

Orødveien 34B



Velkommen til  
din nye bolig





Kjøkken er oppgradert i 2018 med grå profilerte fronter fra IKEA.



Dark grey upper cabinet above the refrigerator.

Samsung refrigerator with a water dispenser.

Dark grey upper cabinets to the left of the refrigerator.

Kitchen sink with a chrome faucet.

Black granite countertop with a breakfast bar.

Black bar stool with a chrome base.

Black bar stool with a chrome base.

White vanity with a round mirror and a vase of flowers.

# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 1 250 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

51/54 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

5980 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

1 652 827,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

8 023,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 401 737,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

19 702,-

BYGGEÅR

1974

# Din megler



## Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig

[linda.torp.skogli@emera.no](mailto:linda.torp.skogli@emera.no)

+47 414 24 189

Jeg er utdannet eiendomsmegler ved Handelshøyskolen BI og med lang erfaring i eiendomsbransjen siden 2009 har jeg opparbeidet meg solid erfaring og en sterk faglig trygghet.

Jeg har gjennom mange år hatt roller som daglig leder, fagansvarlig og salgsleder – erfaringer som gir meg et helhetlig perspektiv på eiendomssalg og hva som skal til for å skape gode resultater.

For meg handler eiendomsmegling om mer enn bare transaksjoner. Jeg brenner for faget og for å levere gode kundeopplevelser – der trygghet, kvalitet og tett oppfølging står i sentrum. Hver bolig og hver kunde er unik, og jeg er opptatt av å skreddersy prosessen slik at du opplever både fremdrift, kontroll og best mulig resultat.

Jeg er stolt av å være en del av Emera – et sterkt fagmiljø hvor kvalitet, innovasjon og kundetilfredshet står høyt. Når du velger meg som megler, får du en dedikert rådgiver som jobber målrettet for dine interesser – fra første møte til nøklene er overlevert.



Leiligheten ligger i et etablert boligområde på i Tistedal, ca. 4 km fra Halden sentrum.



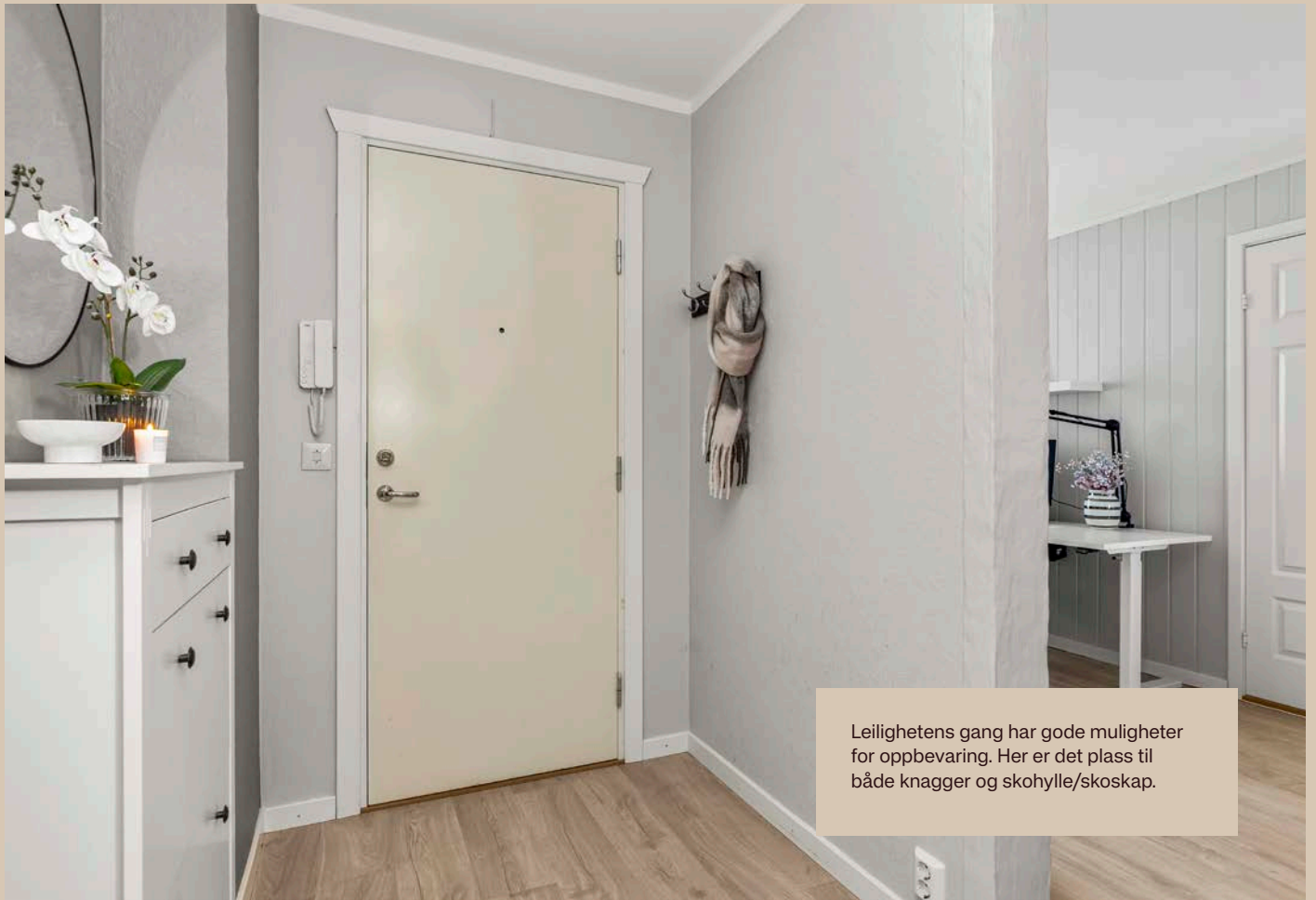


## Praktisk 2-roms leilighet - 1 etasje - varmt vann inkludert i felleskostnader - rolig og sentralt beliggende i Tistedal!

Linda Torp Skogli v/Emera Eiendomsmegling Halden ønsker velkommen til en pen 2-roms leilighet i Orødveien 34B, beliggende i praktisk 1. etasje. Leiligheten byr på et moderne preg med nyere kjøkken og oppussede overflater fra 2018. God planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning adskilt med kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsflate og hyggelig spiseplass. Romslig soverom med garderobe, bad med opplegg for vaskemaskin og nyere innredning. Fra stuen er det utgang til veranda. I tillegg medfølger bod for ekstra lagring.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Tistedal og med sin kombinasjon av servicetilbud, naturnærhet og kort avstand til Halden sentrum, fremstår Orødveien 34B som et ideelt valg!





Leilighetens gang har gode muligheter for oppbevaring. Her er det plass til både knagger og skohylle/skoskap.



Åpen og luftig planløsning i boligen.

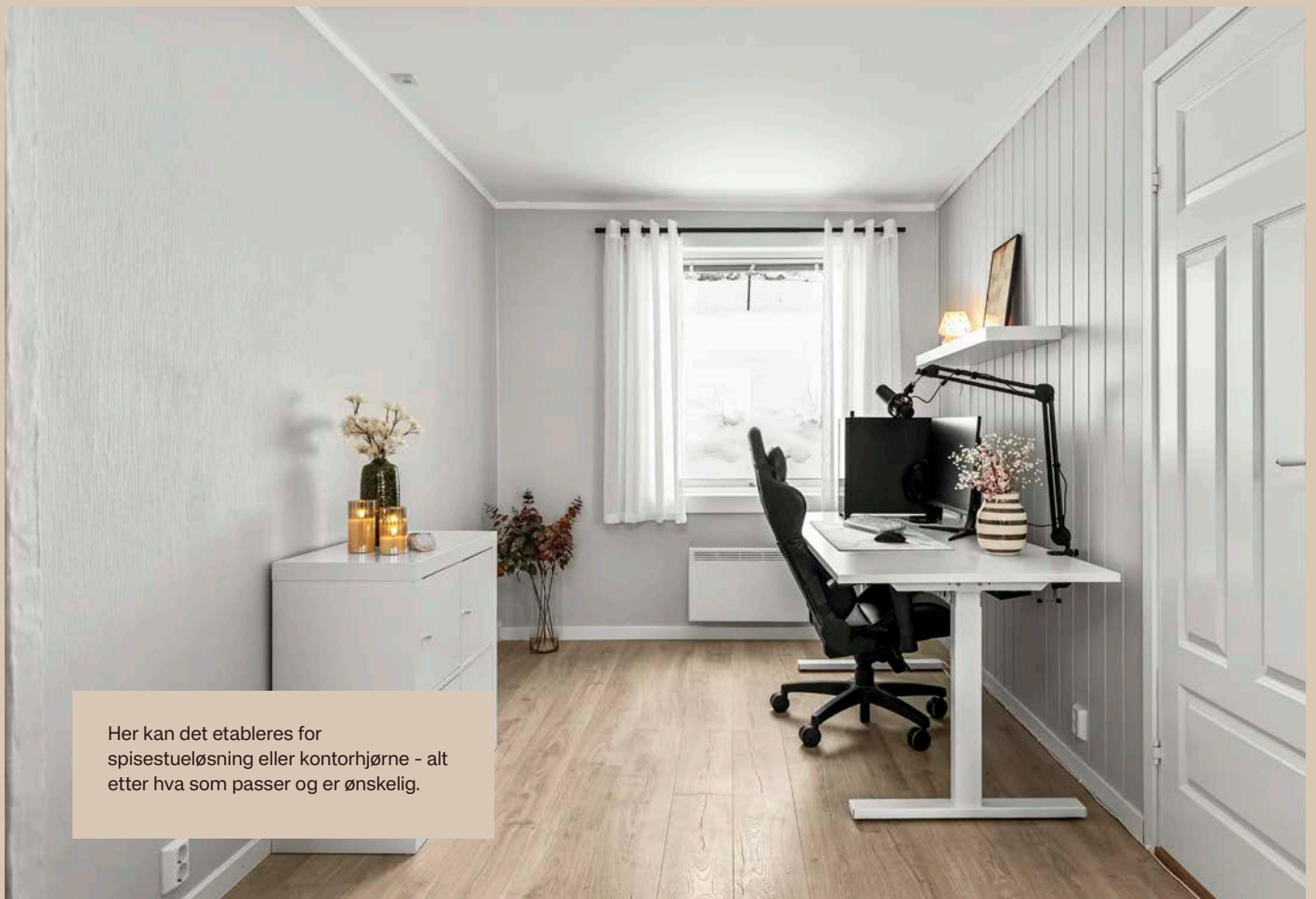


Åpen og luftig planløsning i boligen.

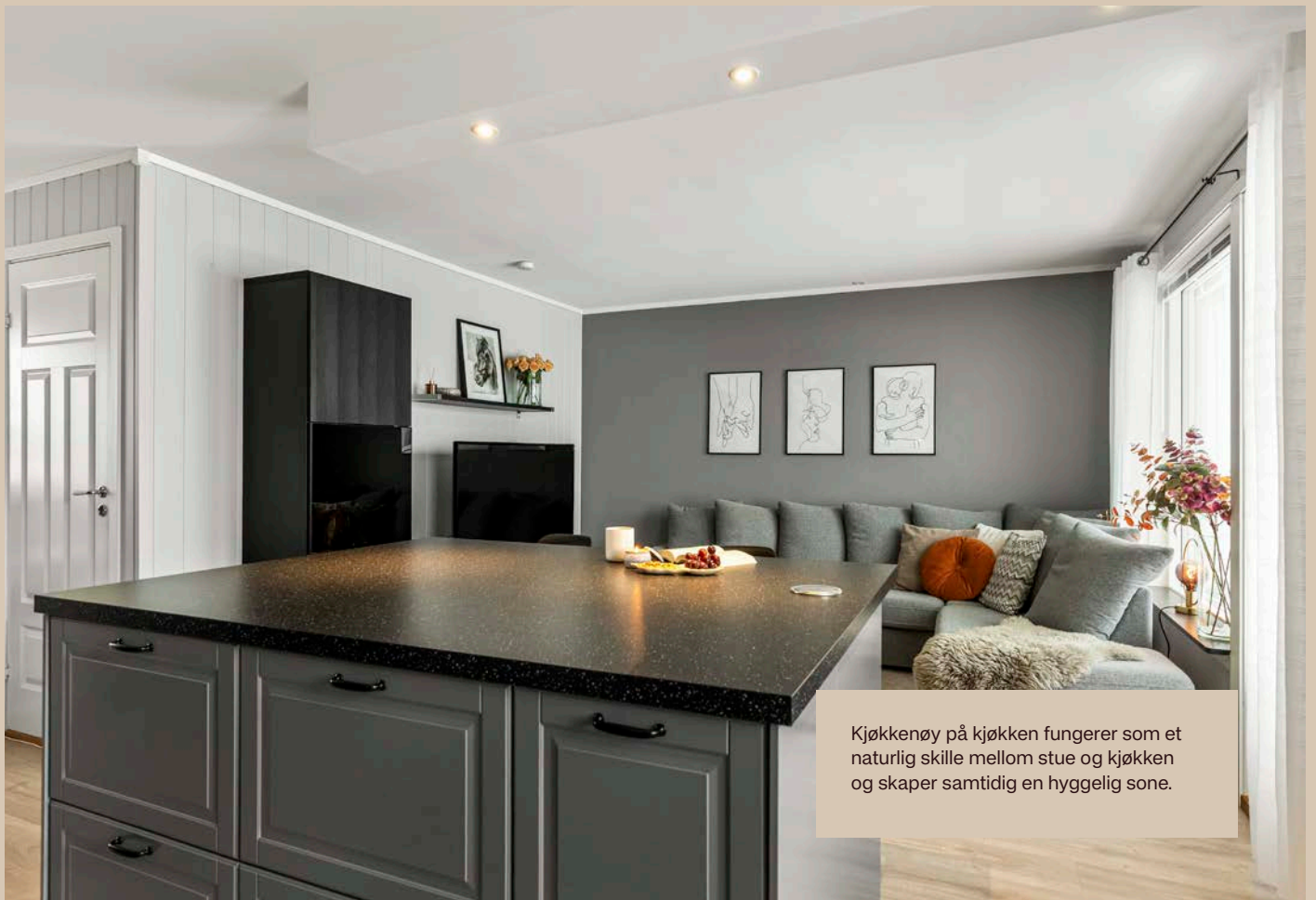




Stueløsningen byr på flere muligheter, en del av stuen brukes i dag til arbeidsstasjon.



Her kan det etableres for spise-stueløsning eller kontorhjørne - alt etter hva som passer og er ønskelig.



Kjøkkenøy på kjøkken fungerer som et naturlig skille mellom stue og kjøkken og skaper samtidig en hyggelig sone.



Stue/kjøkken



Kjøkken i åpen løsning med stue som gir mulighet for evt. spisestueplass.





Stue/kjøken i åpen løsning som bidrar til en sosial løsning.



Fra stuen er det direkte utgang til veranda.



Soverommet byr på praktisk garderobeløsning som gir god oppbevaringsplass og som bidrar til en ryddig og funksjonelt uttrykk.





MAKE YOUR  
HEART THE  
PRETTIEST  
THING  
ABOUT YOU



Badet er av eldre dato, men har fått flere oppgraderinger de siste årene. Baderominnredning ble fornyet 2025





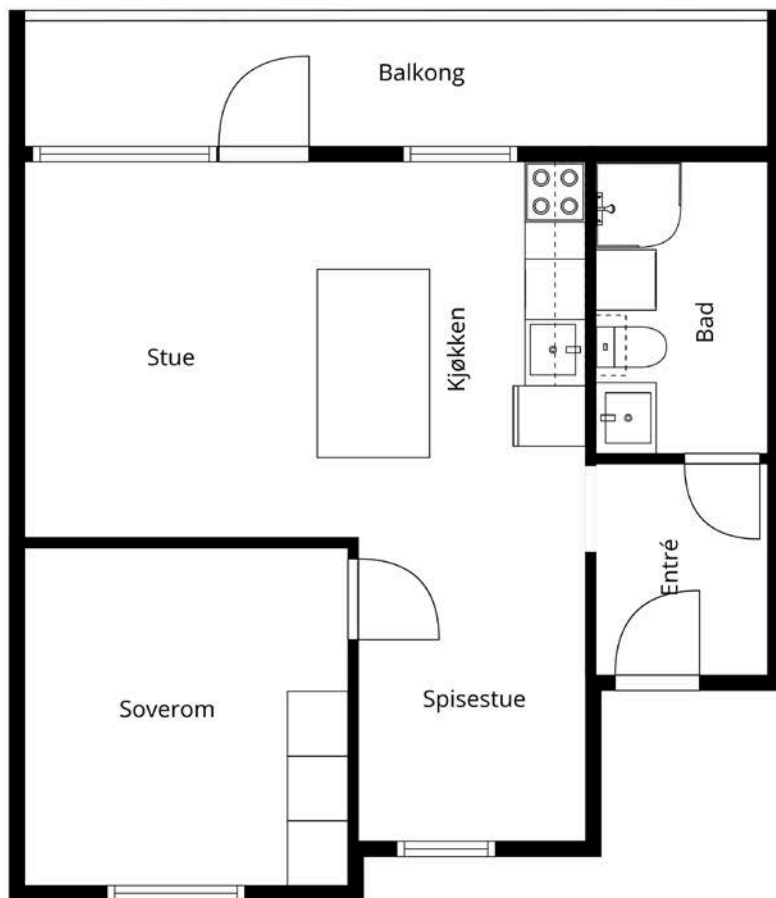
Det er installert nytt toalett i 2024.  
Badet er ellers utstyrt med dusjkabinett  
og opplegg for vaskemaskin.



Bad.

# Plantegning





ORØDVEIEN 34B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 250 000

## Omkostning kjøper

1 250 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
1 251 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 260 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 1 652 827

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 023,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv og internett, varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Felleskostnader: Kr 3 810,-

Renter: Kr 1 637,-

Avdrag: Kr 1 563,-

Kabel-tv: Kr 614,-

Varmt vann: Kr 399,-

## Fellesgjeld

Kr 401 737 pr. 12.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Låne nummer: 115011041, Husbanken.

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats pr. 05.01.2026: 2,475 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 13.

Saldo pr. 05.01.2026: 1 889 233,-

Andel av saldo: 42 428,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2007 (siste termin 30.06.2032)

Fastrente Husbanken 2,475%

Fastrenteavtale 1.2.2017-1.2.27 - Ikke IN-lån.

Låne nummer: 12127292904, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 05.01.2026: 5,05 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 10.

Saldo pr. 05.01.2026: 423 564

Andel av saldo: 9 512,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.06.2028)

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - Ikke IN-lån.

Låne nummer: 12134856333, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 05.01.2026: 5,05 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 85.

Saldo pr. 05.01.2026: 15 722 737,-

Andel av saldo: 353 098,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.03.2047)

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - Ikke IN-lån.

## Sikringsordning

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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til det som er nevnt under felleskostnader påløper kostnader til f.eks strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av tv/internett utover grunnpakken som er inkludert i felleskostnader.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 702 pr. 31.12.2024

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 430 719 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 722 876 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på i Tistedal, ca. 4 km fra Halden sentrum. Beliggenheten gir en kombinasjon av ro og nærhet til byens tilbud. Området er kjent for sitt grønne preg, lite trafikk og hyggelige nabolag, noe som gjør det ideelt for både unge og voksne.

Fra boligen har du kort vei til flotte turområder, blant annet rundt Orød og langs idylliske stier som leder mot skog og mark. I nærheten ligger også Femsjøen som byr på rekreasjonsmuligheter og fine turområder langt vannet. Daglige gjøremål er enkelt å håndtere med nærbutikk, servicetilbud og kollektivtransport i nærheten. Halden sentrum ligger bare en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og togforbindelser mot både Oslo og Sverige.

## Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta evt. kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

## Parkering

Felles biloppstillingsplasser på borettslagets tomt. Det kan leies garasjeplass i borettslaget, garasjeplass tildeles etter ansiennitet ved ledig plass.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5980 m<sup>2</sup>

Felles eiet tomt for borettslaget. Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte gangveier og parkeringsarealer.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigmelding for boligblokk, datert 25.06.1974.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septikktank, datert 22.09.2014.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av personheis i 4 eksisterende trapperom datert 24. 10.2006.

## LOVLIGHET:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig kjøkken er et eget rom, disse veggene er i dag revet og det er åpen løsning mellom stue/kjøkken.

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

## Innhold

Leiligheten har en praktisk planløsning som gjør den lett å møblere og trivelig å bo i. Fra inngangspartiet kommer du inn i en gang med plass til yttertøy og sko. Videre finner du et bad med opplegg for vaskemaskin. Soverommet har god størrelse og er utstyrt med garderobeskap som gir smart oppbevaring. I den åpne stue- og kjøkkenløsningen ligger alt til rette for en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsflate og hyggelig spiseplass. Stuen har plass til sofagruppe, og fra stuen har du utgang til veranda. I stuen finnes også en egen krok som i dag er innredet som arbeidsstasjon, men som fleksibelt kan brukes til spisestueplass, lesekor eller annet - alt etter behov og ønsker. I tillegg medfølger bod som gir lagringsplass.

## Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue/kjøkken, soverom og kontor.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod, Bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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

## Standard

Gang:

Leiligheten gang har gode muligheter for oppbevaring. Her er det plassert både knagger og skohylle/skoskap, slik at yttertøy og sko får en naturlig plassering. En ryddig og funksjonell start på hjemmet.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår moderne med grå, profilerte fronter fra IKEA. Benkeplaten i laminat gir et tidløst og lettstelt uttrykk, og løsningen byr på gode arbeidsflater. Her finner du integrert platetopp og komfyr, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. En praktisk kjøkkenøy fungerer som et naturlig skille mellom stue og kjøkken, og skaper samtidig en hyggelig sone for både matlaging, servering og måltider.

Stue:

Stuen er romslig og delt i to naturlige soner som gir gode muligheter for å tilpasse rommet etter behov. På den ene siden av kjøkkenet finner du en hyggelig sofagruppe med naturlig plassering for TV - herfra er det også direkte utgang til verandaen. Den andre delen av stuen brukes i dag som arbeidsstasjon, men rommet byr på flere muligheter. Her kan du enkelt etablere spisestue, et kontorhjørne eller eventuelt innrede et ekstra rom dersom behovet tilsier det (en slik løsning krever at rommet oppfyller krav for varig opphold). Den fleksible planløsningen gjør at stuen kan tilpasses både livsstil og fremtidige ønsker.

Bad:

Badet er av eldre dato, men har fått flere oppgraderinger de siste årene. Baderominnredning ble fornyet i 2025 med moderne servantskap med gode skuffer for oppbevaring, samt speilskap som gir ekstra lagringsplass. Det er installert nytt toalett i 2024. Badet er ellers utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin - en praktisk løsning for en effektiv hverdag.

Soverom:

Boligen har ett romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet byr på en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og funksjonelt uttrykk. Et rolig og komfortabelt rom som legger til rette for god hvile.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobbel.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
 Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.  
 Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil.  
 Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.  
 Det foreligger ikke samsvarserklæring.  
 El.skap er plassert i fellesgang.  
 40A hovedsikring og 6 fordeling på fordelingskurser på  
 20A/2\*15A/3\*10A med automatsikring.

Eksempel på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat og belgg.

Vegger: Miljøstrie, panelplater.

Himling: Malte slette tak.

Leiligheten innehar en normal standard.

Leiligheten er oppusset i 2018.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt  
 tilstandsrapport datert 16.01.2026 og selgers  
 egenerklæring datert 18.05.26.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs  
 standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som  
 legges til grunn med mindre annet er spesifisert i  
 salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke  
 finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.  
 Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de  
 er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende  
 garanti fra produsent eller leverandør.  
 Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker  
 etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del  
 av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Ingeniør Håvard Hansen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har bodd i  
 boligen siden 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 måneder.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt  
 salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå  
 dette nøye.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skifte av baderominnredning og nytt toalett.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulvene er skjeve, gjelder trolig hele blokken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Planløsningen er åpnet og avviker fra  
 originale byggetegninger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygningsmassen har ikke vannbrett over  
 vinduer, opplever at vann kommer rett på vinduet på  
 soverom og da at tidvis håndtak fryser fast på vinterstid  
 og (får ikke åpnet). Liten skade på koketopp (nedre høyre  
 hjørne). Displayet på oppvaskmaskin komme rogn går,  
 men har ingenting å si for bruken. Det er nylig installert  
 fiber i boligen, men gamle uttak er ikke fjernet. Eldre  
 ventilasjonsanlegg i bygningen, kan merke noe lukt fra  
 andre leiligheter når

## Byggemåte

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkogndør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong oppført med betongkonstruksjon med ståltrekkverk.  
Denne er rehabilitert i 2016.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

Siste tilsyn var gjort i 2018, og var avsluttet uten feil.  
Ingen utestående forhold etter søk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG 2:

TG2

Vinduer

Eier opplyser om at vinduer mot sør på soverom kan fryse fast på vinterstid ved nedbør.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som fryser fast bør kontrolleres for å avdekke om det er muligheter for å utføre noen tiltak.

Fastfrysningen medfører til redusert funksjon.

Overflater

Stedvis noen områder med riss i overgangen mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres overflatebehandling av områder med riss i overgangen mellom vegg og tak for å forhindre videre oppsprekking og sikre et etisk tilfredsstillende resultat.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 -20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 15 mm retningsavvik i stue/kjøkken og 20 mm på kontoret. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Konsekvensen av avvikene er at det kan oppstå områder med knirk og svikt i gulv estetisk, samt at den kan påvirke møblering og innredning.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Eier opplyser at det er feil på display på oppvaskmaskin, samt at det er en liten avskalning på platetopp.

Konsekvens/tiltak: det er ingen umiddelbart behov for å skifte hvitevarer pga disse feilene/skadene. Siden de fortsatt fungerer tilstrekkelig i daglig bruk.

Vannledninger

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

Rørøppegget innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Avløpsrør:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Røropplegget innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Ventilasjon**

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ingen lufting på soverommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres ventilasjonsløsning på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime og økt fuktighet på soverommet som kan medføre til skader over tid.

Forhold som har fått TG3:

Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming fra stråleovn. Utlufting via nedtrekksluker.

Det er plastsluk i gulv. Utført 1:100 fall 80 cm fra sluk på det minste. Vanntett terskel er hevet 10 cm over topp sluk.

Baderommet innehar en eldre standard. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har behov for renovering. Manglende luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak: Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, slik at risiko for

fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen reduseres. Det må etableres nytt tettesjikt i våtsonen på hele baderommet.

Det bør etableres luftespalte under dørblad for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da manglende lufting kan føre til dårlig inneklime og økt fare for fuktskader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Orødveien 34B, 1792 TISTEDAL

Gnr. 145, bnr. 94, ideell andel 1/1

i Halden kommune. Andelsnr. 13 i Borettslaget Tangen li med orgnr. 948852209

### Selger

Marianne Aasen

### Borettslag

Borettslaget Tangen li

Organisasjonsnummer: 948852209

Andelsnummer: 13

Tangen 2 borettslag består av en blokk med totalt 40 andeler.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Nytt gjelder i 2019.

Bygget om heisarmen til mobilvarsling i 2018.

Lys ute i gården i 2018.

Inngikk avtale med Norsk brannvern, byttet ødelagte brannvarslere og fikk skumslukkere i alle leiligheter i 2018.

Vedlikehold av alle garasjer og låser i 2017.

Byttet portelefoner og låser i 2017.

Byttet lamper i alle trapperom i 2017.  
 Oppgraderte sikringsskapene i 2017.  
 Rehabilitering, byttet vinduer, etterisolering og renovering av all betong i 2017.  
 Byttet brannslanger i 2018.  
 Installert infrastruktur for El bil lading på parkeringsplasser og i alle garasjer i 2023.  
 Byttet alle håndslukkere (pulver) i 2024.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld. Styreleder: Stein Erik Murud, tlf. 913 81 695.n

Forretningsfører: Halden Boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 81563832

Husdyr: Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av andelseier.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Kun fysiske personer kan eie andelen. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

## Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og trivselsregler ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

## Energiklasse

Ikke angitt

## Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

## Oppvarming

Elektrisk. Stråleovn på bad, ellers panelovner på soverom og ved kontordel i stue.

Selger har ikke tegnet Norgespris på strøm for denne boligen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger av reguleringsplan for G-310 Søndre Tistedal med formål bolig/blokkbebyggelse og kommuneplanens arealdel 2023-2035, bebyggelse og anlegg, nåværende og spredt boligbebyggelse.

## Tinglyste heftelser

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

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter: ingen.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kr 23 063 utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22% vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av

forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 35 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing,

grunnbok) kr 2 285,00  
Markedspakke inkl. stor FINN-annonse kr 0,00  
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 5 500,00  
Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00  
Andre utlegg: Kr 37 590m.  
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

#### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 44 315,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 95 090,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

#### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Linda Torp Skogli  
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig | Partner  
linda.torp.skogli@emera.no  
Tlf: 414 24 189

## Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli  
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig | Partner  
linda.torp.skogli@emera.no  
Tlf: 414 24 189

## Meglerforetaket

Halden  
Organisasjonsnummer 937554311  
Blokkhusgata 5, 1767 HALDEN  
Tlf: 414 24 189

## Salgsoppgavedato

21.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ORØDVEIEN 34B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Halden	
Oppdragsnr.	
07260001	
Selger 1 navn	
Marianne Aasen	
Gateadresse	
Orødveien 34B	
Poststed	Postnr
TISTEDAL	1792
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalenr.	81563832

Document reference: 07260001

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MA

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av baderomsinnredning og nytt toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gulvene er skjeve, gjelder trolig hele blokken.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Planløsningen er åpen og avviker fra originale byggetegninger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Bygningsmassen har ikke vannbrett over vinduer, opplever at vann kommer rett på vinduet på soverom og da at tidvis håndtak fryser fast på vintertid og (får ikke låst). Liten skade på koketopp (nedre høyre hjørne). Display på oppvaskmaskin kommer og går, men det har ingenting å si for bruken. Det er nylig installert fiber i boligen, men gamle uttak er ikke fjernet. Eldre ventilasjonsanlegg i bygningen, kan merke noe lukt fra andre leiligheten når kjøkkenviften er skrudd på. Ene døren i dusjen er løs nederst.

#### 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

I underetasjen/kjelleren. Det ble håndtert i regi av borettslaget.

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Aasen	2e99cd4fa5614615dc67f1 abb957e6c2780697cc	18.05.2026 09:47:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 07260001

- 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>

# Tilstandsrapport



Leilighet



Orødveien 34B , 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 145, bnr. 94



Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 19972-1932

Referansenummer: KL2772

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

# Ingeniør Håvard Hansen AS



## Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot bygge regler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Tangen II borettslag i Tistedalen i Halden kommune.  
Leiligheten ligger i 1.etg og er på ett plan.  
Disponerer bod og nettingskap i kjeller.  
Nordvendt balkong med tilkomst fra stue.  
Parkering på felles parkeringsplasser. Muligheter for garasje ved å sette seg på venteliste.

Leiligheten innehar en generell normal standard.  
Det ble utført oppussing av leiligheten i 2018.  
Baderommet har en eldre standard.

Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.  
Det ble skiftet vinduer og balkongdør, samt oppgradert terrasser i 2016.

## Leilighet - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:  
Bærendekonstruksjon av betong utvendig kledd med fasadeplater.  
Bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning på balkong.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2016.

Balkong oppført med betongkonstruksjon med stålrekkverk.  
Denne er rehabilitert i 2016.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en normal standard.  
Leiligheten er oppusset i 2018.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 4-speils.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderommet er utført med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger.  
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin  
Oppvarming via stråleovn. Utlufting via nedtrekksluker.  
Baderommet innehar en eldre standard

Det er kjøkkeninnredning og yttervegg bak området dusjkabinett er plassert.  
Det er utført en inspeksjonsluke i vegg ved toalett, så det er derfor ikke behov for hulltakning på noen andre områder.  
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i trekonstruksjon

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Integrert platetopp og komfyr. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Innredning innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2\*15A/3\*10A med automatsikringer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

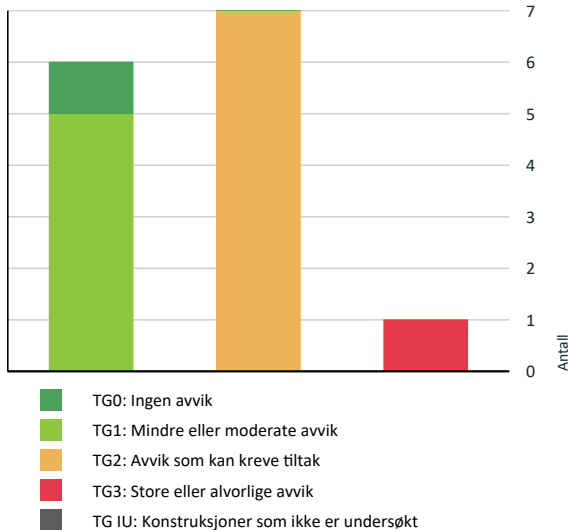
### Leilighet

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

Opprinnelig var kjøkkenet et eget rom, disse veggene er i dag revet og det er åpen løsning mellom stue/kjøkken.

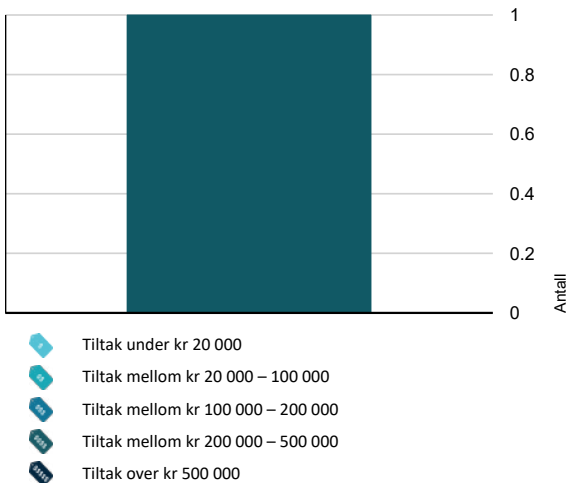
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**

### Standard

Leiligheten har et eldre bad, men forøvrigt er det en normal standard.

### Vedlikehold

Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at vinduer mot sør på soverom kan fryse fast på vinterstid ved nedbør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som fryser fast bør kontrolleres for å avdekke om det er muligheter for å utføre noen tiltak. Fastfrysingen medfører til redusert funksjon.



### TG 1 Dører

Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2016.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med betongkonstruksjon med stålrekkverk.  
Denne er rehabilitert i 2016.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Laminat og belegg.  
VEGG: Miljøstrie, panelplater  
TAK: Malte slette tak.  
Leiligheten innehar en normal standard.  
Leiligheten er oppusset i 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med riss i overgangen mellom vegg og tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av områder med riss i overgangen mellom vegg og tak for å forhindre videre oppsprekking og sikre et estetisk tilfredsstillende resultat.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15mm retningsavvik i stue/kjøkken og 20mm på kontoret.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppstå områder med knirk og svipt i gulv estetisk, samt det kan påvirke møblering og innredning.

### TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 4-speils.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt miljøstri på vegger.  
Innredet med servanttinnredning, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin  
Oppvarming via stråleovn. Utlufting via nedtrekksluker.

Det er plastsluk i gulv. Utført 1:100 fall 80cm fra sluk på det minste.  
Vanntett terskel er hevet 10cm over topp sluk.

Baderommet innehar en eldre standard

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har behov for renovering.  
Manglende luftespalte under dørrblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, slik at risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen reduseres. Det må etableres nytt tettesjikt i våtsonen på hele baderommet.

Det bør etableres luftespalte under dørrbladet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da manglende lufting kan føre til dårlig innelima og økt fare for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkkeninnredning og yttervegg bak området dusjkabinett er plassert.  
Det er utført en inspeksjonsluke i vegg ved toalett, så det er derfor ikke behov for hulltakning på noen andre områder.  
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i trekonstruksjon



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

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

Integrert platetopp og komfyr. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredning innehar en normal standard.

**Årstall: 2018**

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det er feil på display på oppvaskmaskin, samt at det er en liten avskalning på platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbart behov for å skifte hvitevarer pga disse feilene/skadene.

Siden de fortsatt fungerer tilstrekkelig til daglig bruk.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall: 2018**

**Kilde: Eier**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

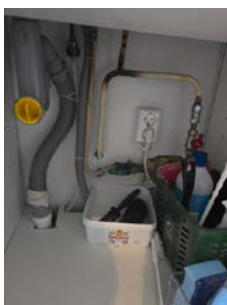
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørøpplegget innehar en eldre standard.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Rørøpplegget innehar en eldre standard.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ingen lufting på soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres ventilasjonsløsning på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt fuktighet på soverommet som kan medføre til skader over tid.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.

## Elektrisk anlegg

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2\*15A/3\*10A med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger ikke samsvarserklæringer på tidligere arbeider utført i leiligheten.**

### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det er utført el.kontroll den 13.01.26 uten at det ble avdekket avvik i leiligheten.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

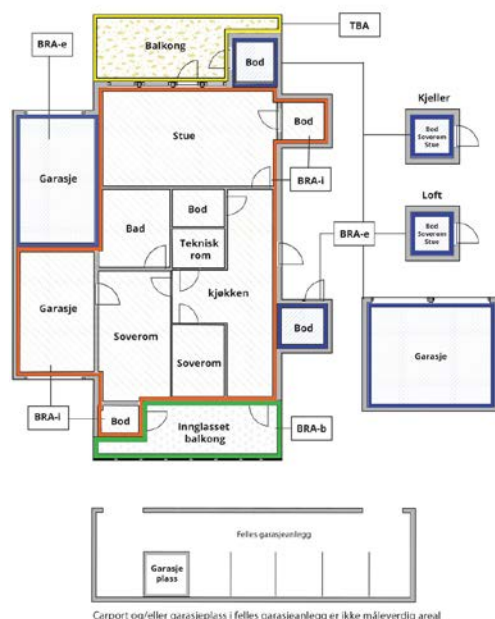
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

### Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	10
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>3</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor		
Kjeller		Bod, bod 2	

#### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelig var kjøkkenet et eget rom, disse veggene er i dag revet og det er åpen løsning mellom stue/kjøkken.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	51	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Marianne Aasen	Kunde
	Ivar Aasen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	145	94		0	5346.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Orødveien 34B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Tangen li

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/BORETTSLAGET TANGEN II	948852209	13	HABO	Aasen Marianne

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	19 702    31.12.2024	422 919    31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Orødveien 34B ligger i Tistedalen i Halden kommune.  
Området består i alle hovedsak leiligheten, boliger og næring.  
Normale solforhold på eiendommen.  
Gangavstand til matbutikk, barnehage og skole.  
4 km til Halden sentrum.

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Søndre del avTangen haveby  
Blokkbebyggelse

### Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfalter veier/gårdsplass, gressplen, busker og trær.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige Forsikring ASA	<b>Avtalenr</b> 81563832	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Vedtekter

for

## Tangen II Borettslag

( org. nr.948 852 209)

Borettslagets vedtekter ble første gang vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. april 1986, og sist endret 3.4.24

### (1) Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

- (1) Med borettslag er ment 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 100,- etthundrede.
- (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 (juridiske personer) til sammen eie inntil **10 %** av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Halden kommune rett til å eie til sammen **5 %** av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen. jf vedtektenes pkt. 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 ovenfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen 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 bestemmelse i husstandsfellesskapsloven § 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 forkjøpsretten gjeldende

- (1) 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

### 4. 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, eller laget. Regelverk som er utarbeidet for å regulere bruken av enkelte felles bruksområder, utstyr og tiltak i borettslaget, skal vedlegges vedtektenes.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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 generelt 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 Dyrehold

- (1) Dyrehold er ikke tillatt. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
- (2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet

og borettslagets samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til. (Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger)

(3) Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslaget område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
- Alle katter skal kastreres/steriliseres.
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 6.
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(4) Nærmere bestemmelser om søknad m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

Grunn: ifølge advokat styret har kontakt med i slike saker anbefales dette da megler ved eierskifter ikke plikter å gi ut ordensreglene, men lagets vedtekter skal nye eiere kunne få utdelt og kunne. Konflikter i hundesaker kan unngås ved dette.

#### **4-3-Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 derom 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 ovenfor borettslaget, jf. brl. loven § 5-8.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseierens 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 både innvendig og utvendig med tilhørende tetningslist.

Renhold av leilighetens ytterdør med karm både utvendig og innvendig. 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, kraner, badekar/dusj, apparater, ovner, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets 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 i 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) Andelseier skal i tråd med Helse - Miljø - og Sikkerhetslovgivningen utføre egenkontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklistene, og vedlikeholde røykvarsler og brannslukkeutstyr.
- (8) Oppdager andelseieren skade på / i boligen, plikter denne straks å sende melding til styret. Dette gjelder spesielt forsikrings- og sikkerhetsrelaterte skader.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslaglovens §§ 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 sørge for blir utbedret selv om 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 utskiftinger av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen med nødvendig utskifting av dørhåndtak, låser, terskel og tetningslister. Ved ytre maling av vinduer inngår også maling av karmenes/rammenes fals og kant. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg - konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Likeså skal borettslaget bekoste nødvendig utskifting av røykvarslere og brannslukke-utstyr samt stoppekran for vann.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine. Jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Borettslaget skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av Intern-kontroller i tråd med Helse – Miljø - og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført.

#### **5-3 Adgang til boligen**

- (1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved intern-kontroller, reparasjon eller utskifting.

#### **5-4 Forandring i boligen**

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slikt arbeide ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller fremtidig fremføringer av eller utskifting av slike, jfr vedtektenes pkt 5-2 (2). Alt arbeide skal utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

- (3) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdører, vinduer, vindusprosser og lignende, jfr pkt 5-2 (3).
- (4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten Borettslagets samtykke, er utført på andelseiers eget ansvar og risiko. Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

#### **5-5 Utvendige bygningsmessig endringer foretatt av andelseier**

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygg, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslaget skriftlige forhåndssamtykke.  
Det er ikke tillatt å sette inn nye ventiler på yttervegg ut fra kjøkkenvifter.  
Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygget eller eiendommen for øvrig så som parabol eller andre antenner, markiser, varmpumper, leskjerme, egne tørkestativer og lignende.  
Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor kan bare gis av generalforsamlingen, jfr pkt 8-3 (2), med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.  
Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, unntatt ved bestemmelsen i vedtektenes pkt 4-1 (4).
- (2) Det er ikke tillatt å bore, henge opp noe fra tak, betongvegger eller gulv på verandaen, vi har katodisk anlegg i tak, vegger og gulv grunnet betongskader. D.v.s. at det går strøm i veggene. Derfor kan kun treveggen brukes til å henge noe på.  
Det anbefales ikke å legge heldekkende tepper eller annet dekkende materiale på verandaen.  
Da ser vi ikke om det går hull på belegget som holder fuktigheten borte fra betongen.  
Gjerne bruke møbelknotter under utemøblene, da vil belegget holde mye lenger.
- (3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
  - a) borettslaget er i forhold til offentlige myndigheter å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
  - b) andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at dette blir faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
  - c) andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
  - d) samtykke omfatter kun oppføring / endring i henhold til framlagte tegninger
  - e) selve arbeidet, og alle utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseier
  - f) andelseieren forplikter seg til å betale sin andel av økte vedlikeholdsutgifter, økt forsikrings - premie, økt offentlige skatter og avgifter samt andre utgifter som har sammenheng med de foretatte arbeider. Innbetalingen skjer gjennom en økning av andelseiers andel av felles - kostnader. Senere reguleringer av andel felleskostnader, inklusive tillegg, foretas etter fordelingsnøkkelen.
  - g) andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseier må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.
- (5) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.  
Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidige utskiftninger og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- (6) Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt samtykke til, og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke. Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styrets sekretær. Det tas forbehold om at denne utskrift kan tidvis være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

## 6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

- (1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, uberettiget hindrer adgang til boligen etter vedtektenes punkt 5-3, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensreglene og lignende

### 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

- (1) Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

- (1) 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, samt 2-4 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 selv nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går utover 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**

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

- (1) 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 tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av eventuell valgkomité eller andre utvalg
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

- (1) 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**

- (1) 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, 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 brl.lovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

- (1) 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 ("likhetsloven")**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf brl. loven § 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.

# Tangen II borettslag

## TRIVSELSREGLER



### HENSIKT:

Trivselsreglene har til hensikt å samordne vedlikehold og orden i uteområder både de arealer som tilfaller hver enkelt leilighet og fellesarealer.

Trivselsreglene har til hensikt å fremme en holdningsskapende adferd som sikrer ro og orden og et godt naboskap.

### Renhold-opprydding – og forebyggende tiltak:

- 1. Andelseiers ansvar:** (gjelder også beboer som er overlatt bruken av boligen. J.f. vedtektenes pkt.4-2)
  - Den enkelte andelseier skal rydde og holde rent på egen balkong.
  - Felles kjellerrom skal holdes ryddig og i felles ganger skal det ikke oppbevares ting.
  - Alle beboere oppfordres til å bidra med å holde uteområdene pene og ryddige, verne om plener, beplantning og felles utstyr.
  - Vis hensyn ovenfor naboer ved ikke å riste/luften sengetøy og matter ut fra balkong. Heng ikke klær og lignende til tørking ut av vinduer, over balkongrekkverket, og heller ikke sette opp tørkesnorer under balkongtaket, men benytte sammenleggbart stativ som skules bak balkongrekkverket.
  - Blomsterkasser må henge på innsiden av balkongen.
  - Klesvask skal ikke henge til tørk på utendørs stativ mellom kl. 18.00 på dager før søn og helligdager og frem til neste virkedags morgen kl. 08.00.
  - Bruk av kullfyrte grill på balkong må ikke forekomme. Hvis det ikke sjenerer naboer kan elektrisk grill brukes.
  - Vær ellers forsiktig med bruk av åpen ild og varme.
  - Mating av fugler er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg mus og rotter.
  - Det må ikke plasseres rullestoler, møbler m.m. i trappehus da disse er rømningsveier ved brann og transport av sykebåre. Dette kan også være årsak til fall som fører til skade og ulykker.
  - Sykler skal plasseres i felleskjeller.
  - Oppdager andelseier skader på installasjoner eller lignende, som borettslaget har ansvar for, plikter andelseier snarest å melde fra om dette, jf.vedtekter pkt. 5-1 (7) og utlevere meldingsskjema. Hvis det er påkrevd, skal vedkommende så langt det er mulig, forsøke å begrense skadens omfang, og om nødvendig, på eget initiativ tilkalle faglig assistanse.
- 2. Vaktmestertjenesten:**

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hage-& Vaktmesterservice, de tar seg av alle vaktmesteroppgaver, snømåking og strøing. Vasking av fellesarealene.
- 3. Tilleggsregler:**

I trivselsreglene inngår egne skriftlige bestemmelser om dyrehold. Også senere utgitte bestemmelser som er i samsvar med målsetting, skal inngå i trivselsreglene med hjemmel i dette punkt. Jfr. Også Vedtektenes pkt. 4-1 (5)

**Ro og orden:****4. Generelle regler:**

Normer for ro og orden innen borettslaget skal være forankret i norsk lov og sedvaner. Reglene gjelder også for andelseiers husstand, og andre som er gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen.

I situasjoner hvor det hersker tvil om hvor grensen for ro og orden går, bør en ta hensyn til hva en antar at naboene vil akseptere. Dette må ikke være til hinder for at en innenfor privatlivets rett kan utøve normale virksomheter og markere høytids og-merkedager. Alminnelig sang og latter må herunder kunne aksepteres.

En god regel er å underrette naboene på forhånd om forestående anledning/arbeide. Selv om det gis slik varsel er det ikke «fritt fram» for arrangør.

Nabokonflikter bør i første omgang avklares mellom involverte parter. Hvis dette ikke fører fram, skal saken bringes inn for borettslagets styre.

Hvis det under konflikten gripes til farlige gjenstander, for eksempel kniv eller lignende, bør politiet omgående varsles. Husk at husbråk også kan være politisak.

En klage skal sendes skriftlig, og herunder må det fremkomme fullt navn på den/de det klages på, videre skal det opplyses om tid, sted og hendelsesforløp, samt eventuelle vitner.

Styret skal når tilstrekkelige opplysninger foreligger sende en skriftlig advarsel til rette vedkommende. Gjentakende tilsidesettelse/ vesentlig mislighold av trivselsregler kan føre til «pålegg om salg» eller «fravikelse» for/av andelseier og eller bruker, jf. Vedtektenes pkt. 6.

For at borettslaget skal kunne opprettholde et godt bomiljø, er styret avhengig av at gjentakende ordensforstyrrelser m.m. som ikke er i tråd med vedtektene og trivselsreglene, blir rapportert til styret av observerende andelseiere og beboere.

**5. Spesielle regler:**

- Ved bruk av stereoanlegg må volum og bass dempes ned, da spesielt basslyden er særdeles gjennomtrengende. Bruk av støyende tromme- og musikkinstrumenter kan bare foregå etter avtale med beboere i naboileilighetene.
- Normalt skal det være ro i og rundt huset fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Det er meget viktig at denne regel overholdes da naboer kan være avhengig av en hel natts søvn.
- Ved festligheter utover kl. 23.00 bør en inngå avtale med berørte naboer.
- Bruk av støyende borre- og slagverktøy bør unngås etter kl. 22.00 hverdager og hele søn- og helligdager. Det anbefales å gjøre avtale med de naboer som eventuelt vil bli forstyrret av arbeidet.
- Andelseier skal påse at deres gjester etterkommer aktuelle punkter i borettslagets trivselsregler og bestemmelser.

**6. Husdyrhold:**

Det er et generelt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren holder dyr under spesielle forhold og forutsetninger. Det skal søkes hvis man ønsker å ha dyr i borettslaget. Hvis søknaden innvilges skal «Avtale om dyrehold» undertegnes.

**7. Bilparkering og garasje:**

- Gårdsplassene i borettslaget er ikke parkeringsplass
- Korte opphold for lasting inn og ut av bil er tillatt
- Biloppstillingsplassene skal brukes – må noen av ulike årsaker ha bilen parkert på gårdsplass, må det søkes om slik parkering
- Garasjene er borettslagets eiendom og vedlikeholdes av borettslaget
- Er en garasje ledig og ingen i borettslaget ønsker å overta garasjen, kan den leies ut midlertidig inntil en andelseier melder seg som leietager. Som midlertidig leietaker prioriteres boende i Tangen II borettslag
- Oppsigelse av garasje er 1 – en måned
- Garasjen følger ikke leiligheten, men tildeles av styret etter skriftlig søknad og ansenitet
- Garasjen skal kun benyttes til oppstilling av registrerte kjøretøy
- Garasjeporten skal helst være lukket av hensyn til de øvrige leietakere
- Utlån av garasje er ikke tillatt. Har leietaker ikke lenger bruk for garasjen til egen bil, plikter vedkommende å gi fra seg garasjen slik at neste på garasjelisten kan overta.
- Ved opphør av leieforhold er tidligere leietaker ansvarlig for at nøkkelsett blir levert styret
- Biler som ikke er i bruk – avskiltede biler eller annet motorutstyr – skal ikke stå på parkeringsplassen som vinteropplag, eller andre steder på borettslagets eiendom, men fjernes til dertil egnet sted
- Oppstilling av annet utstyr må det søkes om tillatelse til hos styret
- Gjester henvises til oppmerkede plasser

**8. Generelle regler:**

Trivselsreglene er godkjent av generalforsamlingen den 05. April 2016, og skal vedlegges ved overdragelse til ny andelseier. Andelseier skal sørge for at beboer får kopi av trivselsreglene ved eventuell bruksoverlating, jf. Vedtektene pkt. 4-2 (4) Orden- & trivselsreglene av 31. mars 2005 settes herved ut av kraft.

## SØPPELHÅNTERING

Sortering av søppel er i gangene i kjeller A-B og C-D  
**Det er viktig at alle følger retningslinjene for sortering.**

### **DRIKKEKARTONGER:**

#### **Dunker i kjeller:**

Kartongene skal skylles, brettes sammen og gjerne stappes i en kartong, legges i merket dunk.

### **GLASS, GLASSFLASKER OG BLIKKBOKSER:**

#### **Dunker i kjeller:**

Glass og flasker legges i dunk merket glass  
Blikkbokser vaskes og legges i dunker for glass.  
Porselen og keramikk skal kastes i «restavfall» i søppelrommet

### **PAPIR:**

#### **Dunk på utsiden av inngangene:**

Papir, aviser og ukeblader kastes i denne dunk.  
**Julegavepapir** skal ikke i disse dunkene. Til dette blir det satt opp container ved miljøstasjon.

### **PAPP:**

#### **Dunk i kjeller:**

Papp brettes og skjæres så de går ned i dunken.  
Matrester i pizzaesker er det fint om blir kastet i matavfall.

### **PLASTIKK:**

#### **Sekk henger i kjeller:**

Såpebeholdere og plastesker vaskes og skylles. Plastposer og annen mykplast kan også legges i sekken.

### **ORGANISK AVFALL:**

#### **Dunk i søppelrom i kjeller:**

Organisk avfall må bæres ned i søppelrom og legges i egen dunk. Organisk avfall er matrester, kaffegrut og tørkepapir etc. Avis eller eggekartong er fint å legge i bunn i posen.

**RESTAVFALL er det som ikke går under noe av det ovennevnte, dette kan kastes i sjakten.**

### **SPESIALAVFALL:**

Maling, batterier og annet spesialavfall leveres på Tangen Bensinstasjon, hvor det står container for dette.

### **EL-AVFALL:**

**Leveres på elektriske butikker.**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 5. april 2016



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	145	<b>Bruksnr.</b>	94	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Orødveien 34B, 1792 TISTEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	38 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
	<b>Områdenavn</b>	LSB121
	<b>Delareal</b>	5 308 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BA44

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-310
<b>Navn</b>	Søndre Tistedal
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.02.1988
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/93/G-310.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/93/G-310.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 8 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> C
	<b>Delareal</b> 2 931 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
<b>Id</b>	G-063
<b>Navn</b>	Søndre del av Tangen haveby
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.08.1972
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/13/G-063.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/13/G-063.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 408 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> D



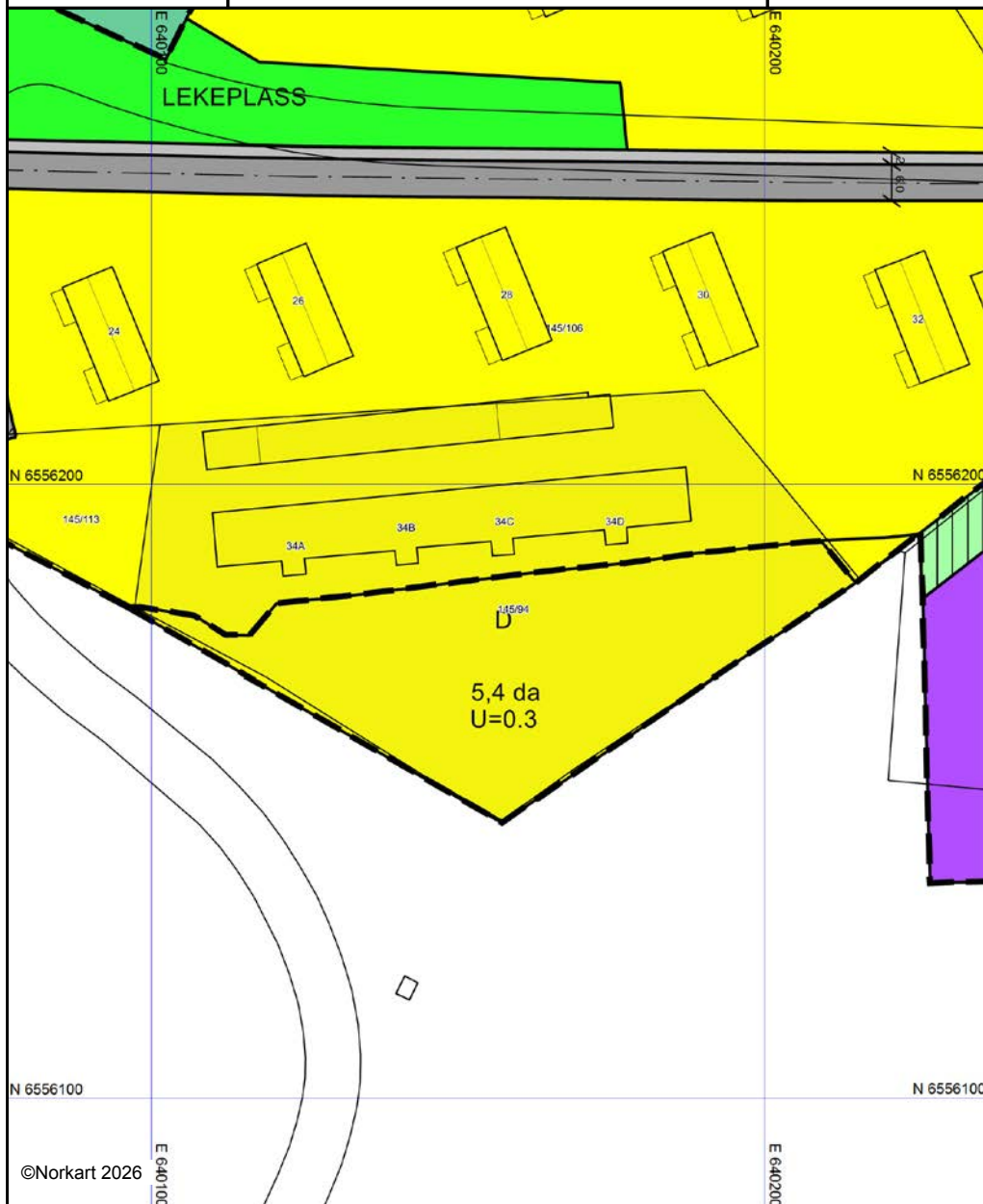
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 145/94  
Adresse: Orødveien 34B  
Utskriftsdato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Lekeplass

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygninger

-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Veranda
-  Mønelinje



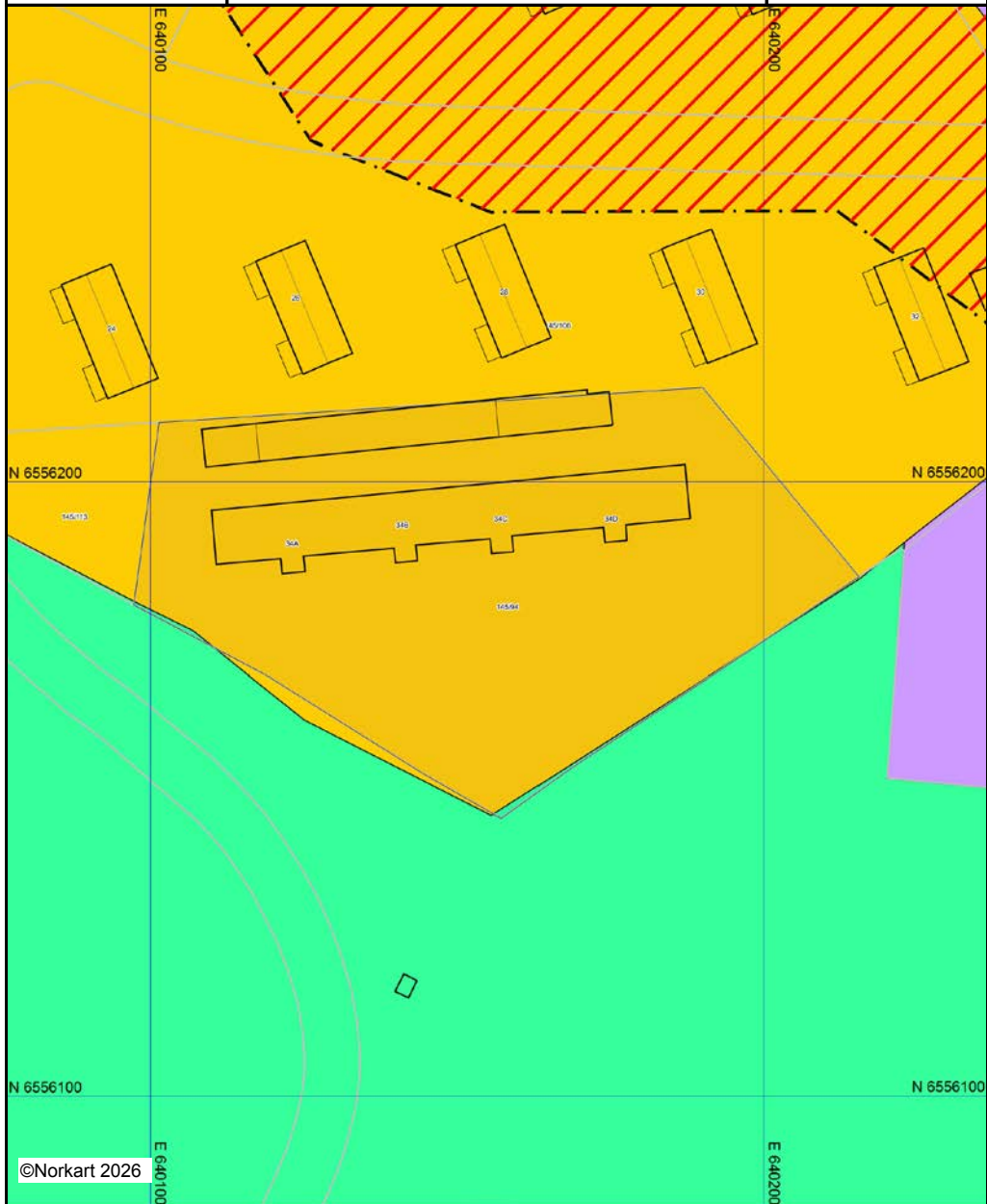
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 145/94  
Adresse: Orødveien 34B  
Utskriftsdato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn landskap
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygninger*

-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Veranda
-  Mønelinje

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-145/94, Orødveien 34B, 1792 TISTEDAL



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.12.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

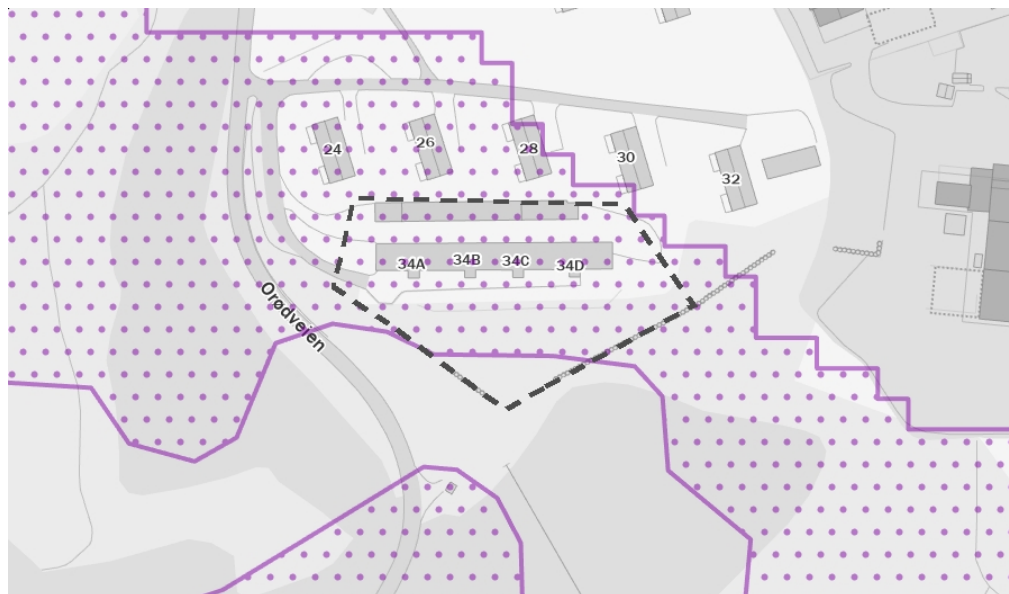
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.88 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	95.4 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	2.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.21 km






**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket:	29.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

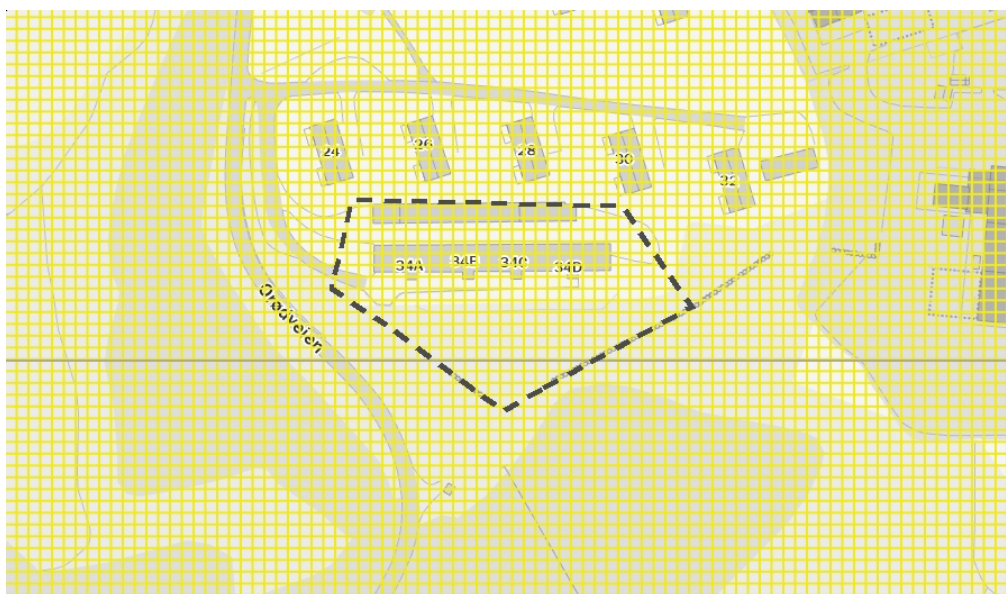
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.12.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Nabolagsprofil

Orødveien 34B - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kringla øbergveien Linje 33, 306, 631	7 min 0.6 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 4.5 km
Halden bussterminal Buss, tog	7 min 4.5 km

## Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	7 min 3.3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	7 min 4.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	10 min 6.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 4.2 km

«Mine naboer er høflige og gode i nødsituasjoner. Vi prøver å holde en viss standard i gata vår. Vil si at det er et stabilt godt område.»

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

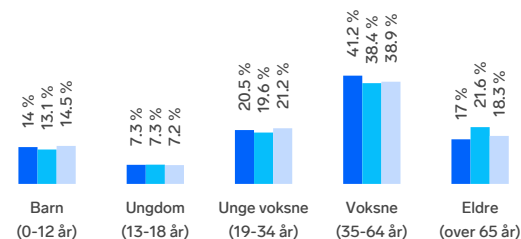
Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangen/Orød	1 559	771
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Oreid barnehage (0-5 år) 80 barn	22 min 1.9 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.1 km
Halden Montessori barnehage (1-5 år) 15 barn	5 min 2.5 km



## Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	10 min
Kiwi Risum PostNord	5 min 2.6 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 2026

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

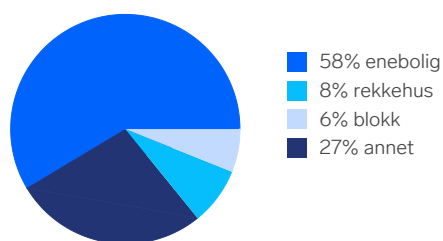
 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

## Sport

-  Tistedalshallen - rehabilitering 21 min   
Aktivitetshall 1.7 km
-  Tistedalen stadion 23 min   
Fotball 1.8 km
-  SKY Fitness Halden 8 min 
-  Timeout Energy Club 8 min 

## Boligmasse







«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

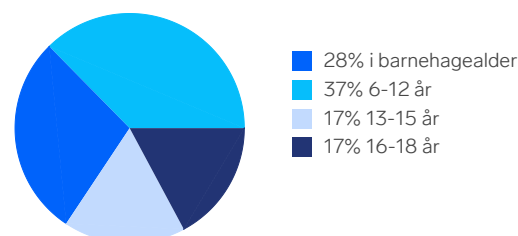
Sitat fra en lokalkjent



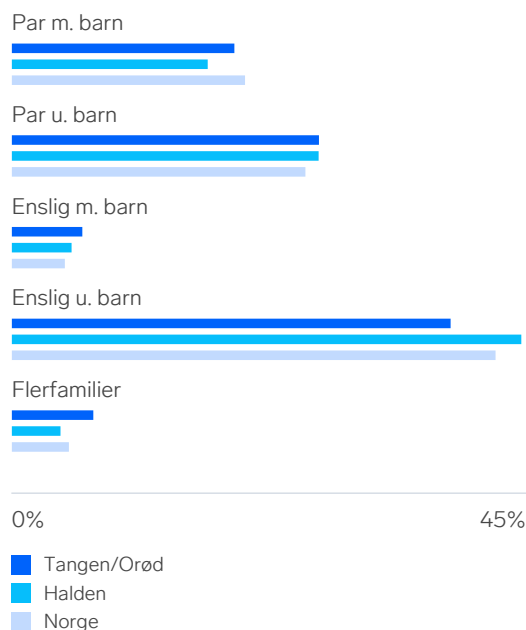
## Varer/Tjenester

-  Tista Senter 8 min 
-  Apotek 1 Ørnen Halden 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

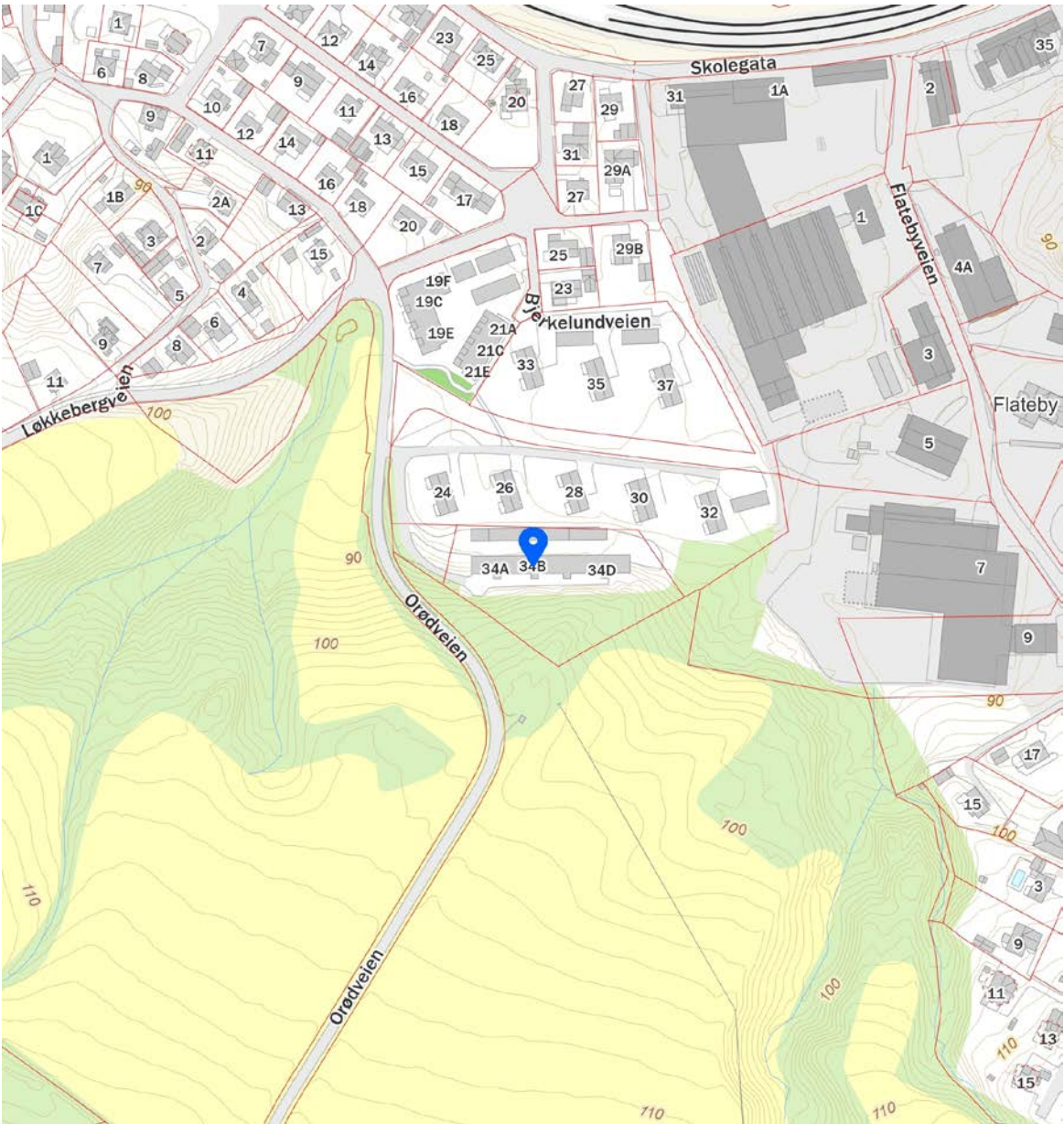
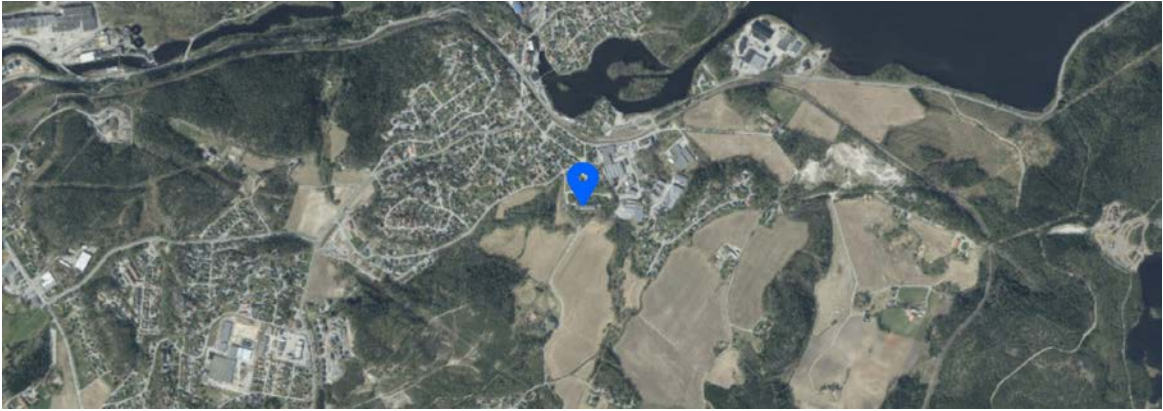


## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

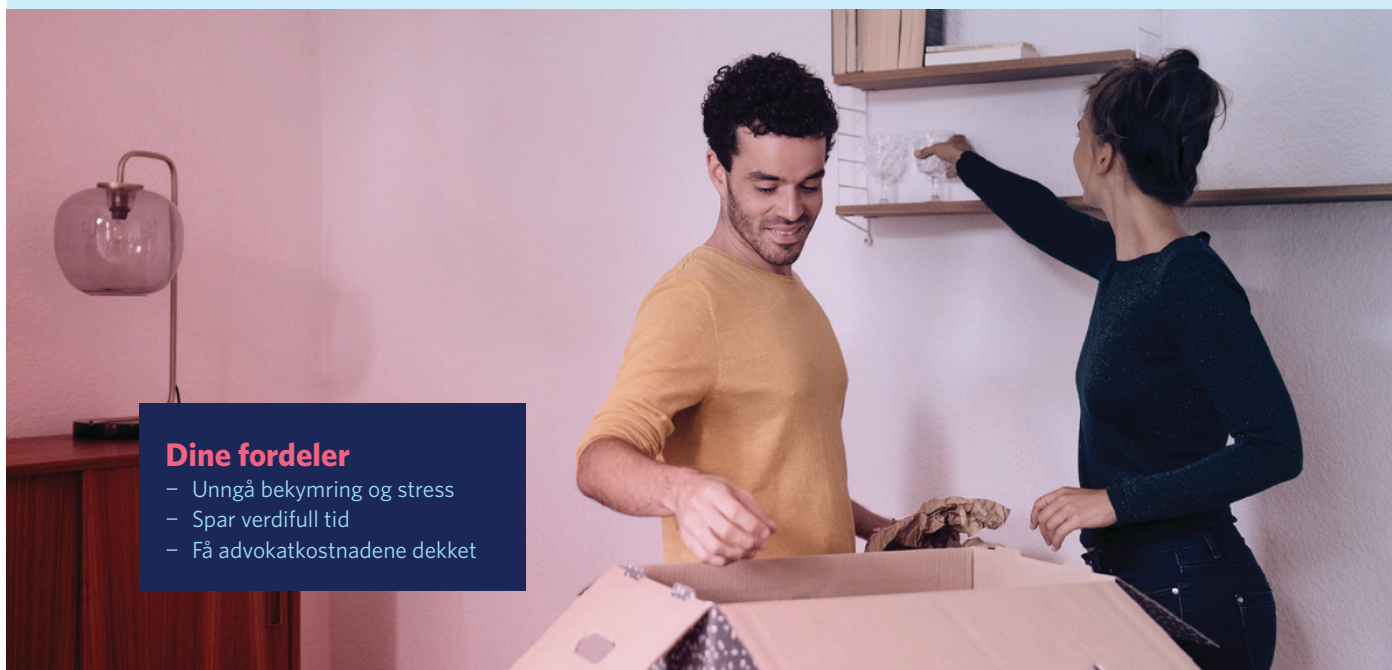


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig |

[linda.torp.skogli@emera.no](mailto:linda.torp.skogli@emera.no)

+47 414 24 189

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Linda Torp Skogli  
linda.torp.skogli@emera.no  
414 24 189

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Halden  
414 24 189

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING