

HOV

Divisjonsveien 9

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Divisjonsveien 9! Foto:
[FotoEtcetera]



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 390 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

108/131 kvm

TOMTEAREAL

2368.4 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOTALPRIS

4 516 090,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

14 506,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 2 125 000,-

BYGGEÅR

2023

FELLESFORMUE

18 901,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

Din megler



Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig |

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.



Moderne rekkehus fra 2023 m/ 3 sov og 2 bad | Integrert garasje og flere uteplasser | Barnevennlig og rolig | IN-ordning

Velkommen til Divisjonsveien 9! Et stilrent og moderne rekkehus fra 2023, perfekt for familien som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer med høy bokomfort. Andre etasje byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til to verandaer mot øst og vest, som gir fine uteplasser gjennom dagen. Eiendommen ligger i et rolig, nyetablert og barnevennlig område med kort gangavstand til Halden sentrum.

Høydepunkter: Moderne rekkehus fra 2023
Tre soverom og to pene, flislagte bad
Integrert garasje med bod
Stor, vestvendt markterrassel
IN-ordning på fellesgjelden
Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!

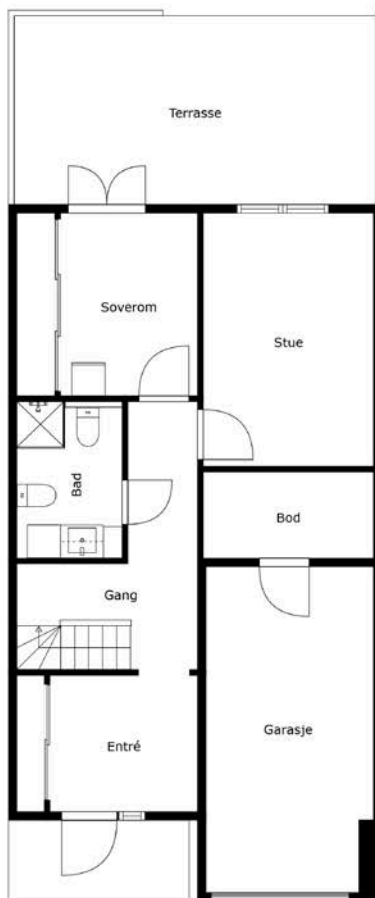


Boligen har en stor, utvidet terrasse fra 2023, samt to verandaer som gir rikelig med plass for uteliv.



Plantegning





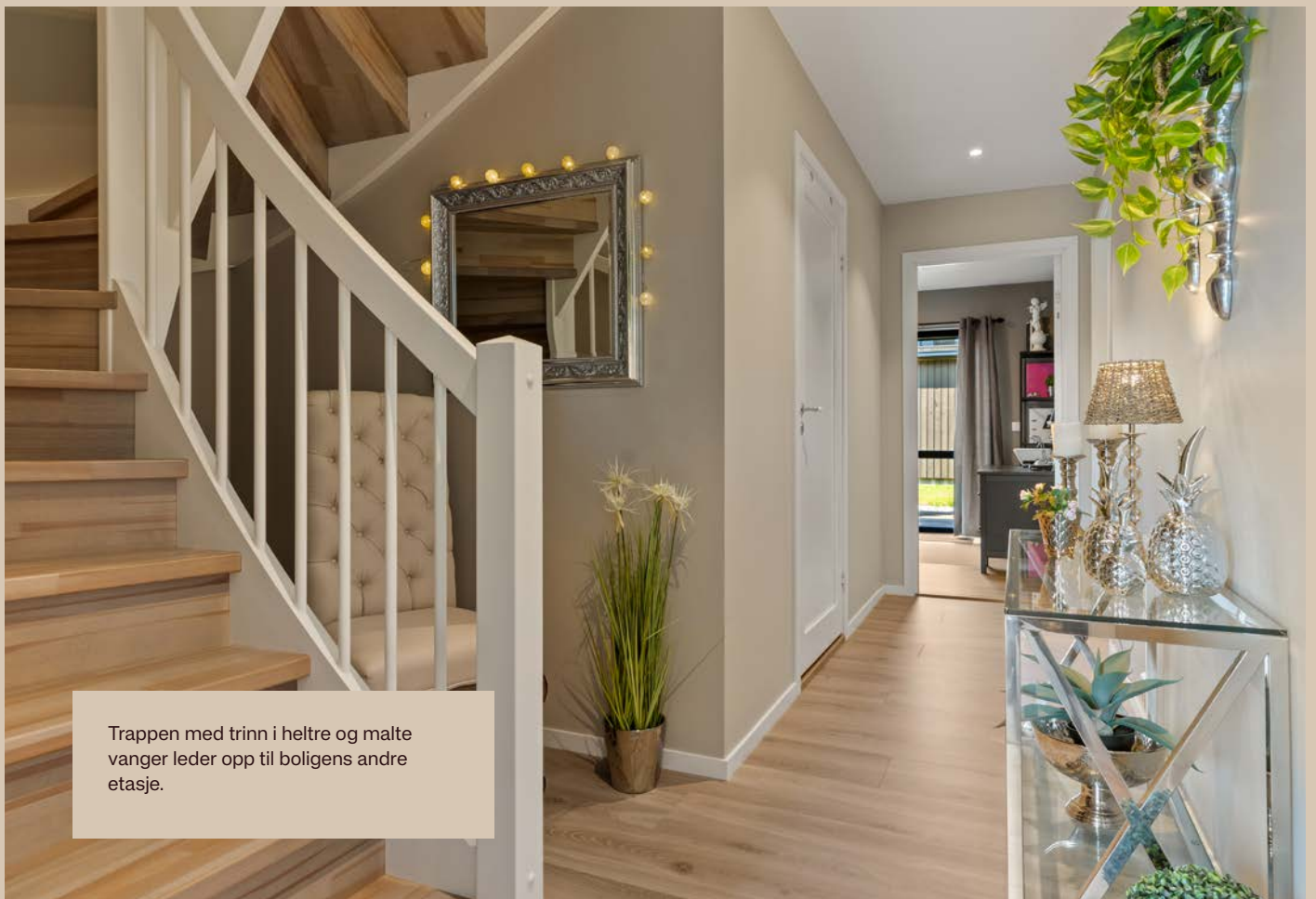


Entréen har flislagt gulv og en romslig skyvedørgarderobe med speilfronter for praktisk oppbevaring.





Fra vindfanget er det en naturlig overgang til gangen som binder rommene i etasjen sammen.



Trappen med trinn i heltre og malte vanger leder opp til boligens andre etasje.



Gangen i første etasje gir adgang til bad, soverom og trappen til andre etasje.



Ett av soverommene i første etasje har skyvedørsgarderobe og direkte utgang til terrassen.



Det er tilrettelagt for å montere vedovn i stue med pipegjennomføring.



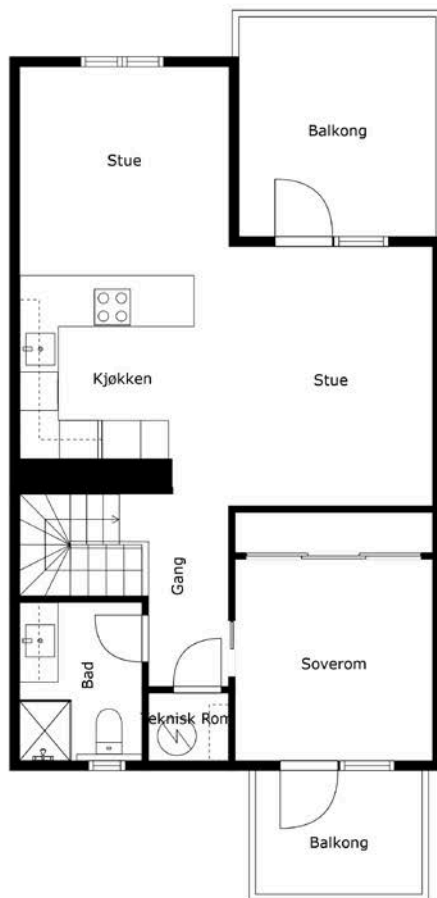
Badet i første etasje er utstyrt med servantinnredning, høyskap og opplegg for vaskemaskin.



Dette badet er flislagt, har elektriske varmekabler i gulvet, veggmontert toalett og dusjvegger.

PLANTEGNING





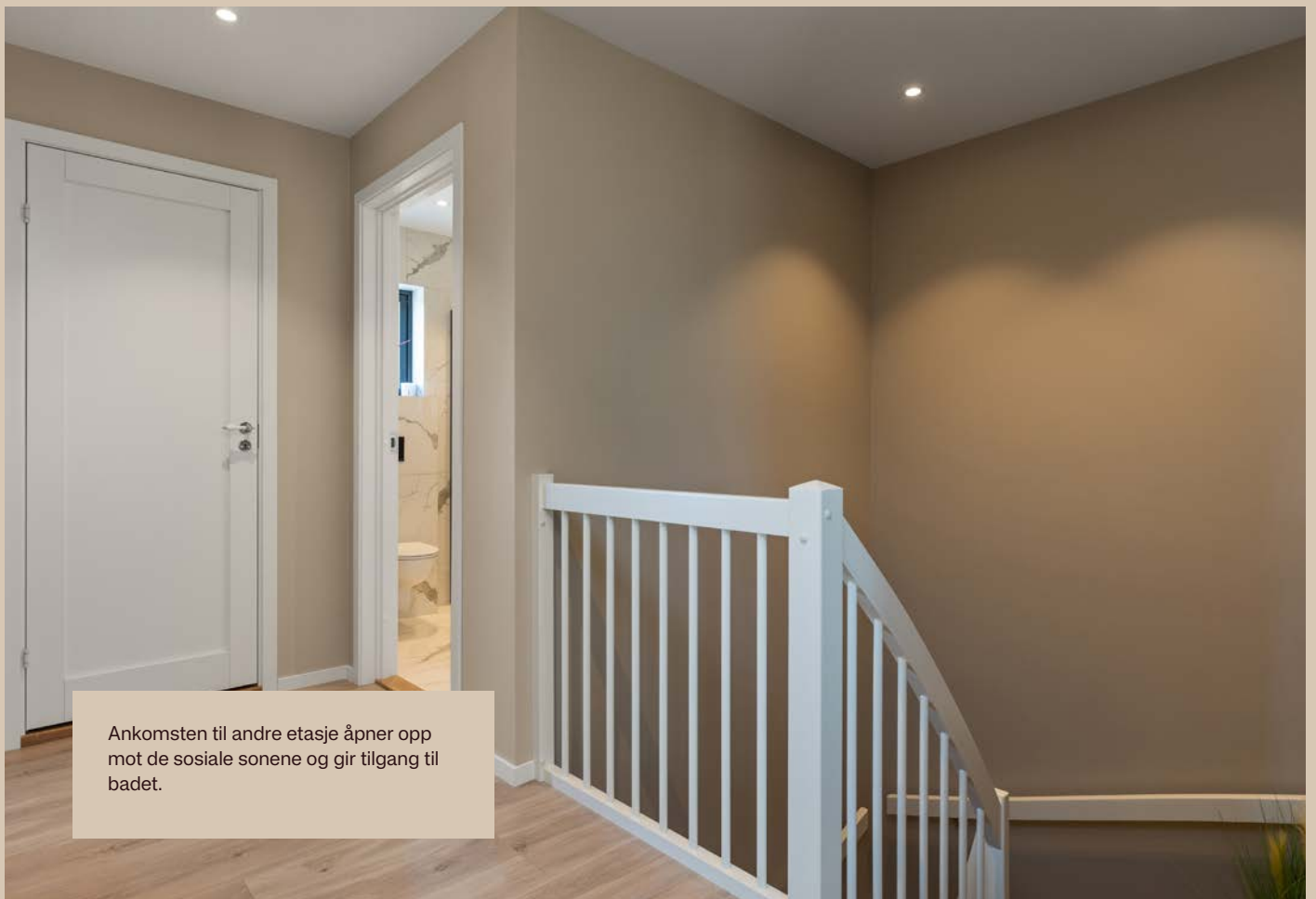


Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en lys og sosial atmosfære i boligens hovedetasje.





Stuen har god plass til sofagruppe og utgang til en av boligens to takterrasser.



Ankomsten til andre etasje åpner opp mot de sosiale sonene og gir tilgang til badet.



Kjøkkeninnredningen har slette fronter og en slitesterk laminatbenkeplate med god arbeidsflate.





Alle hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til en romslig spisestue for både hverdag og fest.





Kjøkkenet har ventilator med kullfilter og en automatisk vannstopper installert i benkeskapet for ekstra trygghet.



Gjennomgående laminatgulv og malte, slette vegger gir et helhetlig og stilrent uttrykk i hele etasjen.



Fra hovedsoverrommet er det direkte utgang til en egen veranda.



Hovedsoverrommet i andre etasje er utstyrt med en stor skyvedørgarderobe.



Badet i andre etasje har flislagte overflater, elektriske varmekabler og en moderne servanttinnredning.





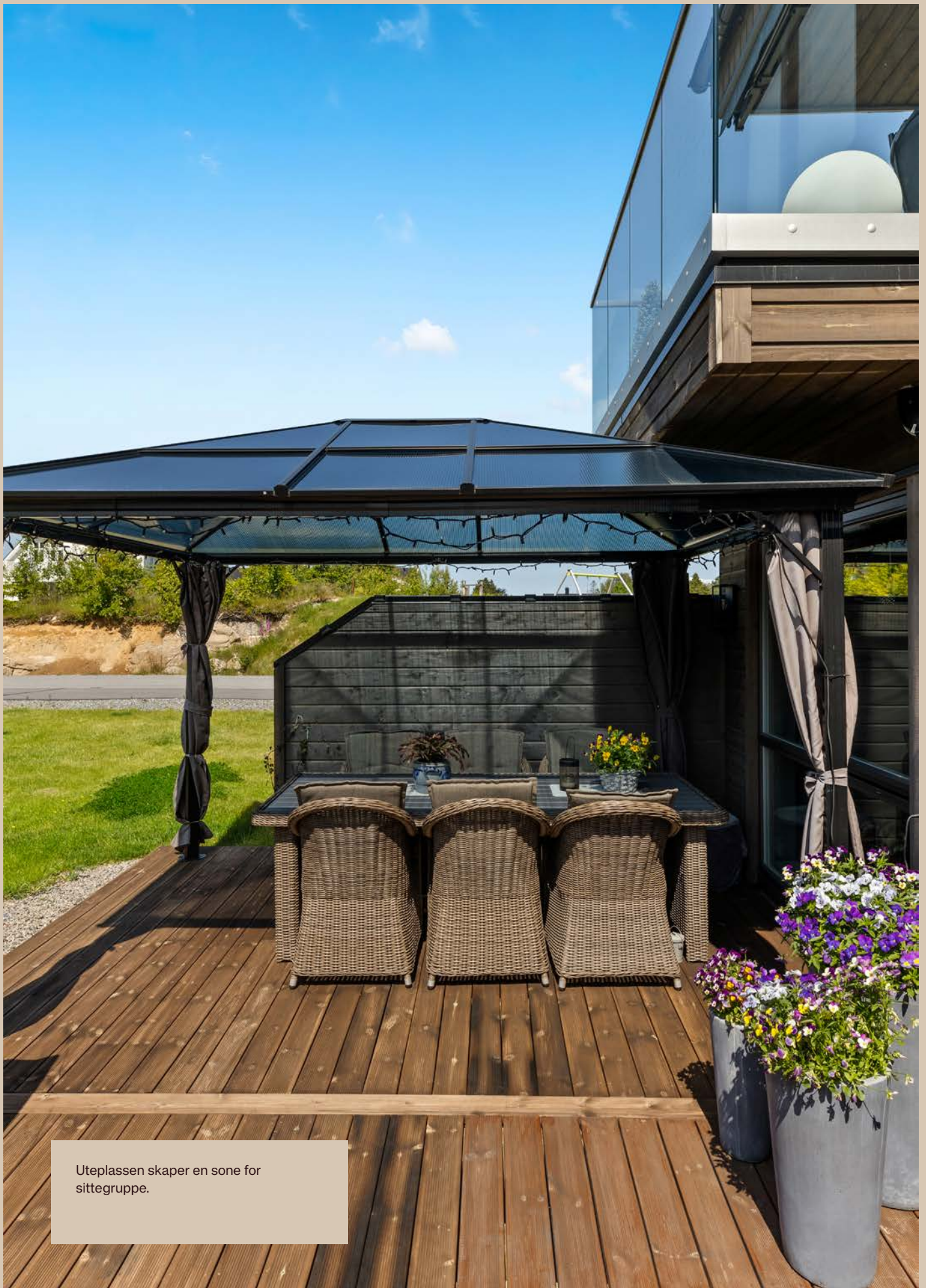




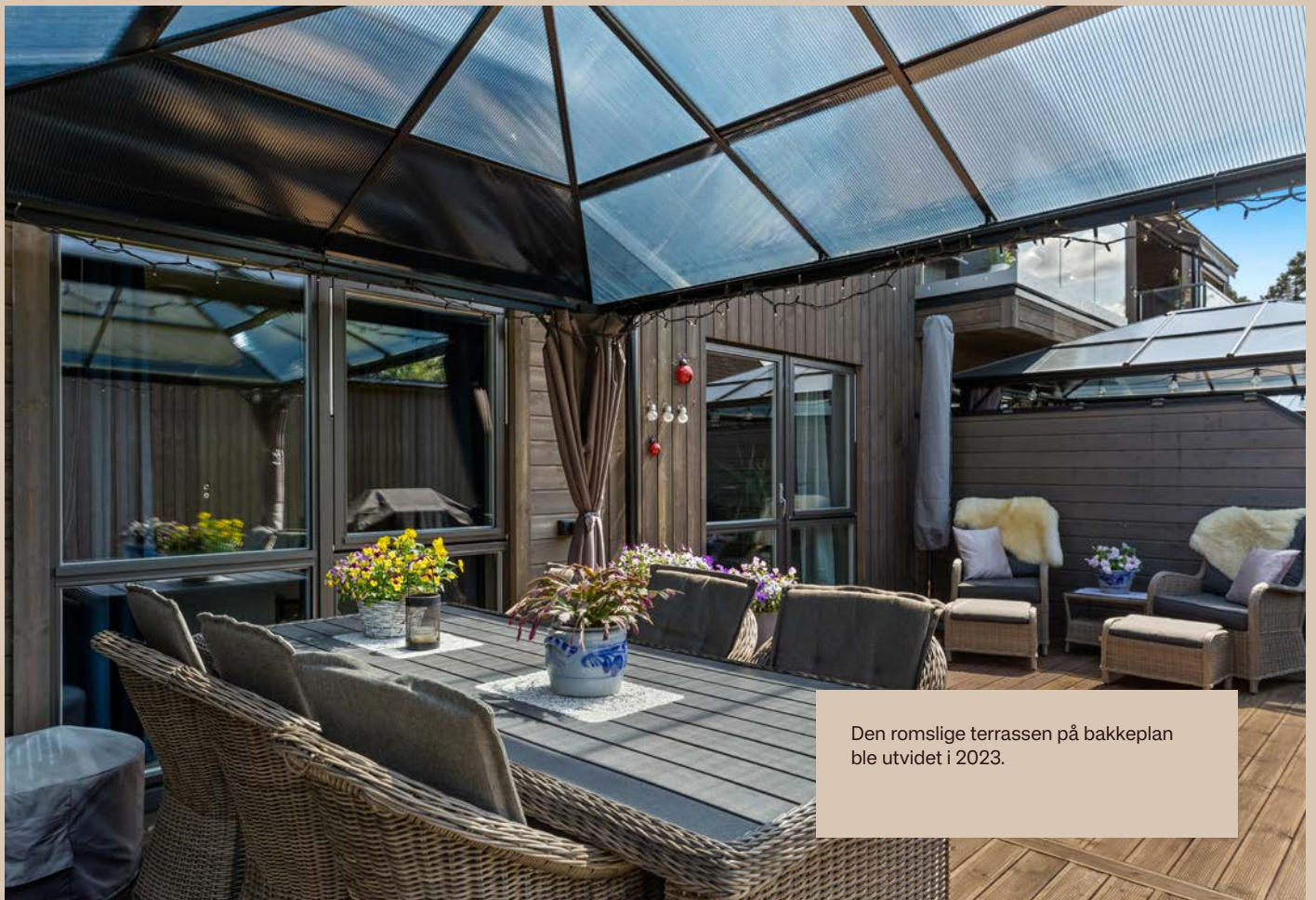
Verandaen over garasjen gir en ekstra, privat uteplass.



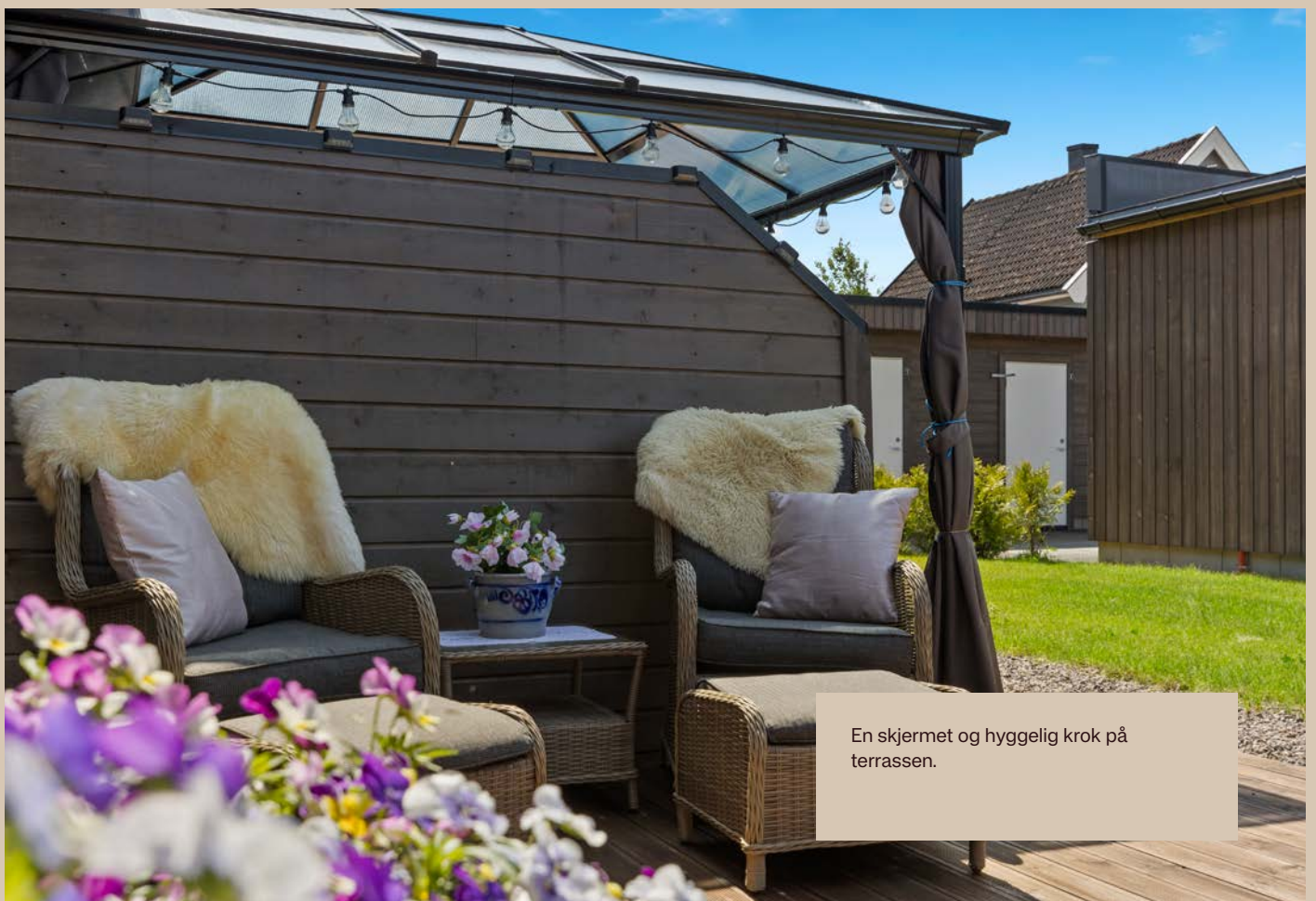
Den vestvendte veranda er delvis overbygd og har markise for ekstra solskjerming.



Uteplassen skaper en sone for sittegruppe.



Den romslige terrassen på bakkeplan ble utvidet i 2023.



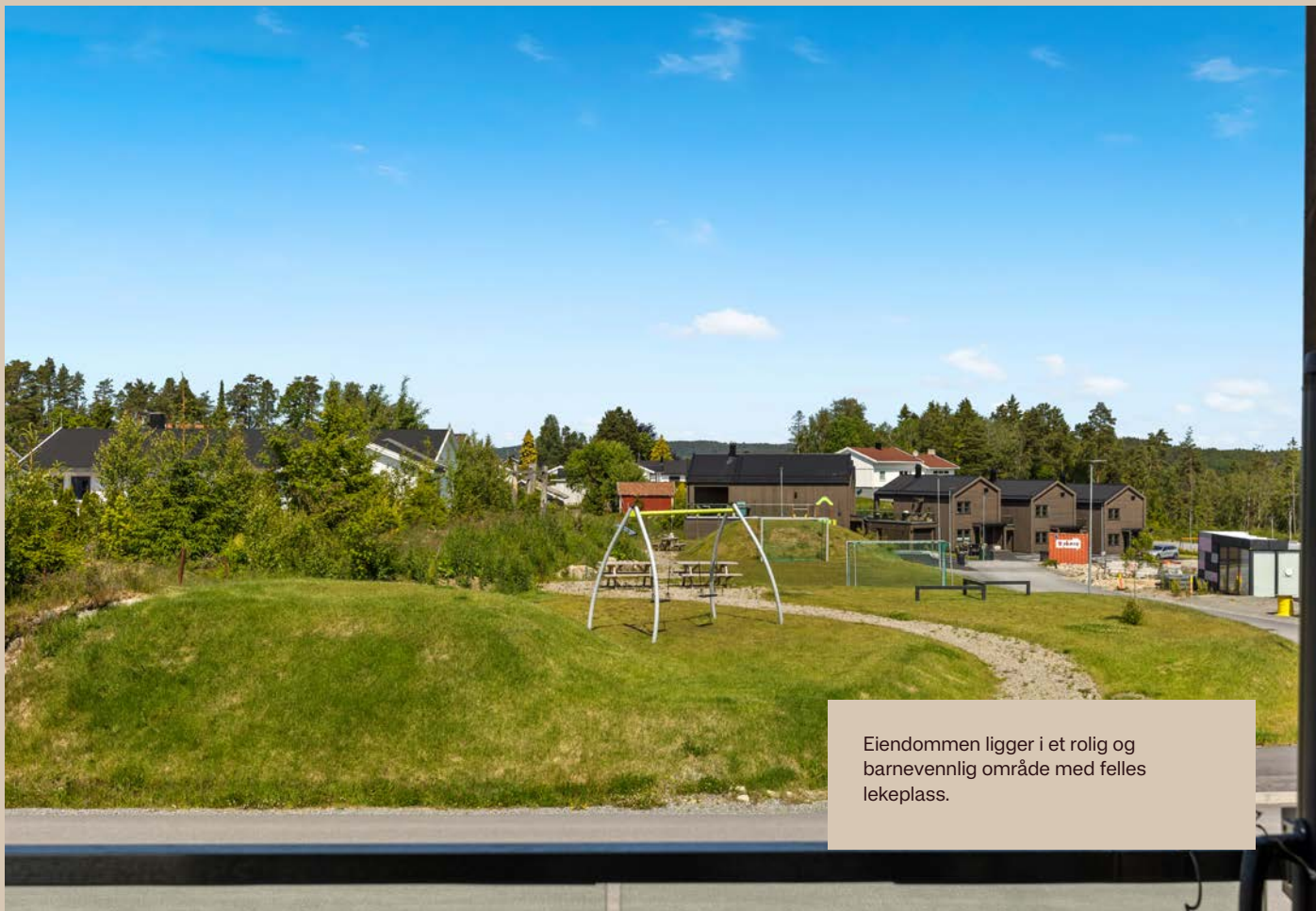
En skjermet og hyggelig krok på terrassen.



Bygningen har en fasade av liggende og stående trekledning og vinduer med 3-lags isolerglass.



Fra boligen er det utsikt mot grønne omgivelser.



Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med felles lekeplass.



Beliggenheten gir kort avstand til både Halden sentrum og naturskjønne turområder.

DIVISJONSVEIEN 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 390 000

Omkostning kjøper

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 391 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 400 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 516 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 14 506,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er kr 14 506,- per måned og inkluderer renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, TV/bredbånd og drift av borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 982,-
- Renter: kr 8 824,-
- TV/Bredbånd: kr 700,-

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper 30.03.2033. Etter denne datoen vil felleskostnadene øke når avdragsbetalingene starter.

Borettslaget skal i regnskapet opplyse om hvor mye felleskostnadene vil øke etter utløpet av avdragsfri periode. Megler har ikke mottatt informasjon om dette fra forretningsfører, og det er derfor uklart hva felleskostnader etter avdragsfri periode vil utgjøre.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 2 125 000 pr. 13.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA

Lånummer: 16366973439

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 13.01.2026: kr 14 660 000,-

Andel av saldo: kr 2 125 000,-

Restløpetid: 148 terminer

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,05 %

Avdragsfri periode til og med 29.03.2033.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Sikringsordning

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

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 18 901 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 835 225 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 340 901 (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

Boligen ligger på Riskollen, et nyere og rolig boligområde i Hov. Her bor du med gode solforhold og en umiddelbar nærhet til naturen. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, og rett utenfor døren finner du fine turmuligheter som strekker seg mot skog og mark.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både Hovsveien Fus barnehage, Kongeveien barneskole og Risum ungdomsskole. For lek og aktivitet finnes det en lekeplass i nabolaget, og det er kort vei til idrettsanlegg. Den historiske Fredriksten festning, med sine arrangementer og turområder, er bare en kort tur unna.

Det er rundt to kilometer til Halden sentrum, som byr på et variert utvalg av butikker ved Tista senter, servicefasiliteter og et levende kulturliv. For pendlere er det gode bussforbindelser med busstopp et par minutters gange fra boligen, og E6 er lett tilgjengelig for rask forbindelse til både Sarpsborg, Oslo og Gøteborg.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i kort gangavstand fra boligen.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret i Halden

kommune.

Barnehage/Skole/Fritid: Flere barnehager i området. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessori barnehage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Parkering

Boligen har egen integrert garasje.

I tillegg er det parkering på felles asfalterte gårdsplasser/ internveier.

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: 2368.4 m²

Borettslagets eiet tomt på 2 368 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte gårdsplasser og internveier, gressplen og beplantning med blant annet tujahekk. Eiendommen har gode solforhold. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Andelseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Arealet er hentet fra matrikkelen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Divisjonsveien 9, 11 og 13 datert 23.02.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 08.10.2020, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Rekkehus over to plan består av følgende rom:

1. etasje: vindfang, to soverom, bad
2. etasje: stue, kjøkken, soverom, teknisk rom, bad

Markterrasse på 28 m² og takterrasser på til sammen 14 m².

Boligen disponerer en bod og integrert garasje på totalt 23 m².

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 23 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Vindfang, gang, to soverom, bad

BRA-e: 23 m² Bod, garasje

2. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, kjøkken, soverom, gang, teknisk rom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Mark terrasse

2. etasje

14 m² Takterrasse

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

Rekkehuset fra 2023 fordeler seg over to plan med tre soverom, to bad og en gjennomtenkt planløsning som

skiller tydelig mellom oppholdsarealene i 2. etasje og de private rommene i 1. etasje. Boligen er oppført i isolert bindingsverk med trekledning og har integrert garasje. Innvendig standard er fra byggeåret, og boligen er i all hovedsak ubrukt stand. Uteplassene er et av rekkehuset sterkeste kort: en vestvendt markterrasse på bakkeplan og to takterrasser i 2. etasje gir til sammen 42 m² med uterom i ulike retninger og med ulike kvaliteter.

Entré (1. etasje):

Inngangspartiet er romslig og godt planlagt. Flislagt gulv møter deg ved døren, og en bred skyvedørsgarderobe med innredning tar seg av yttertøy og sko. Et brannslukningsapparat er plassert i gangen. Fra entréen leder gangen videre inn til soverommene og badet i 1. etasje, mens trappen med heltre trinn og malte trevanger fører opp til oppholdsarealene i 2. etasje.

Soverom 1. etasje:

To soverom ligger i 1. etasje, begge med skyvedørsgarderobe med innredning. Det ene soverommet har balkongdør med utgang til markterrassen mot vest. Rommene er godt skjermet fra oppholdsarealene i etasjen over, noe som gir en naturlig inndeling mellom dag og natt i boligen.

Bad (1. etasje):

Badet i 1. etasje har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servantinnredning, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dørblad. Stoppekran og vannstopper er montert her.

Markterrasse (vest, 1. etasje):

Den vestvendte markterrassen ble utvidet i 2023 og gir god plass til spisebord og sittegruppe. Rekkverk av glass og aluminium holder utsikten åpen. Terrassen er tilgjengelig fra soverommet i 1. etasje via balkongdør.

Stue (2. etasje):

I 2. etasje åpner planløsningen seg opp. Stuen har god takhøyde og store vindusflater mot vest med balkongdør ut til takterrassen. Boligen har isolert stålpipeline og er klargjort for montering av ildsted. Rommet gir plass til en fullverdig sofagruppe og spiseplass, og overgangen mot kjøkkenet er åpen.

Kjøkkenet (2. etasje):

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Automatisk vannstopper er montert i benkeskap. En kjøkkenøy skiller kjøkkenet fra stue- og spisearealet og gir ekstra arbeidsplass og oppbevaring. Planløsningen gir god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom (2. etasje):

Hovedsoverommet i 2. etasje har skyvedørsgarderobe med innredning og balkongdør med utgang til takterrassen mot øst. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

Bad (2. etasje):

Badet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørne. Det er vindu plassert i våtsonen til dusjen, med flislagt vindusmyg. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

Takterrasser (2. etasje):

Fra 2. etasje er det adkomst til to takterrasser. Takterrassen mot vest er delvis overbygd og har markise, med plass til både spisegruppe og sittemøbler. Takterrassen mot øst ligger over garasjen og er også utstyrt med markise. Rekkverk av glass og aluminium på begge terrasser. Til sammen gir takterrassene varierte uteplasser med ulike orienteringer og bruksmuligheter gjennom dagen.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser i entré, gang og

bad. Belegg i øvrige rom.

Vegger: Malte slette vegger og baderomsplater på bad.

Himling: Malte slette himlinger.

Lagring:

Skyvedørsgarderobe med innredning i vindfang/entré, på ett soverom i 1. etasje og på soverom i 2. etasje. Bod i 1. etasje med el.skap. Integrert garasje i 1. etasje.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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 i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Var sprekker i 2 stk. fliser på bad i 2. etasje, dette er utbedret av utbygger.

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

Ja.

Elvia kontroll i borettslaget i 2024, ingen anmerkning.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:

- Montering av markiser på takterrasse mot vest og øst

Vedlikeholdshistorikk Riskollen 1 Borettslag:

2024:

- Beplantning mot Hovsveien 35

Bebyggelsen

Riskollen er et nyere område som er under utvikling, feltet består hovedsakelig av rekkehus og leiligheter. Området generelt består av småhusbebyggelse, eneboliger og leiligheter.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.06.2025.

Bygning:

Rekkehus over 2 plan med integrert garasje, bygget i 2023. Bærende konstruksjon av isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Boligen er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn med ringmurselementer. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt, armert betonggulv i 1. etasje, isolert med isopor.

Tak:

Saltak oppbygd med takstoler. Taket er tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter. Takrenner og nedløp av stål.

Pipe/ildsted:

Boligen har isolert stålpipes. Det er klargjort for montering av ildsted.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags og 2-lags isolerglass.

Dører:

Bygningen har en isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass og balkongdører med 3-lags isolerglass. Innvendig har boligen 1-speils innerdører og en skyvedør til hovedsoverom.

Trapper/adkomst:

Innvendig trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk, med rekkverk på side og håndløper mot vegg.

Balkong/terrasse:

Markterrasse mot vest ble utvidet i 2023. Det er en takterrasse mot vest som er delvis overbygd, og en takterrasse mot øst over deler av garasjen. Rekkverk er av glass og aluminium. Samlet terrasse- og balkongareal er 42 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på 167 liter og er plassert på teknisk rom. Det er plastsluk. Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet, og stoppekran og vannstopper på badet i 1. etasje.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom. Badet i 1. etasje har avtrekksventil i himling som del av det balanserte anlegget. Badet i 2. etasje har elektrisk styrt vifte. Begge bad har tilluft via luftespalte under dørblad. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektriske varmekabler på badene. Bygget er opplyst utført med radonsperre. Det er røykvarslere i begge etasjer og et brannslukningsapparat i gangen. Det er montert markise på takterrasse mot vest og øst.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i bod i 1.etg. 40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13*15A/10A med automatsikringer. Anlegget er fra byggeåret. Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

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

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja, og det eksisterer samsvarserklæring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Radon | Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass. Innhent dokumentasjon, om mulig. Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å innhente dokumentasjon på at tiltak mot radon er utført.

- Bad 1. etasje - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Vanntett terskel er ikke hevet 15mm over flis ved dør. Det må foretas utbedring av avviket. Utføre utbedringer av terskel slik at vanntett terskel blir hevet 15mm. Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann blir ledet ut ved døren ved en omfattende lekkasje.

- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

- Bad 2. etasje - Overflater Gulv | Ingen dokumentasjon på løsning på vanntett terskel. Innhent dokumentasjon på utførelsen av vanntett terskel, slik at det kan avdekkes om det er utført vanntett oppkant på min. 15mm.

- Bad 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Dersom det ikke

foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

- Kjøkken 2. etasje - Overflater og innredning | Liten skade i bunn av fronten til oppvaskmaskin. Slike mindre skader i lakken til fronter medfører til at fronten sveller på dette området når den blir fuktutsatt. Bør derfor utføres lokale utbedringer med malingsflekking på dette området.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Divisjonsveien 9, 1769 HALDEN

Gnr. 166, bnr. 109, ideell andel 1/1
i Halden kommune. Andelsnr. 5 i Riskollen 1 Borettslag
med orgnr. 929593855

Selger

Liv Thorill Mysen Lund

Borettslag

Riskollen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer: 929593855

Andelsnummer: 5

Riskollen 1 Borettslag er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 10 andeler. Forretningsfører er Halden Boligbyggelag. Borettslagets nettside er www.habo.no.

På ordinær generalforsamling 25. mars 2025 ble det vedtatt at styret skal utrede muligheter og retningslinjer for installasjon av luft/luft-varmepumper. Styret arbeider også med saker som beplantning, tujahekk, reparasjon av belegningsstein og utbedring av en vannskade i en sportsbod.

Kjekt å vite:

* Borettslaget har avtale med Rokke Hageservice om vaktmestertjenester.

* Det finnes sportsboder.

* Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

* Montering av markiser, screens, levegg og utvidelse av plattning er søknadspliktig og må godkjennes av styret før

igangsetting. Det er spesifiserte krav til farge og stil.

Bare fysiske personer som er andelseiere i Halden Boligbyggelag (HABO) kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Medlemskap i HABO er et krav, og innmeldingsavgift på kr 500,- må være betalt før innflytting.

Forretningsfører: Halden Boligbyggelag

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 91892379

Husdyr: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i Halden Boligbyggelag har forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget går foran ansiennitet i boligbyggelaget. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har bodd i samme husstand de siste to årene. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager, eller 5 hverdager ved forhåndsvarsel.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 58 651,-. Budsjettet for 2025 viser et forventet årsresultat på kr 28 287,-. Borettslagets disponible midler var kr 152 930,- per 31.12.2024, og egenkapitalen var positiv med kr 152 930,- per 31.12.2024.

Borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper 30. mars 2033. Etter denne datoen vil felleskostnadene øke når avdragsbetalingene starter.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 oppvarming med varmekabler på bad i 1. og 2. etasje. Det er en peisovn i stuen i 2. etasje. Boligen har isolert stålpipeline og er klargjort for montering av ildsted.

Ingen informasjon tilgjengelig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse i detaljregulering G-695 Rishaughøgda, vedtatt 21.06.2018. Arealet på eiendommen er fordelt på felt BK1 (982 m²) og felt BK2 (1 386 m²).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID G-KPLAN), vedtatt 16.02.2023. I planen er 724 m² av eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende (områdenavn BA56) og 1 644 m² er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B20).

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H140_4: Sikringssone – Frisikt
Innenfor sikkerhetssone for frisikt (H140_1-4) tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

Området er stadig under endring/utvikling. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Det foreligger ingen tinglyste erklæringer på andelen.

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

3101/166/109:

04.10.1899 - Dokumentnr: 900061 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:4
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1900 - Dokumentnr: 900058 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:6
iflg. skylddeling
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1921 - Dokumentnr: 900098 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1934 - Dokumentnr: 900096 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1938 - Dokumentnr: 1328 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1950 - Dokumentnr: 2611 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1968 - Dokumentnr: 2886 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1978 - Dokumentnr: 3076 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1984 - Dokumentnr: 4771 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1994 - Dokumentnr: 1239 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1998 - Dokumentnr: 1187 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Halden kommune.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2006 - Dokumentnr: 790 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2012 - Dokumentnr: 1063444 - Best. om vann/

kloakkledn.
Rettighetshaver: Solid Eiendom AS
Org.nr: 886 700 962
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2013 - Dokumentnr: 223689 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Halden Kommune
Org.nr: 959 159 092
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2014 - Dokumentnr: 339512 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:78
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2014 - Dokumentnr: 339528 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:80
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

De fleste av disse tinglyste erklæringene er av eldre dato og følger med fra hovedbølet (Eiendommen hvor tomten er utskilt fra).

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

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.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radongass.

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.

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 117 734,- 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 opptrer 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 videreformidles 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 budgivere 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 salgsoppgaven, 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 for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 24.06.2025
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

Meglernes vederlag

Provisjon (2%) ved salg til prisantydning: kr 47 800,00
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 2 255,00
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse kr 0,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 5 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00
 Annet utlegg Kr 30 978,-

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 37 712,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 101 257,00 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

Meglerforetaket

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

Salgsoppgavedato

05.06.2026

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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

DIVISJONSVEIEN 9

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Halden	
Oppdragsnr.	
07260003	
Selger 1 navn	
Liv Thorill Mysen Lund	
Gateadresse	
Divisjonsveien 9	
Poststed	Postnr
HALDEN	1769
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	91892379

Document reference: 07260003

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

Beskrivelse

Var sprekker i 2 stk. fliser på bad i 2. etasje, dette er utbedret av utbygger.

Initialer selger: LTML

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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
Liv Thorill Mysen Lund	5899cc9c1f097c41e87a69 e7cfd68c48d3a1e726	15.05.2026 08:17:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 07260003

- 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

 Rekkehus

 Divisjonsveien 9, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 166, bnr. 109

 # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 19972-1831

Eiendomsverdi ref nr: KJ7713

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 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 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan med integrert garasje beliggende på Risikollen i Halden kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.
Mark terrasse mot vest og takterrasse både mot vest og øst.

Innvendig innehar boligen en god stand.
Lite brukslitasje på innvendig overflater.

Utvendig fasader fremstår i god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Boligen er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn
Ringmurselementer og armert betonggulv isolert med isopor.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Bærendekonstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon med yttertakk:
Saltakk oppbygd med takstoler. Utvendig teknet med betongtakstein på sløyfer/lekter.
Takterner og nedløp av stål.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.
Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Mark terrasse ble utvidet i 2023.
Store deler av takterrasse mot vest er overbygd.
Takterrasse over deler av garasje mot øst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig standard fra byggeåret i 2023.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Boligen har isolert stålpipeline.
Klargjort for montering av ildsted.

Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.
Rekkverk på side og håndløper mot vegg.

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.
Skyvedør til hovedsoverom
Skyvedørgarderobe med innredning på soverom i 2.etg, et soverom i 1.etg og i vindfanget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Drenering fra innebygd systerne.

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har fliser. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er drenering fra innebygd systerne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tek.rom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på teknisk rom.

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

Det er montert markise på takterrasse mot vest og på takterrasse mot øst.

Skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i bod i 1.etg.
40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13*15A/10A med automatsikringer.
Anlegget er fra byggeåret.

Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

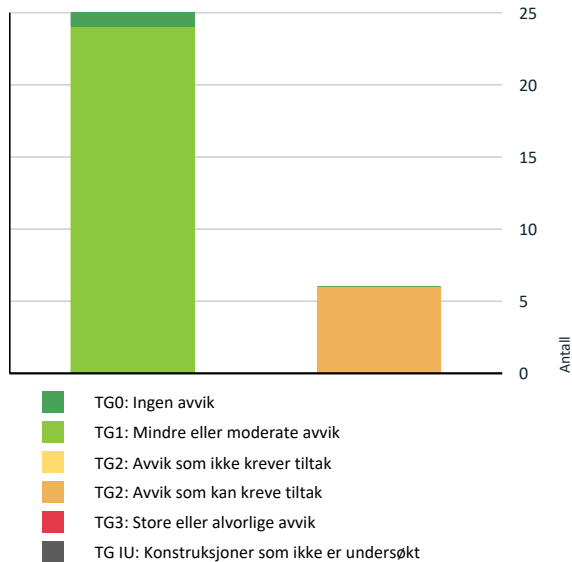
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Standard
Boligen innehar en god standard.

Vedlikehold
Utvendig fasader fremstår i bra stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Mark terrasse ble utvidet i 2023.
Store deler av takterrasse mot vest er overbygd.

Takterrasse over deler av garasje mot øst.
Rekkverk av glass og aluminium med høyde over 1 meter.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
GULV: Laminat, fliser og belegg.
VEGG: Malte slette vegger og baderomsplater.
TAK: Malte slette himlinger.
Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.
Utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er målt retningsavvikene på mellom 3-8mm på rommene det ble utført stikk kontroll.
Det anses ikke som vesentlig skjevheter.

TG 2 Radon

Beskrivelse
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å innhente dokumentasjon på at tiltak mot radon er utført.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har isolert stålpipe.
Klargjort for montering av ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.
Rekkverk på side og håndløper mot vegg.
Rekkverkshøyden er over 90cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen 1-speils innerdører.
Skyvedør til hovedsoverom

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørgarderobe med innredning på soverom i 2.etg, et soverom i 1.etg og i vindfanget.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuelt byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm på nedsenket dusjsone på det minste. Det er utført lokalt fall forhold på 1:100 i nedsenket sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Vanntett terskel er ikke hevet 15mm over flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Utføre utbedringer av terskel slik at vanntett terskel blir hevet 15mm. Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann blir ledet ut ved døren ved en omfattende lekkasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servantinredning, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygd susterne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

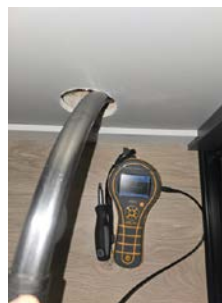
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørbled.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vindu er plassert i våtsonen til dusjen, men det er utført fuktbestandige materialer ved at vindussmyget er flislagt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på det minste i nedsenket dusjsone på over 1cm.

Ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel på eikelist. Men det er lagt opp til høyde at det skal være mulig å utføre 15mm oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ingen dokumentasjon på løsning på vanntett terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelsen av vanntett terskel, slik at det kan avdekkes om det er utført vanntett oppkant på min. 15mm.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er drenering fra innebygd sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

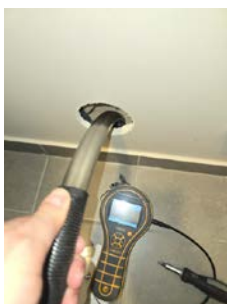
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tek.rom.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten skade i bunn av fronten til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluke mindre skader i lakken til fronter medfører til at fronten sveller på dette området når den blir fuktutsatt.
Bør derfor utføres lokale utbedringer med malingsflekking på dette området.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom.
Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.
Stoppekran og vannstopper montert på baderom i 1.etg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på teknisk rom.
Eier opplyser om at det skiftes filter 2 ganger årlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert markise på takterrasse mot vest og på takterrasse mot øst.

Tilstandsrapport

! TG 1 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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i bod i 1.etg.

40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13*15A/10A med automatsikringer.
Anlegget er fra byggeåret.

Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

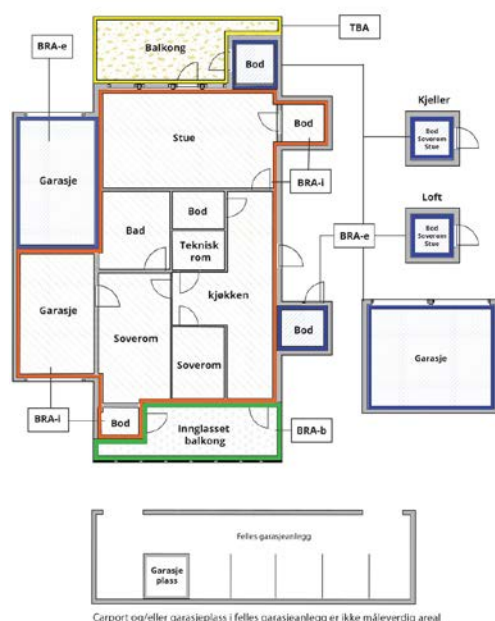
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	48	23		71	28
2.etasje	60			60	14
SUM	108	23			42
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad	Bod, garasje	
2.etasje	Stue, kjøkken, soverom, gang, teknisk rom, bad		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

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.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	106	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Liv Thorill Mysen Lund	Kunde
26.5.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Liv Thorill Mysen Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	166	109		0	2368.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Divisjonsveien 9

Hjemmelshaver

Riskollen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/RISKOLLEN 1 BORETTSLAG	929593855	5	HABO	Lund Liv Thorill Mysen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	18 901 31.12.2024	2 125 000 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:		163 210	Samlet innskuddskapital:	100 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	10 280	Langsiktig gjeld (+):	+ 37 860 000
Disponible midler:		152 930	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	37 960 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområde på Riskollen i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til barne- og ungdomsskole.
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.
2 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: Rishaughøgda
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring AS	91892379	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boligopplysninger	17.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.10.2020		Gjennomgått	5	Nei
Årsmelding	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	21.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ713>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER

For Riskollen 1 borettslag org. nr. u.e
tilknyttet Halden boligbyggelag, vedtatt på stiftelsesmøtet den 21.03.24
Sist endret ved generalforsamling 21.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Riskollen 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forholdsvis 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

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

5-3 Montering og vedlikehold av solskjerming, levegg og plattning

(1) Markiser og screens kan monteres på alle andeler, på andelseiers kostnad. Markiser skal ha konstruksjonsfarge fsm 71319, dukfarge antracita. Screens skal ha dukfarge charcoal.

(2) Levegg og utvidelse av platting kan oppføres, på andelseiers kostnad. Levegg skal oppsettes i tilsvarende stil til allerede oppsatte levegger, men farge tilsvarende gjeldene fasade. Platting skal utvides i samme stil som nåværende platting.

(3) Både ovennevnte punkter er søknadspliktig og skal godkjennes av styret før igangsetting. Overholdes ikke dette kan objektet bes fjernes.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-3 andre medlemmer med 0-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Divisjonsveien 11, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.02.2023	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf	
Delarealer	Delareal	724 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	BA56
	Delareal	1 644 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B20

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-695	
Navn	Rishaughøgda	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.06.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1408/Planbestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	5 m ²
	RPHensynsonenavn	H140_4
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	982 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BK1
	Delareal	1 386 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BK2

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 109	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	305 Hov
Veiadresse:	Divisjonsveien 1, gatenr 1950 1769 Halden	Valgkrets:	6 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2020601 Idd
		Tettsted:	1 Halden
Veiadresse:	Divisjonsveien 3, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 5, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 7, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 9, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 11, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 13, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 15, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 17, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Divisjonsveien 19, gatenr 1950 1769 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.07.2019	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 368,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024		
Sammenslåing	Forretning:	01.12.2021	Avgiver	-1 698,1
	Matrikkelført:	26.11.2021	Mottaker	1 698,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.10.2021	Avgiver	-1 698,1
	Matrikkelført:		Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Mottaker	1 698,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020		
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.07.2019	Avgiver	-670,3
	Matrikkelført:		Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Mottaker	670,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 9: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 9	Bolig	131,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	131,6	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,6	Midl. brukstil.:	23.02.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301001839			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,6		71,6				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 9: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 11	Bolig	131,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	131,6	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,6	Midl. brukstil.:	23.02.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301001856			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,6		71,6				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 9: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 13	Bolig	131,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	131,6	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,6	Midl. brukstil.:	23.02.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301001865			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,6		71,6				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 9: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 15	Bolig	131,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	131,6	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,6	Midl. brukstil.:	01.09.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301001869			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,6		71,6				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 9: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 17	Bolig	131,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	131,6	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,6	Midl. brukstil.:	01.09.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301001872			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,6		71,6				
H02			60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 9: Rekkehus**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 19	Bolig	131,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	131,6	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	131,6	Midl. brukstil.:	01.09.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301001877			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,6		71,6				

H02 60,0 60,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Divisjonsveien 1	Bolig	69,3	Kjøkken	3	1	1
Divisjonsveien 3	Bolig	69,3	Kjøkken	3	1	1
Divisjonsveien 5	Bolig	69,3	Kjøkken	3	1	1
Divisjonsveien 7	Bolig	69,3	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	194,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	277,2	Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	277,2	Midl. brukstil.:	24.10.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	301001909			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		138,6		138,6				
H02	2		138,6		138,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	66,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.10.2021
Energikilde:		BRA annet:	52,4	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301001923			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,4	52,4				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ø Bo Prosjekt AS	923392556

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	25,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.10.2021

Energikilde:		BRA annet:	21,6	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	18.01.2023
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301001928			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,6	21,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

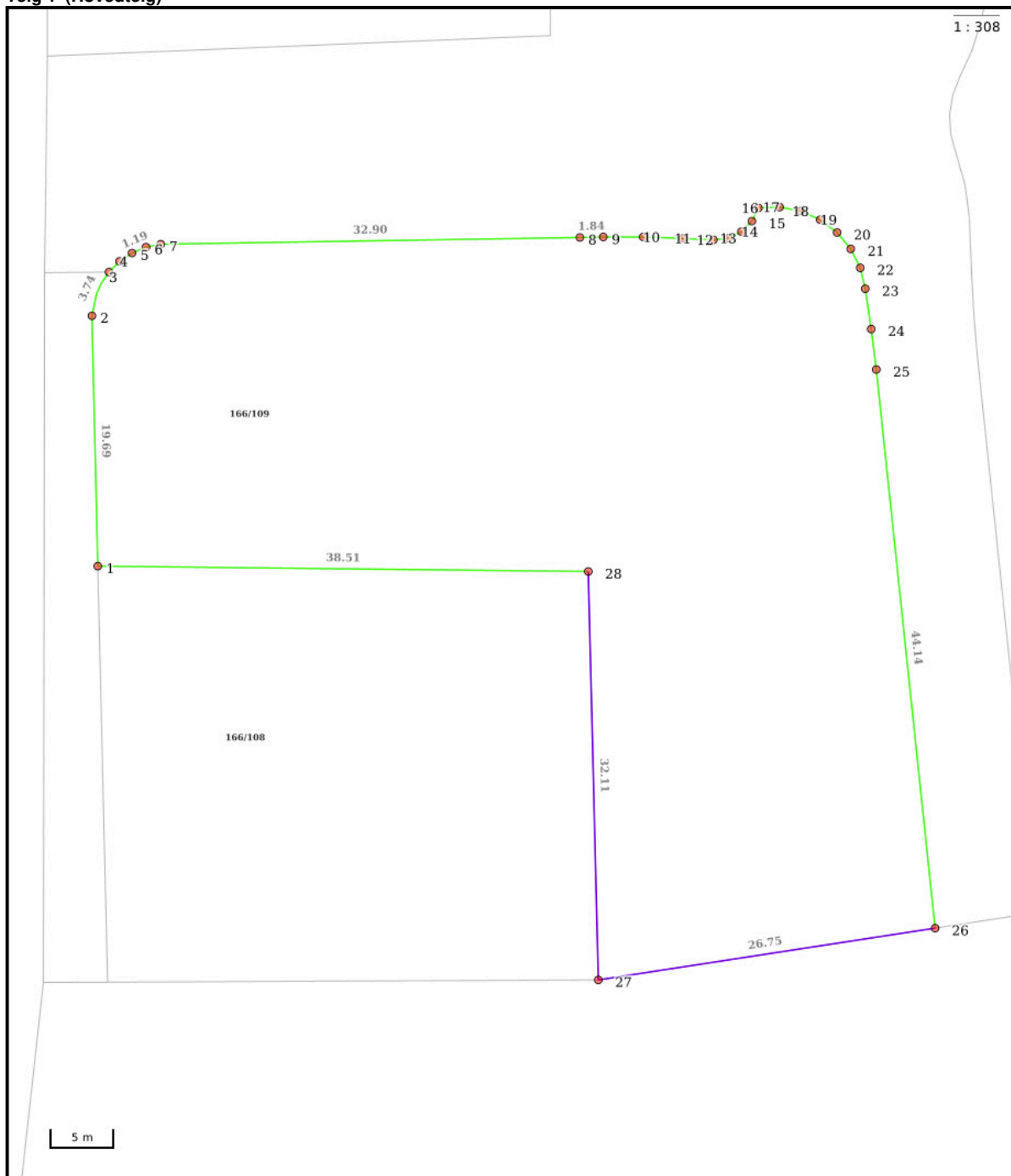
Hjelpelinjer

- | | |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| - - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 2 368,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 456,98	637 740,64	19,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 476,54	637 738,42	3,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 554 480,08	637 739,44	1,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 480,99	637 740,19	1,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 554 481,74	637 741,11	1,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 554 482,29	637 742,16	1,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 554 482,63	637 743,30	32,90m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 554 486,11	637 776,02	1,84m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 554 486,31	637 777,85	3,12m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 554 486,59	637 780,96	3,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 554 486,76	637 784,07	2,41m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 554 486,86	637 786,48	1,16m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 554 487,10	637 787,62	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 554 487,70	637 788,61	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 554 488,59	637 789,36	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 554 489,68	637 789,77	1,67m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 554 489,90	637 791,43	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 554 489,73	637 793,09	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 554 489,19	637 794,68	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 554 488,31	637 796,10	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 554 487,12	637 797,28	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 554 485,70	637 798,16	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 554 484,11	637 798,69	3,21m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 554 480,99	637 799,45	3,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 554 477,86	637 800,13	44,14m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 554 434,55	637 808,67	26,75m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 554 428,12	637 782,70	32,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 554 460,02	637 779,03	38,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"RISHAUGHØGDA"

Detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	15.09.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	04.05.2018
Dato for Kommunestyrets vedtak:	21.06.2018

§1 Formål og rettsvirkning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

Området er regulert til følgende formål ihht. plan – og bygningslovens § 12- 5 (SOSI - koder i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-8)
- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1)
- Lekeplass (f_L1-2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1-2, f_KV4-8)
- Fortau (o_F1-3)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_VAT1-5, f_VAT6-9)
- Leskur (o_LS1)
- Kollektivholdeplass (o_KH1)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (f_G1-3)

LANDBRUK-, NATUR, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§12-5, nr 5)

- LNF-areal - Naturformål (LNA1-2)

HENSYNSSONER (§ 12-6, jf §§ 11-8, 11-10)

- Sikringszone – Frisikt (H140_1-4)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1)
- Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Adkomstveg

Atkomstveger til de respektive delfelt for boligbebyggelse skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse. Vegene innen planområdet skal ferdigstilles med slitelag før 50 % av boligene er tildelt brukstillatelse.

Før første brukstillatelse kan tildeles innenfor delfelt BK1-3, BK5, BK8 og BB1, skal f_KV4 ferdigstilles frem til f_KV6. Resterende del av f_KV4 skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan tildeles innenfor delfelt BK4 og BK6-7.

Før første brukstillatelse innenfor delfelt BK2 og BK8 kan tildeles, skal f_KV5 ferdigstilles. Før første brukstillatelse innenfor delfelt BB1 og BK3 kan tildeles, skal f_KV6 ferdigstilles. Før første brukstillatelse innenfor delfelt BK4 kan tildeles, skal f_KV7 ferdigstilles.

3.2 Lekeareal

Lekearealet f_L1 skal opparbeides samtidig med tilstøtende bebyggelse og være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse innen BK1-8 og BB1 kan gis.

Lekearealet f_L2 skal opparbeides samtidig med tilstøtende delfelt. Ferdigstillelse skal skje før første brukstillatelse innen BK4-7 kan gis.

3.3 Renovasjon

Før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes, skal det fremlegges en renovasjonsteknisk plan for planområdet.

3.4 Energi

Før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet, skal energiforsyning, plasseringer av eventuelle nettstasjoner og kabelpåvisning være avklart med nettleverandør.

3.5 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass KH1 inkl. støyskjerming mot BF1 og BK1 skal ferdigstilles før første brukstillatelse innenfor delfelt BK1-8 og BB1 kan gis.

§4 Generelle bestemmelser

4.1 Om støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T- 1442. Anbefalte tiltak j.fr. støyrapport utarbeidet av Asplan Viak AS, datert 25.02.16, skal legges til grunn ved valg av løsninger.

4.2 Om Radon

Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jf. teknisk forskrift. I hver enkelt bolig skal det legges inn forebyggende tiltak mot radongass.

4.3 Om universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal uteoppholdsarealer sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr.4. For bebyggelsen legges gjeldende teknisk forskrift til grunn for ev. krav om tilgjengelig bolig.

4.4 Tiltak ved rør og kum

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Behandlingen av overvann og drens vann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Naturlig avrenning til nærliggende amfibielokalitet øst for planområdet skal opprettholdes. I anleggsfasen skal det sikres særskilt at lokaliteten ikke tilføres partikkelholdig/forurenset overvann eller annen forurensning. Sikringstiltakene skal dokumenteres sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet.

4.5 Krav til utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 skal inngå i en ett-trinns søknad/rammesøknad. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Ved ett-trinns søknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk. Høyde skal være målsatt ved inngangspartier.
- Adkomst, sykkel- og biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig.
- Nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter, gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming.
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng.
- Takvannshåndtering sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.
- Renovasjonspunkt
- Eventuell plassering av nettstasjon
- Leke- og uteoppholdsarealer

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad.

4.6 Øvrige forhold

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

§5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse

5.1.2 Krav til parkering

Biloppstillingsplasser pr boenhet skal løses på følgende måte:

Det skal avsettes minimum 18m² inkl. manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass for overflateparkering og 25m² pr biloppstillingsplass i parkeringshus/kjeller.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplasser på felles parkering.

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller 0,8 parkeringsplasser på felles parkering eller i parkeringshus/kjeller. 5% av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering.

Det skal legges til rette for egen strømkurs til alle parkeringsplasser i garasjer og carporter. Denne skal dimensjoneres for mulig ladepunkt for el-bil.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr boenhet.

5.1.3 Utforming og plassering av bebyggelse

Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og det skal være et helhetlig uttrykk innenfor hvert delfelt.

Eventuelle garasjebygg under 50 m² kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense mot annen eiendom. Mot veg kan garasje inntil 50 m² plasseres inntil 2 m fra formålsgrensen ved innkjøring parallelt med vegen og 5 m med innkjøring normalt på vegen. Takform skal tilpasses hovedbebyggelsen innenfor delfeltet.

5.1.4 Energi og miljø

I utforming av området skal miljø- og energivennlige løsninger vektlegges.

5.1.5 Leke og uteoppholdsarealer

f_L1 er felles kvartalslekeplass for alle beboere innen planområdet. Arealet skal tilpasses barn i alle aldersgrupper. Arealet skal som et minimum inneholde ballbane, sandlekeplass, huskestativ, klatrelek og oppholdssone for voksne med sittebenker.

f_L2 er felles leke- og oppholdsareal for alle beboere innen delfeltene BF1, BK1-BK8 og BB1. Arealet skal som et minimum inneholde sandlekeplass, sklie, huskestativ og sittebenker. Arealet skal tilpasses de minste barna.

Lekearealene skal så langt det er mulig tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming for å sikre tilgjengelighet for alle. Arealene skal etableres med materialer av høy kvalitet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal dokumenteres i utomhusplan og utgjøre minimum 50m² pr. boenhet i tillegg til L1 og L2.

5.1.6 Fargesetting

Innenfor hvert delfelt skal fargesettingen være en del av prosjekteringen. En enhetlig fargepalett skal danne grunnlaget for delfeltets uttrykk. Fargene skal begrenses til jordfarger. Takfarger ved skråtak skal avstemmes på samme måte.

5.1.7 Renovasjonsanlegg

For hvert delfelt som byggesøkes skal det i tilknytning til en utomhusplan for delfeltet samlet framgå hvordan renovasjon skal løses. Renovatør eller Halden kommune skal godkjenne renovasjonsløsningen med tilhørende trafikale forhold.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF1 og BF2

5.2.1 Bygningsmasse

Eksisterende bygningsmasse tillates opprettholdt.

Felt BF1 er bebygd med enebolig.

Felt BF2 er bebygd med tomannsboliger.

5.2.2 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal for BF1 og BF2 er maks % BYA = 35 % inkl. parkering.

5.2.3 Bygningshøyde

Gesimshøyde kan tillates inntil 6 m, og maksimal mønehøyde kan tillates inntil 8 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast. Nødvendig oppfylling opp til denne høyde tillates.

Ved flatt tak kan gesimshøyden økes til 7,5 m.

For garasjer kan gesimshøyde tillates inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-8

5.3.1 Bygningsmasse

Feltene BK1-8 skal utvikles med konsentrert bebyggelse.

Bebyggelsen innenfor BK1-2 og BK4-7 tillates oppført i inntil 2 etasjer inkl. evt. sokkel.

Bebyggelsen innenfor BK3 tillates oppført i inntil 3 etasjer inkl. sokkel.

Bebyggelsen innenfor BK8 tillates oppført i inntil 4 etasjer inkl. evt. sokkel.

Tillatt takform er saltak, pulttak eller flate tak. Ev takterrasse tillates.

Innenfor delfelt BK1 tillates det oppført maks 4 boenheter.

Innenfor delfelt BK2 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK3 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK4 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK5 tillates det oppført maks 6 boenheter.

Innenfor delfelt BK6 tillates det oppført maks 2 boenheter.

Innenfor delfelt BK7 tillates det oppført maks 2 boenheter.

Innenfor delfelt BK8 tillates det oppført maks 8 boenheter.

Bebyggelsen innenfor delfelt BK3, BK4, BK6, BK7 og BK8 kan oppføres med sokkeletasje.

5.3.2 Utnyttelse

For BK1 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 35 %.
For BK2 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 35 %.
For BK3 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 45 %.
For BK4 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 40 %.
For BK5 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 40 %.
For BK6 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 25 %.
For BK7 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 45 %.
For BK8 er tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 30 %.
Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.

5.3.3 Bygningshøyde

For BK1-7 kan gesimshøyde tillates inntil 6,5 m, og maksimal mønehøyde kan tillates inntil 8,5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.
Nødvendig oppfylling opp til denne høyde tillates.

Ved flatt tak kan gesimshøyden økes til 7,5 m.

For garasjer kan gesimshøyde tillates inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

For BK8 er maks tillatte byggehøyde kote + 118,0. Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.

5.4 Blokkbebyggelse, BB1

5.4.1 Bygningsmasse

Feltet BB1 skal utvikles med blokkbebyggelse. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer inkl. parkeringskjeller. Tillatt takform er flate tak. Evt. takterrasse tillates.
Bebyggelsen skal etableres med felles parkeringskjeller.

Innenfor delfelt BB1 tillates det oppført maks 20 boenheter.

5.4.2 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal maks % BYA = 45 %. Eventuelle utvendige biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA.

5.4.3 Bygningshøyde

For BB1 er maks tillatte byggehøyde kote + 111,5.
Nødvendige tekniske oppbygg tillates oppført inntil 2m over maks tillatte kotehøyde, det skal utformes som en integrert del av bygget og ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten.
Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Felles adkomstveg

Adkomstveg f_KV4 er felles for beboere innenfor delfelt BK1-8 og BB1.
Adkomstveg f_KV5 er felles for beboere innenfor delfelt BK2 og BK8
Adkomstveg f_KV6 er felles for beboere innenfor delfelt BB1 og BK3
Adkomstveg f_KV7 er felles for beboere innenfor delfelt BK4
Adkomstveg f_KV8 er felles for beboere innenfor delfelt BF2 og alle tilgrensende eiendommer.

Asfaltert bredde på adkomstveg f_KV4-f_KV7 skal være min. 4m + grusskulder og grøft.
Asfaltert bredde på adkomstveg f_KV8 skal være min. 3,5m + grusskulder og grøft.

6.2 Offentlig veg

o_KV1-2 er deler av kommunal veg, benevnt Hovsvegen.

6.3 Fortau

Fortau er offentlige og benevnt o_F1-3. Arealene skal fungere som gangforbindelser mellom kollektivholdeplassene og planområdet.
Bredde på fortau skal være min. 3m inkl. grusskulder + grøft.

6.4 Annen veggrunn

Feltene avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg er benevnt VAT1-9 og skal omfatte grøfter, terrengutslag, støttemurer med mer. Arealene kan være gressdekte eller dekket med naturlig vegetasjon. Tiltak som er knyttet til drift og vedlikehold er tillatt.
Nødvendige skjæringer og fyllinger dekkes ikke fullstendig av arealene. Disse kan stedvis gå inn på byggeområdene.

6.5 Kollektivholdeplass og leskur

KH1 er areal avsatt til ny kollektivholdeplass/kantstopp og skal opparbeides med fast dekke. Innenfor arealet LS1 skal det oppføres leskur.
Kollektivholdeplassen skal utformes i hht. Vegvesenets standard j.fr. håndbok N100/V123.

§7 Grønnstruktur

7.1 Grønnstruktur

f_G1-3 er grønnstruktur. Det tillates begrenset vedlikehold og skjøtsel. Arealene f_G2-3 skal kunne brukes som gangforbindelse gjennom området.

f_G1 skal fungere som en grønn buffer mellom adkomstvei f_KV4 og tilstøtende eiendom med gnr.166/bnr.26.

§8 Landbruk, natur- og friluftsmål

8.1 Naturformål

Områdene benevnt LNA1 og LNA2 er arealer avsatt til naturformål.

Innenfor delfelt LNA1 skal bekkesigene ivaretas. Det kan tillates begrenset vedlikehold og skjøtsel, men dette skal skje i samarbeid med en fagkyndig på salamandere og kommunen, eventuelt også kulturminnemyndighetene om arealet innenfor sone H570/H730 berøres.

Innenfor delfelt LNA2 tillates nødvendig skjøtsel og vedlikehold. Flatehogst er ikke tillatt.

§9 Hensynssoner

9.1 Sikringssone - Frisikt

Innenfor sikkerhetssone for frisikt (H140_1-4) tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

9.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø

H 570_1 omfatter bufferareal for fredete kulturminner i H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, påføre masser eller gjøre inngrep i grunnen.

Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor bevaringsområdet skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

9.3 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor H730_1; må ingen, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

Arealet er definerte kulturminner og inngår i LNA1. Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor båndleggingssonen skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

Halden kommune 15.09.2016

Rev.: 04.05.2018

Siste rev.:

Utarbeidet av: MjøsPlan AS



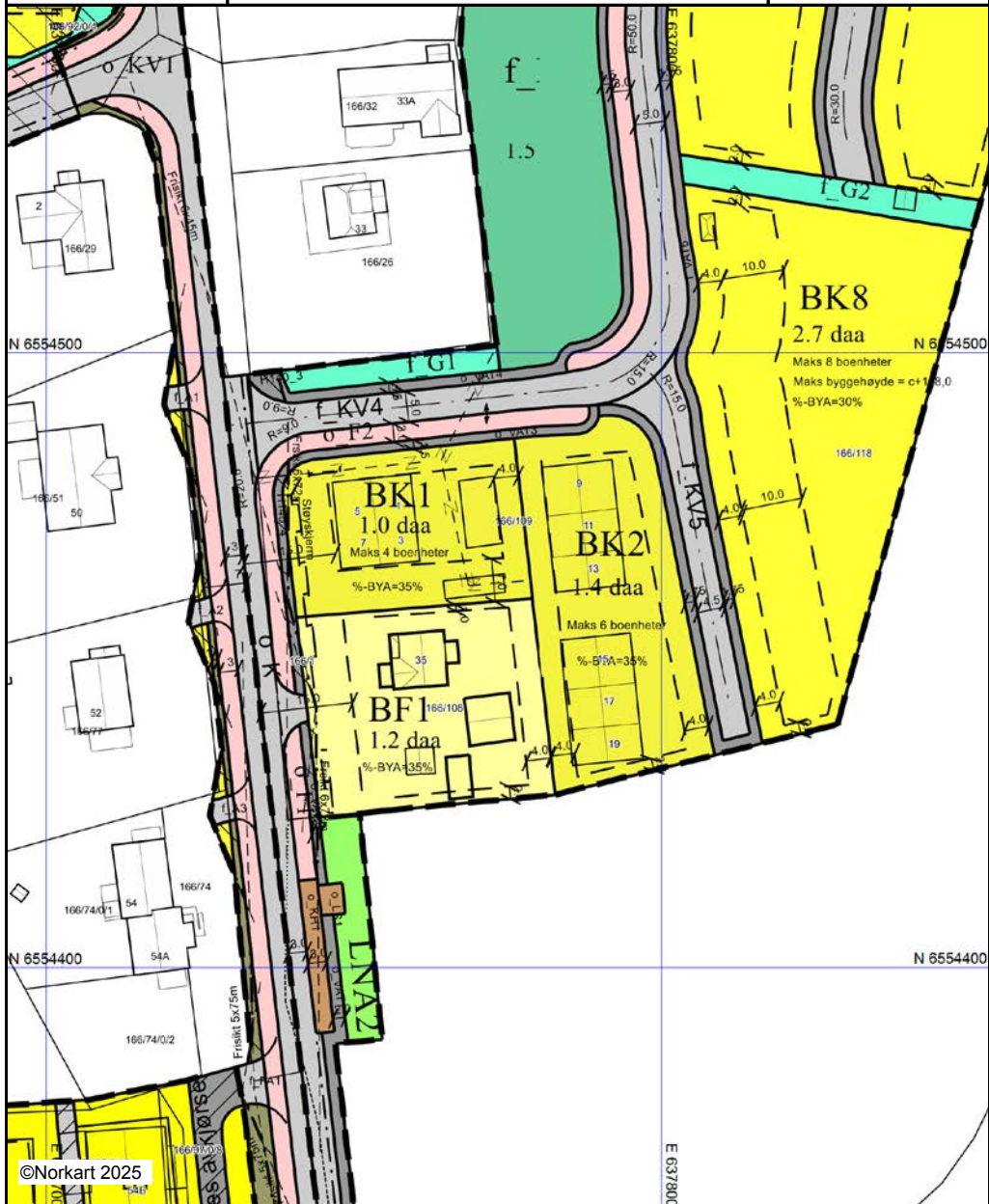
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 166/109
Adresse: Divisjonsveien 11
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformtak
-  Kollektivholdeplass
-  Blågrønnstruktur
-  Naturformål
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-166/109, Divisjonsveien 11, 1769 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	24.03.2025	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.

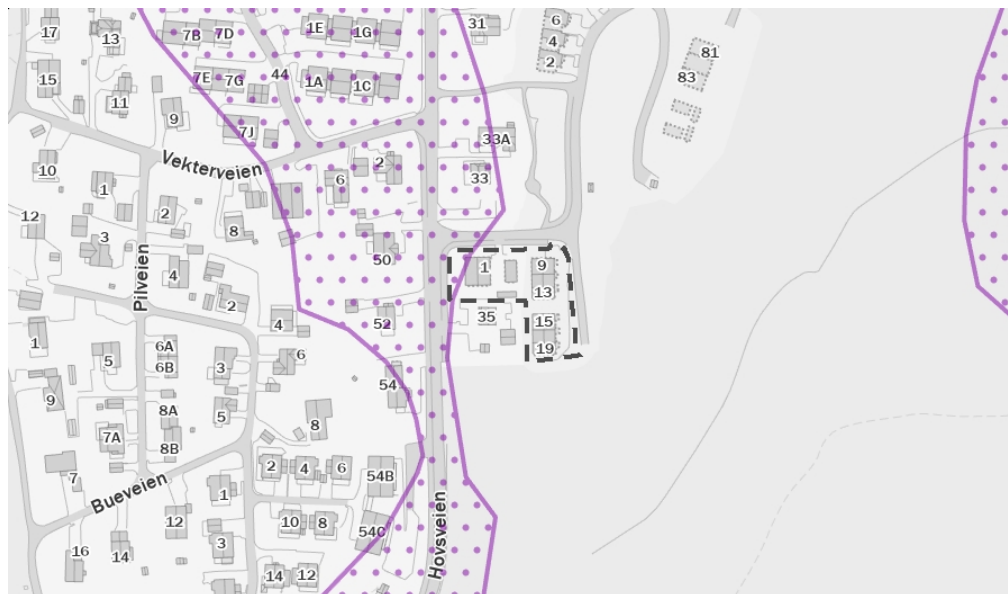
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.05 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.66 km
Flomfaresoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.42 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.03.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.03.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	30.03.2025	Ikke funnet	132.8 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.59 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: 24.03.2025

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.

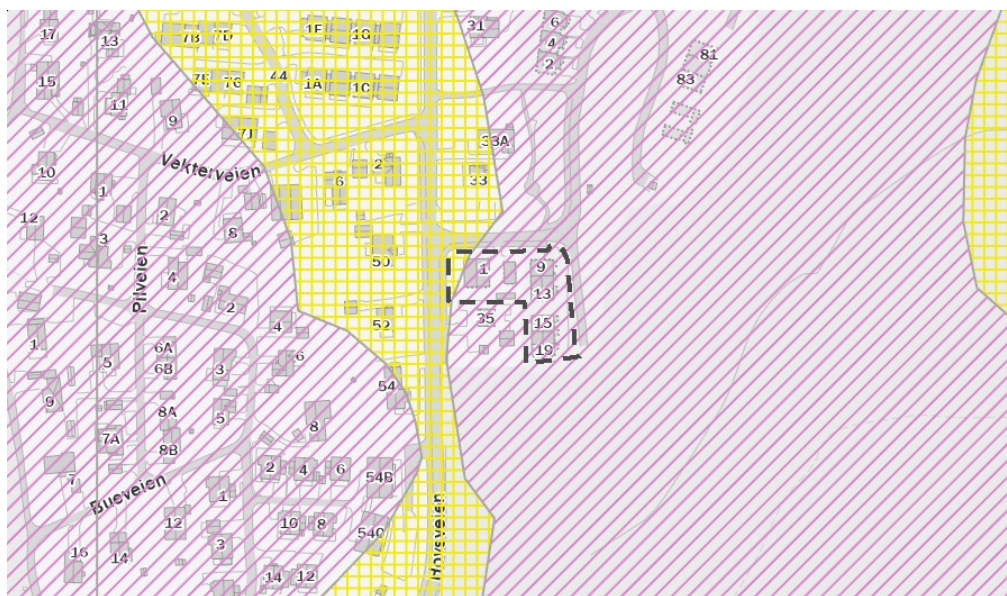
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.03.2025

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 1:1.000.000. 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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd 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

Divisjonsveien 9 - Nabolaget Hov - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bø planteskole Linje 301	2 min 0.1 km
Halden bussterminal Buss, tog	5 min 2.4 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 2.4 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 85 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	21 min 1.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 3 km

«Det er stille og rolig, samt med et meget godt nabomiljø. Kort vei til skole, og med Fredriksten festning kun en kort tur unna med både historie og arrangementer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

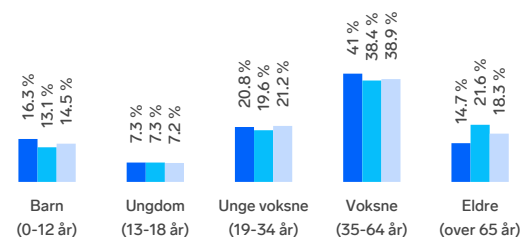
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hov	1 323	584
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hovsveien Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5 ..22 min 29 barn	2 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Risum Post i butikk	20 min 1.8 km
Kiwi Risum PostNord	21 min 1.9 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



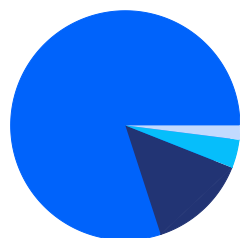
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

Lekeplass	9 min
Folkvang skole Ballspill	10 min 0.9 km
Spenst Halden avd. Høvleriet	6 min
Nivå Trening	6 min

Boligmasse

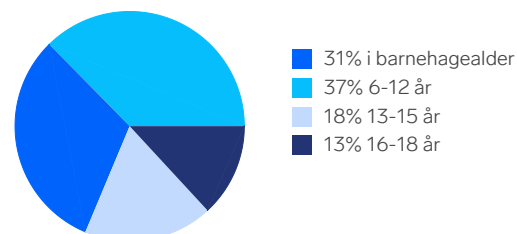


80% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
14% annet

Varer/Tjenester

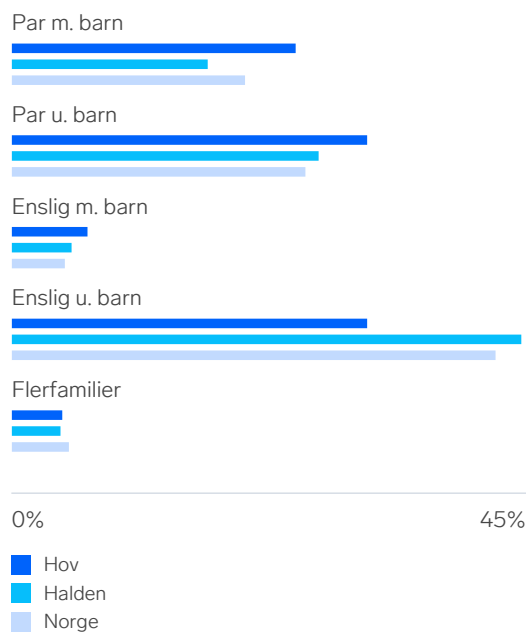
Tista Senter	6 min
Apotek 1 Ørnen Halden	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

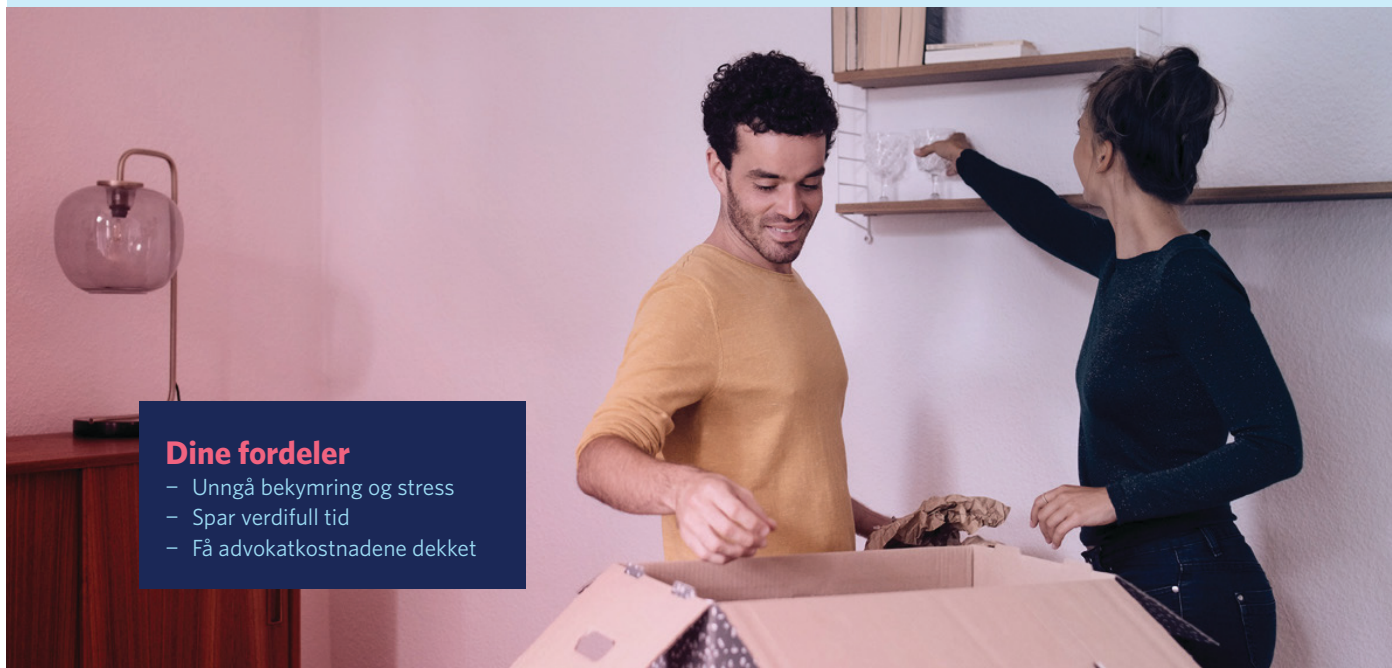
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** 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



Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig |

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 BINDENDI 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