



aktiv.

Divisjonsveien 11, 1769 HALDEN

**Moderne rekkehusbolig fra 2023 -
3 soverom - 2 bad - koselige og
solrike uteplasser - integrert
garasje - Riskollen.**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 995 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 496 350,-
Felleskostn.: Kr 14 526,-
Selger: Berit Østensvig

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 131/131 kvm
Tomtstr.: 2368.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 109
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1101250064

Moderne rekkehusbolig fra 2023 - 3 soverom - 2 bad - koselige og solrike uteplasser - Riskollen.

Divisjonsveien 11 er en moderne rekkehusbolig fra 2023, fordelt over to etasjer.

Boligen har tre romslige soverom og to stilfulle bad. Den tilbyr koselige uteplasser som er perfekte for avslapning og sosiale sammenkomster. Med en integrert garasje og en gjennomgående god standard, er denne boligen både praktisk og komfortabel. Den smarte planløsningen gjør hverdagen enkel og effektiv.

Beliggende med få minutters gange til sentrum og skogen tett på. Flott turterreng ligger rett utenfor døren. Kort vei til barnehage, skoler og kort vei til matbutikker på Risum, golfbane og Fredriksten festning med flotte rekreasjonsmuligheter.

Merk deg dette:

- Vedovn i stue.
- Balansert ventilasjon.
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Godt med garderobe.
- Bod for lagring.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, gang, bod, garasje, 2 soverom, bad.

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse/uteplass

2. etasje

14 m² Veranda fra soverom og veranda fra stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2368.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gårdsplass/internveier, gressplen og noe beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og nyere etablert boligområde, med kort avstand til både sentrum og naturskjønne omgivelser. Halden sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturelle opplevelser, mens nærliggende skogsområder og fjorden gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Området har gode transportforbindelser med enkel tilgang til hovedveier og offentlig transport. Det er kort vei til E6, som gir rask forbindelse til både Oslo og Göteborg. For de som foretrekker kollektivtransport, er det gode bussforbindelser til Halden sentrum og omegn.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør det praktisk og trygt for de yngste.

I nærområdet finner man også dagligvarebutikker og andre nødvendige tjenester, noe som gjør hverdagen enkel og bekvem. Det er også flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærheten, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessoribarnehage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus over 2 plan med integrert garasje.

Boligen er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn. Ringmurselementer og armert betonggulv isolert med isopor. Bærende konstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Saltak oppbygd med takstoler. Utvendig tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter. Takrenner 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 mot vest og takterrasse både mot vest og øst.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.08.2024.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 23.04.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll fra Elvia i 2024, ingen bemerkninger.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak /fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert screens og markise i 2023.

Arbeid utført av: Øisjøfoss montasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble opplyst fra en av beboerne i firemannsbolig i front på årsmøte at det hadde blitt observert skjeggkre i vedkommenes bolig.

Innhold

Praktisk rekkehusbolig med integrert garasje.

Boligen inneholder i 1. etasje vindfang med skyvedørsgarderobe, gang, bad med opplegg for vaskemaskin, 2 soverom, hvorav ett har utgang til terrasse/uteplass. Soverommet med utgang har også skyvedørsgarderobe. Fra gang i 1. etasje har du adkomst til bod knyttet til garasjen.

2. etasje inneholder stue/spisestue med utgang til veranda, åpen kjøkkenløsning, bad, teknisk rom og soverom med skyvedørsgarderobe og utgang til veranda. Adkomst til

loft fra hovedsoverom i 2. etasje.

Standard

Gang:

Innbydende og romslig gang som ønsker deg velkommen hjem. Gulvet har grå fliser som harmonerer godt med den lyse fargen på veggene. Gangen er innredet med en skyvedørgarderobe med lyse fronter og godt med plass for oppbevaring av sko og yttertøy.

Kjøkken:

Kjøkkenet i åpen løsning i stue, noe som inviterer til matlaging og sosiale anledninger. Kjøkkenet tilbyr funksjonalitet og har godt med skap -og benkeplass. Hvit slett innredning fra Mesterkjøkken med sorte håndtak. Integrerte hvitevarer (komfyr, platetop, ventilator, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap). Over benkeplaten er det montert en marmorplate som tilfører et klassisk preg. Kjøkkenet fører direkte til en romslig spisestue, som er ideell for middager med familie og venner.

Stue:

Stuen har både plass til en sentral plassert spisestue, oppbevaringsmøbler, samt en koselig sittegruppe. Denne harmoniske blandingen av funksjonalitet og moderne design gjør dette rommet ideelt for både avslapning og underholdning. Den moderne og stilfulle stuen utstråler komfort og eleganse. Tv kroken er møbleringsvennlig. I stuen er det plassert en vedovn som gir komfort ved kalde vinterkvelder.

Innbydende spisestue som sømløst går over i en koselig stue. Spisestuen skaper en hyggelig atmosfære for både hverdagsmiddager og festlige anledninger. Rommet er ideelt for den som verdsetter en hyggelig og funksjonell stue og spiseplass.

Bad:

Bad i 2. etasje har mørkegrå fliser på gulv med varmekabler, baderomsplanter med marmormønster på vegger og slett hvit himling med spotter. Rommet er innredet med grå baderomsinnredning med sorte håndtak og heldekkende servant. Høyskap for oppbevaring i samme stil som baderomsinnredningen. Over innredningen er det speilskap og belysning. Vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger som kan skyves inn.

Bad i 1. etasje har grå fliser med varmekabler på gulv, baderomsplater med marmormønster og slett hvit malt tak med spotter. Hvit baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Speilskap og belysning over innredning. I tillegg er det montert et hvit høyskap i samme stil for oppbevaring. Badet inneholder videre vegghengt toalett, som gjør det enkelt å holde badet rent, samt dusjløsning med glassvegger som kan skyves inn. På badet i 1. etasje er det opplegg for vaskemaskin.

Badene kombinerer funksjonalitet med stil, og gir deg en praktisk plass for personlig pleie.

Soverom:

Boligen har 3 soverom, 2 av disse er plassert i boligens 1. etasje. Ett av soverommene i 1. etasje benyttes i dag som tv stue og er malt i mørk tone som skaper lunhet. Rommet er av god størrelse. Det andre soverommet i 1. etasje er malt i rustrød tone og har god plass til seng. Rommet er innredet med skyvedørsgarderober og har utgang til terrasse og uteplass.

Boligens hovedsoverom er beliggende i 2. etasje kombinerer stil og komfort på en perfekt måte som gir en følelse av ro. Rommet har en dyp rødfarge på vegger og utgang til koselig veranda hvor morgenkaffen kan nytes. Rommet har god skyvedørsgarderober for oppbevaring av klær.

Bod:

Fra gang i 1. etasje er det satt inne en brann/lyddør inn til bod, boden har videre også adkomst fra integrert garasje. Praktisk bod for oppbevaring. El skap er plassert i boden.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på teknisk rom.

Det er montert markise på takterrasse mot vest og screens på stuevinduer mot vest.

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.

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i gang.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegger: Malte slette vegger, baderomsplater.

Himling: Malte slette tak.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 23.04.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 01.04.25

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig - Overflater,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Sprekk i etasjeskille ved trappehull. I garasjen er det ikke utført noe fuktsikker oppkant. Veggkonstruksjonen er ført ned til betonggulv og det er kun limt på en plastlist rundt kanten. Dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet ved parkering av bil i garasjen ved visse værforhold.

Tiltak

- Utføre lokale utbedringer ved etasje skille ved trappehull. Løsningen i garasjen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet. Det må derfor utvises forsiktighet ved parkering av bil som er fuktig eller snødekt i garasjen.

Innvendig - Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Våtrom - 1.etasje > Bad - Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Baderomsplater er ufullstendig fuget i skjøter i våtsonen i dusjen og ved servant.

Tiltak

- Dette medfører til at det er fare for at platene kan bli utsatt for skadelig fukt i skjøtene. Dette vil da forkorte den forventede levetiden til baderomsplatene og medfører til fuktskader på disse baderomsplatene over tid. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen. Fuging av skjøtene til platene må derfor forbedres.

1.etasje > Bad - Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på nedsenket dusjsone på det minste. Det er utført lokalt fall forhold på 1:50 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 topp sluk, krav om dette etter TEK17. Siden det ikke er 1:100 fall på hele gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Utføre utbedringer av vanntett terskel slik at det ikke er fare for at lekkasjevann kan renne ut av døren ved en vannlekkasje på baderommet.

1.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemmt 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".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2.etasje > Bad - Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

- Baderomsplater er ikke tilstrekkelig fuget i skjøter i våtsonen, samt på et område i bunn av plater i dusjsonen. Vindu er plassert i våtsonen til dusj, men siden det er montert glassdører er det begrenset med muligheter for at vindu blir fuktutsatt.

Tiltak

- Dette medfører til at det er fare for at platene kan bli utsatt for skadelig fukt i skjøtene. Dette vil da forkorte den forventede levetiden til baderomsplatene og medfører til fuktskader på disse baderomsplatene over tid. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen. Fuging av skjøtene til platene må derfor forbedres.

2.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

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".

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Eier har montert en dør med brann-/lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inn til bod og videre inn til garasjen. Boden vil derfor fungere som en sluse.

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

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

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

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger salget uten noen form for garanti utover evt. gjensstående leverandørgaranti.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering i integrert garasje eller på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91892379

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Kr 110 531,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i vindfang, gang 1. etasje og begge bad. Vedvn plassert i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Formuesverdi primær

Kr 815 557

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 262 227

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter på fellesgjeld, kabel TV/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, forretningsfører mm.

Felleskostnader: Kr 4 518,-

Renter: Kr 9 453,-

Tv/Bredbånd: Kr 555,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 526

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det gjøres oppmerksom på at andel fellesgjeld er p.t. avdragsfritt. Avdrag vil i henhold til lånebetingelser begynne å løpe i 2033. Det er bedt forretningsfører om estimert størrelsesorden på fellesutgifter inkl avdrag, men de ønsker ikke å utarbeide dette. Kjøper må beregne en økning i felleskostnader ut i fra dagens nivå når den avdragsfrie periode er utgått.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 995 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Andel fellesformue

Kr 18 901

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Riskollen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

929593855

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Riskollen 1 Borettslag er tilknyttet Halden boligbyggelag og består av totalt 10 andeler fordelt på 1 firemannsbolig, samt 2 rekkehusbygninger med 3 boliger i hver rekke.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Saker under arbeid og planlegging:

- Tujahekk, seksjon 2 og 3 (Hovsveien 35).
- Skade på belegningsstein/støp - inngangsparti, Divisjonsveien 19.
- Vannskade i sportsbod, Divisjonsveien 5 og 7.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Paul Andre Fritzner, tlf. 47622686.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 15068001118, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 01.04.2025: 16 155 000,-

Andel av saldo: 1 995 000,-

Første termin: 30.03.2023 Neste avdrag: 30.03.2033 (siste termin 30.12.2062)

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt Riskollen 1 Borettslag / HABO for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Forøvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. borettslagets vedtekter § 5-3 (1) Markiser og screens kan monteres på alle andeler, på andelsiers kostnad. Markiser skal ha kontruksjonsfarge 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 leegger, men farge tilsvarende stil til allerede oppsatte leegger, men farge tilsvarende gjeldende fasade. Platting skal utvides i samme stil som nåværende platting.

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

Dyrehold

Iht. borettslagets vedtekter § 4-1 (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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 109 i Halden kommune. Andelsnr. 6 i Riskollen 1
Borettslag med orgnr. 929593855

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).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.07.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Eier har montert dør med brann-lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inntil bod og videre inn til garasjen. Boden vil derfor fungere som en sluse.

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Rishaughøgda". Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035. Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

1 995 000 (Andel av fellesgjeld)

4 495 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 496 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 504 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 507 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 453,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925

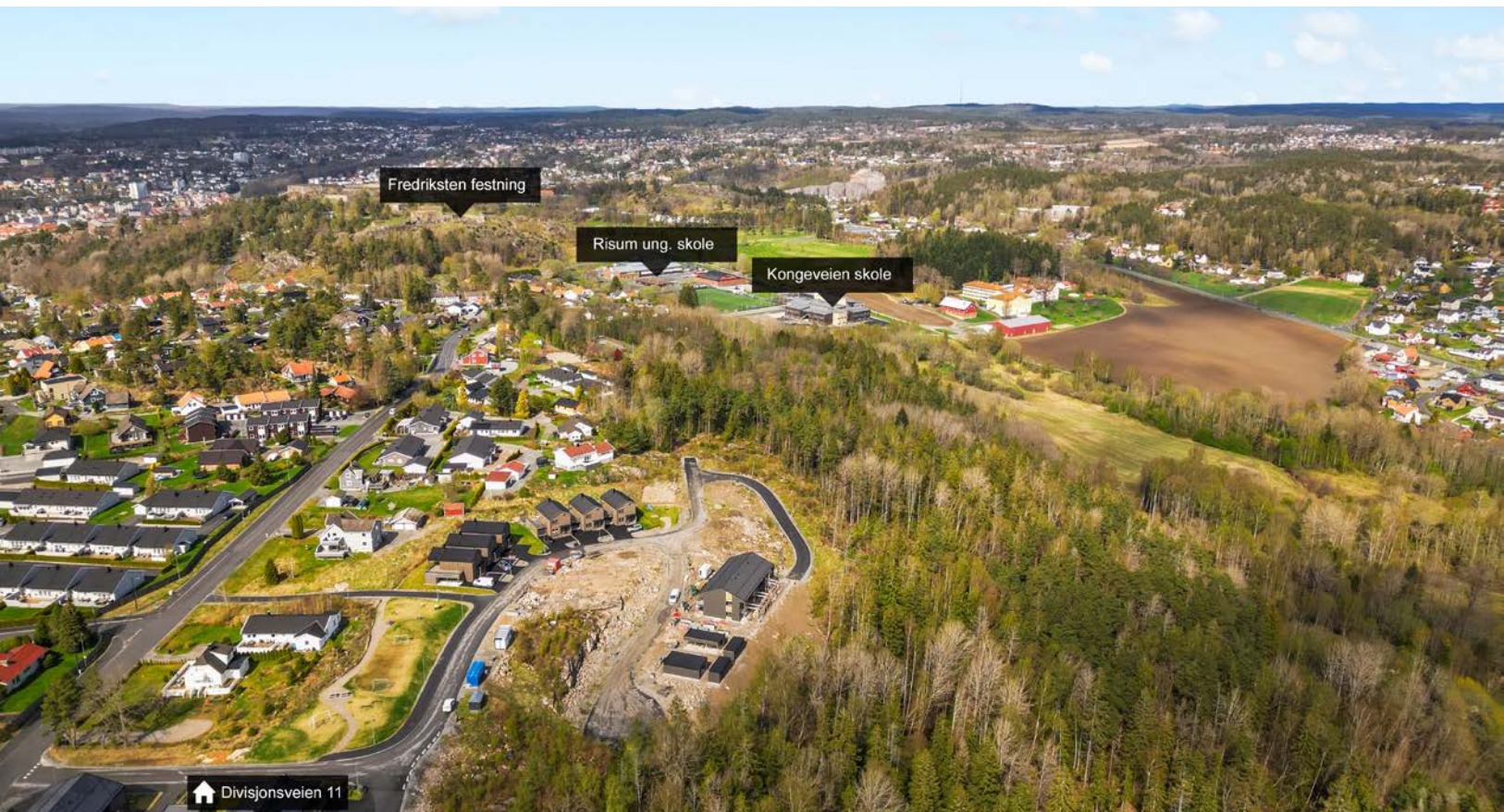
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

09.07.2025



Velkommen til Divisjonsveien 11!



Eiendommen er beliggende i et rolig og nyere etablert boligområde, med kort avstand til både sentrum og naturskjønne omgivelser.



Fra hovedsoverom i 2. etasje er det utgang til koselig veranda.



På området er det etablert lekeplass, men kort gangsvtand fra eiendommen.



Boligens smarte planløsningen gjør hverdagen enkel og effektiv.



Integrert garasje i 1. etasje.



Trivelig terrasse i 1. etasje.



I 1. etasje er det oppført en stor terrasse med god plass til utemøbler og grill.



Fra stuen er det utgang til overbygd veranda med markise, lun og god uteplass.



Innbydende og romslig gang som ønsker deg velkommen hjem. Gulvet har grå fliser som farmonerer godt med den lyse fargen på veggene.



Gangen er innredet med en skyvedørgarderobe med lyse fronter og godt med plass for oppbevaring av sko og yttertøy.



Fra 1. etasje leder en trapp med trefargede trinn og hvimalt rekkverk opp i 2. etasje.



I stuen er det plassert en vedovn som gir komfort ved kalde vinterkvelder.

5 Kjøkken06





Innbydende spisestue som sømløst går over i en koselig stue. Spisestuen skaper en hyggelig atmosfære for både hverdagsmiddager og festlige anledninger. Rommet er ideelt for den som verdsetter en hyggelig og funksjonell stue.



Denne harmoniske blandingen av funksjonalitet og moderne design gjør dette rommet ideelt for både avslapning og underholdning.



Kjøkkenet i åpen løsning i stue, noe som inviterer til matlaging og sosiale anledninger.



Kjøkkenet tilbyr funksjonalitet og har godt med skap- og benkeplass. Hvit slett innredning fra Mesterkjøkken med sorte håndtak. Integrerte hvitevarer. Over benkeplaten er det montert en marmorplate som tilfører et klassisk preg.



Lys og åpen stue med store vindusflater som bringer lys inn i hjemmet.



Kjøkkenet fører direkte til en romslig spisestue, som er ideell for middager med familie og venner.



Koselig og møbleringsvennlig Tv krok.



Boligen har 3 soverom. Ett av soverommene i 1. etasje benyttes i dag som tv stue og er malt i mørk tone som skaper lunhet. Rommet er av god størrelse.



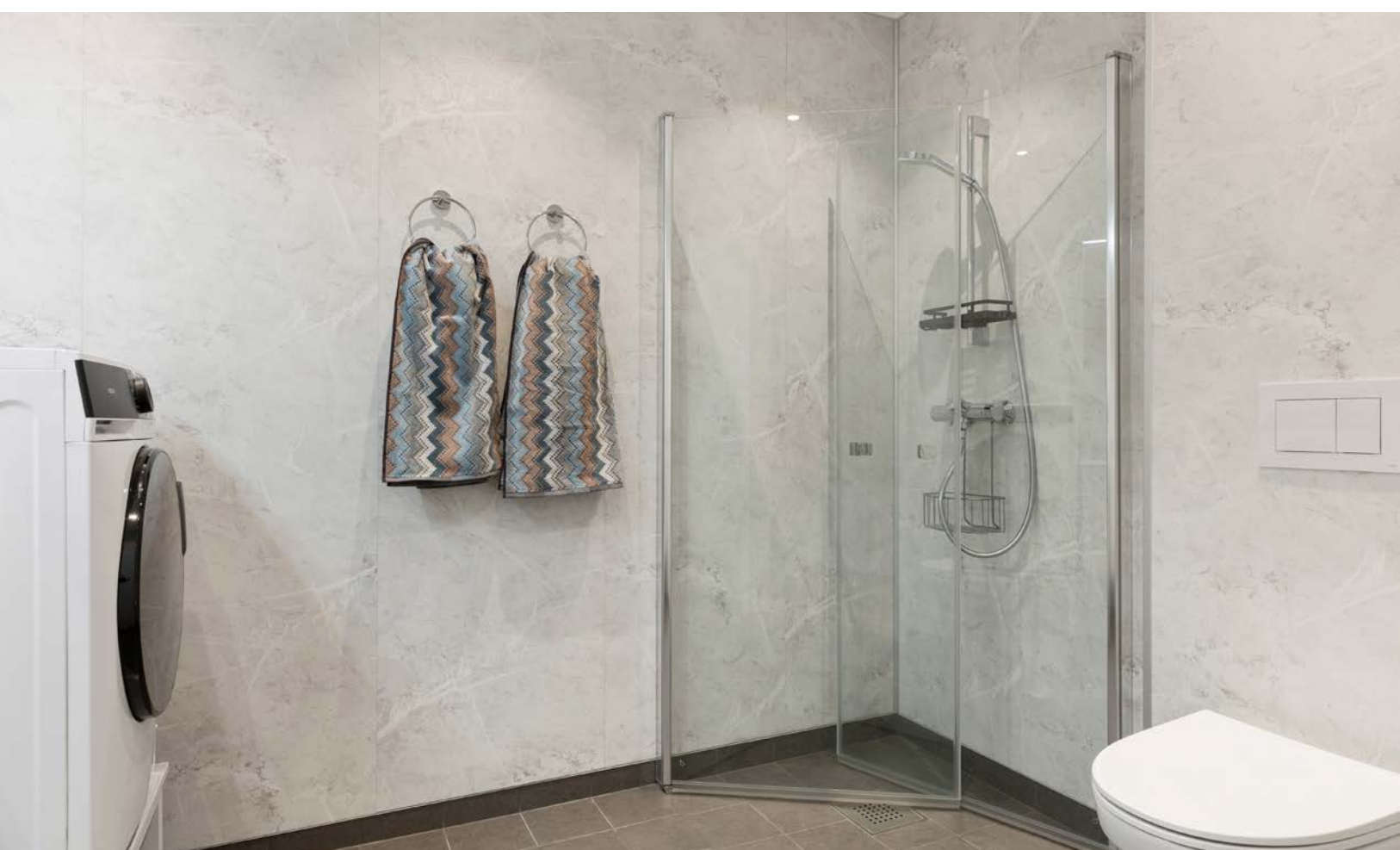
Et av soverommene i 1. etasje er malt i rustrød tone og har god plass til seng. Rommet har utgang til koselig terrasse og uteplass.



Soverom i 1. etasje med skyvedørgarderobe som tilbyr godt med oppbevaringsmuligheter.

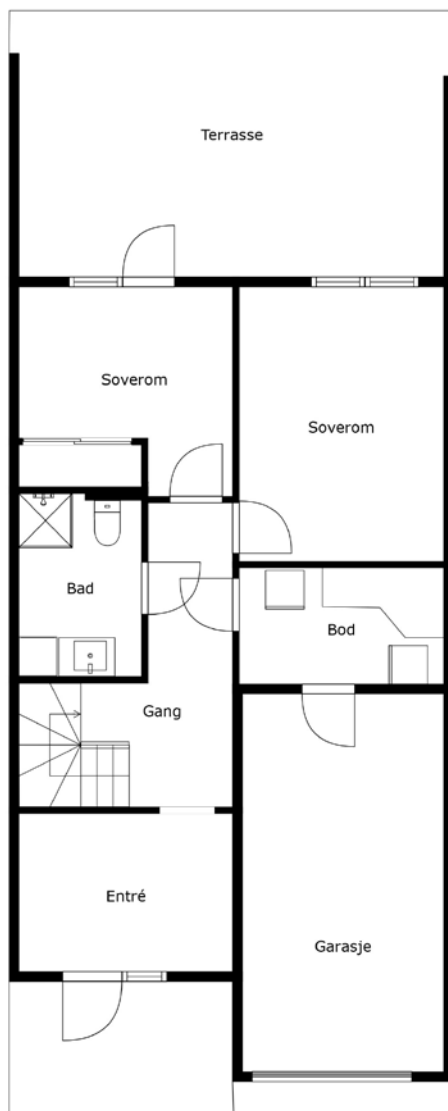
Hovedsoverommet har en dyp rød farge på vegger og utgang til koselig veranda hvor morgenkaffen kan nytes.







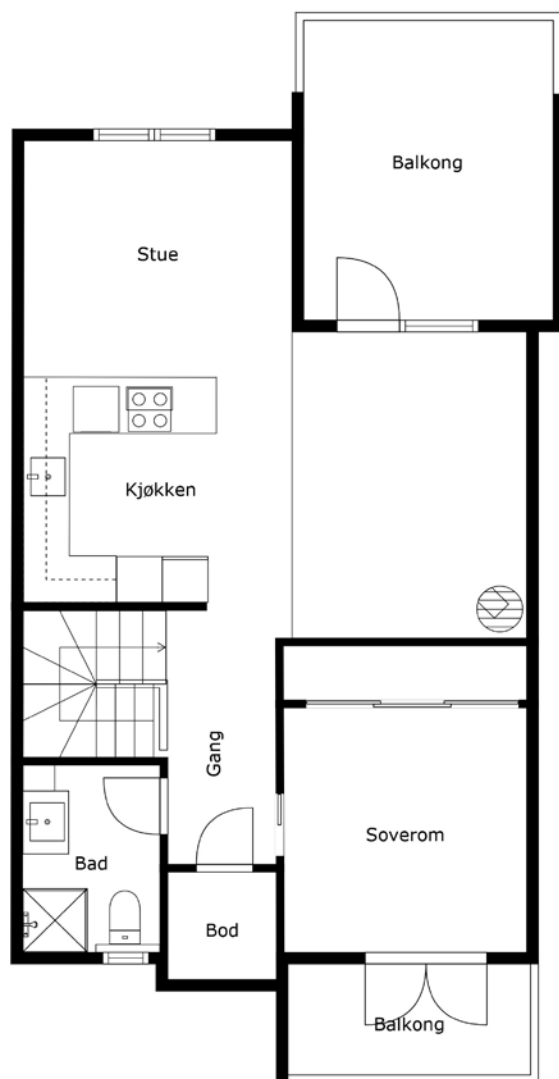
Bad i 2. etasje. Badene kombinerer funksjonalitet med stil, og gir deg en praktisk plass for personlig pleie.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Divisjonsveien 11, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 166, bnr. 109

 Andelsnummer 6

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



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1783

Referansenummer: UM6585

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 Riskollen i Halden kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.
Mark terrasse mot vest og takterasse 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 yttertak:
Saltak oppbygd med takstoler. Utvendig tekking med betongtakstein på sløyfer/lekter.
Takrenner 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 mot vest og takterasse både mot vest og øst.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Boligen har isolert stålpipe.
Vedovn plassert i stue.

Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.
Det er slette dører med brann-/lydklassifisering i garasje og bod.

Skyvedørsgarderobe med innredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Drenering fra innebygd sistene.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

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

Bad 2.etg
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

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.
Flisplater på vegg over benk.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/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.
Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på teknisk rom.

Det er montert markise på takterasse mot vest og screens på stuevinduer mot vest.

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.

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

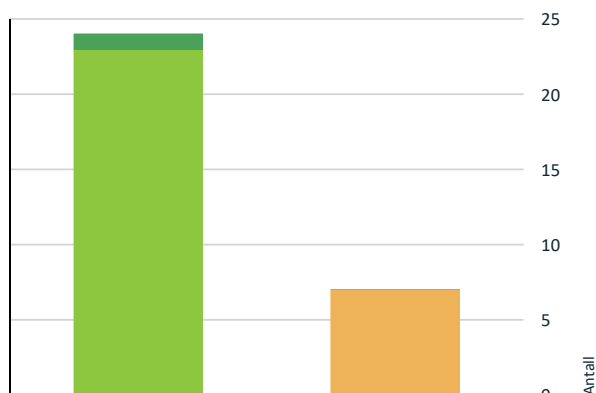
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier har montert en dør med brann-/lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inn til bod og videre inn til garasjen.

Boden vil derfor fungere som en sluse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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 > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Standard

Boligen innehar en standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Fremstår i god stand både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

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

! TG 1 Dører

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

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i etasjeskille ved trappehull.

I garasjen er det ikke utført noe fuktsikker oppkant.
Veggkonstruksjonen er ført ned til betonggulv og det er kun limt på en plastlist rundt kanten.
Dette er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet ved parkering av bil i garasjen ved visse værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer ved etasje skille ved trappehull.

Løsningen i garasjen er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.
Det må derfor utvises forsiktighet ved parkering av bil som er fuktig eller snødekt i garasjen.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
På det ene soverommet i 1.etg er det målt 10mm retningsavvik.
På de øvrige rommene er retningsavvikene målt mellom 3-8mm.

Det anses ikke som vesentlig skjevheter.

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Boligen har isolert stålpipes.
Vedovn plassert i stue.

! TG 1 Innvendige trapper

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.
Det er slette dører med brann-/lydklassifisering mellom garasje og bod, samt mellom bod og gang.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ufullstendig fuget i skjøter i våtsonen i dusjen og ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette medfører til at det er fare for at platene kan bli utsatt for skadelig fukt i skjøtene.

Dette vil da forkorte den forventede levetiden til baderomsplatene og medfører til fuktskader på disse baderomsplatene over tid. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.

Fuging av skjøtene til platene må derfor forbedres.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på nedsenket dusjsone på det minste. Det er utført lokalt fall forhold på 1:50 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 topp sluk, krav om dette etter TEK17.

Siden det ikke er 1:100 fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Utføre utbedringer av vanntett terskel slik at det ikke er fare for at lekkasjevann kan renne ut av døren ved en vannlekkasje på baderommet.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygd susterne.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

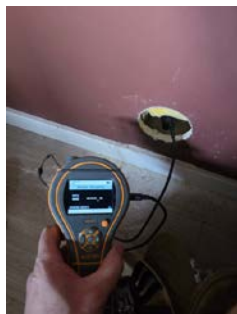
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Baderomsplater er ikke tilstrekkelig fuget i skjøter i våtsonen, samt på et område i bunn av plater i dusjsone.

Vindu er plassert i våtsonen til dusj, men siden det er montert glassdører er det begrenset med muligheter for at vindu blir fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette medfører til at det er fare for at platene kan bli utsatt for skadelig fukt i skjøtene.

Dette vil da forkorte den forventede levetiden til baderomsplatene og medfører til fuktskader på disse baderomsplatene over tid.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.

Fuging av skjøtene til platene må derfor forbedres.



2.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16, dvs 1:50 lokalt fall til sluk.
Vanntett terskel er hevet over 15mm.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vinylbelegg er klemte 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".



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det fremstår som det er brukt en innebygd sistene med safety bag løsning.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på teknisk rom.
Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert markise på takterrasse mot vest og screens på stuevinduer mot vest.

! 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.

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

Skjult 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

Det foreligger samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

TO 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 bygningssakkyndig 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.

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

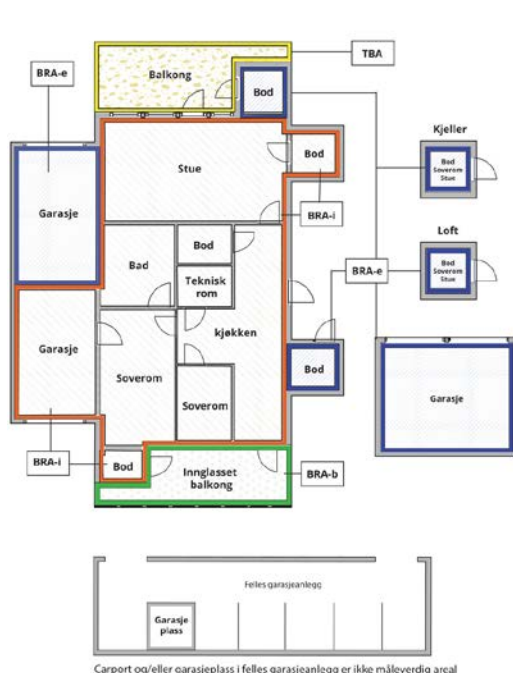
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	26
2. etasje	60			60	14
SUM	131				40
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

Kommentar: Eier har montert en dør med brann-/lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inn til bod og videre inn til garasjen.
Boden vil derfor fungere som en sluse.

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Berit Østensvig	Kunde
	Jan Freddy Sørby	

Matrikkeldata

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

Adresse

Divisjonsveien 11

Hjemmelshaver

Riskollen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/RISKOLLEN 1 BORETTSLAG	929593855	6	HABO	Østensvig Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	18 901 31.12.2024	1 995 000 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	100 000
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 hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 995 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	91892379	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	08.10.2020		Gjennomgått	5	Nei
Årsmelding 2024	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	21.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Megleropplysninger	01.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 befaringstidspunktet 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/UM6585>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250064	

Selger 1 navn
Berit Østensvig

Gateadresse	
Divisjonsveien 11	

Poststed	Postnr
HALDEN	1769

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250064

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1101250064

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Det ble opplyst fra en av beboerne i firemannsboligen i front på årsmøte at det hadde blitt oppservert skjevgkre i vedkommenes bolig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Østensvig	201ab5d7db40eafcaa1aa13d a297136df745984b	01.04.2025 08:29:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

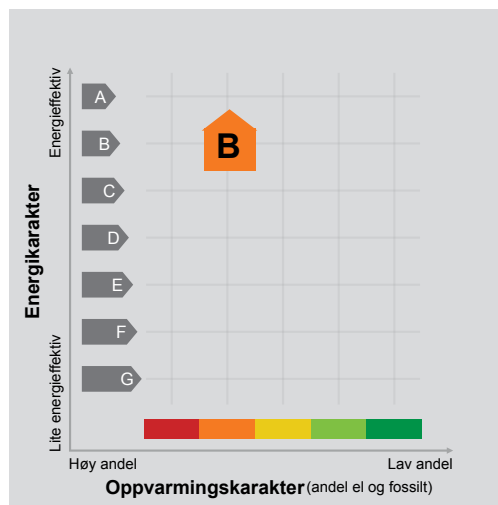
Document reference: 1101250064

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Divisjonsveien 11
Postnummer	1769
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301001856
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109878
Dato	24.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 131
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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 (boretts) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt 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 vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

(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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsmelding for 2024 Riskollen 1 Borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Riskollen 1 Borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 10 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Paul Andreas Fritzner, Divisjonsveien 7
Styremedlem, Eva Lill Johansen, Divisjonsveien 3
Styremedlem, Bente Magnussen, Divisjonsveien 13
1. Varamedlem, Liv-Thorill Mysen Lund, Divisjonsveien 9

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling(er), hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt ett styremøte, hvor en protokollerte sak har vært behandlet.

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

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

- Beplantning, seksjon 3 mot Hovsveien 35.

Saker under arbeid og planlegging:

- Tujahekk, seksjon 2 og 3 (Hovsveien 35).

- Skade på belegningsstein / støp - inngangsparti, Divisjonsveien 19.

- Vannskade i sportsbod, Divisjonsveien 5 og 7.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

N/A

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

N/A

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		417 768	417 800	265 167	438 690
Inntekt kabel-TV		66 600	66 600	42 630	66 600
Kapitalinntekter		1 011 147	1 100 000	579 877	1 022 000
Sum inntekter		1 495 515	1 584 400	887 674	1 527 290
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	959	2 100	0	1 410
Styrehonorar	2	6 800	15 000	0	10 000
Energi, strøm, olje, gass		4 066	5 000	3 603	5 200
Eiendomsskatt		52 806	50 000	8 384	53 000
Inventar		0	2 000	0	2 000
Vedlikehold	4	0	15 000	1 026	15 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		0	5 000	0	5 200
Vaktmestertjenester		51 863	32 500	31 600	40 000
Revisjonshonorar	3	1 355	3 800	1 332	3 900
Forretningsførerhonorar		30 702	31 300	28 962	39 100
Kontorrekv, telefon, porto		24	0	20	0
TV bredbånd		59 178	66 600	44 977	59 280
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 081	2 100	0	2 100
Forsikring		46 262	38 200	33 119	50 900
Kurs		0	1 000	1 600	1 000
Kommunale avgifter	5	188 829	200 000	55 362	181 700
Bankgebyrer		2 253	3 000	2 124	3 000
Andre kostnader	6	1 099	6 000	1 040	6 000
Sum driftskostnader		448 277	478 600	213 148	478 790
Driftsresultat		1 047 238	1 105 800	674 526	1 048 500
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		3 573	0	316	0
Renteinntekter		8 493	3 184	6 137	2 067
Rentekostnad		1 000 654	1 100 000	710 694	1 022 280
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-988 588	-1 096 816	-704 241	-1 020 213
Arsresultat		58 651	8 984	-29 715	28 287
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		58 651	0	-29 715	0
Sum disponering		58 651	0	-29 715	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	37 860 000	37 860 000
Sum varige driftsmidler		37 860 000	37 860 000
Sum anleggsmidler		37 860 000	37 860 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		16 907	0
Sum fordringer		16 907	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		146 303	109 473
Sum bankinnskudd og kontanter		146 303	109 473
Sum omløpsmidler		163 210	109 473
SUM EIENDELER		38 023 210	37 969 473

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 930	-5 721
Sum opptjent egenkapital		52 930	-5 721
Sum egenkapital		152 930	94 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	16 155 000	17 930 000
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	8	2 775 000	1 000 000
Borettsinnskudd	9	18 930 000	18 930 000
Sum langsiktig gjeld		37 860 000	37 860 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 181	9 807
Leverandørgjeld		99	5 387
Sum kortsiktig gjeld		10 280	15 194
Sum gjeld		37 870 280	37 875 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 023 210	37 969 473
Pantestillelser		37 860 000	37 860 000

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	94 279	123 994
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	58 651	-29 715
B. Årets endringer disponible midler	58 651	-29 715
C. Disponible midler UB	152 930	94 279
Omløpsmidler	163 210	109 473
Kortsiktig gjeld	10 280	15 194
Disponible midler	152 930	94 279

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	959	0
Sum	959	0

Borettslaget har ingen ansatte, arbeidsgiveravgiften skriver seg fra styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	6 800	0
Sum	6 800	0

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	1 355	1 332
Sum	1 355	1 332

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 026
Sum	0	1 026

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	500	500
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	0	540
Annen kostnad, fradragsberettiget	599	0
Sum	1 099	1 040

Note 7 - Bygninger

	Bygninger inkl. tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 860 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 860 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 860 000
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringa av borettslaget
Lånenummer:	16366973439
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	18 930 000
Lånesaldo 01.01:	17 930 000
Avdrag i perioden:	1 775 000
Lånesaldo 31.12:	16 155 000
Andelssaldo 01.01:	1 000 000
Innbetalt IN i perioden:	1 775 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	2 775 000
Sum pantegjeld for lån:	18 930 000

Individuell nedbet. av fellesgjeld

I tillegg til borettsinnskudd, kan enkelte andelseiere nedbetale ekstraordinært på felles lån, forskuddsbetalt. Borettslaget skal ha avtale om individualisering av fellesgjeld. Det betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Den ekstra innbetalingen nedkvitteres i samme takt som lånet.

Avdragsfrihet

Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden, denne avdragsfrie perioden avsluttes: 2032

Note 9 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	18 930 000	18 930 000
Sum	18 930 000	18 930 000

Resultat og balanse med noter for Riskollen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Riskollen 1 Borettslag

Styreleder	Paul Andreas Fritzner (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Eva Lill Johansen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Bente Magnussen (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Riskollen I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Riskollen I Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5EXDL-BAN5K-PK0I8-BV1GE-LJAAAL-BD0PC

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 11:59:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5EXDL-BAN5K-PK0I8-BV1GE-LJAAL-BD0PC

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Riskollen 1 Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:30 - Elim, Løkkebergveien 69, Tistedal .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den 05.03.2025.

Antall fremmøtte:9

Antall stemmeberettigede:9

Antall fullmakter:0

Totale antall stemmer:8

Fra Halden boligbyggelag møtte Anne-Kari Degnes

Vedtak:

Innkalling godkjent

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

Vedtak:

Anne-Kari Degnes ble valgt

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

Vedtak:

Anne-Kari Degnes ble valgt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Bente Magnussen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr 7 000,-

Honorar til styremedlemmer kr 300,- per styremøte.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Paul Andreas Fritzner ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder Paul Andreas Fritzner gjenstår.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Eva Lill Johansen og Bente Magnussen ble valgt i 2024 for 2 år og er ikke på valg.

Vedtak:

Styremedlemmene Eva Lill Johansen og Bente Magnussen gjenstår.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer: Kari Nybakken velges for 1 år.

Vedtak:

Enstemming vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at det ikke er behov for valgkomite.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Paul Fritzner.

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Varmepumpe

Saken er innmeldt av andel 9.

"Vi ønsker og montere varmepumpe for en jevnere oppvarming av boligen og ha mulighet til og kjøle ned boligen om sommeren.

Grunnen til at vi sender inn dette forslaget:

Vi opplever nedsatt livskvalitet i boligen om våren, sommeren og høst. Sliter med nattesøvn når varmen kommer. Stua blir som en badstue på sommeren".

Vedtak:

6.2 Retningslinjer for innstallering av luft/luft varmepumpe i Riskollen 1 Borettslag.

Dersom sak 6.1 blir nedstemt, bortfaller også denne saken.

Saken er innmeldt av andel 8.

"Ønsker at dette blir behandlet og da tatt inn i vedtektene for borettslaget".

Vedtak:

Styret starter arbeid med å se på hvilke muligheter borettslaget har for montering av luft/luft varmepumper på bygningene. Dersom det blir funnet aktuelt, vil det bli skrevet retningslinjer som innlemmes i vedtektene til borettslaget. Da vil det innkalles til ekstraordinær generalforsamling når styret har utarbeidet ferdige forslag.

Møtet hevet 18.10.

Møteleder Anne-Kari Degnes (sign)

Protokollvitne Bente Magnussen (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Ø-BO PROSJEKT AS
c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN
Norway

Deres referanse:

Vår referanse:
2021/7005 - 28

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
23.02.2023

Midlertidig brukstillatelse nr. 1

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad datert 15.2.2023 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for ett rekkehus med tre boenheter med adressene Divisjonsveien 9, 11 og 13 (i delfelt BK2).

Rekkehuset har et samlet BYA (bebyggd areal) på 242 m². Hver av boenhetene har et BRA (bruksareal) på 131,6 m². Boligene er omsøkt med skorsteiner/piper.

Adresse:	Gnr	Bnr
Divisjonsveien 9, 11 og 13, 1769 HALDEN	166	109

Byggetillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak av 21.10.2021.

Ferdigattest må kreves når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen
Når det andre rekkehuset med tre boenheter med tilhørende uteoppholdsarealer er ferdige (nr. 15, 17 og 19)	1.1.2024

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Rekkefølgekrav

Ansvarlig søker har i vedlegg til søknaden bekreftet at relevante rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt. Når det særlig gjelder kravet i reguleringsbestemmelsene § 3.5 om at kollektivholdeplass KH1 skal opparbeides og ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse innenfor delfeltene BK1-8, så har bygningsmyndigheten tidligere gitt midlertidige dispensasjon fra dette kravet frem til 30.9.2023, jf. vedtak av 24.10.2022 om midlertidig brukstillatelse for firemannsbolig på eiendom gnr. 166 bnr. 109 (Divisjonsveien 1, 3, 5 og 7), sak 2021/7006. Dispensasjonen ble gitt med følgende begrunnelse:



Postadresse	Besøksadresse	 69 17 45 00	 Postmottak@halden.kommune.no	
Halden kommune	Storgata 7, 1771 Halden	 Halden.kommune.no	Bank	Org.nr.
Postboks 150, 1751 Halden		 Facebook.com/halden.kommune.n	5315.05.15218	959 159 092

Arealet som i dag er avsatt til kollektivholdeplass benyttes som tipp-plass/riggplass for kommunens VA prosjekt som pågår i Hovsveien. Prosjektet planlegges ferdigstilt til sommeren 2023. En opparbeidelse av kollektivholdeplassen vil hindre kommunen tilgang til å benytte arealet for videre. Kommunens Vei og Park, v/ Jan-Erik Hansen, avdeling har gitt skriftlig dispensasjon for å utsette opparbeidelsen til august 2023.

Vi har et behov for 1mnd anleggstid. Med bakgrunn i dette søker vi om en midlertidig dispensasjon frem til 30.09.23 med då ferdigstille kollektivholdeplassen. Dagens kollektivholdeplass er en løsning uten fortau/holdeplass. Kun mulighet til å stå i grøfta å vente på bussen. Fortauet foran Hovsveien 35 vil ferdigstilles til 31.10.22. Kollektivholdeplassen er kun en forlegning av dette, og det kan benyttes som en midlertid holdeplass frem til holdeplassen er ferdig. Det nye fortauet vil ha tilsvarende utforming som holdeplassen med unntak av høyden på kantstein som vil være noe lavere. Vi mener med dette at fordelene er større enn ulempene ved å gi en eventuell dispensasjon.

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder

Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88 988.

Gebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ gjeldende fra 01.01.2023.

For midlertidig brukstillatelse tilkommer et gebyr på **kr 5 500,-**

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Bernt-Henrik Hansen
Leder Enhet plan og miljø*

Kopi til:

Kawa Sadeq
Mona Bech

Kommunalteknikk
Økonomi

Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen
Robert Gundersen Johansen
Brann og feiervesen

Økonomi
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brann og feiervesen



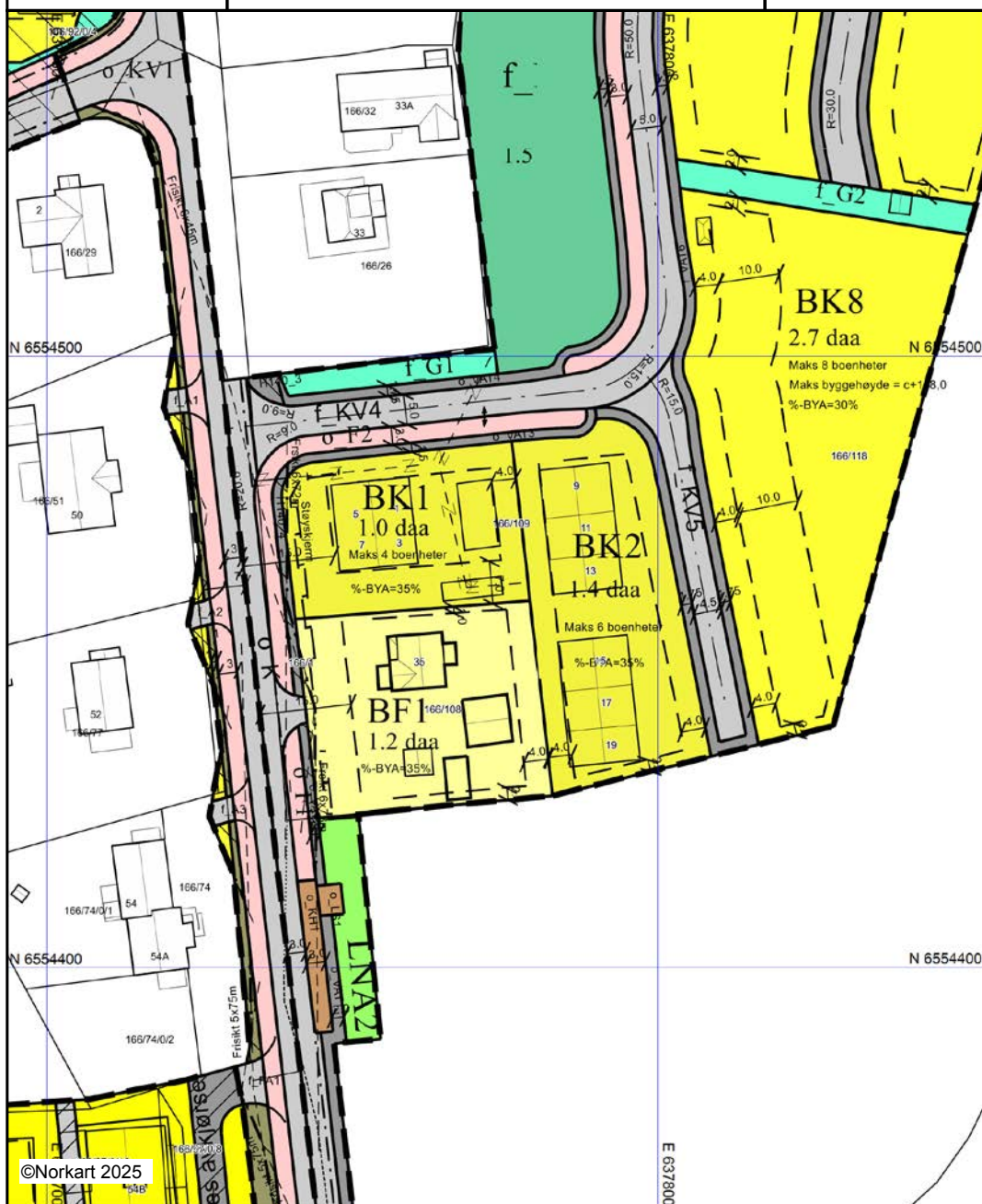
Halden kommune

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 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  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



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)

- Sikringssone – 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 drensvann 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/forurensset 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 utformingen 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

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	

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

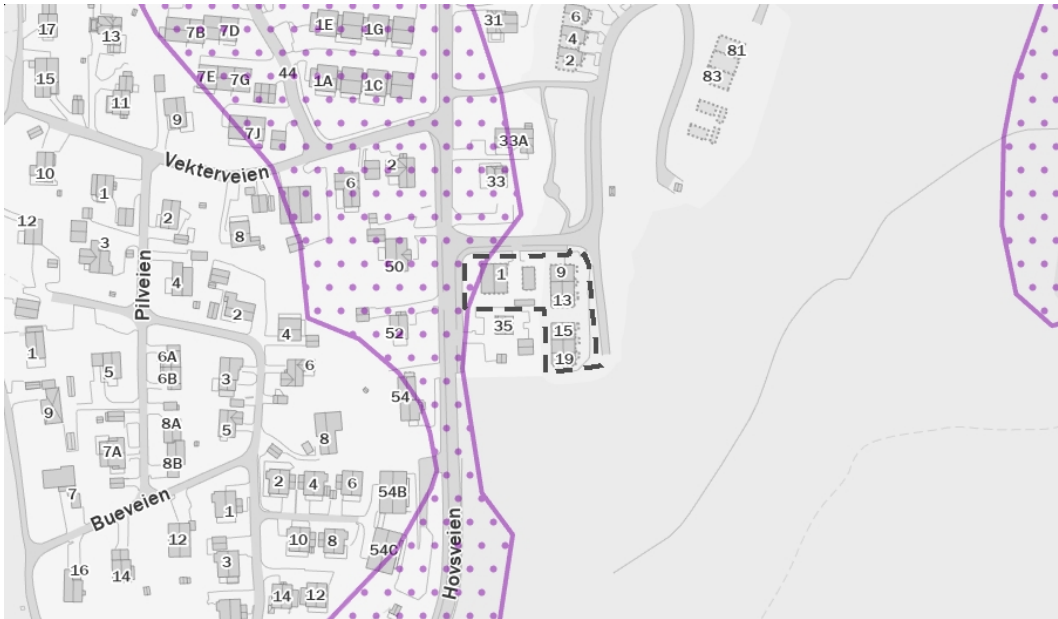
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

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 løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.03.2025

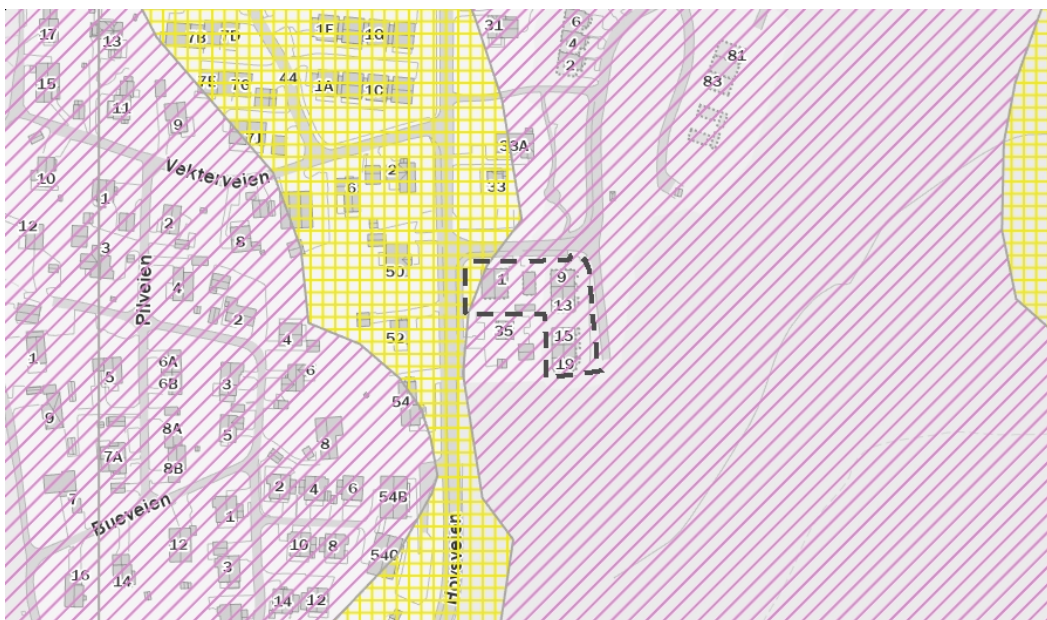
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6415348844	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001909	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 7, 1769 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415348844.			

BruksenhetId	6415348843	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001909	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 5, 1769 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415348843.			

BruksenhetId	6415348842	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001909	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 3, 1769 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415348842.			

BruksenhetId	6415348841	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001909	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 1, 1769 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415348841.			

BruksenhetId	6415342378	Bygningstype	Bolig
---------------------	------------	---------------------	-------

Bygningsnummer 301001877

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Midlertidig brukstillatelse

Bruksenhetsadresse Divisjonsveien 19, 1769 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415342378.

BruksenhetId 6415342375

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 301001872

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Midlertidig brukstillatelse

Bruksenhetsadresse Divisjonsveien 17, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Peisovn	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6415342375

BruksenhetId 6415342372

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 301001869

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Midlertidig brukstillatelse

Bruksenhetsadresse Divisjonsveien 15, 1769 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415342372.

BruksenhetId	6415340139	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001865	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 13, 1769 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415340139.

BruksenhetId	6415340136	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001856	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 11, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Vedovn	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6415340136

BruksenhetId	6415340133	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301001839	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Divisjonsveien 9, 1769 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415340133.

BruksenhetId	6415348848	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301001928	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415348848.

BruksenhetId	6415348846	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301001923	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6415348846.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nabolagsprofil

Divisjonsveien 11 - Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bø planteskole Linje 301	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 2.4 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	21 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Risum Ungdomsskole Halden	13 min
---------------------------	--------

«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 89/100



Kvalitet på skolene

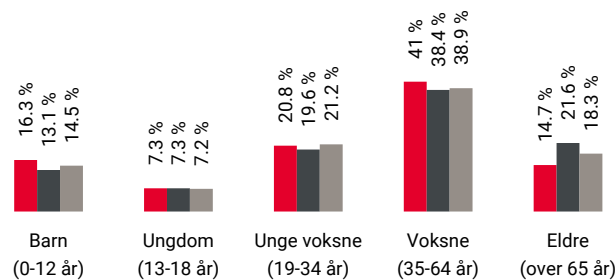
Veldig bra 83/100



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 (1-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 32 barn	22 min 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	21 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

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

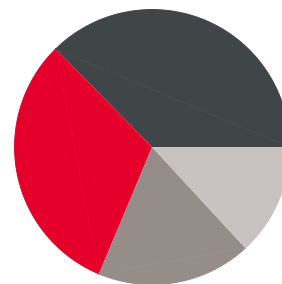
6 min



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

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



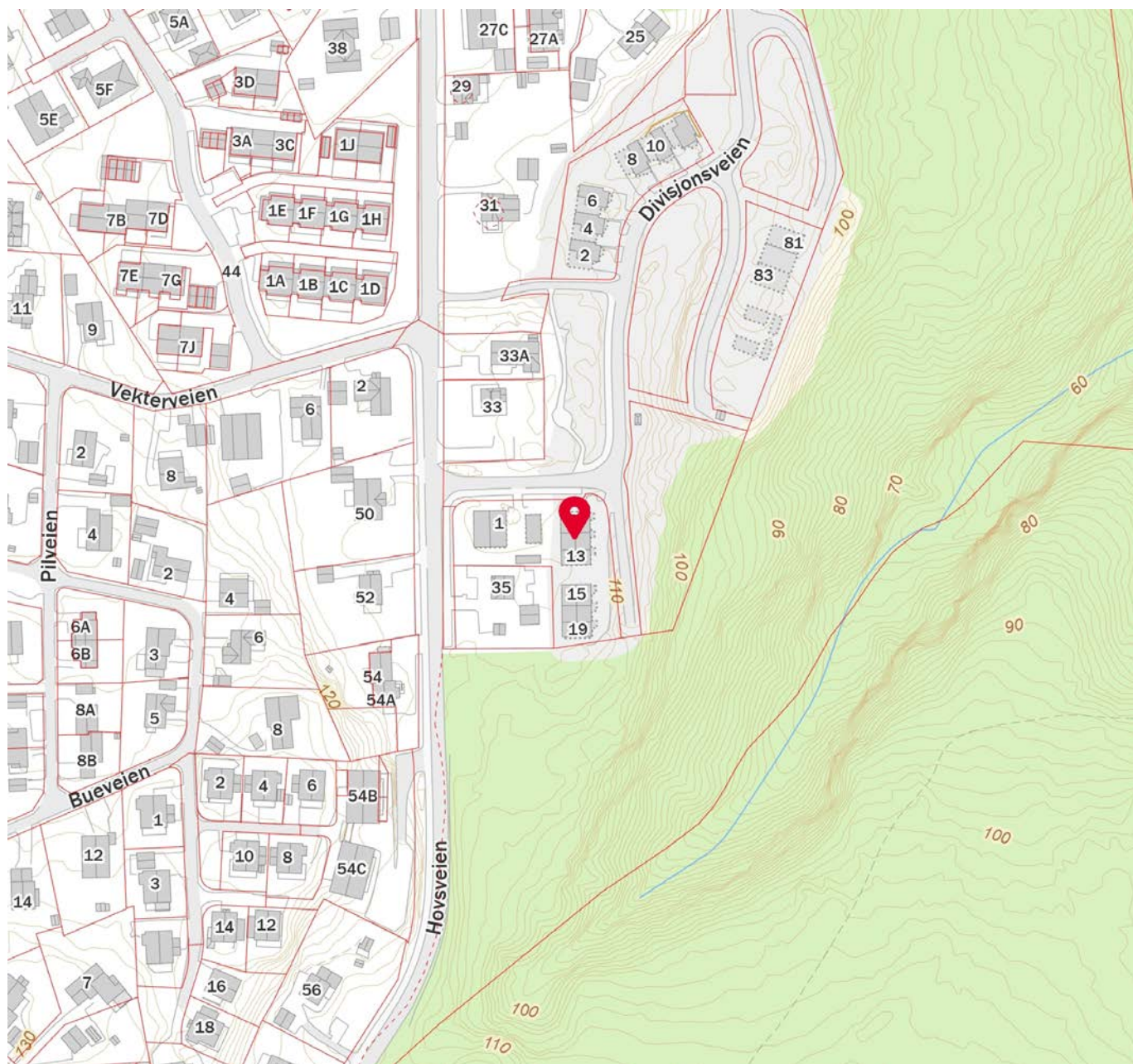
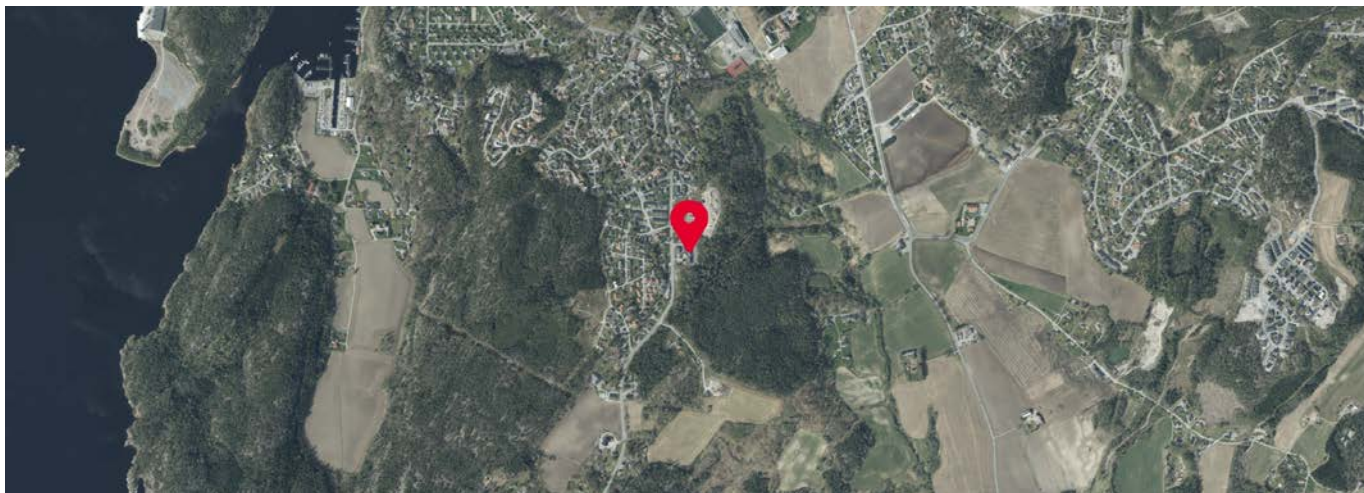
0%

45%

Hov
 Halden
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Divisjonsveien 11, 1769 Halden
andelsnr. 6 i Riskollen 1 Borettslag, org.nr. 929 593 855 i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250064

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Linda Torp Skogli
Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.

aktiv.
Tar deg videre