

aktiv.





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 2 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 184 181,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 235 531,-
Felleskostn.: Kr 7 200,-
Selger: Nina Tviberg
Christian Tviberg Sollin
Alexander Tviberg Sollin

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 109/126 kvm
Tomtstr.: 8523 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 131
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1101250108

Familievennlig rekkehus med potensiale - 3 soverom - kjøkken fra 2022- garasje

Velkommen til en innholdsrik og romslig hjørneleilighet i et populært rekkehusmiljø! Boligen har en attraktiv beliggenhet med grønne omgivelser og gode solforhold. Her får du tre soverom, noe som gir god plass til både familie og hjemmekontor. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass.

Boligen har et generelt behov for noe oppgradering, noe som gir nye eiere en flott mulighet til å sette sitt eget preg. Uteplassen er koselig og skjermet, perfekt for rolige stunder eller hyggelige sammenkomster. Det medfølger også garasje, som gir praktisk og trygg parkering.

Dette er en bolig med stort potensial – ideell for deg som ønsker en god planløsning, grønne omgivelser og sentral beliggenhet i et etablert borettslag.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	55
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 35 m²

Jotunveien 8 - rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskekjeller, Toalettrom, Bod 2, Gang 2

1. etasje

BRA-i: 60 m² Bod, Vindfang, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

35 m² Terrasse/uteplass

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8523 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles eid av borettslaget og er pent opparbeidet med både funksjonelle og grønne kvaliteter. Innkjørsel og parkeringsarealer er asfaltert, noe som gir enkel adkomst og god plass til parkering. Rundt boligen finner du velstelte grøntområder med gressplen, prydbusker og trær som skaper en lun og trivelig atmosfære.

Leiligheten ligger i en attraktiv hjørneposisjon med grøntarealer tett innpå, noe som gir en ekstra følelse av privatliv og nærhet til naturen. Her kan du nyte rolige omgivelser og gode solforhold – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser.

Boligen ligger i et etablert og populært boligområde på Låby i Halden, kjent for sitt trygge og familievennlige miljø. Her bor du i et rolig nabolag med kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk – perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, og det er gangavstand til både idrettsanlegg og lekeplasser. Med kort kjøretur til Halden sentrum har du enkel tilgang til byens servicetilbud, butikker, restauranter og kulturtilbud. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bussholdeplass i nærheten, og det er enkel adkomst til E6 for pendlere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med både blokkbebyggelse, eneboliger og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området. Det kan nevnes blant annet Karrestad barnehage, Spretten idrettsbarnehage, Trolltangen naturbarnehage.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Rekkehus over to plan beliggende Låby/Østre Lie i Halden kommune.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags glass. Vinduer av 3-lags isolerglass er utvendig alu.beslått.

Isolert utgangsdør med 2-lags siolerglass, ukjent alder men av nyere dato. Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2019.

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

Garasje:

Garasje oppført med støpt betonggulv på antatt fylte masser. Ringmur av isolerte elementer med betongkjerne. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresperrer og osb plater. Utvendig tekket med takpapp. Leddport med portåpner.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20.06.2006.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 18.06.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

1. etasje inneholder: vindfang, gang, innvendig bod, soverom, kjøkken og stue.

U. etasje inneholder: gang, toalettrom, bad, 2 soverom, hvorav ett har utgang til uteplass, lagringsboder/vaskerom.

I tillegg kommer loft og garasje i fellesanlegg.

Standard

Gang:

Boligen har vindfang med adkomst til en praktisk bod – ideell for oppbevaring av yttertøy, sko og annet utstyr. Fra vindfanget kommer du videre inn i gangen som leder deg videre inn i boligens øvrige rom. Løsningen gir en god og funksjonell start på boligen, med mulighet for å holde orden og skape en ryddig entré.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår som moderne og funksjonelt med nye overflater og Epoq innredning. Innredningen har grå profilerte fronter og en slitesterk laminat benkeplate som gir et stilrent uttrykk. Det er godt med både benkeplass og skaplass, noe som gjør kjøkkenet praktisk i hverdagen.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap – alt pent innfelt for et helhetlig uttrykk. Over komfyr og vask er det montert kitchenboard-plater som gir en lettstelt og moderne finish. Ved vinduet er det avsatt en hyggelig sitteplass, perfekt for frokostkaffen eller en uformell middag.

Stue:

Stuen ligger i boligens inngangsetasje og byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisestue. Rommet har eldre standard med belegg på gulv og tapet på vegger, noe som gir en mulighet til å sette sitt eget preg på stuen. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. TV- og internett er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en praktisk og forutsigbar hverdag. Det er montert varmepumpe i stuen i 2022 som sørger for behagelig inneklima året rundt og bidrar til energieffektiv oppvarming.

Bad:

Badet er av eldre dato og innredet med servant med underskap, speil og belysning over innredningen. Det er installert badekar. I tillegg har boligen et separat toalettrom, praktisk plassert i tilknytning til gangen/bad i underetasjen. Toalettrommet er innredet med toalett, servant og speilskap. Løsningen med separat toalett gir økt funksjonalitet i hverdagen, spesielt for familier eller ved besøk.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom – ett i 1. etasje og to i underetasjen. Soverommet i hovedetasjen er lett tilgjengelig og passer godt som hovedsoverom, gjesterom eller kontor. I underetasjen finner du to romslige soverom, hvorav det ene har utgang til en trivelig uteplass – perfekt for å nyte morgenkaffen eller lune sommerkvelder. Alle

soverommene er utstyrt med fastmonterte eller integrerte garderobeskap, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.
Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap plassert i boden.
40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på
25A/20A/3*16A/13A/4*10A med automatsikringer.
Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Belegg og laminat.
Vegger: Malt strie, miljøstrie, panelplater, trepanel, tapet,
Himling: Malte slette himlinger

Boligen har en generell eldre standard. Det var vannskade på kjøkken i 2022, det ble da lagt nytt laminatgulv og panelplater på vegger.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 18.06.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 04.06.25

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:
GULV: Belegg og laminat.
VEGG: Malt strie, miljøstrie, panelplater, trepanel, tapet,
TAK: Malte slette himlinger.
Boligen har en generell eldre standard.
Det var vannlekkasje på kjøkkenet i 2022, det ble da lagt nytt laminatgulv og panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:

Slitasje på eldre gulvbelegg,
Sprekk i plateskjøt ved vindu i stue.
Synlig heksespt i tak i stue.
Hull i vegg på soverom i 1.etg etter tidligere gjennomføring.
Sprekk i plateskjøt i himling i gang i 1.etg.
Malingssøl i taket i vindfanget.
Merker og hull på vegg overflater i bod.
Sprekk i plateskjøter over innerdører i gang på flere områder.
Bed nytt listverk er det ufullstendig i forhold til tapet/strie på soverom.
Sprekk i plateskjøt i tak på soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

Boligen har en slik standard og tilstand som tilsier at det må forventes oppussing av de fleste rommene.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i u.etg.
Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 20mm retningsavvik på soverom i 1.etg.
Stuen i 1.etg har 15mm retningsavvik.
12mm retningsavvik i gang i u.etg og 10mm på soverom.
Det er stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Skal knirken i gulvkonstruksjonen fjernes må gulvene helskrues ved utskiftning av gulvene i 1.etg.

Innvendig - Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass. Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Innvendig - Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga det er åpne murvegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutsalg på muren i boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslagene på muren mot terreng må holdes under oppsikt.

Ingen behov for tiltak slik dagens løsning er siden det er åpen murvegg mot terreng.

Innvendig - Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp med belegg på inntrinn.

Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lysåpninger er over 10cm på rekkverk og opptrinn. Ingen håndløper mot vegg.

Rekkverket er utført rett under 90cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen var godkjent slik på oppføringstidspunktet.

Det er derfor ingen krav til å utbedre trappen.

Men det må medregnes oppussing av trappen samtidig med resten av boligen.

Innvendig - Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdørene er fra byggeåret og er slitte med merker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av boligen må det medregnes utskiftning av alle innerdører og karmen.

Innvendig - Andre innvendige forhold:

Eldre faste skaper på soverommene.

Vurdering av avvik:

Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskiftning av eldre skaper i boligen.

Konsekvens/tiltak

Fjerne eldre faste skaper ved oppussing av boligen.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap.

Flisplater på vegg over benkeplate.

Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

Sokkel har blitt fuktutsatt ved oppvaskmaskin og kum.

Konsekvens/tiltak

Skifte sokkel på innredning.

Spesialrom - U.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med laminat på gulv og malt strie på vegger.

Frittstående toalett og enkel servant.

Utlufting via ventil på vegg. Tilluft over innerdøren.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør medregnes oppussing av toalettrom pga standard.

Utføre mekanisk avtrekk for å forbedre inneklimaet.

Tekniske installasjoner - Vannledning:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Montert automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Rørøplegget har en standard fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ved oppussing av våtrom og boligen forøvrigt bør det medregnes å skifte ut alt av vannrør i boligen.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Rørøplegget har en standard fra byggeåret.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventiler i stue og soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må utføres ventiler i stue og soverommene for å forbedre inneklimate i boligen.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år VVB er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det må forventes at VVB må skiftes samtidig med oppussing av boligen.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner:

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller service.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - pipe:

Boligen har mursteinspipe.

Eldre vedovn plassert i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Sotluken er plassert nærmere brennbart enn 30cm. Registrert bom på fliser på gulv under/foran vedovn. Registrert flassing av maling på ovn, samt ubrennbar plate i toppen av ovn har skader. Sotluken har behov for å tømmes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utføre tiltak slik at brennbart materiale blir minst 30cm fra sotluken.

Tømme sotluken for aske.

Ved oppussing av boligen må det medregnes utskiftning av ildsted, samt at fliser på gulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom - u. etasje - bad - Generell:

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

Eldre baderom med belegg på gulv og baderomsplater/trepanel på vegger.

Innredet med servantinnredning og badekar.

Oppvarming via panelovn og tilluft via luftespalte under dørblad.

El.vifte på vegg.

Plastsluk i gulv med klemt belegg.

Det er utført fallforhold på 8mm 80cm fra sluket.

Derfor 1:100 lokalt fall til sluk.

Vannttt terskel er hevet.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet innehar en eldre standard med behov for total oppussing.

Trepanel er ikke et egnet produkt i våtsonen på baderom.

Manglende bunnlist på baderomsplater, registrert noe tegn til svelling på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hele baderommet har behov for utskiftninger og utføres med nytt tettesjikt på gulv og vegger.

Fallforhold og vanntett terskel må utføres ihht dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

U.etasje - vaskekjeller - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller fra byggeåret med betonggulv og malte eternittplater/betongvegger.

Støpejernssluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker
Kun et lite lokalt fall rundt støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Vaskekjelleren har ingen membransjikt.

Eternittplater inneholder asbest og krever spesiell avfallshåndtering ved fjerning.

Vaskekjeller er moden for total renovering.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Oppussing av hele vaskerommet bør medregnes. Tettesjikt på gulv med oppkant må utføres.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg. Det er satt opp ladestolpe for el-bil på borettslagets

tomt som andeleseiere kan benytte. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81563519

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

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 11 204,- 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er montert varmepumpe i stuen. Panelovn på vegg i stuen, på soverom i 1. etasje. Vedovn plassert i gang i underetasjen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 050 000

Formuesverdi primær

Kr 566 516

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 266 062

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

Betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV og internett, forsikring og vedlikehold av bygningen, forretningsførsel, revisjon, honorar til styret m.m.

Felleskostnader: Kr 5 064,-

Renter: Kr 912,-

Avdrag: Kr 1 224,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 200

Andel Fellesgjeld

Kr 184 181

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.06.2025

Andel fellesformue

Kr 32 631

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Lie 2 B/l

Organisasjonsnummer

948543036

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Østre Lie 2 Borettslag er eldre, godt etablert borettslag.

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av rekkehusboliger med totalt 16 andeler. Borettslaget har inngått avtale med Proserve om kjøp av vaktmestertjenester.

Saker under arbeid og planlegging:

- Nye garasjer i Frøyas vei 2030.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de senere årene:

2024: Vask og maling boliger.

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

vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Kai Robert Nærby, tlf. 91595572.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 20135536782, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 04.06.2025: 1 661 692,-

Andel av saldo: 103 856,-

Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.09.2032)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 16363900635, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 05.06.2025: 1 285 212,-

Andel av saldo: 80 326,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ihht. borettslagets vedtekter §4-1(5) kan borettslaget "selv om det er vedtatt generelt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen".

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 131 i Halden kommune. Andelsnr. 13 i Østre Lie 2 B/I med orgnr. 948543036

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste erklæringer på andelen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

3101/63/131:

07.01.1971 - Dokumentnr: 99 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2007 - Dokumentnr: 205390 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:63 Bnr:91

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:63 Bnr:251

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig vann-,spillvann- og overvannledning. Utkobling av septiktank. Tilknytning kommunale VA-ledninger, datert 23.09.2012.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Tegninger/Lovlighet:

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det oppsto vannlekkasje på kjøkkenet i 2022.

Forsikringsselskapet utbedret da skadene med uttørking, nytt gulv og panelplater på vegger på vegg mot stue.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje:

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Iht. kommunedelplan er eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-030 Lie østre, gnr. 63, bnr. 2,37,65,66, og 67. Avsatt til boligformål og kjørevei. Samt Detaljregulering for Konglelund G-709m hensynssone H140-8 Frisikt, boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og fortau.

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse (eneboliger, rekkehus) og boligblokk. Det er også i området grøntområder regulert til friområde,

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. 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.

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

2 050 000 (Prisantydning)

184 181 (Andel av fellesgjeld)

2 234 181 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 235 531 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 243 431 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 246 231 (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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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.

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18477,-. 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.

Oppdragsansvarlig

Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

linda.torp.skogli@aktiv.no

Tlf: 414 24 189

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato
18.06.2025



Attraktiv beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser.



Praktisk leilighet over to plan.



Innkjøring og parkeringsarealet.



Innkjørsel og parkeringsarealer er asfaltert, noe som gir enkel adkomst og god plass til parkering.



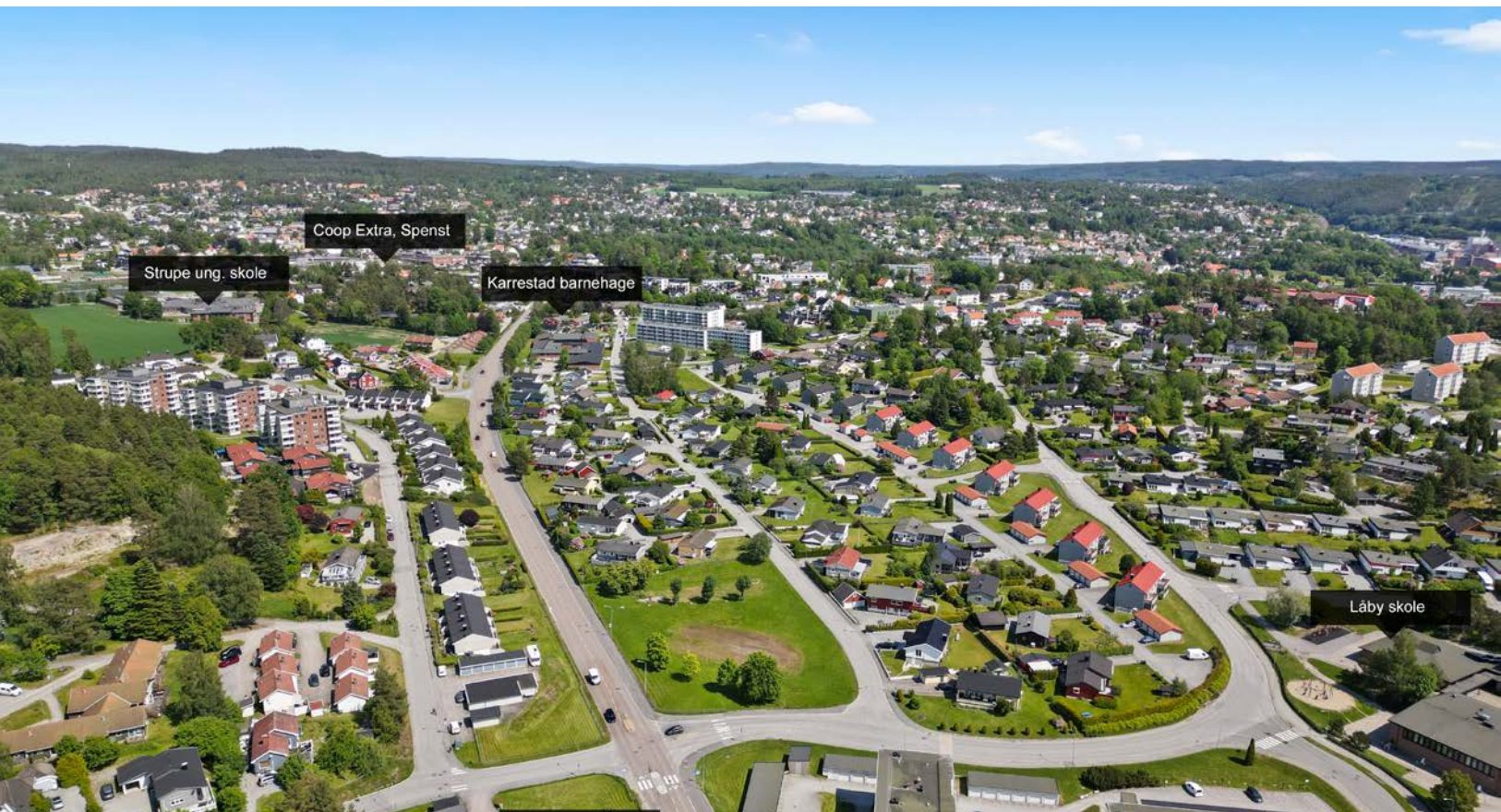
Garasje i felles garasjeanlegg.



Felles eiet tomt for borettslaget. Rundt boligen finner du velstelte grøntområder med gressplen, prydbusker og trær som skaper en lun og trivelig atmosfære.



Garasje.



Beliggende perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.



Det er satt opp ladestolpe for el-bil på borettslagets tomt som andeleiere kan benytte. Ta kontakt med styret for mer informasjon.



Boligen har vindfang med adkomst til en praktisk bod – ideell for oppbevaring av yttertøy, sko og annet utstyr.



Fra vindfanget kommer du videre inn i gangen som leder deg videre inn i boligens øvrige rom. Løsningen gir en god og funksjonell start på boligen, med mulighet for å holde orden og skape en ryddig entré.



Leiligheten ligger i en attraktiv hjørneposisjon med grøntarealer tett innpå, noe som gir en ekstra følelse av privatliv og nærhet til naturen. Her kan du nyte rolige omgivelser og gode solforhold – perfekt for både avslapning.



Trivelig uteplass.



Stuen ligger i boligens inngangsetasje og byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisestue.



Stuen har eldre standard med belegg på gulv og tapet på vegger, noe som gir en mulighet til å sette sitt eget preg på stuen.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. TV- og internett er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en praktisk og forutsigbar hverdag.



Stue.



Stue.



Stue.



Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår som moderne og funksjonelt med nye overflater og innredning fra kvalitetsleverandør Stål & Sønn. Innredningen har grå profilerte fronter og en slitesterk laminat benkeplate.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap – alt pent innfelt for et helhetlig uttrykk. Over komfyr og vask er det montert kitchenboard-plater som gir en lettstelt og moderne finish.



Det er godt med både benkeplass og skaplass, noe som gjør kjøkkenet praktisk i hverdagen. Ved vinduet er det avsatt en hyggelig sitteplass, perfekt for frokostkaffen eller en uformell middag.





Boligen har totalt tre soverom – ett i 1. etasje og to i underetasjen.



Soverommet i hovedetasjen er lett tilgjengelig og passer godt som hovedsoverom, gjesterom eller kontor.



I underetasjen finner du to romslige soverom, hvorav det ene har utgang til en trivelig uteplass – perfekt for å nyte morgenkaffen eller lune sommervelder.



Alle soverommene er utstyrt med fastmonterte eller integrerte garderobeskap, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.



Soverom i underetasjen.



Badet er av eldre dato og innredet med servant med underskap, speil og belysning over innredningen. Det er installert badekar.



Gang i underetasje.



I tillegg har boligen et separat toalettrom, praktisk plassert i tilknytning til gangen/bad i underetasjen. Toalettrommet er innredet med toalett, servant og speilskap.



I underetasjen er det diverse boder for lagrign og vaskerom.

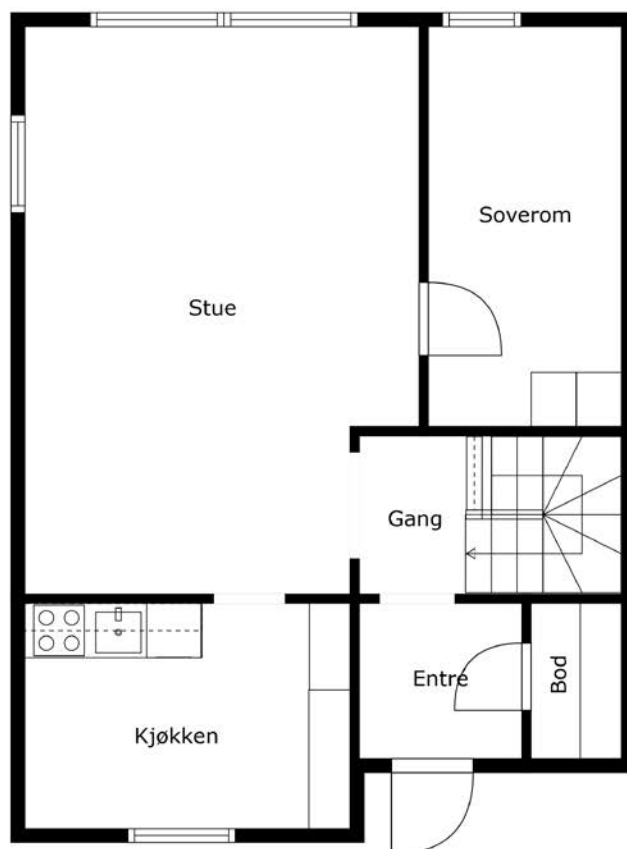


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

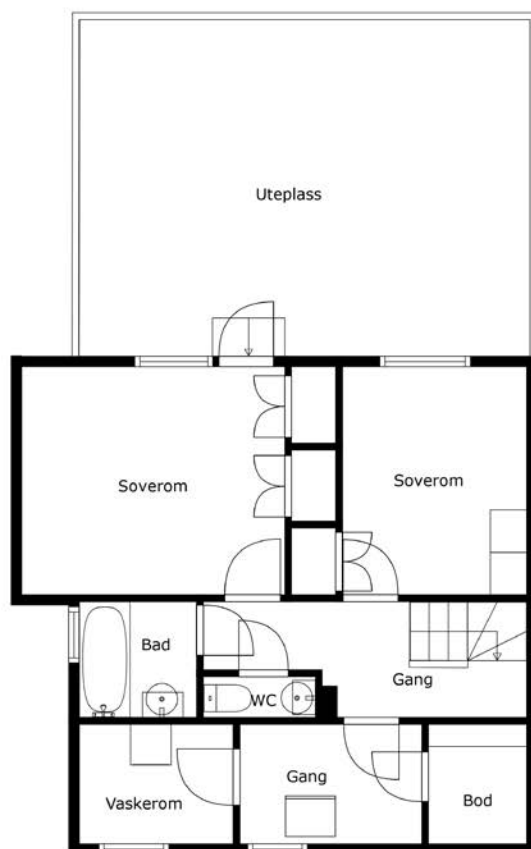


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250108	
Selger 1 navn	
Nina Tviberg	
Gateadresse	
Jotunveien 8	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Nelly Helen Tviberg
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250108

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Tviberg	72da16e137e4b1fa40f2816 a4b3685257ff1fb95	04.06.2025 10:37:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250108

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Jotunveien 8, 1782 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 63, bnr. 131

 Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 19972-1830

Referansenummer: BE2001

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 to plan beliggende Låby/Østre Lie i Halden kommune.
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, gjerde, hekk, heller/terrasse og busker.

Innvendig innehar boligen en generell eldre standard.
Kun kjøkkenet som er oppusset i senere tid.
Påkostninger må derfor medregnes.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags glass.
Vinduer av 3-lags isolerglass er utvendig alu.beslått.

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass, ukjent alder men av nyere dato.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2019.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en generell eldre standard.

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

Boligen har mursteinspipe.
Eldre vedovn plassert i u.etg.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Boligen har lakkert tretrapp med belegg på inntrinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Eldre faste skaper på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller
Vaskekjeller fra byggeåret med betonggulv og malte eternittplater/betongvegger.
Støpejernssluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad
Eldre baderom med belegg på gulv og baderomsplater/trepanel på vegger.
Innredet med servantinnredning og badekar.
Oppvarming via panelovn og tilluft via luftespalte under dørblad.
El.vifte på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap.
Flisplater på vegg over benkeplate.
Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og malt strie på vegger.
Frittstående toalet og enkel servant.

Utlufting via ventil på vegg. Tilluft over innerdøren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap plassert i boden.
40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/13A/4*10A med automatsikringer.

Røykvarlser i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Garasje

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

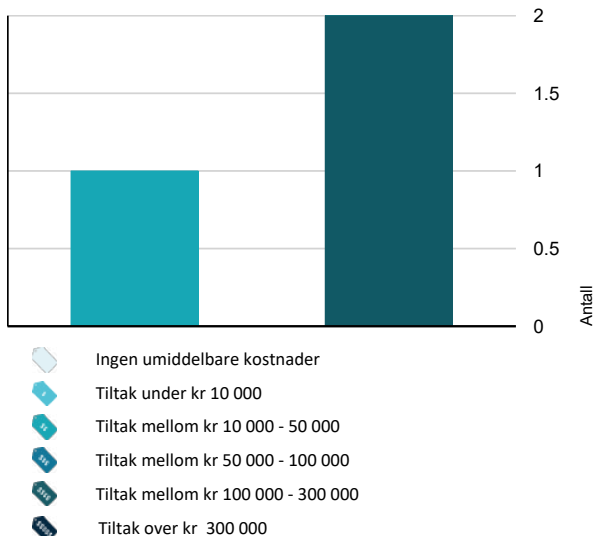
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

Standard
Boligen innehar stort sett en eldre standard

Vedlikehold
Det må bedregnes innvendig oppussing.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags glass.
Vinduer av 3-lags isolerglass er utvendig alu.beslått.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

! TG 1 Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass, ukjent alder men av nyere dato.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Belegg og laminat.
VEGG: Malt strie, miljøstri, panelplater, trepanel, tapet,
TAK: Malte slette himlinger.
Boligen har en generell eldre standard.
Det var vannlekkasje på kjøkkenet i 2022, det ble da lagt nytt laminatgulv og panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på eldre gulvbelegg,
Sprekk i plateskjøt ved vindu i stue.
Synlig heksept i tak i stue.
Hull i vegg på soverom i 1.etg etter tidligere gjennomføring.
Sprekk i plateskjøt i himling i gang i 1.etg.
Malingssøl i taket i vindfanget.
Merker og hull på vegg overflater i bod.

Sprekk i plateskjøter over innerdører i gang på flere områder.
Bed nytt listverk er det ufullstendig i forhold til tapet/strie på soverom.
Sprekk i plateskjøt i tak på soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen har en slik standard og tilstand som tilsier at det må forventes oppussing av de fleste rommene.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 20mm retningsavvik på soverom i 1.etg.
Stuen i 1.etg har 15mm retningsavvik.
12mm retningsavvik i gang i u.etg og 10mm på soverom.

Det er stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Skal knirken i gulvkonstruksjonen fjernes må gulvene helskrues ved utskifting av gulvene i 1.etg.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Eldre vedovn plassert i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert nærmere brennbart enn 30cm.
Registrert bom på fliser på gulv under/foran vedovn.
Registrert flassing av maling på ovn, samt ubrennbar plate i toppen av ovn har skader.

Sotluken har behov for å tømmes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utføre tiltak slik at brennbart materiale blir minst 30cm fra sotluken.
Tømme sotluken for aske.
Ved oppussing av boligen må det medregnes utskifting av ildsted, samt at fliser på gulv må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga det er åpne murvegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registrert saltutsalg på muren i boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslagene på muren mot terreng må holdes under oppsikt.
Ingen behov for tiltak slik dagens løsning er siden det er åpen murvegg mot terreng.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med belegg på inntrinn.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lysåpninger er over 10cm på rekkverk og opptrinn.
Ingen håndløper mot vegg.
Rekkverket er utført rett under 90cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen var godkjent slik på oppføringstidspunktet.
Det er derfor ingen krav til å utbedre trappen.
Men det må medregnes oppussing av trappen samtidig med resten av boligen.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innerdørene er fra byggeåret og er slitte med merker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av boligen må det medregnes utskiftning av alle innerdører og karmen.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre faste skaper på soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskiftning av eldre skaper i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne eldre faste skaper ved oppussing av boligen.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

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

Eldre baderom med belegg på gulv og baderomsplater/trepanel på vegger.
Innredet med servantinnredning og badekar.
Oppvarming via panelovn og tilluft via luftespalte under dørblad.
El.vifte på vegg.

Plastsluk i gulv med klemt belegg.
Det er utført fallforhold på 8mm 80cm fra sluket.
Derfor 1:100 lokalt fall til sluk.
Vanntett terskel er hevet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Baderommet innehar en eldre standard med behov for total oppussing.

Trepanel er ikke et egnet produkt i våtsonen på baderom.
Manglende bunnlist på baderomsplater, registrert noe tegn til svelling på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hele baderommet har behov for utskiftninger og utføres med nytt tettesjikt på gulv og vegger.
Fallforhold og vanntett terskel må utføres iht dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller fra byggeåret med betonggulv og malte eternittplater/betongvegger.
Støpejernssluk i gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker

Kun et lite lokalt fall rundt støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Vaskekjelleren har ingen membransjikt.
Eternittplater inneholder asbest og krever spesiell avfallshåndtering ved fjerning.

Vaskekjeller er moden for total renovering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

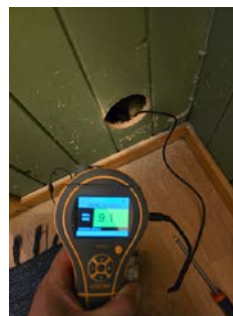
Oppussing av hele vaskerommet bør medregnes.
Tettesjikt på gulv med oppkant må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > VASKEKJELLER

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap.
Flisplater på vegg over benkeplate.
Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel har blitt fuktutsatt ved oppvaskmaskin og kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte sokkel på innredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og malt strie på vegger.
Frittstående toalet og enkel servant.
Utlufting via ventil på vegg. Tilluft over innerdøren.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Toalettrommet innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Det bør medregnes oppussing av toalettrom pga standard.
Utføre mekanisk avtrekk for å forbedre innneklimaet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Montert automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Røropplegget har en standard fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ved oppussing av våtrom og boligen forøvrigt bør det medregnes å skifte ut alt av vannrør i boligen.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Røropplegget har en standard fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppussing av våtrom og boligen forøvrigt bør det medregnes å skifte ut alt av vannrør i boligen.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventiler i stue og soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres ventiler i stue og soverommene for å forbedre inneklimaet i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes at VVB må skiftes samtidig med oppussing av boligen.

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av service etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

! 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 bygningssakkyndig 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.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap plassert i boden.

40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/13A/4*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll av det elektriske anlegget den 16.09.2024.
Avvikene ble da utbedret av O.Hansens Eftf.

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 på varmepumpe og ny kurs til dette.

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Store deler av anlegget er fra byggeåret.

Tilstandsgrad er basert på el.kontrollen som ble utført i 2024.

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 forenklete 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 brannslukkingsutstyr 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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Garasjen innehar en normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betonggulv på antatt fylte masser.
Ringmur av isolerte elementer med betongkjerne.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Pulttak oppført med tresperrer og osb plater.
Utvendig tekket med takpapp.
Leddport med portåpner.

Det er registrert svertesopp på OSB plater pga ikke tilstrekkelig utlufting.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

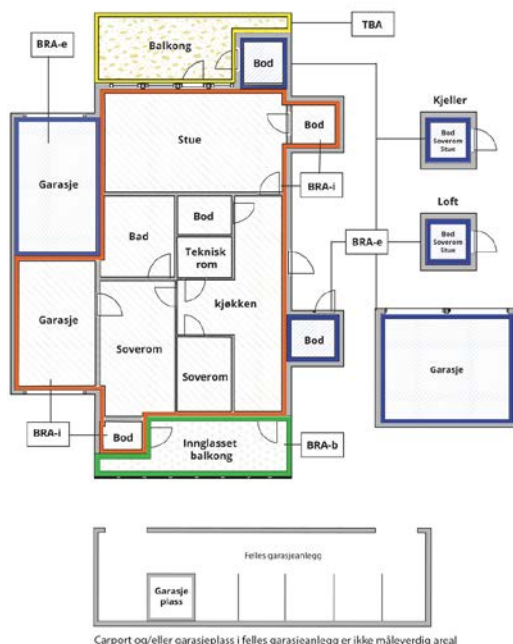
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	60			60	
U.etasje	49			49	35
SUM	109				35
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bod, Vindfang, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue		
U.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskekjeller, Toalettrom, Bod 2, Gang 2		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det oppsto vannlekkasje på kjøkkenet i 2022.

Forsikringsselskapet utbedret da skadene med uttørring, nytt gulv og panelplater på vegger på vegg mot stue.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	103	6
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	63	131		0	2305.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jotunveien 8

Hjemmelshaver

Østre Lie 2 B/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/ØSTRE LIE 2 B/L	948543036	13	HABO	Tviberg Nelly Helen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	100	20 000	32 631 31.12.2024	184 181 04.06.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jotunveien 8 ligger plassert ved Låby/Østre Lie i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Kort avstand til både skole, idrettsanlegg, buss og butikker.
I tillegg kort vei til turområder.
Det er ca 4km 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: Detaljregulering for Konglelund
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67
Boliger og kjørevei

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, gjerde, hekk, heller/terrasse og busker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81563519			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Boligopplysninger	04.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje - 2016	05.07.2016		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger 1970	19.06.1970		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	18.06.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 elektroaglig 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 funksjonsprøving 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/BE2001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

for

Østre Lie II Borettslag

(org. nr. 948 543 036)

Borettslagets vedtekter ble første gang vedtatt den 20.08.1970 og sist endret den 2.4.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

- (1) Med borettslag er ment et **samvirkeforetak** som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med boretten, jfr. borettslagsloven § 1-1 (1)

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.
jfr. borettslagsloven §§ 1-3, 8-11,14-2

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (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 (juridiske personer) til sammen eie inntil **10 %** av andelene i borettslaget. Jfr borettslagsloven § 4-2.
- (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. Her gjelder de samme regler for godkjenning som nevnt i pkt 2-3, og om andel i boligbyggelaget jfr. pkt 2-1 (2)
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. borettslagsloven § 5-2

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget. jfr. borettslagsloven §§ 4-4 og 4-5
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. jfr. borettslagsloven §§ 4-11 til 4-21
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelse i husstandsfellesskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2. Jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (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. Jfr. brl. loven §§ 5-1 og 5-11.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, eller laget. Regelverk som er utarbeidet for å regulere bruken av enkelte felles bruksområder, utstyr og tiltak i borettslaget, skal vedlegges ordensreglene.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt generelt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. jfr. brl. loven §§ 5-3 til 5-10
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
 - b) andelseieren er en juridisk person
 - c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget, jfr boretts - lagsloven § 5-8, og utfyllende bestemmelser fastsatt av generalforsamlingen den 22.03.2006

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, (jfr. borettslagsloven §§ 5-12 til 5-16)

- (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 med både innvendig og utvendig renhold og tilhørende tetningslister, samt sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ovner, inventar, vannrør, utstyr inklusive vannklosett, varmtvanns - bereder, vask, kraner, apparater og innvendige flater. Renhold av ytterdører med karmen både utvendig og innvendig. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, vannrør, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, kraner, badekar/dusj, apparater, ovner, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer/ balkonger.
- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.
- (5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Etter feiing av eventuell pipe skal andelseier fjerne sot ut av sotluka når denne er montert i leiligheten, og videre vedlikeholde pipas ytre flate.
- (8) Andelseier skal i tråd med Helse - Miljø - og Sikkerhetsforskriftene utføre egenkontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklistor, og vedlikeholde røykvarslere og brannsluknings - utstyr.
- (9) Oppdager andelseieren skade på / i boligen, plikter denne straks å sende melding til styret. Dette gjelder spesielt forsikrings- og sikkerhetsrelaterte skader, og skader som kommer inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.
- (10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslaglovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, (jfr borettslagsloven §§ 5-17 og 5-18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget sørge for blir utbedret selv om skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Ved ytre maling av vinduer inngår også karmenes/rammenes " fals og kant ".
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen med nødvendig utskifting av dørhåndtak, låser, terskel og tetningslister. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, pipe, sluk, samt rør, ledninger eller kabler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Likeså skal borettslaget bekoste nødvendig utskifting av røykvarslere og brannslukkeutstyr samt stoppekran for vann, og rense sot fra pipas sotluke etter feiing, dersom luka er montert i fellesrom.
- (4) Generalforsamlingen kan i eget vedtak beslutte at borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds tiltak i den enkelte leilighet, selv om tiltaket ellers vil falle inn under andelseiers ansvar. Forutsett at tiltaket gjennomføres likt, også økonomisk, og i alle leiligheter. jfr vedtektenes pkt 10-3.
- (5) Borettslaget skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av Internkontroller i tråd med Helse- Miljø - og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5-3 Adgang til boligen

- (1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn ved internkontroller, 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, jfr brl. loven § 5-17 (3).

5-4 Forandringer i boligen

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slikt arbeid ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller framtidig fremføringer av eller utskifting av slike, jfr vedtektenes pkt 5-2 (2). Alt arbeid skal utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

- (2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- (3) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdører, vinduer, vindusprosser og lignende, jfr pkt 5-2 (3).
- (4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers eget ansvar og risiko. Ansvar et omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseiere selv har satt opp. jfr. brl. loven § 5-16

5-5 Utvendige bygningsmessige oppføringer / endringer foretatt av andelseier

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygninger eller eiendommen for øvrig så som parabol eller andre antenner, markiser, varmepumper, leskjermer, egne tørkestativer, og lignende. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor kan bare gis av general - forsamlingen, jfr vedtektenes pkt 8-3 (2), med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt, jfr. her vedtak fattet av generalforsamlingen den 21.sep.2005 Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, unntatt ved bestemmelsen i vedtektenes pkt 4-1 (4).
- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
 - a) borettslaget er i forhold til offentlige myndigheter å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
 - b) andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at dette blir faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
 - c) andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
 - d) samtykke omfatter kun oppføring / endring i henhold til framlagte tegninger
 - e) selve arbeidet, og alle utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseier
 - f) andelseieren forplikter seg til å betale sin andel av økte vedlikeholdsutgifter, økt forsikringspremie, økt offentlige skatter og avgifter samt andre utgifter som har sammenheng med de foretatte arbeider. Innbetalingen skjer gjennom en økning av andelseiers andel av felles - kostnader. Senere reguleringer av andel av felleskostnader, inklusive tillegg, foretas etter fordelingsnøkkelen.
 - g) andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseier må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.
- (4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidige utskiftninger og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- (5) Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt samtykke til, og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke. Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styrets sekretær. Det tas forbehold om at denne utskrift kan tidvis være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

5-6 Parsell av eiendommen som tilfaller den enkelte leilighet

- (1) Til hver leilighet skal avsettes en parsell av utearealene på begge sider av bygningen, og som avgrenses til leilighetens bredde og ut til tomtens grense.
- (2) Andelseierne skal her rydde fortauer og rennekant m/sluk, vedlikeholde gjerder, hekker, trapper, forstøtningsstein, gårdsplass og plener, samt gressgang på utsiden av gjerdet mot BRA-veien. Ellers står den enkelte andelseier nok så fritt til å ordne "sin egen hage" hva gjelder beplantninger og anordninger av blomster, busker, trær og lignende, så fremt dette ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere.
- (3) Når det gjelder bygningsmessige oppføringer eller endringer i dette område, vises til vedtektenes pkt. 5-5

6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §§ 4-8 og 5-22. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr brl. loven §§ 5-9 og 5-23,

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (jfr. brl. loven § 5-19)

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet (jfr. brl. loven § 5-20)

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

8. Styret og dets vedtak (jfr. brl. loven §§ 8-1 til 8-16)

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2** andre medlemmer, samt **2** varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen (jfr. brl. loven §§ 7-1 til 7-13)

9-1 Myndighet

- (1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Jfr. lov om borettslag §§ 7-2 og 7-3

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet (jfr. brl. loven §§ 8-14 og 7-10)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter brl. lovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt (jfr. brl. loven 13-1)

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

10-3 Mindretallsvern ("likhetsloven") (jfr. brl. loven §§ 7-13 og 8-15)

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr brl. - loven § 7-12
 - a) vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - b) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

- (1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr også lov om boligbyggelag av samme dato.



ORDENSREGLER *for* **Østre Lie II Borettslag**

HENSIKT:

Ordensreglene har til hensikt blant annet å samordne tiltak for vedlikehold av de områder som ikke direkte omfattes av en eventuell vaktmestertjeneste. Ordensreglene er en del av borettslagets vedtekter og er ment å utfylle disse, jf vedtektenes pkt. 4-1(5)
Videre har ordensreglene til hensikt å fremme en holdningsskapende adferd som sikrer ro og orden og et godt bomiljø i borettslaget.

VEDLIKEHOLD OG ORDEN I UTEOMRÅDER:

1. Fellesarealer på mønesidene av husene og områder rundt garasjene:

På fellesarealer som ligger opp mot mønesidene av husene skal opprydding og vedlikehold foretas av andelseiere i de tilstøtende leiligheter, fra tomtengrense til tomtengrense, inkludert fortauer, gjerder, granbar - skråninger, ugress, busker, hekker og plener. Andelseierne skal selv samordne turnus.
Videre tilfaller det andelseierne å rydde rundt garasjeseksjonene og foran egen garasjeport, samt i og rundt egen søppeldunk, spesielt i sommerhalvåret. Ved snøfall skal aktuelle områder kostes og ryddes for snø.

2. Øvrige fellesarealer:

Inntil generalforsamlingen bestemmer at borettslaget skal kjøpe vaktmestertjenester, tilfaller det styret å sammenkalle andelseierne til rydde- og vedlikeholdsoppdrag, og turnus for klipping av øvrige plener, og rydding i områder som ikke faller inn under pkt 1. ovenfor, og i vedtektenes pkt 5-6.
Maskinell rydding av snø på fortauer og foran garasjer og boder skal foregå i følge kontrakt med firma.

3. Renhold rundt inngangsdører m.m.

Utvendig vegg rundt inngangsdørene, under og rundt vinduer og andre steder, kan aktiviteter fra andelseiers side tidvis påføre veggene skitt og smuss som bør fjernes/ vaskes bort. Dette gjelder også vannbord under vinduene og under blomsterkasser på vegg og levegger.
Jfr. vedtektenes pkt 5-1(1)

3. Meldeplikt:

Her vises til vedtektenes pkt 5-1(8) om andelseiernes plikt til å melde fra til styret (skriftlig) når det oppdages skader eller feil på redskap og verktøy, på bygninger, i leiligheten eller annet sted som faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

RO OG ORDEN:

5. Generelle regler:

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

I situasjoner hvor det hersker tvil om hvor grensen for ro og orden går, bør en ta hensyn til hva en antar at naboene vil akseptere. Dette må ikke være til hinder for at en innenfor privatlivets rett kan utøve normale virksomheter og markere høytids og merkedager. Alminnelig sang og latter må herunder kunne aksepteres. En god regel er å underrette naboene på forhånd om forestående anledninger. Normalt skal det være ro i og rundt husene fra kl 2300 til kl 0700 men et absolutt krav må alltid være at alle har rett til en natts søvn før påfølgende arbeidsdag. Det må også tas hensyn til eventuelle naboer som arbeider natteskipt, og således må hvile om dagen.

6. Nabokonflikter og klager

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

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

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

Styret skal når tilstrekkelige opplysninger foreligger sende en skriftlig advarsel til rette vedkommende.

Vesentlig mislighold av vedtektene eller ordensreglene, kan føre til "Pålegg om salg" eller "Fravikelse" for andelseier og eller av bruker / leietaker, jf vedtektenes pkt.6.

For at borettslaget skal kunne opprettholde et godt bomiljø, er styret avhengig av at mislighold av vedtektene og ordensreglene, blir påklaget til styret.

7. Spesielle regler:

- * Ved bruk av stereoanlegg må volum og **bass** dempes ned, da spesielt basslyden er særdeles gjennom -trengende. Bruk av støvende tromme - og musikkinstrumenter kan bare foregå etter avtale med beboere i naboleilighetene.
- * Bruk av støvende borre - og slagverktøy bør unngås etter kl 2000 hverdager og hele søn -og helgedager. I så fall anbefales å gjøre avtale med de naboer som eventuelt vil bli forstyrret av arbeidene.
- * Under grilling med kull må en unngå stor røykutvikling da dette kan være meget plagsomt for naboene og utløse uønsket brannalarm. Det anbefales å ha brannslukningsutstyr for hånden (en bøtte med vann)
- * Foring av fugler må foregå på en måte som ikke tiltrekker rotter og mus. (Ikke brødsmuler på bakken)
- * Tøking av tøy på utendørs stativer må unngås fra kl 1800 på dag før søn- og helgedager til neste virkedags morgen.
- * Bruk av motorklippere eller annet støvende hageredskap må heller ikke benyttes i dette tidsrom.
- * Andelseier skal påse at deres gjester etterkommer aktuelle punkter i borettslagets ordensregler og bestemmelser om husdyrhold.

8. Husdyrhold:

Det er et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget, men styret kan, etter skriftlig søknad fra andelseier, samtykke i at brukeren holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Det forutsettes dessuten at "Avtale om husdyrhold" blir undertegnet av begge parter. Jf vedtektenes pkt 4-1 (5).

At andelseier har et husdyr ved innflytting gir ikke vedkommende noen automatisk rett til å ta dyret inn i borettslaget, uten først å ha fått styrets skriftlige godkjenning.

9. Tilleggsregler:

Også andre utgitte bestemmelser som er i samsvar med målsettingen, skal inngå i ordensreglene. jfr. vedtektenes pkt 4-1 (3)

10. Gyldighet:

Ordensreglene er godkjent av generalforsamlingen med virkning fra 21. mars 2006, og skal utleveres til alle andelseiere. Ved bruksoverlating skal andelseier sørge for at bruker får kopi av ordensreglene samt "Andelseiers ansvar ved bruksoverlating" Jfr. vedtektene pkt 4-2 (4),

Ordensreglene fra 15.08. 2005 settes herved ut av kraft.



AVTALE OM HUSDYREHOLD

Østre Lie II Borettslag

I borettslaget er det **et generelt forbud** mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukere på eiendommen. Jf vedtektenes pkt. 4-1 (5)

Det vil ikke bli gitt tillatelse til å holde dyr som er av farlig rase, eller på annet vis ikke passer inn i bomiljøet.

Ved underskrift av begge parter nedres på denne avtale, er søknaden innvilget, men bare for et bestemt navngitt dyr, og opphører når dette dyr ikke lengre er i beboers eie.

Denne avtale gjelder hold av nedenfor nevnte husdyr i adr.

Type dyr:.....Rase:.....Evt. navn:.....
SKRIV TYDELIG

Det forutsettes videre:

- * At husdyret ikke påfører eiendommen skader, verken innendørs eller utendørs. Oppstår skade, er det andelseier som skal besørge reparasjon og selv dekke utgiftene.
- * At båndtvangbestemmelsene etterkommes,
- * At husdyret ikke tillates å gi lyder som er til sjanse for naboer og andre beboere.
- * At ekskrementet etter husdyret øyeblikkelig blir fjernet.
- * Å hindre at katten gjør sitt fornødne rundt husene, spesielt markeringsurinering i løpetiden. Katteeier bør derfor overveie eventuell kastrering / sterilisering av eget dyr.
- * At personer som midlertidig overlates ansvaret for husdyret innen borettslagets eiendom, er skikket til dette, og kjenner bestemmelsene.
- * At gjester som medbringer husdyr blir pålagt de samme plikter og gjøremål som oppført i denne avtale.

Avtalen er utstedt i 2 eksemplar, ett eksemplar til husdyreier og ett til borettslagets styre

Hvis beboer anskaffer dyr uten å ha undertegnet denne avtale, regnes det som mislighold av ordensreglene.

Hvis andelseieren viser manglende evne til å holde husdyr, eller det utøves vesentlig mislighold ovenfor disse regler, kan avtalen bli oppsagt og husdyret må da fjernes. Avtalen kan også sies opp hvis dyreholdet bevislig (legeerklæring) fører til allergi - plager hos naboer.

Halden den.....

Andelseier / Dyreeier

For styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østre Lie II borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 19:00 - Østre Lie III's møtelokale .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 5. mars 2025

Antall fremmøtte: 5 - Antall stemmeberettigede: 5

Antall fullmakter: 0 - Totale antall stemmer: 5

Fra Halden Boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Finn Tore Konradsen

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.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Østre Lie II borettslag.

4. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar til fordeling av styret: kr 45 000, som fordeles likt mellom styremedlemmene med kr hver 15 000

Honorar til 1. vare: kr 1 000 - Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder valgt for 1 år: Kai Nærby

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem valgt for 2 år: Anders Hemmingsson

Styremedlem valgt for 2 år: Ann Elizabeth Holtet

5.3 Valg av varamedlemmer/valgkomitè

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: 1. vara: Ronny Karlsen - 2. vara: Alexander Skorpen

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder - Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag

Møte hevet: 19.23

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver Finn Tore Konradsen (sign)

Årsmelding for 2024 Østre Lie II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Østre Lie II borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 16 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Kai Robert Nærby, Frøyas vei 1
Styremedlem, Anders Hemmingsson, Frøyas vei 13
Styremedlem, Ann Elizabeth Holtet, Frøyas vei 15
Varamedlem, Ronny Karlsen, Frøyas vei 15
Varamedlem, Alexander Skorpen, Frøyas vei 3

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt ____1____ generalforsamling(er), hvorav ____0____ ekstraordinære.

Det har vært avholdt ____4____ styremøter, hvor ____6____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt ____2____ andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet ____0____ søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med ____Proserv____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ____0____ antall 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:

Saker under arbeid og planlegging:

Nye garasje i frøyas vei 2030

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2024 Vask og maling boliger

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		1 190 400	1 190 400	1 036 800	1 382 400
Sum inntekter		1 190 400	1 190 400	1 036 800	1 382 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	6 486	6 600	6 627	6 500
Styrehonorar	2	46 000	47 000	47 000	46 000
Avskrivninger	10	8 625	8 700	8 625	8 700
Energi, strøm, olje, gass		9 093	8 500	8 967	12 000
Eiendomsskatt		58 618	53 100	53 135	58 600
Inventar		2 499	5 000	3 294	5 000
Vedlikehold	4	48 379	100 000	35 105	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		34 746	12 000	26 178	10 000
Vaktmestertjenester		95 847	80 000	92 521	80 000
Periodisk vedlikehold	5	474 457	500 000	0	0
Revisjonshonorar	3	2 168	2 600	2 131	3 000
Forretningsførerhonorar		56 802	57 000	53 586	60 000
Kontorrekv, telefon, porto		1 893	4 000	2 136	4 000
TV bredbånd		97 077	96 000	92 353	101 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		3 329	3 400	3 329	3 400
Forsikring		59 080	60 000	51 950	65 000
Kurs		0	8 000	0	5 000
Kommunale avgifter	6	345 197	328 800	273 976	367 500
Bankgebyrer		2 443	3 000	2 415	4 000
Andre kostnader	7	0	5 000	0	5 000
Sum driftskostnader		1 352 737	1 388 700	763 327	944 700
Driftsresultat		-162 337	-198 300	273 473	437 700
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		5 482	0	4 714	0
Renteinntekter		30 874	1 900	34 844	18 000
Rentekostnad		179 262	188 500	156 317	175 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-142 906	-186 600	-116 759	-157 000
Årsresultat		-305 243	-384 900	156 714	280 700
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		-305 243	0	156 714	0
Sum disponering		-305 243	0	156 714	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	203 293	203 293
Bygninger	9	1 545 600	1 545 600
Garasjer	9	644 958	644 958
Ladestasjon	10	65 406	74 031
Sum varige driftsmidler		2 459 258	2 467 883
Sum anleggsmidler		2 459 258	2 467 883
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 201	5 400
Erstatningsmessige skader		88 722	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		49 800	48 539
Sum fordringer		141 723	53 939
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		452 326	995 420
Sum bankinnskudd og kontanter		452 326	995 420
Sum omløpsmidler		594 048	1 049 359
SUM EIENDELER		3 053 306	3 517 241

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-344 163	-38 920
Sum opptjent egenkapital		-344 163	-38 920
Sum egenkapital		-342 563	-37 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	3 003 912	3 221 766
Borettsinnskudd	13	320 000	320 000
Sum langsiktig gjeld		3 323 912	3 541 766
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-1 085
Leverandørgjeld		71 957	13 880
Sum kortsiktig gjeld		71 957	12 795
Sum gjeld		3 395 869	3 554 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 053 306	3 517 241
Pantestillelser		2 393 851	2 393 851

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 036 563	1 088 685
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-305 243	156 714
Tilbakeført avskrivninger	8 625	8 625
Avdrag lån	-217 854	-217 461
B. Årets endringer disponible midler	-514 472	-52 121
C. Disponible midler UB	522 092	1 036 563
Omløpsmidler	594 048	1 049 359
Kortsiktig gjeld	71 957	12 795
Disponible midler	522 092	1 036 563

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 627
Sum	6 486	6 627

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	46 000	47 000
Sum	46 000	47 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	2 168	2 131
Sum	2 168	2 131

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	28 087	35 105
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 281	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	19 010	0
Sum	48 379	35 105

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	474 457	0
Sum	474 457	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Vask og maling hus og garasjer

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
--	------	------

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	203 293
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 293
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	203 293
Anskaffelsesår :	1970
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 545 600	644 958
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 545 600	644 958
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 545 600	644 958
Anskaffelsesår :	1971	2016
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 844
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 406
Årets avskrivninger :	8 625
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bytte av vinduer	Generelt vedlikehold av bygningsmasse. Tomt, Bytte av inngangsdører, omlegg av tak
Lånenummer:	16363900635	12135536782
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2041	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	2 979 581
Lånesaldo 01.01:	1 345 059	1 876 706
Avdrag i perioden:	47 334	170 519
Lånesaldo 31.12:	1 297 725	1 706 187

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	320 000	320 000
Sum	320 000	320 000

Resultat og balanse med noter for Østre Lie II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østre Lie II borettslag

Styreleder	Kai Robert Nærby (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Anders Hemmingsson (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Ann Elizabeth Holtet (sign.)	10.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østre Lie II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Lie II Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1OQSK-7MEVT-AOM8O-IJWUE-1TXQE-YQLTY

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: 85.164.xxx.xxx

2025-02-12 19:51:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1OQSK-7MEVT-AOM8O-IJWUE-1TXQE-YQLTY

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-63/131, Jotunveien 8, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.96 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.37 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	129.4 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	1.2 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: 26.05.2025

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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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:

26.05.2025

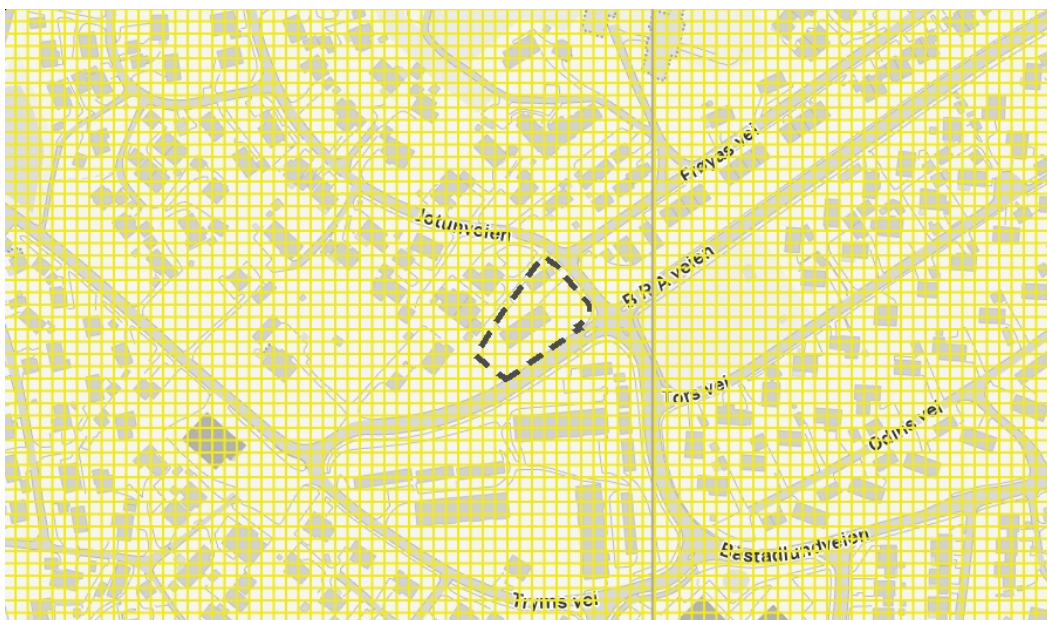
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

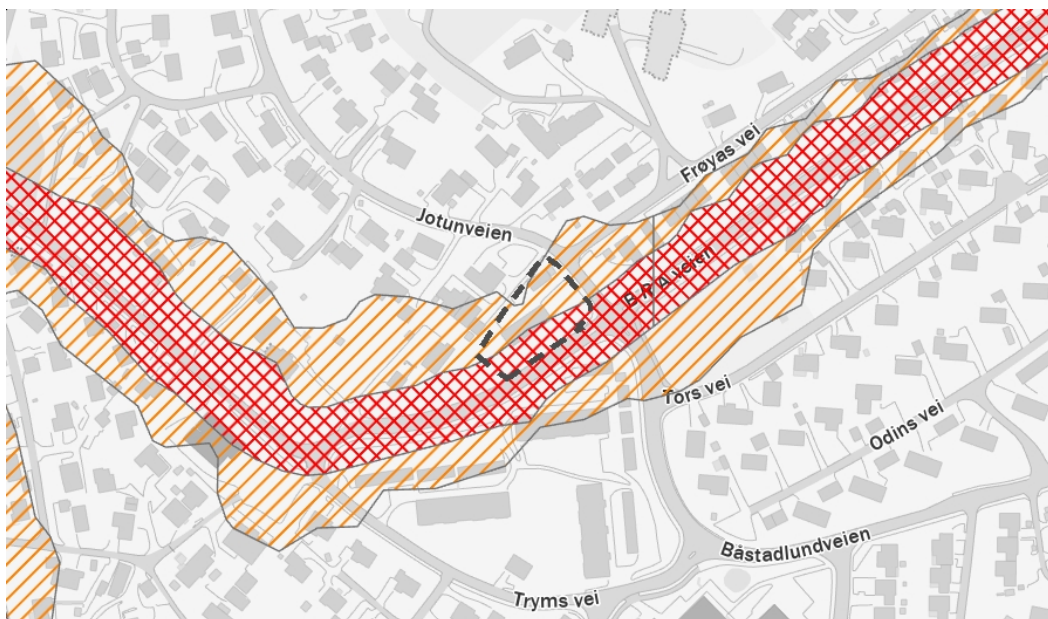
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jotunveien 8, 1782 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.		
Platype	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	2 306 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-709
Navn	Detaljregulering for Konglelund

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.05.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1930/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2006.09.19%20og%20sist%20revidert%2004.04.22.pdf		
Delarealer	Delareal	50 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_8	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	40 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BFS5	
	Delareal	18 m ²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_SF2	
Id	G-030		
Navn	Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.12.1969		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/10/G-030.pdf		
Delarealer	Delareal	2 217 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	31 m ²	
	Formål	Kjørevei	

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Konglelund

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 06.09.2019, revidert 04.04.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hovedformålet med planen er å legge til rette for oppføring av to boligblokker på eiendommene gnr./bnr. 63/46 og 63/65. Samtidig sikres eksisterende enebolig på tomtene gnr./bnr. 63/219 og 63/254 reguleringsmessig.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-6)
- Blokkbebyggelse (BBB)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BKL1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Veg (SV1-5)
- Fortau (SF1-4)

- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-9)
- Parkering (SPA1-2)

Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Naturområde (GN 1-2)

Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:

- Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø (steingjerde)
- Hensynssone H730 – båndlegging etter kulturminneloven
- Hensynssone H140 – frisikt

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

3.2 Verneverdier

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.3 Universell utforming (§ 12 – 7 nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende lovverk.

3.4 Krav til gangforbindelse

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen. Gangforbindelsen skal starte fra/via SV1 og Konglelundveien vest for denne skal ikke inngå i traséen.

3.5 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)

For å hindre spredning av svartlistede arter skal løsmasser og jord som potensielt kan inneholde frø- og rotrester behandles med følgende alternativer:

- Leveres til destruksjon ved et godkjent mottak.
- Brukes som topplag innenfor planområdet i områder som skal slås hyppig. Utstyr og maskiner som har kommet i kontakt med jord fra aktuelle områder skal spyles før de føres ut av anleggsområdet.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før rammetillatelse (BBB)

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet, som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealene både på terreng og over underjordisk parkeringskjeller, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, renovasjonsløsning, støtemurer, interne gangveier, turstier, gangatkomst fra nordenden av SV1 og inn til Holteskogen, allment tilgjengelig sti/ gangforbindelse gjennom planområdet, faste utemøbler, belysning, beplantning, pergola, gjerder, steingjerdet, le-vegger og håndløper langs atkomstveien, samt eventuelt trafo.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng ved bebyggelsen, terreng og trær som skal bevares, terrengtilpasning og støtemurer mot naboeiendommene, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Med utomhusplanen skal det følge en beskrivelse av hvordan universell utforming er ivarettatt.

Utomhusplanen skal legge opp til møteplasser og sosiale soner som gir gode muligheter og rammer for både planlagte og tilfeldige treff for beboere og deres gjester. Vegetasjon skal brukes bevisst for å skape rom og attraktivitet.

Gangforbindelse

Endelig trasé for allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen bestemmes i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

Overvannsplan

Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann i egen overvannsplan ved søknad om byggetillatelse.

Nettstasjon - trafo

Behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet, endelig effektbehov og plassering av eventuell ny nettstasjon skal være avklart med netteier ved byggesøknad.

Renovasjon

Renovasjonsløsning skal avklares ved rammesøknad.

Renovasjonsbeholdere skal ikke plasseres i områder inn mot nabobebyggelse.

4.2 Før igangsettingstillatelse (BBB)

Byggeplan

Byggeplan for kryssene Konglelundveien x Frøyas vei, Jotunveien x Frøyas vei, og fortau skal sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Byggeplaner må ivareta sporingskurvene og være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

4.3 Under byggeprosessen (BBB)

Sikring av hule eiker

Eksisterende eiketrær, som skal bevares - jf. punkt 5.3, med rotsone skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak eller lagring innenfor denne sonen.

Eiketrærnes rotsone skal sikres i anleggsfasen med et gjerde i en radius på min. 5 meter fra stammen.

4.4 Under byggeprosessen (BBB/GN1)

Sikring av gravfelt

Området med avsatt hensynssone/båndleggingssone H730 - jf. punkt 8.4, skal sikres/skjermes i byggeprosessen med gjerde slik at skade unngås. Det tillates ingen tiltak, lagring eller kjøring med tunge maskiner innenfor denne sonen.

4.5 Før bebyggelse tas i bruk (BBB)

Uteoppholdsareal og lekeareal

Uteareal, lekeplasser og grøntstruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse. Årstidavhengige arbeider som planting og tilsåing kan avventes, men skal gjennomføres så snart værforholdene ligger til rette for gjennomføring.

Avsatt areal til ballslette nord i Holteskogen rustes opp i samråd med Halden kommune før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Veianlegg

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse:

- Krysset Konglelundveien x Frøyas vei skal være ferdig opparbeidet som et T-kryss i henhold til godkjent byggeplan.
- Krysset Jotunveien x Frøyas vei skal være ferdig opparbeidet med fortau og justert gangfelt i henhold til godkjent byggeplan. Gangfelt i Jotunveien skal være ferdig utbedret med ny skilting og oppmerking, samt forsterket belysning.

Gangforbindelse

Allment tilgjengelig sti/gangforbindelse gjennom planområdet fra Konglelundveien til Holteskogen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.

Støyforhold

Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse.

4.6 Før igangsettingstillatelse (Krysset SV4/SV5)

Arbeid som berører fylkesveien kan ikke starte før Viken fylkeskommune har godkjent byggeplan for arbeidet. Rekkefølgekravet er ikke knyttet til utbyggingen av Konglelundveien 7 m.fl.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende enebolig eller enebolig med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsbolig.
 - Tillatt maksimalt bebygd areal er %-BYA = 35 %.
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
 - Innenfor området kan det oppføres bolighus med maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og ved saltak maksimal mønehøyde 9,0 meter, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.
 - Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m² og med en maksimal mønehøyde på 5 meter. Garasje/carport/uthus skal underordnes og tilpasses bolig i volum, høyde og utforming.
 - Plassering av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan vedlagt byggesøknad for bolig, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset.
- Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)
 - Parkeringsplass skal etableres på egen tomt med 2 parkeringsplass pr. boenhet.

5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Innenfor bestemmelsesområdet #2 tillates støttemur og skjæringer som er nødvendig for utvidelse av Frøyas vei.

5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse.
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for underjordisk parkeringsetasje som vist på plankartet.
 - Trapper, ramper og terrengforstøtninger/murer kan oppføres utenfor byggegrenser innenfor arealformålet.
 - Antall leiligheter skal totalt ikke overstige 70 stk.
 - Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Dette utgjør K +92,0, K +95,5 og K +99,0 for vestre blokk og K +90,5, K +94,0 og K +97,5 for østre blokk. Over laveste terrengnivå på fasade utgjør dette en tillatt byggehøyde

på henholdsvis maksimum 14,5 meter, 17,8 meter og 18,2 meter for vestre blokk. Tilsvarende 18,0 m, 21,0 m og 20,9 m for østre blokk.

- På øverste nivå i hver blokk tillates oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg oppført med inntil 1,3 meters høyde over ferdig tak og med en utstrekning på inntil 15 % av takflaten.
- Bortsett fra øverste takflate tillates det etablert takterrasse, pergola og levegger. Levegg kan oppføres i inntil 2 meters høyde kun mellom takterrasse for ulike boenheter. Pergola kan etableres med en utstrekning på inntil 15 % av berørt takflate/avsats.
- Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.
- Bebyggelse og anlegg skal ha en utforming med god arkitektonisk kvalitet, og sikres variasjon i fasademateriale og fargenyanser. Bebyggelsen skal ha sprang i fasader og gesims i tråd med plankartets byggegrenser og tillatte byggehøyder. Ny bebyggelse skal ved hjelp av utforming, farger og materialbruk gis et helhetlig uttrykk.

Takene skal være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk.

Takoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha en ryddig utforming og materialbruk som harmonerer med hovedmaterialet i bygningens fasader.

Fasadene skal i hovedsak utføres i plater med puss/plater og kontrasterende detaljer.

Rekkverk på tak skal være transparent eller ha en åpen struktur/utførelse, og trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv.

- Fasadefarger skal være i en dempet fargeskala, og skal brukes bevisst for å tone ned bebyggelsens synlighet i landskapet.
- Fra hver av blokkene skal det etableres utgang fra innvendig heis- og trappeforbindelse til felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.

- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette byggeområdet) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Uteareal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangareal opparbeides parkmessig der bevaring av stedlig vegetasjon ikke er mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal etableres minimum 50 m² til uteopphold og lekearealer pr. boenhet. Privat balkong eller takterrasse kan inngå i arealet. Regulerte lekeplasser inngår ikke i arealberegningen, heller ikke areal brattere enn 1:3. Mellom blokkbebyggelsen skal det etableres lekeplass på minimum 110 m². Lekeplassen skal inneholde sandlek. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretninger skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle. Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet. Nye lekeplasser innenfor planområdet skal være tilpasset alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone med sittemuligheter. Utearealene skal utformes slik at de inviterer til økt fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.

Parkeringsplasser på terreng skal skjermes med vegetasjon mot naboeiendom.

- Det skal bevares tre eksisterende eiketrær på eiendommen som også skal sikres under anleggsperioden, jf. punkt 4.3. Aktuelle trær er avmerket på plankartet.
 - Det skal etableres en gangatkomst fra nordenden av SV1 inn til Holteskogen.
- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
 - Leiligheter mindre enn 35 m² BRA tillates ikke. Det tillates ikke oppført ensidig orienterte boliger mot nord.
 - Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette byggeområdet spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)
 - Støynivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.
 - Tiltakene skal på søknadstidspunktet følge anbefalte grenser for luftkvalitet i retningslinje T-1520.
 - Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)
 - Bilparkering skal anordnes i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng med en parkeringsnorm på minimum 0,9 og maksimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
 - Gjesteparkering skal avsettes med 0,2 parkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkeringen kan avsettes på terreng langs atkomstvei eller i parkeringsanlegg helt eller delvis under terreng.
 - Det skal avsettes minimum 25 m² pr. biloppstillingsplass i parkeringshus. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, i hovedsak plassert nær målpunkt/hovedinngang og med tilstrekkelig manøvreringsplass for rullestol. Disse plassene skal være minimum 4,5 x 6 m, ha fast dekke, samt være oppmerket og skiltet.
 - Parkeringsanlegget skal ha innkjøring med lysåpningshøyde på minimum 2,5 meter og tilsvarende høyde under tak hvor HC-plasser og deres manøvreringsareal er plassert. Ved eventuelle overgangskurver skal høyden økes og tilpasses stigningsforholdene.
 - Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkeringen skal primært anordnes innendørs med gode låsemuligheter. Det skal i tillegg etableres noen sykkelparkeringsplasser ved inngangsdørene, med mulighet for fastlåsing av sykler.
 - Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lader montert for el-bil, og tilsvarende 10 % for sykkelplassene.
- Det skal tilrettelegges for ladepunkt for alle bilplassene innendørs.

I tillegg skal det avsettes areal for lading av elektriske rullestoler.

- Renovasjon (§12-7 nr. 10):
 - Innenfor areal avsatt til boligformål tillates benyttet nødvendig areal til felles, nedgravd avfallsløsning. Renovasjonsbeholdere skal ikke plasseres i områder inn mot nabobebyggelse. Atkomst og snuplass/vendehammer skal være utformet slik at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested/ renovasjonsanlegg.

5.4 Energianlegg – trafo (BE)

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 2, 4)
 - Ny nettstasjon/trafo kan oppføres innenfor areal avsatt til energianlegg. Nettstasjoner skal ha en avstand på minimum 5 meter fra bygning og minimum 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjonen kan alternativt integreres i ny bebyggelse.
 - Endelig effektbehov og plassering av nettstasjon avklares med netteier ved rammesøknad.

5.5 Lekeplass - kvartalslekeplass (BLK 1)

- Utforming (§12-7 nr. 4):
 - Kvartalslekeplass skal opparbeides med minimum 500 m².
 - Kvartalslekeplassen kan tilpasses og utformes slik at den oppfattes som en integrert del av hageanlegget. Den skal opparbeides med materialer av god kvalitet og være tilpasset alle aldersgrupper og også inneholde oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på kvartalslekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle.

5.6 Lekeplass (BLK 2)

- Utforming (§12-7 nr. 4):
 - Lekeplass skal opparbeides med minimum 150 m². Lekeplassen skal opparbeides med materialer av god kvalitet og inneholde sandlek og oppholdssone med sittemulighet. Minimum én av innretningene på lekeplassen skal være tilgjengelig for alle. Alle innretningene skal som grunnregel være mulig å komme inntil for alle.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg (SV3, SV4, SV5)

- Utforming (§12-7 nr. 10)
 - Krysset Konglelundveien x Frøyas vei skal opparbeides som et T-kryss.

- Arealformålet veg skal være offentlig formål. (§ 12-7 nr. 14).

6.2 Veg (SV1, SV2)

- Utforming (§12-7 nr. 10)
 - Atkomstvei til ny boligbebyggelse på gnr./bnr 63/46 og 63/65 skal opparbeides med bredder som angitt på plankartet.
 - Ved veiskjæring skal murer og støttemurer tilpasses terrenget og utføres i naturstein.
 - Veiskjæring med eksponert fjell kan sømbores og/eller kles med støttemur.
 - Klatreplanter og/eller annen vegetasjon skal benyttes til å dempe virkningen av høye murer/skjæringer.
 - Håndløper skal etableres langs intern atkomstvei i de bratte stigningene.
- SV1 skal være fellesareal for beboere i felt BBB.
SV2 skal være felles vei for eiendommene med gnr./bnr. 63/219, -226, -237, -244 og 254.

6.3 Fortau (SF1, SF2, SF3, SF4)

- Utforming (§12-7 nr. 10)
 - Fortau skal opparbeides med bredder angitt på plankartet.
- Arealformålet fortau skal være offentlig formål. (§ 12-7 nr. 14).

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområde (GN)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Innenfor arealformålet grønnstruktur – naturområde tillates fjerning av kratt og småtrær. Store trær skal i utgangspunktet bevares for å dempe fjernvirkning og skjerme mot nabobebyggelse, men noe tynning kan tillates. Eventuell fjerning av vegetasjon skal avklares med Viken fylkeskommune og kommunens miljøforvaltning.

8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1 Hensynssoner i reguleringsplan – frisiktsone H140

Frisiktsone er markert på plankartet. Frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter.

8.2 Hensynssoner i reguleringsplan – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende steingjerde tillates ikke flyttet, endret i utforming eller omfang og større trær langs gjerdet skal ikke hogges.

8.3 Hensynssoner i reguleringsplan – båndlegging etter kulturminneloven H730

Innenfor hensynssone – båndlegging etter kulturminneloven, kan det ikke gjennomføres inngrep i bakken eller andre tiltak som kan skade eller forringe det automatisk fredete gravfeltet (id 49922).

Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med Avdeling for Kulturarv i Viken fylkeskommune. Eventuell fjerning av vegetasjon skal også avklares med kommunens miljøforvaltning, jf. punkt 7.

9. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER**9.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 Parkering)**

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

9.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2 Midlertidig bygge- og anleggsområde)

Areal avmerket som midlertidig bygge- og anleggsområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Arealet skal være ferdig istandsatt senest førstkommande vekstsesong etter at veien er tatt i bruk, og midlertidig regulering oppheves.

Vedtekter til
"Reguleringsplan over Lie Østre gnr. 63
bnr. 2, 37, 65, 66 og 67." datert Halden den
27/2-69.

§ 1

På det området som er utlagt til boligbebyggelse kan bygningene oppføres inntil 2 etasjer dersom det ikke er vist noe annet på planen. Bygningene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Over to naboeiendommer, kan dobbelthus oppføres, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget uten branngavl når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 200 m². Avvikelser fra den viste tomteinndelingen kan tillates av bygningsrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 2

Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført i boligområdet etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, hvis det samlede bebyggede areal på tomten ikke overskrider 20 %. Butikker, verksteder, kontorer, lagre e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.

§ 3

Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og monehøyde over 9 m over det planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse for de bygninger som ikke har påført noe etasjetall på planen.

§ 4

Gjerdenes utforming, farge, materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Det skal oppsettes felles-antennor for radio og TV for alle flerfamiliehus i planområdet.

§ 6.

Det skal opparbeides på egen grunn minst 1 biloppstillingsplass for hver enebolig og minst 1.5 biloppstillingsplasser for hver leilighet for flerfamiliehusene. For blokkbebyggelsen skal det opparbeides

en felles lekeplass på minst 500 m² samt 1 sandkasse, 1 utvendig tørke- og 1 søppelplass for hver blokk iflg. plan godkjent av bygningsrådet.

Arealet som hører til flerfamiliehusene må opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.

Det skal oppsettes felles postkasse for hver blokk på stativ eller på annen av bygningsrådet godkjent måte.

§ 7.

Situasjonsplan for garasjer må innleveres samtidig med byggemeldingen for de enkelte hus, dersom garasjen ikke plasseres i underetasjen.

§ 8.

Nødvendige fyllinger og skjæringer for gater legges innenfor gjerdelinjen uten utgift til grunnerstatning for kommunen. Det samme gjelder evt. trafohus o.l. anlegg av felles interesse.

§ 9

Bygningsrådet kan tillate endringer innenfor rammen av bygningslovens fra bestemmelsene i §§ 1 og 3.

§ 10

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11

Ellers gjelder bygningsloven med departementets forskrifter og vedtekter til bygningsloven for Halden kommune.

Halden, den 27/2-69.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Nabolagsprofil

Jotunveien 8 - Nabolaget Karrestad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre Lie 2 min
Linje 34 0.1 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.7 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 5 min
254 elever, 13 klasser 0.4 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 18 min
389 elever, 18 klasser 1.6 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
252 elever, 15 klasser 2.7 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min
396 elever, 16 klasser 1 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 2.9 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien 11 min

Høgskolen i Østfold nr. 2 13 min

«Koselig, rolig, trygt område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

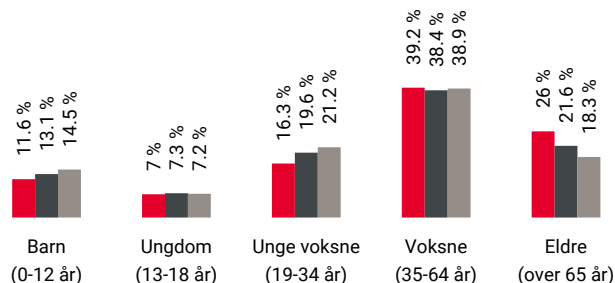
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karrestad	1 186	566
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 8 min
45 barn 0.7 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 12 min
30 barn 1 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 12 min
51 barn 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie 4 min

Spær Halden 8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



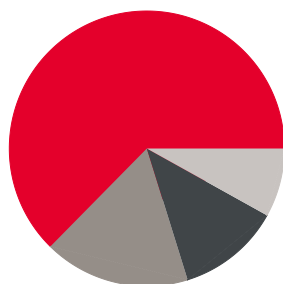
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Låby skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Karrestad - ballplass, gress	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	13 min	🚶
🚴 Nivå Trening	6 min	🚗

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
17% blokk
8% annet

«Veldig godt miljø, lite støy. Hyggelige naboer i alle aldre og kulturer. Nærhet til skole og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

6 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



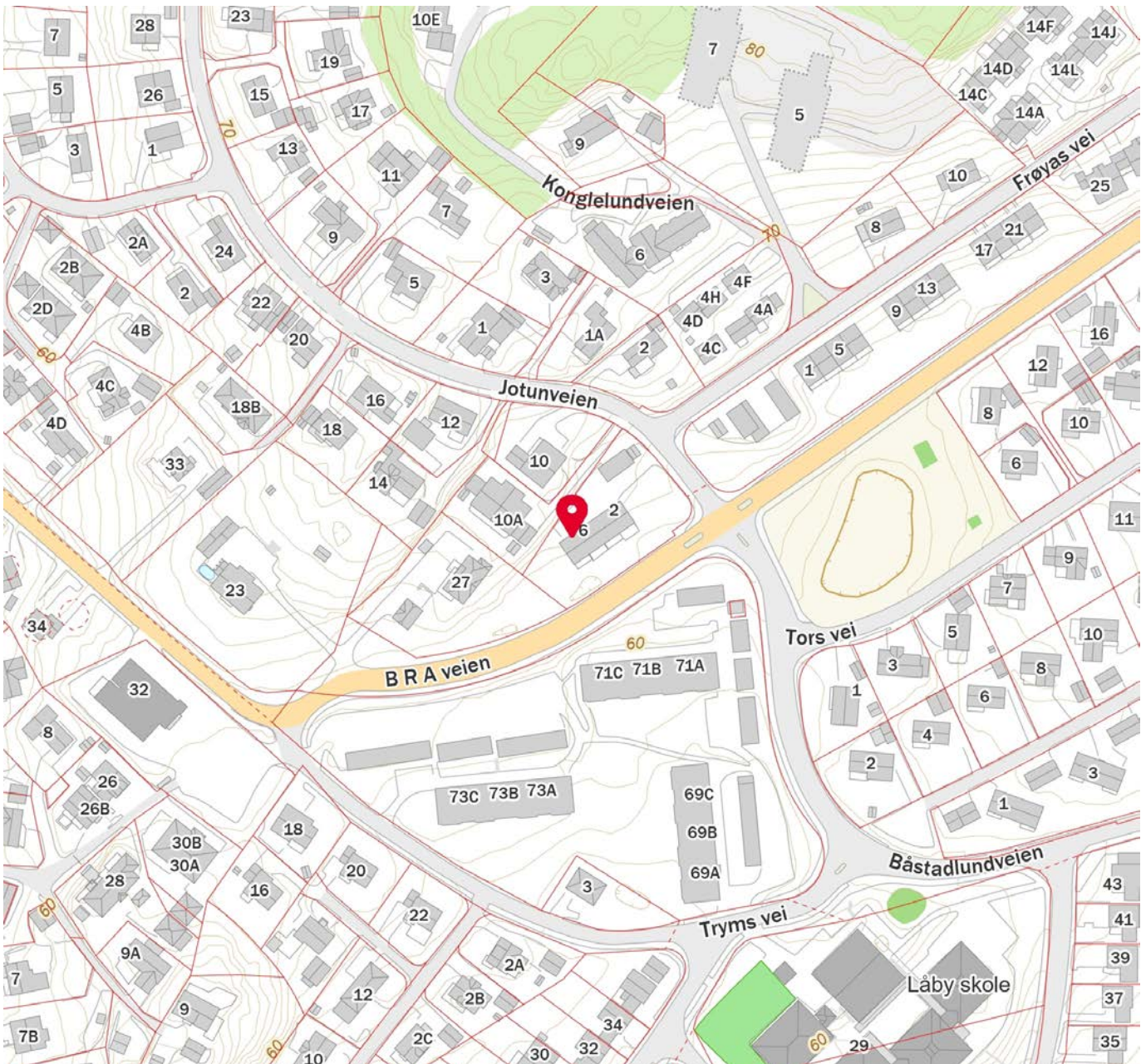
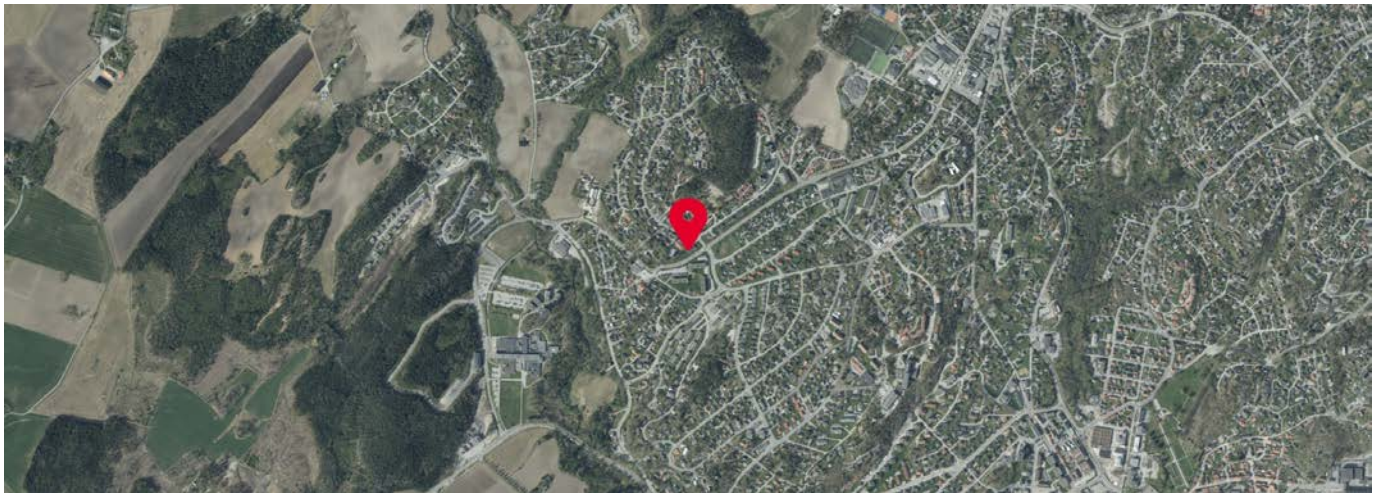
0%

45%

Karrestad
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jotunveien 8
1782 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre