

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 200 000,-
Fellesgjeld:	Kr 420 006,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 1 621 356,-
Felleskostn.:	Kr 7 708,-
Selger:	Karin Hansen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1974
BRA-i/BRA Total	51/53 kvm
Tomtstr.:	5980 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 145, bnr. 94
Andelsnr.:	16
Oppdragsnr.:	1101250091

Lys og pen 2-roms leilighet med utsikt. Heis og balkong - rett ved Tistedal sentrum.

Velkommen til Orødveien 34B og til Tangen Borettslag! Dette er en praktisk og lettstelt 2-roms leilighet med mange gode egenskaper. Boligen ligger ved Tistedal sentrum, mot Oreid. Blokken ligger høyt og fritt, med god utsikt over omkringliggende områder. Det er gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, bussforbindelse til Halden sentrum, take-away med mer. Kort vei til barneskole og til flott natur i nærområdet, både langs Vadet der det er badeplasser og i Ertemarka ved Femsjøen.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Gang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong, soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	44
Informasjon fra HABO	48
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom

BRA-e: 2 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder:

-Bad: cirka 2.38 meter.

-Øvrige rom: cirka 2.41 meter.

Areal:

Leiligheten disponerer et lagerskap i kjeller, dette måler under 1 kvm og er ikke tatt med i arealberegningen.

Tomteareal er hentet fra matrikkel tilsendt i meglerpakken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5980 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og garasje/parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Tistedal sentrum, mot Oreid. Blokka ligger høyt og fritt, med god utsikt over omkringliggende områder. Det er gangavstand til blant annet dagligvareforretning, bussforbindelse til Halden sentrum m.m. Videre er det kort vei til barneskole og til flotte turmuligheter i nærområdet, både langs Vadet og i Ertemarka.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Blokken er bygd med støpt betongdekke. Grunnmur og vegger er i betong. Vegger i bindingsverk isolert og kledd med fasadeplater utvendig. Etasjeskiller i betong. Blokken har flatt tak i betong som er oppført med trekonstruksjoner, isolert og teknet med papp.

Det er informert om at borettslaget har i 2017 gjennomgått total fasaderenovering med etterisolering og nye fasadeplater, nye dekker og rekkverk på terrasser, nye vinduer og terrassedører med 3 lags isolerglass, nytt taktekke med etterisolering og ny innmat i sikringsskap med automatsikringer. Det ble utført drenering og asfaltering i 2014. Callinganlegg med døråpner til alle leiligheter. Det er montert heis i bygget.

Innhold

2.etg: Gang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong, soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren.

Standard

Leiligheten gir ett godt inntrykk og har overflater med laminat på gulv, slette malte vegger og tak.

Klassisk kjøkkeninnredning fra 2017 med laminert benkeplate og kitchen board mellom overskap og benkeplate.

Bad med belegg på gulv og malte vegger, slett malt i himling.

Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut
- Vindu/dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon for kontroll av fukt da tilstøtende vegger og gulv er av betong, samt en rørsjakt siden av dør.
- Det mangler forsegling rundt avløpsrør til vask. Alle gjennomføringer skal forsegles, selv i tørre soner
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Dels sår og merker på fronter og innredning, høy belastning iht. alder
- Brennmerker observert på benkeplate
- Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes

ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende.

6.3 Ventilasjon

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på borettslagets tomt. Det er i tillegg mulig å leie garasje plass med elbillader kr 300 pr mnd.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

81563832

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felles lån, kabel tv, varmtvann, felles vedlikehold via vaktmestertjeneste, forretningsførsel med mer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 708

Andel Fellesgjeld

Kr 420 006

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2025

Andel fellesformue

Kr 19 702

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tangen 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

948852209

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Tangen 2 Borettslag består av 40 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 115011041, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 2.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 08.05.2025: 2 153 999

Andel av saldo: 48 374

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

Fastrente Husbanken 2,475 %

Fastrenteavtale 1.2.17-1.2.27 - ikke IN

Lånenummer: 12127292904, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 08.05.2025: 539 693

Andel av saldo: 12 120

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

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134856333, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 08.05.2025: 16 008 317

Andel av saldo: 359 512

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på

å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Tangen 2 Borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 94 i Halden kommune. Andelsnr. 16 i Tangen 2 Borettslag med orgnr. 948852209

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/145/94:

14.09.1966 - Dokumentnr: 2647 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3101 Gnr:145 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 01.07.1974.
Det er utstedt ferdigattest i forbindelse med fasadeendring på blokken datert 04.05.17.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen er regulert med formål bolig, og følger reguleringsplan G-310 med plannavn Del av Søndre Tistedal.

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 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

1 200 000 (Prisantydning)

420 006 (Andel av fellesgjeld)

1 620 006 (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)

1 621 356 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 629 256 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 632 056 (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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris kr 37 500 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Inntekt tilrettelegging
12 900 Markedspakke
5 500 Oppgjørshonorar
1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 750 Utlegg fotograf
4 404 Utlegg kommunale opplysninger
4 402 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

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

Salgsoppgavedato

26.05.2025

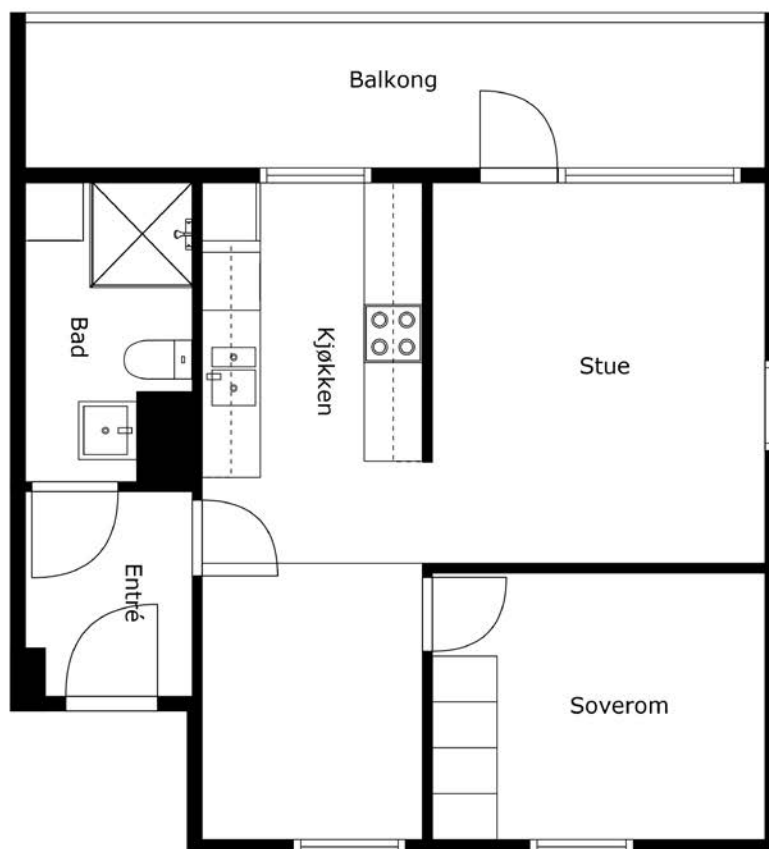


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

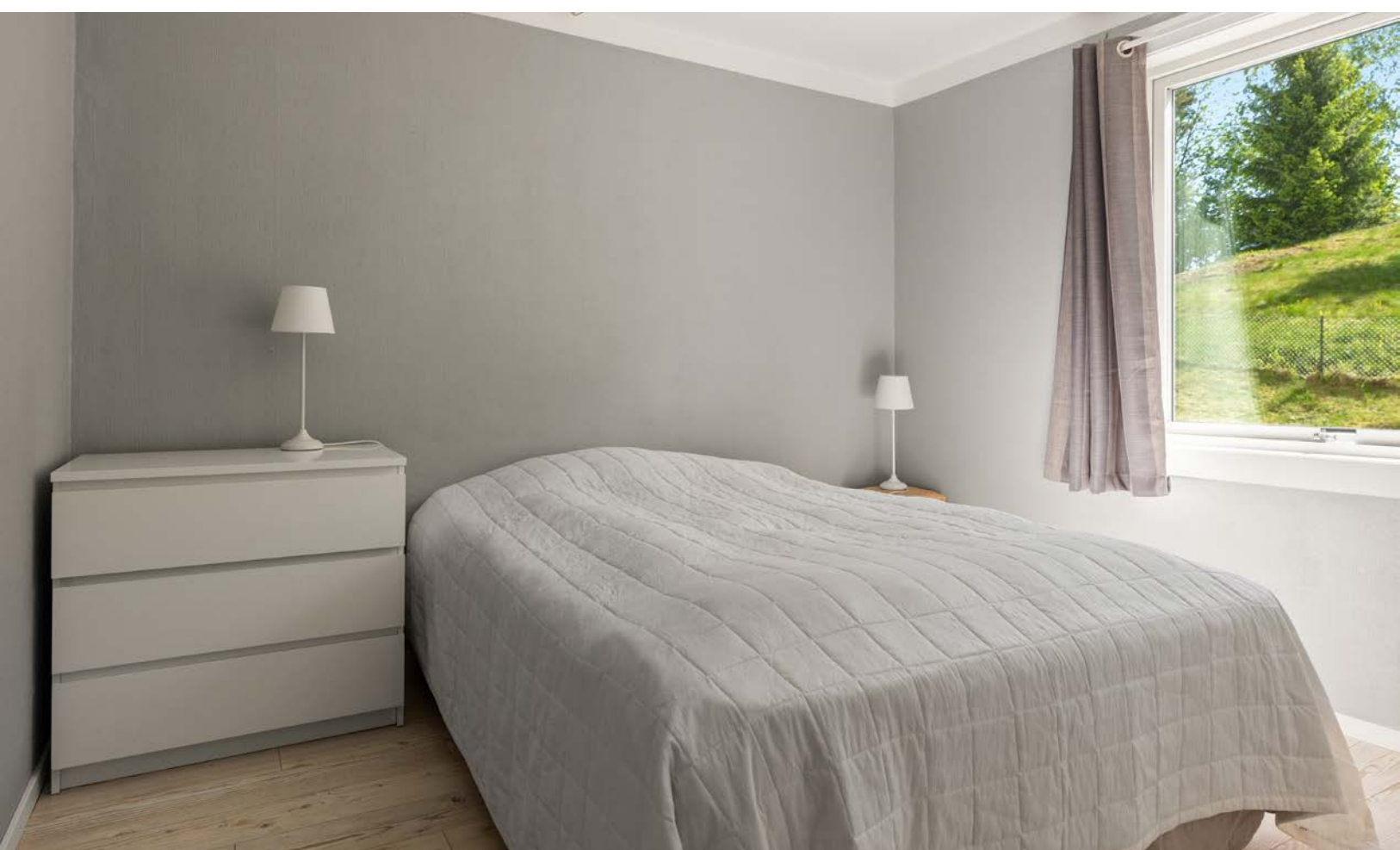












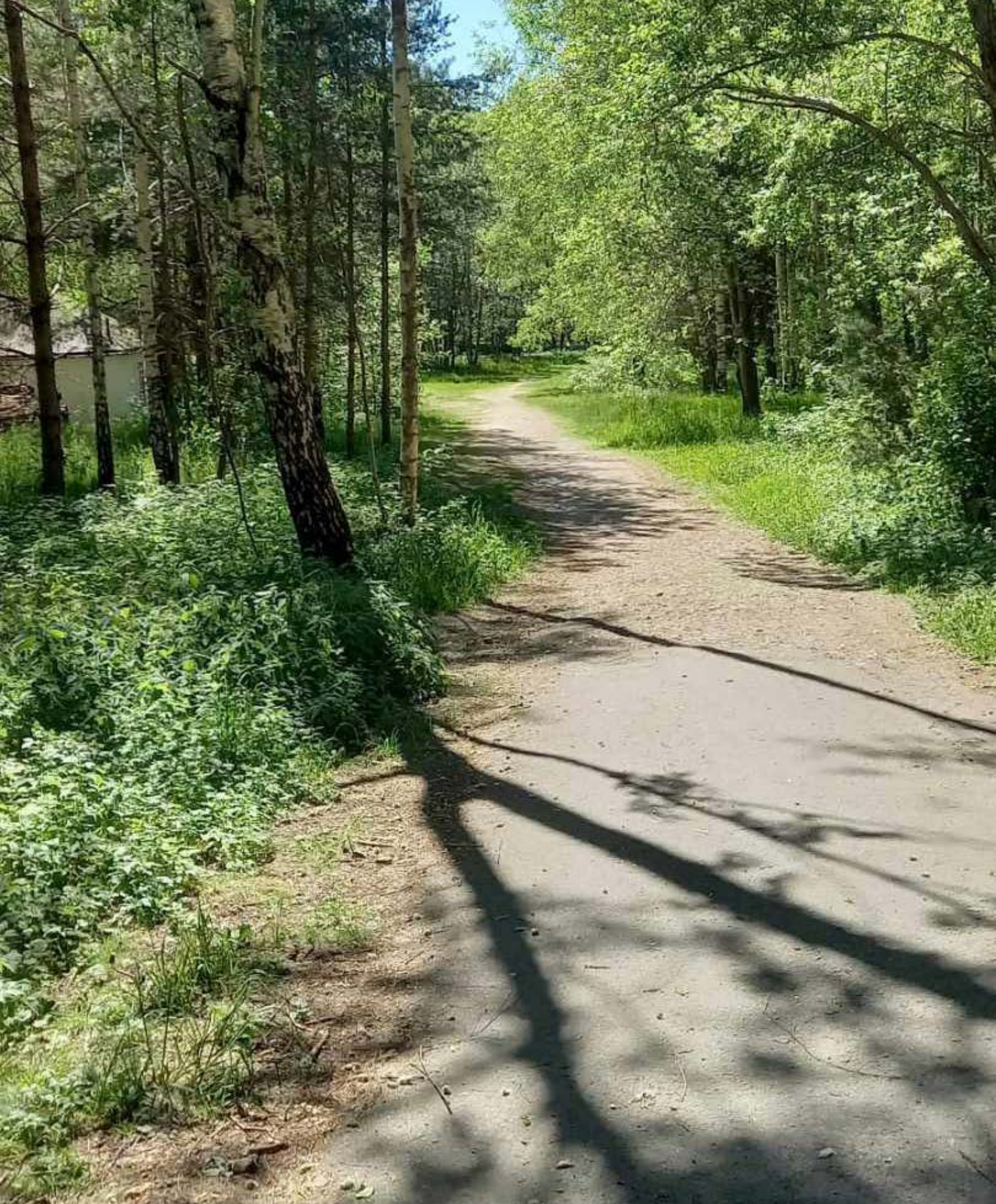






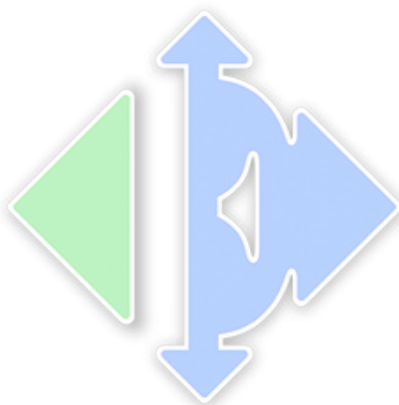






Vedlegg

Andelsleilighet (1 blokk)
Orødveien 34B
1792 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Stian Blåvarp
Dato: 20/05/2025

Stenliveien 37
Halden 1784
92850704
stian@bolavi.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:145, Bnr: 94

Hjemmelshaver: Karin Hansen

Seksjonsnummer: -

Festenummer: -

Andelsnummer: 16

Byggeår: 1974

Tomt: Felles eiet tomt 5980 m²

Kommune: 3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Karin Hansen

Befaringsdato: 14.05.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten består av asfalterte gangveier og parkering, samt grøntarealer/naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Blokken er bygd med støpt betongdekke. Grunnmur og vegger er i betong.

Vegger i bindingsverk isolert og kledd med fasadeplater utvendig. Etasjeskiller i betong. Blokken har flatt tak i betong som er oppført med trekonstruksjoner, isolert og tekket med papp.

Det er informert om at borettslaget har i 2017 gjennomgått total fasaderenovering med etterisolering og nye fasadeplater, nye dekker og rekkverk på terrasser, nye vinduer og terrassedører med 3 lags isolerglass, nytt taktekke med etterisolering og ny innmat i sikringsskap med automatsikringer. Det ble utført drenering og asfaltering i 2014. Calliganlegg med døråpner til alle leiligheter.

Det er montert heis i bygget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med praktisk planløsning i byggets 2 etasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad

PARKERING:

-Det er mulighet for å leie parkeringsplass i garasje via borettslaget bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Propcloud.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann svart ut muntlig på befaring

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv:Belegg på bad, laminat i øvrige rom

Vegger:Slett malt

Himling:Slett malt

Overflater er hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

-Det har blitt lagt nytt gulv med varmekabler på bad i tidligere eiers tid

-Nytt laminatgulv 2017

-Kjøkken 2017

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. mnd. 8008kr. Datert 08.05.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	51	-	-	10	51	-
Bod i kjeller	-	2	-	-	-	2
SUM BYGNING	51	2	-	10	51	2
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Bad: ca 2.38 meter

-Øvrige rom: ca 2.41 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Leiligheten disponerer et lagerskap i kjeller, dette måler under 1 kvm og er ikke tatt med i arealberegningen

-Tomteareal er hentet fra matrikkel tilsendt i meglerpakke

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 6 mm på strekker under 2 meter og opptil 11 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:

- Normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder
- Merker og sår etter skruehull, veggoppheng og bruk må forventes

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

Selger opplyser:

- Det er satt opp pleksiglass på balkong med tillatelse fra styret.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karin Hansen

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

20/05/2025

Stian Blåvarp

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med ukjent alder

Bad med belegg på gulv og malte vegger, slett malt i himling.

Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Vindu/dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger, gulvvarme og sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Membran av belegg på gulv.

-Gulvet er tekket med vinylbelegg som fungerer som membran. Vegger med malt våtromstapet. Det er ikke mulig å kontrollere tettheten i overgang mellom gulv og vegg uten destruktive inngrep.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, belegg påvist klemt under klemring

Merknader:

- Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon for kontroll av fukt da tilstøtende vegger og gulv er av betong, samt en rørsjakt siden av dør.
- Det mangler forsegling rundt avløpsrør til vask. Alle gjennomføringer skal forsegles, selv i tørre soner
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Kjøkken fra 2017

Kjøkken på ca 7 kvm med laminat på gulv, slett malte vegger og himling.

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med oppvaskkum og sprutplate mellom overskap og benkeplate.

Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Skaper og skuffer er funksjonstestet

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:

-Dels sår og merker på fronter og innredning, høy belastning iht. alder

-Brennmerker observert på benkeplate

-Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken

3. Andre Rom**Ingen** 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karm og alubeslag utvendig. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 2016.

Leiligheten har inngangsdør merket B30/

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca. 10 kvm med konstruksjon og rekkverk i stål. Gulvet er belagt med glassfiber. Rekkverkshøyde er målt til 120 cm, noe som er i samsvar med dagens krav.

-Selger opplyser at det er satt opp pleksiglass på balkong med tillatelse fra styret.

Merknader:

-Det er ikke målt tilfredsstillende fall til sluk på befaringsdagen

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekran for kaldtvann plassert i kjøkkenbenk og er funksjonstestet

Merknader:

-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
 -Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles varmtvann i borettslag

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via åpning av vinduer, ventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 31.10.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang. Anlegget er delvis åpent/skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Boligmappa:

- Det er ingen dokumenter i boligmappa

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 31.10.2018

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999.

- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Selger opplyser i etterkant av befaring at brannstige ikke er godkjent. Det er ikke utført ytterligere undersøkelser rundt dette. Det anbefales og undersøke dette videre med borettslaget.

-Det er fremlagt byggetegninger, datert 20.09.1972. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk

-Det er fremlagt tegninger av utvendig rehabilitering av fasader og balkong, datert 18.08.2016

FERDIGATTEST:

-Det foreligger brukstillatelse til bygningen, datert 06.09.1972

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarsler og slukkeutstyr foreligger, røykvarsler er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarsler kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Vindu/dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon for kontroll av fukt da tilstøtende vegger og gulv er av betong, samt en rørsjakt siden av dør.

-Det mangler forsegling rundt avløpsrør til vask. Alle gjennomføringer skal forsegles, selv i tørre soner

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Dels sår og merker på fronter og innredning, høy belastning iht. alder

-Brennmerker observert på benkeplate

-Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

6.3 Ventilasjon

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250091	
Selger 1 navn	
Karin Hansen	
Gateadresse	
Orødveien 34B	
Poststed	Postnr
TISTEDAL	1792
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalensr.	81563832

Document reference: 1101250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En vannlekkasje i fra etasjen over meg noen år før jeg kjøpe. Som borettslaget tok seg av ..

Initialer selger: KH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vet ikke før min tid det ble lagt nytt gulv med varmekabler i.

Arbeid utført av

Konf HABO

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Konferer HABO

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll via boligbyggelaget.

Arbeid utført av

HABO vaktmestertjeneste

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har en skjevhet på kjøkkengulv vært der fra før min tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har ladeboks ute og i hver garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De var ferdig i 2017 , borettslaget
Arbeid utført av	Konferer med HABO

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250091

Tilleggskommentar

Det er satt opp pleksiglass på balkong med tillatelse fra styret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Hansen	eb6682cea61e5008b23beef 923356cdf906082ca	09.05.2025 09:13:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250091

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 1 av 3

Tangen II borettslag	Vår ref.:	35/16	Fødselsdato eier:	23.12.1960
Orødveien 34B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1792 TISTEDAL	Eiere:	Karin Hansen		
Organisasjonsnr:	948 852 209	Andelsnr:	16	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 8 008

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 712
	Felleskostnader	3 371
	Renter	56
	Renter	103
	Avdrag	698
	Avdrag	299
	Avdrag	500
Tilleggsytelser:	Kabel TV	570
	Varmtvann IV	399
	Garasje	300

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	420 006	Gjeld siste årsoppg.:	422 919
Klient ajourf. lån:	19 329 852,44	Klient gj. s. årsoppg.:	18 833 781

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115011041, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 08.05.2025: 2 153 999
Andel av saldo: 48 374
Første termin/første avdrag: 30.06.2007 (siste termin 30.06.2032)
Fastrente Husbanken 2,475 %
Fastrenteavtale 1.2.17-1.2.27 - ikke IN

Lånenummer: 12127292904, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 08.05.2025: 539 693
Andel av saldo: 12 120
Første termin/første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.06.2028)
Flytende rente DNB
Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134856333, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 2 av 3

Tangen II borettslag	Vår ref.:	35/16	Fødselsdato eier:	23.12.1960
Orødveien 34B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1792 TISTEDAL	Eiere:	Karin Hansen		
Organisasjonsnr: 948 852 209				

3: Fellesgjeld

Saldo per 08.05.2025: 16 008 317

Andel av saldo: 359 512

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Erik Murud

Adresse: Båstadlundveien 69b

Postnr/-sted: 1781 HALDEN

Telefon: Mob.: 91381695

E-post: steri-mu@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	422 919	Andre inntekter:	792
Annen formue:	19 702	Utgifter:	23 063		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 500
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

Gårds/bruksnr: 145/94, 145/113

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5980.1

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81563832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.04.1974	Første innflytting:	10.04.1974	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	50
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 roms leilighet		
Ansienhetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

17.02.14 bestilling av 2.stk nøkler V20034 020.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 3 av 3

Tangen II borettslag	Vår ref.:	35/16	Fødselsdato eier:	23.12.1960
Orødveien 34B	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1792 TISTEDAL	Eiere:	Karin Hansen		
Organisasjonsnr: 948 852 209				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget har planer om rehab av rør og bad. Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Vedtekter

for

Tangen II Borettslag

(org. nr.948 852 209)

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

(1) Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, Forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- etthundrede.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune (juridiske personer) til sammen eie inntil **10 %** av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Halden kommune rett til å eie til sammen **5 %** av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

4-2 Dyrehold

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

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

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

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

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

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

4-3-Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget, jf. brl. loven § 5-8.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer både innvendig og utvendig med tilhørende tetningslist. Renhold av leilighetens ytterdør med karm både utvendig og innvendig. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, kraner, badekar/dusj, apparater, ovner, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi i sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær
- (7) Andelseier skal i tråd med Helse - Miljø - og Sikkerhetslovgivningen utføre egenkontroller og foreta utbedringer etter spesielle sjekklistor, og vedlikeholde røykvarsler og brannslukkeutstyr.
- (8) Oppdager andelseieren skade på / i boligen, plikter denne straks å sende melding til styret. Dette gjelder spesielt forsikrings- og sikkerhetsrelaterte skader.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslaglovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget sørge for blir utbedret selv om skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftinger av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen med nødvendig utskifting av dørhåndtak, låser, terskel og tetningslister. Ved ytre maling av vinduer inngår også maling av karmenes/rammenes fals og kant. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg - konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Likeså skal borettslaget bekoste nødvendig utskifting av røykvarslere og brannslukke-utstyr samt stoppekran for vann.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine. Jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Borettslaget skal utarbeide målsetting og plan for gjennomføring av Intern-kontroller i tråd med Helse – Miljø - og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført.

5-3 Adgang til boligen

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

5-4 Forandring i boligen

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

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

5-5 Utvendige bygningsmessig endringer foretatt av andelseier

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

6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt 2-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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.

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 general - forsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern ("likhetsloven")

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Tangen II borettslag

TRIVSELSREGLER



HENSIKT:

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

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

Renhold-opprydding – og forebyggende tiltak:

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

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

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

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

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

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

En god regel er å underrette naboene på forhånd om forestående anledning/arbeide.

Selv om det gis slik varsel er det ikke «fritt fram» for arrangør.

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

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

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

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

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

5. Spesielle regler:

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

6. Husdyrhold:

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

7. Bilparkering og garasje:

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

8. Generelle regler:

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

SØPPELHÅNDTERING

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

DRIKKEKARTONGER:

Dunker i kjeller:

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

GLASS, GLASSFLASKER OG BLIKKBOKSER:

Dunker i kjeller:

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

PAPIR:

Dunk på utsiden av inngangene:

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

PAPP:

Dunk i kjeller:

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

PLASTIKK:

Sekk henger i kjeller:

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

ORGANISK AVFALL:

Dunk i søppelrom i kjeller:

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

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

SPESIALAVFALL:

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

EL-AVFALL:

Leveres på elektriske butikker.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 5. april 2016

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen II borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - Elim, Løkkebergveien 69, Tistedal.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 3. mars 2025

Antall fremmøtte: 14 samt ikke-boende styreleder Stein Erik Murud

Antall stemmeberettigede: 14 - Antall fullmakter: 0 - Totale antall stemmer: 14

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Stein Erik Murud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Marte Klanderud

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar til styreleder kr: 35 000

Honorar til styremedlemmer kr: 12 500

Honorar til varamedlemmer pr deltatt møte kr: 500

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Stein E Murud gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Karolina Kuktaite gjenstår

Styremedlem velges for 2 år: Rune Marthinsen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: vara Kjell Dalland og 2. vara Stein Bisseberg

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Gjenvalg på Karin Hansen og Inger Røen, samt benkeforslag på Marte Klanderud, skriftlig avstemming

Valgkomite valgt for 1 år: Karin Hansen 12 stemmer og Inger Røen 11 stemmer

(Marte Klanderud 5 stemmer)

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: Styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Rapportering fra styret

Fra Marte Akerbæk Klanderud har det kommet inn forslag om at styret skal rapportere om sine aktiviteter 6-8 ganger i året.

Styrets innstilling:

Styret mener at dette ikke skal vedtas på en generalforsamling, da styret rapporterer gjennom årsmeldinger, budsjetter og regnskaper. Styret informerer gjennom Portalen/Min Side når det synes nødvendig. Saken ligger bare til info, da dette er saker som er styrets oppgaver, og skal ikke bindes av vedtak på en generalforsamling

Vedtak:

Ta saken som en infosak

Møte hevet: 19.50

Møteleder: Stein Erik Murud (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Protokollvitne: M. M. Akerbæk Klanderud (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Tangen II borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Tangen II borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 40 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Stein Erik Murud, Båstadlundveien 69b
Styremedlem, Audun Vaaler, Orødveien 34c
Styremedlem, Karolina Kuktaite, Orødveien 34C
Varamedlem, Rune Marthinsen, Orødveien 34D
Varamedlem, Kjell Dalland, Orødveien 34C

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt **1** generalforsamling(er), **0** ekstraordinære.

Det har vært avholdt **7** styremøter, hvor **15** protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt **1** andel og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet **0** søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med **Rokke Eiendoms service AS** om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har **0** 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 vanlig vedlikehold av bomiljøet etter budsjettene.

Saker under arbeid og planlegging:

Fornyelse av R&B i borettslaget har styret lagt på is for en stund.

Undersøkelser av bunnledninger i borettslaget er fortsatt en aktivitet sammen med tekn. i Habo. Dette for å se tilstand og en eventuell innblåsing av plast strømper i opprinnelige ledninger etter en grundig rengjøring og sliping.

Kontinuerlig arbeides det med HMS systemet.

Borettslaget har et HMS system (HaboHMS). Alle boligselskaper er underlagt

internkontrollforskriften med tilhørende lovverk som blant annet ivaretar brann- og eksplosjonsvern, elektriske anlegg, forurensning og avfall. eventuelle lekeplasser og arbeidsmiljø.

Boligselskapet skal derfor planlegge, utføre og dokumentere et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid som er basert på en form for risikovurdering.

Lovverket stiller tydelige krav til boligselskapenes- og hver enkelt beboers ansvar.

EU har varslet strenge ENØK krav til boliger i Norge i fremtiden. Dette er noe som også boligselskapene også vil merke, ikke minst økonomisk.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Nytt gjerde i 2019

Bygget om heisalarmen til mobilvarsling i 2018

Lys ute i gården i 2018

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

Vedlikehold av alle garasjer i 2017 og malt i 2018

Byttet porttelefoner og låser i 2017

Byttet lamper i alle trapperom i 2017

Oppgradert sikringsskapene i 2017

Rehabilitering, byttet vinduer, etterisolering og totalrenovering av all betong i 2017

Byttet brannslanger i 2018.

Installert infrastruktur for EL bil lading på parkeringsplasser og i alle garasjer i 2023.

Byttet alle håndslukkere (pulver) i 2024.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		3 430 272	3 430 200	2 858 328	3 601 690
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		79 200	79 200	78 900	79 200
Inntekt kabel-TV		266 400	266 400	242 400	273 600
Andre leieinntekter		3 506	3 700	3 370	3 900
Varmt vann, brensel og strøminnt.		214 944	215 000	195 456	215 000
Sum inntekter		3 994 322	3 994 500	3 378 454	4 173 390
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	8 460	7 900	7 896	8 500
Styrehonorar	2	60 000	56 000	56 000	60 000
Avskrivninger	10	31 321	26 000	26 446	27 500
Energi, strøm, olje, gass		172 744	260 000	211 166	210 000
Eiendomsskatt		108 175	96 000	95 837	110 000
Renhold byrå		103 536	114 400	109 052	115 000
Inventar		0	5 000	0	1 000
Vedlikehold	4	115 570	110 000	111 231	115 000
Heiskostnader		139 475	160 000	98 046	160 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		34 806	50 000	38 492	50 000
Vaktmestertjenester		143 462	170 000	167 777	175 000
Periodisk vedlikehold	5	0	62 500	321 716	87 500
Revisjonshonorar	3	5 420	7 000	5 061	8 000
Forretningsførerhonorar		127 818	128 300	120 582	133 500
Andre tjenester		0	0	3 312	0
Kontorrekv, telefon, porto		5 243	2 000	7 349	2 000
TV bredbånd		263 715	276 000	266 104	273 500
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		8 322	8 400	8 322	8 400
Forsikring		200 402	208 000	178 643	220 000
Kurs		4 990	5 000	3 990	5 000
Kommunale avgifter	6	721 963	654 000	545 423	756 000
Bankgebyrer		3 325	3 000	3 149	4 000
Andre kostnader	7	672	3 000	584	3 000
Sum driftskostnader		2 259 418	2 412 500	2 386 179	2 532 900
Driftsresultat		1 734 904	1 582 000	992 275	1 640 490
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		19 045	0	15 599	0
Renteinntekter		35 281	2 000	45 421	30 000
Rentekostnad		1 027 056	1 038 000	876 652	1 000 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-972 729	-1 036 000	-815 631	-970 000
Årsresultat		762 175	546 000	176 644	670 490
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		762 175	0	176 644	0
Sum disponering		762 175	0	176 644	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	51 025	51 025
Bygninger	9	9 315 654	9 315 654
Garasjer	9	622 183	622 183
Ladestasjon	10	215 511	184 432
Sum varige driftsmidler		10 204 373	10 173 294
Sum anleggsmidler		10 204 373	10 173 294
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 793	16 203
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		21 560	0
Sum fordringer		32 353	16 203
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		882 821	959 932
Sum bankinnskudd og kontanter		882 821	959 932
Sum omløpsmidler		915 174	976 134
SUM EIENDELER		11 119 547	11 149 428

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-8 581 535	-9 343 709
Sum opptjent egenkapital		-8 581 535	-9 343 709
Sum egenkapital		-8 577 535	-9 339 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	12	2 153 999	2 412 326
Pant-og gjeldsbrev lån	12	16 679 782	17 175 853
Borettsinnskudd	13	827 000	827 000
Sum langsiktig gjeld		19 660 781	20 415 179
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-750
Leverandørgjeld		36 300	74 708
Sum kortsiktig gjeld		36 300	73 958
Sum gjeld		19 697 081	20 489 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 119 547	11 149 428
Pantestillelser		9 988 862	9 988 862

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	902 176	1 483 349
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	762 175	176 644
Tilbakeført avskrivninger	31 321	26 446
Påkostninger	-62 400	-15 600
Avdrag lån	-754 398	-768 663
B. Årets endringer disponible midler	-23 302	-581 173
C. Disponible midler UB	878 873	902 176
Omløpsmidler	915 174	976 134
Kortsiktig gjeld	36 300	73 958
Disponible midler	878 873	902 176

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	8 460	7 896
Sum	8 460	7 896

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	60 000	56 000
Sum	60 000	56 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	5 420	5 061
Sum	5 420	5 061

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	106 748	111 231
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 928	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	5 894	0
Sum	115 570	111 231

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	0	321 716
Sum	0	321 716

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.

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
Generalforsamling og møter	672	584
Sum	672	584

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 025
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 025
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	51 025
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 315 654	622 183
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 315 654	622 183
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 315 654	622 183
Anskaffelsesår :	1974	1974
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Postkassestativ	Ladestasjon	Ladestasjon	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 590	254 711	15 600	0
Årets tilgang :	0	0	0	62 400
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 590	254 711	15 600	62 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 590	110 375	2 925	3 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	144 336	12 675	58 500
Årets avskrivninger :	0	25 471	1 950	3 900
Anskaffelsesår :	2014	2020	2023	2024
Antatt levetid i år :	7	10	8	8

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	Husbanken
Formål:	Rehab bygning	Oppuss ganger v/heisinstall, generelt vedl.hold, refinans v muggsopp 2014	Installasjon av heis i hver oppgang.
Lånenummer:	12134856333	12127292904	115011041
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2014	2007
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	2.475 %
Betingelser:			10 års fastrenteavtale 1.2.17-1.2.27
Beregnet innfridd:	31.03.2047	30.06.2028	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	19 675 000	2 050 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	16 453 478	722 376	2 412 326
Avdrag i perioden:	351 057	145 014	258 327
Lånesaldo 31.12:	16 102 421	577 362	2 153 999

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	827 000	827 000
Sum	827 000	827 000

Resultat og balanse med noter for Tangen II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen II borettslag

Styreleder	Stein Erik Murud (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Karolina Kuktaite (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Audun Vaaler (sign.)	27.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tangen II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tangen 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PAK00-H631E-301FS-55H3E-JVEGX-YH3KU

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 145, Bruksnr 94	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	405 Tangen - Orød
Veiadresse:	Orødveien 34 A, gatenr 5160	Valgkrets:	5 Tistedal
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden
Veiadresse:	Orødveien 34 B, gatenr 5160		
	1792 Tistedal		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Orødveien 34 C, gatenr 5160		
	1792 Tistedal		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Orødveien 34 D, gatenr 5160		
	1792 Tistedal		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Orlund	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.09.1966	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 346,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/145/94	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/145/94	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2010	Avgiver	3101/146/1	-254 406,0
	Matrikkelført:	28.12.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/144/1	0,0
			Berørt	3101/144/3	0,0
			Berørt	3101/144/33	0,0
			Berørt	3101/144/40	0,0
			Berørt	3101/144/41	0,0
			Berørt	3101/145/94	0,0
			Berørt	3101/145/106	0,0
			Berørt	3101/145/113	0,0
			Berørt	3101/146/11	0,0
			Berørt	3101/179/7	0,0
			Berørt	3101/501/196	0,0
			Berørt	3101/501/245	0,0
			Mottaker	3101/146/35	254 406,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.12.2010	Berørt	3101/144/41	0,0
	Matrikkelført:	23.12.2010	Berørt	3101/145/94	0,0
			Berørt	3101/145/106	0,0
			Berørt	3101/145/113	0,0
			Berørt	3101/146/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.09.1966	Avgiver	3101/145/19	-5 354,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/145/94	5 354,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orødveien 34 A	U0101	Bolig					
Orødveien 34 A	U0102	Bolig					
Orødveien 34 A	H0101	Bolig					
Orødveien 34 A	H0102	Bolig					
Orødveien 34 A	H0201	Bolig					
Orødveien 34 A	H0202	Bolig					
Orødveien 34 A	H0301	Bolig					
Orødveien 34 A	H0302	Bolig					
Orødveien 34 A	H0401	Bolig					
Orødveien 34 A	H0402	Bolig					
Orødveien 34 B	U0101	Bolig					
Orødveien 34 B	U0102	Bolig					
Orødveien 34 B	H0101	Bolig					
Orødveien 34 B	H0102	Bolig					
Orødveien 34 B	H0201	Bolig					
Orødveien 34 B	H0202	Bolig					
Orødveien 34 B	H0301	Bolig					
Orødveien 34 B	H0302	Bolig					
Orødveien 34 B	H0401	Bolig					
Orødveien 34 B	H0402	Bolig					
Orødveien 34 C	U0101	Bolig					
Orødveien 34 C	U0102	Bolig					
Orødveien 34 C	H0101	Bolig					
Orødveien 34 C	H0102	Bolig					
Orødveien 34 C	H0201	Bolig					
Orødveien 34 C	H0202	Bolig					
Orødveien 34 C	H0301	Bolig					
Orødveien 34 C	H0302	Bolig					
Orødveien 34 C	H0401	Bolig					
Orødveien 34 C	H0402	Bolig					
Orødveien 34 D	U0101	Bolig					
Orødveien 34 D	U0102	Bolig					
Orødveien 34 D	H0101	Bolig					
Orødveien 34 D	H0102	Bolig					
Orødveien 34 D	H0201	Bolig					
Orødveien 34 D	H0202	Bolig					
Orødveien 34 D	H0301	Bolig					
Orødveien 34 D	H0302	Bolig					
Orødveien 34 D	H0401	Bolig					
Orødveien 34 D	H0402	Bolig					
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145086191		Antall etasjer:
			40
			5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8								
H01	8								
H02	8								
H03	8								
H04	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	145086205			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	145086213			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.08.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.08.2007
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	145086213 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
-------	------

Tiltakshaver

Borettslaget Tangen 2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145086221		Antall etasjer:

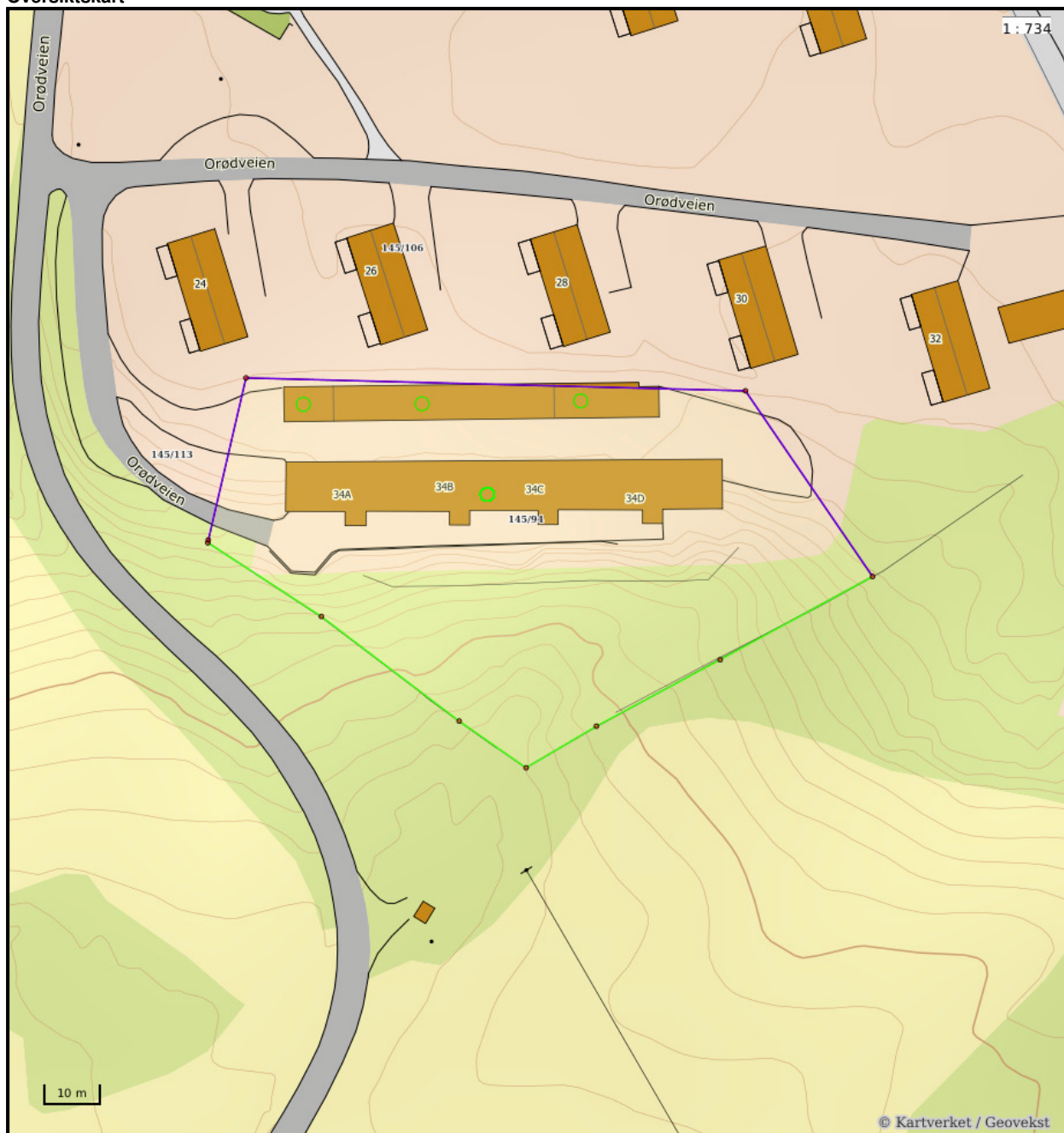
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

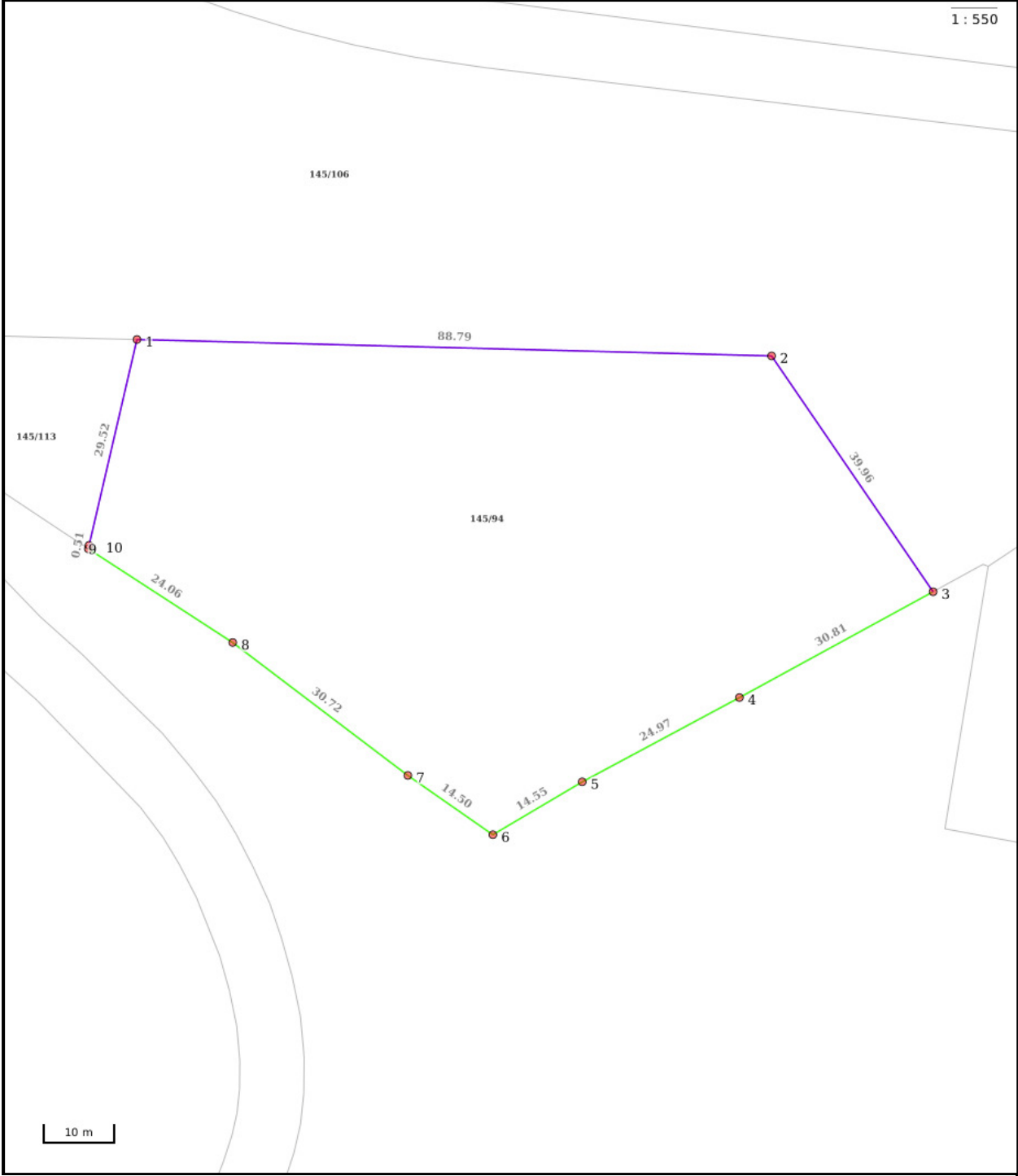
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 5 346,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 209,73	640 101,39	88,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 215,40	640 190,00	39,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 184,57	640 215,43	30,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 167,39	640 189,85	24,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde
5	6 556 153,66	640 168,99	14,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde
6	6 556 145,21	640 157,15	14,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde
7	6 556 152,40	640 144,56	30,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde
8	6 556 168,68	640 118,51	24,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde
9	6 556 179,98	640 097,27	0,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 556 180,49	640 097,34	29,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nabolagsprofil

Orødveien 34B - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

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

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	7 min 3.3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	7 min 4.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	10 min 6.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 4.2 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

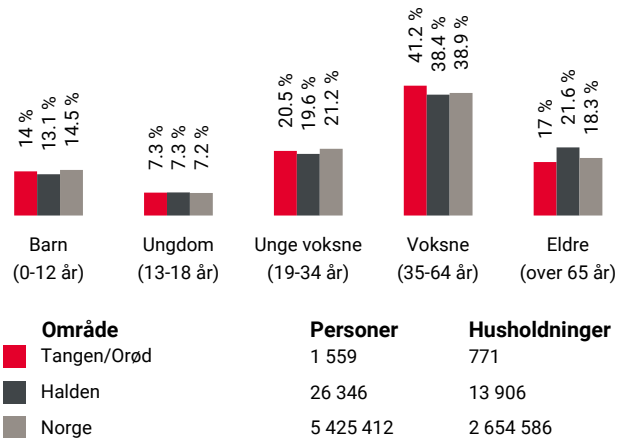
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	22 min 1.9 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 2.1 km
Halden Montessori barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	10 min
Kiwi Risum	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Tistedalshallen - rehabilitering Aktivitetshall	21 min	1.7 km
	Tistedalen stadion Fotball	23 min	1.8 km
	SKY Fitness Halden	8 min	
	Spenst Halden avd. Høvleriet	8 min	

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 6% blokk
■ 27% annet

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

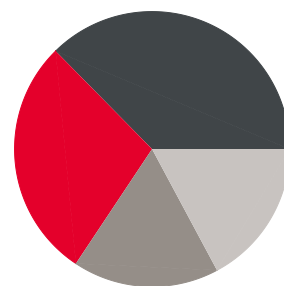
8 min



Apotek 1 Ørnen Halden

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



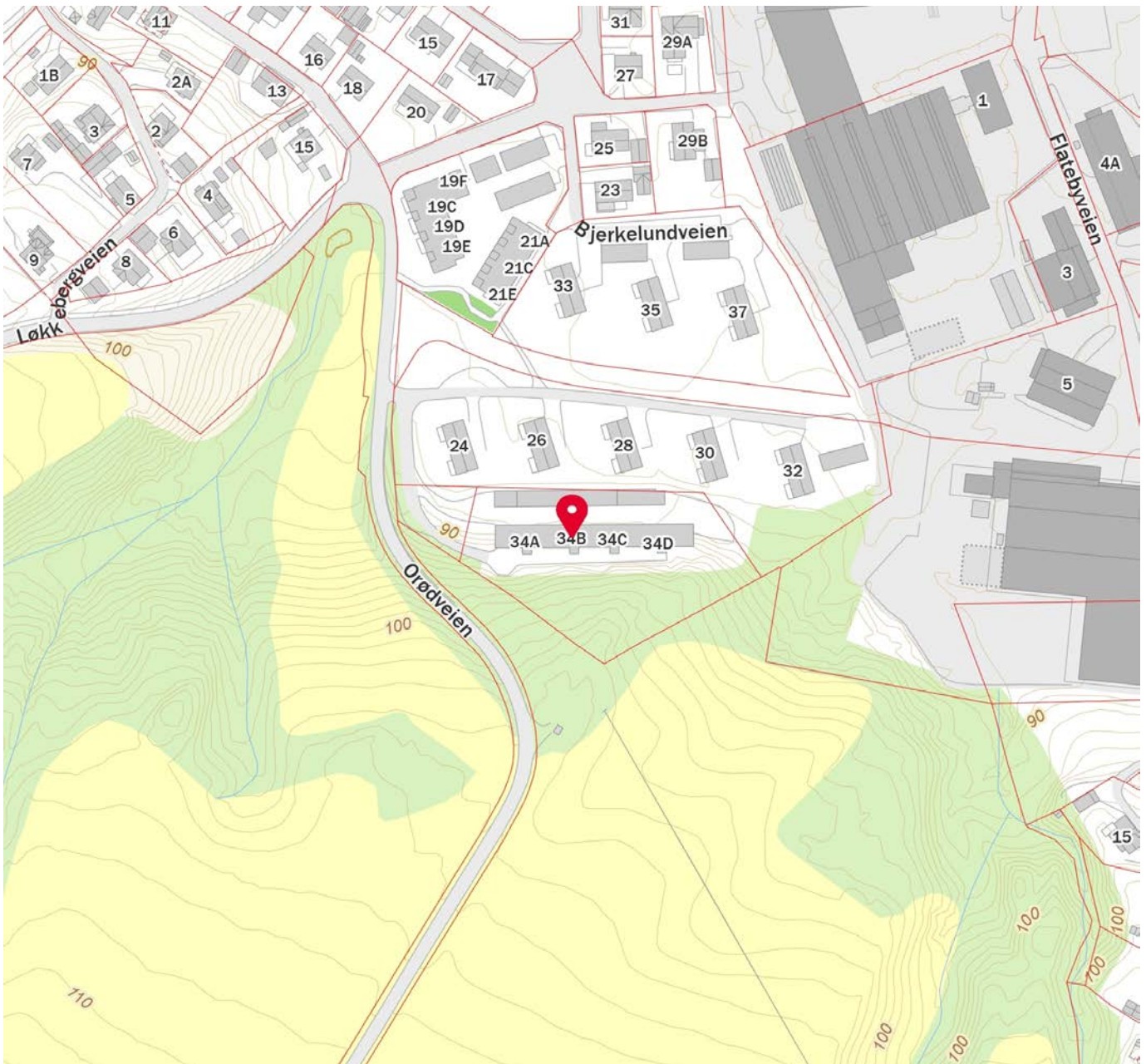
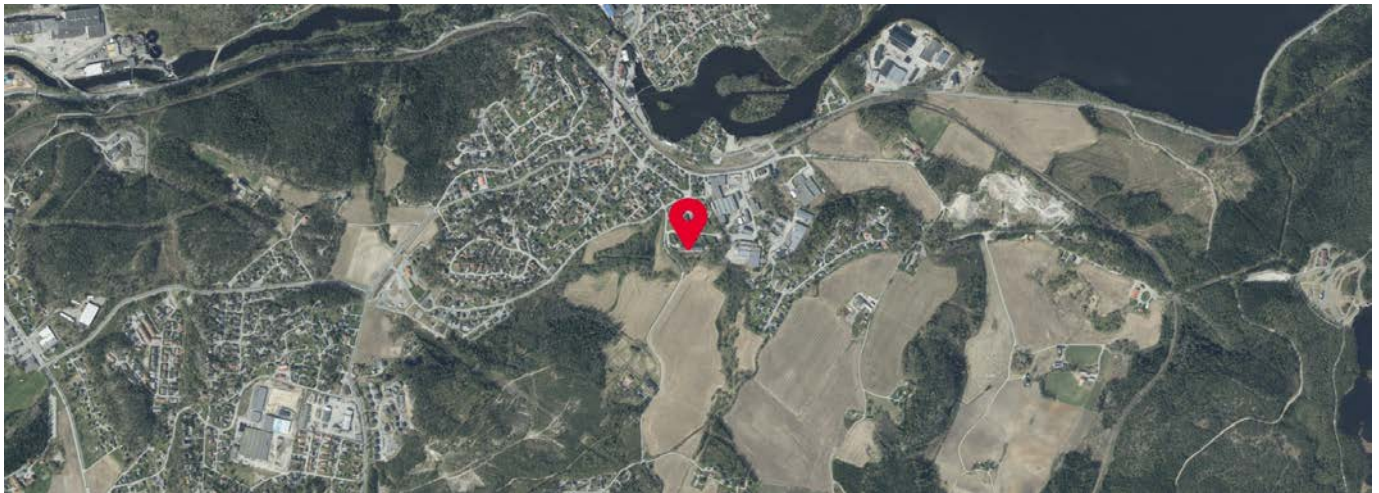
0%

45%

■ Tangen/Orød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 ikrafttredelse 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: Orødveien 34B
1792 TISTEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre