

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Cecilie Knobel Elnes

Mobil 975 92 988

E-post cecilie.knobel.elines@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 280 000,-
Fellesgjeld: Kr 413 544,-
Omkostn.: Kr 9 158,-
Total ink omk.: Kr 1 702 702,-
Felleskostn.: Kr 7 600,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 64/70 kvm
Tomtstr.: 15633.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 106
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1101250054

Tistedal - 3-roms andelsleilighet med veranda

Solrikt, lunt og meget barnevennlig beliggende i blindvei. Kort vei til Tistedal sentrum med butikker, bakeri, pizza, buss, skoler mm.

Gjennomgående lyst og pent. Kjøkken har en innredning med godt om skaplass. Nyere pent bad, flislagt med varmekabler i gulv, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer.

Inneholder entre, 2 gode soverom, nytt flislagt dusj/wc/vaskerom, kjøkken, stue og spisestue med utgang til en stor veranda. Godt med lagringsboder både på loft og i kjeller. Felles vaskerom i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Nabolagsprofil	42

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm boder i kjeller

BRA-e: 2 kvm boder i kjeller

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Bad: 2.28 meter

-Øvrige rom: ca 2.43 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Leiligheten disponerer 2 bod plasser på loft, disse er ikke medregnet i arealberegningen pga skråhimling/lav takhøyde. Rommene har et gulvareal på ca 17 og 13 kvm

-Areal fra tomten er hentet fra opplysninger fra forretningsfører tilsendt i meglerpakke

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15633.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt med store gressarealer, gruset internveier og parkering.

Tomten ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for flom og kvikkleire jmf vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Solrikt, lunt og meget barnevennlig beliggende i blindvei. Her er det kort gangavstand til både Rema 1000 og baker, frisør, pizza og buss, samt skoler. Det er også et herlig turområde like i bakkant med Ertemarka og Ormtjern med lysløypenett, sportshytte og kunstsneløyper. Badevann finnes like på bortsiden fra Femsjøen og oppover!

Adkomst

Trapper.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokk, firemannsboliger, eneboliger og rekkehus/flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er en firemannsbolig oppført med grunnmur og kjellergulv i betong, og er bygget etter den byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet. Vegg- og takkonstruksjoner er oppført i treverk.

Boligen har vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karmmer. Vinduene er av typen fastkarm og toppsving. Utvendig omramming rundt vinduene er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, og beslagene mangler oppkant.

Terrassen er oppført i trekonstruksjon på søyler fundamentert mot fast grunn.

Rekkverket er i stående format.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: -Det registreres riss/sprekker i fuger under toalett og i dusjsone. Utbedring anbefales

-Dels sår og merker på dørkarm

-Riss i mykfyg overgang servant og vegg. Anbefales fjernet og legge ny da dette kan skade bakside av innredning

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til

tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til

risiko for fuktskade på vindu og omramming

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet på befaringsdagen

-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

-Det registreres svelling på underside av benkeplate ved oppvaskkum

-Gulvsokkelen har synlig avflassing og sprekker

-Det anbefales montering av komfyrvakt på kjøkken

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Vannrørene er byttet etter 2010, og rommet har ikke sluk.

Dette er et avvik fra gjeldende krav.

-Kjøkken med alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av

vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant

som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve

hyppigere vedlikehold

-Tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen,

skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Dørhåndtak på inngangsdøren bemerkes noe slarkete på befaringsdagen

-Forventet bruks- og levetid er snart nådd. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse-

og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Det registreres på befaringsdagen at veggghengt toalett ikke har etablert spalte for lekkasjesikring, men i stedet en plastpose-løsning hvor eventuelt lekkasjevann er ment å ledes ned i toalettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dette er en godkjent løsning fra produsent.

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Vannrørene er byttet etter 2010, og rommet har ikke sluk.

Dette er et avvik fra gjeldende krav.

-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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Bad - Overflate gulv

Avvik: -Det er ikke påvist tiltrekkelig nedsenk på minimum 10mm på flis i dusjsone.

-Det måles ledefall fra vegger mot sluk mindre enn 1:100 fall, ukjent utførelse med membran mot terskel

-Det er registrert løse fliser og åpne fuger i dusjsonen rundt sluket og langs veggen.

Tilstanden gir økt risiko for

vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjon, spesielt dersom membranens tetthet og fallforhold er svekket.

Det anbefales nærmere kontroll og utbedring, da dagens tilstand ikke anses tilfredsstillende i et våtrom.

-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -TG3 settes grunnet løse og sprukne fliser i dusjsonen, som medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Ved utført hulltaking ble det registrert fuktmerker på baksiden av veggplaten. Selv om fuktmålingen ikke viste unormale verdier, anbefales det at nødvendige utbedringer gjennomføres omgående.

Viser til vedlagte eierskifterapport for mer informasjon.

Innhold

2. Etasje:

Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til veranda.

2 boder i kjeller. Lagringsareal på loft.

Felles vaskerom i kjeller.

Standard

Gjennomgående lyst og pent. Kjøkken har en innredning med godt om skaplass.

Nyere pent bad, flislagt med varmekabler i gulv, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer. Bad er oppusset i regi av borettslaget. Laminatgulv i gang, stue, kjøkken og soverom. Ellers malte overflater.

Innbo og løsøre

Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på evt inventar/løsøre/hvitevarer som kjøper overtar.

Innbo og løsøre medfølger ikke i salget. Kjøper overtar eiendommen i den stand den befinner seg på overtakelsestidspunktet, herunder med eventuelle eiendeler, innbo eller avfall som måtte befinne seg på eiendommen. Rydding og bortkjøring av slikt påhviler kjøper, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er parkering på biloppstillingsplasser på borettslaget felles tomt. Garasjeplasser etter søknad og ansiennitet/liste.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81563581

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere:
Årsaken til dette er:

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner, elektrisk gulvvarme på bad

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 280 000

Omkostninger kjøper

1 280 000 (Prisantydning)

413 544 (Andel av fellesgjeld)

1 693 544 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 768 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 158 (Omkostninger totalt)

1 702 702 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 528 131 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 112 524 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

Disse inkluderer renter på fellesgjeld, sikringsordning, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmesterordning, vedlikehold utvendig og av fellesarealer, tv/internett mm.

Borettslaget har siste 12 mnd har avdragsfrihet på felles lån bla for å bedre likviditeten. Avdrag skal betales igjen fra 4.kvartal 2025.

Andelens avdrag er beregnet til jr 1214 pr måned. Felleskostnadene har vært og blir de sammen fremover, men en generell økning må påregnes fra 1/1-2026.

Andelseier utført selv trappevask, se vedlagte ordens- og trivselsregler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 600

Andel Fellesgjeld

Kr 413 544

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.10.2025

Andel fellesformue

Kr 24 140

Andel fellesformue dato

15.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tangen I Borettslag

Organisasjonsnummer

948583798

Andelsnummer

28

Om borettslaget

Borettslaget består av 5 stk 4-mannsbolig på felles tomt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114838649, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 15.10.2025: 3 900 475

Andel av saldo: 121 890

Første termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.09.2038)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12134932196, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 15.10.2025: 6 787 686

Andel av saldo: 212 115

Første termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2025 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Lånenummer: 12138396221, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 15.10.2025: 2 545 263

Andel av saldo: 79 539

Første termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er et generelt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren holder dyr under spesielle forhold og forutsetninger. Hvis søknaden innvilges skal "Avtale om dyrehold" undertegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 106 i Halden kommune. Andelsnr. 28 i Tangen I

Borettslag med orgnr. 948583798

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Informasjon om lovlighet fra vedlagte eierskifterapport:

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 29.01.1975.

Vei, vann og avløp

Halden kommune opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan G310 Søndre Tistedal med formål bolig.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning for kjøper å tegne boligkjøperforsikring i tvangssalg.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler bistås av

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

24.02.2026











Flislagt bad i regi av borettslaget

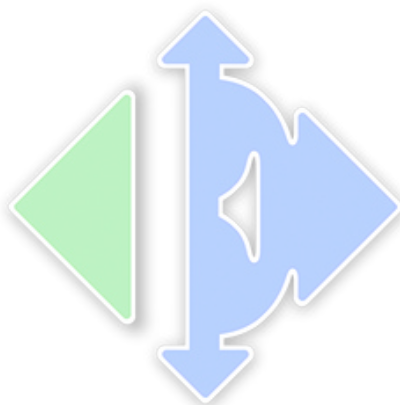






Vedlegg

Andelsleilighet 28 i Tangen I Borettslag
Orødveien 30
1792 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Stian Blåvarp

Dato: 27/06/2025

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: 106
Hjemmelshaver:	Marijana Ruzanovic
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	28
Byggeår:	1972
Tomt:	Felleseiet tomt 15634 m²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marijana Ruzanovic
Befaringsdato:	20.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt med store gressarealer, gruset internveier og parkering

OM BYGGEMETODEN:

Firemannsbolig oppført med grunnmur og kjellergulv i betong. Veggkonstruksjoner og takkonstruksjon er oppført i treverk. Vinduer med 2-lags isolerglass og malt karm.Bygget er en del av Tangen 1 Borettslag og oppført etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje og enkelte aldersrelaterte avvik. Det er registrert forhold som bør følges opp, særlig knyttet til badet hvor det er løse og sprukne fliser samt svake fallforhold utenfor dusjsone. Det er også registrert knirk i gulvene, spesielt i stue og på kjøkken, noe som kan skyldes undergulv med mangelfull innfesting. Kjøkkenet har brukstegn, og deler av innredningen nærmer seg slutten av forventet levetid. Vinduer og dører har alder og slitasje som tilsier behov for vedlikehold. Til tross for avvik vurderes boligen som funksjonell, men det bør påregnes utbedringer og vedlikehold for å opprettholde god teknisk standard.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad

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: Fliser på bad, belegget i øvrige rom
Vegger: Fliser på bad og malt tapet i øvrige rom
Himling: Slett malt i alle rom

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:
-Malt overflater på soverom 2022

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. mnd. 7400 kr, datert 13.06.2025

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	64	-	-	15	64	-
Bod i kjeller	-	4	-	-	-	4
Bod i kjeller	-	2	-	-	-	2
SUM BYGNING	64	6	-	15	64	6
SUM BRA	70					

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, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

2 bodar i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Bad: 2.28 meter

-Øvrige rom: ca 2.43 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Leiligheten disponerer 2 bod plasser på loft, disse er ikke medregnet i arealberegningen pga skråhimling/lav takhøyde. Rommene har et gulvareal på ca 17 og 13 kvm

-Areal fra tomten er hentet fra opplysninger fra forretningsfører tilsendt i meglerpakke

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 7mm på strekker under 2 meter og opptil 14mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

- Det bemerkes en del knirk i gulv, spesielt i stue og på kjøkken
- Det registreres noe slitasje på gulvbelegget, med løse partier og slitasje i enkelte skjøter. Ellers normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

- Det er registrert misfarging i overgang mellom vegg og tak ved en innkassing i soverom. Innkassingens antas å skjule rørføringer fra leiligheten over. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere undersøkt, men det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved visuell kontroll. Det anbefales jevnlig tilsyn og nærmere vurdering dersom forholdet utvikler seg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Marijana Ruzanovic

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

27/06/2025

Stian Blåvarp

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2017

Bad på ca 3.5 kvm med fliser på gulv og vegg, slett malt i himling.
Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører rett på flis.
Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- 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:

- Det registreres riss/sprekker i fuger under toalett og i dusjsone. Utbedring anbefales
- Dels sår og merker på dørkarm
- Riss i mykfyg overgang servant og vegg. Anbefales fjernet og legge ny da dette kan skade bakside av innredning
- Vindu og omramming i våtzone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsone

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles mindre enn 1:100 fall på gulv utenfor dusjens nedsenk, som ikke er tilfredsstillende
- Fall rundt sluk har fall 1:50. som er tilfredsstillende
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 32mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Det er ikke påvist tiltrekkelig nedsenk på minimum 10mm på flis i dusjsone.
- Det måles ledefall fra vegger mot sluk mindre enn 1:100 fall, ukjent utførelse med membran mot terskel
- Det er registrert løse fliser og åpne fuger i dusjsonen rundt sluket og langs veggen. Tilstanden gir økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon, spesielt dersom membranens tetthet og fallforhold er svekket. Det anbefales nærmere kontroll og utbedring, da dagens tilstand ikke anses tilfredsstillende i et våtrom.
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist under klemring

Merknader:

-TG3 settes grunnet løse og sprukne fliser i dusjsonen, som medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Ved utført hulltaking ble det registrert fuktmerker på baksiden av veggplaten. Selv om fuktmålingen ikke viste unormale verdier, anbefales det at nødvendige utbedringer gjennomføres omgående.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

Kjøkken med ukjent alder og type.

Kjøkken på ca 9.1 kvm med belegg på gulv, tapet på vegg og slett malt i himling

Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er montert sprutplate mellom overskap og benkeplate. Frittstående kombiskap (kjøl og frys) og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

Merknader:

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet på befaringsdagen

-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

-Det registreres svelling på underside av benkeplate ved oppvaskkum

-Gulvsokkelen har synlig avflassing og sprekker

-Det anbefales montering av komfyrvakt på kjøkken

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Vannrørene er byttet etter 2010, og rommet har ikke sluk. Dette er et avvik fra gjeldende krav.

-Kjøkken med alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1999 på vindu i stue, øvrige vinduer ukjent, men trolig med samme alder. Inngangsdøren til leiligheten merket 35dB

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-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:

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Dørhåndtak på inngangsdøren bemerkes noe slarkete på befaringsdagen

-Forventet bruks- og levetid er snart nådd. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse fra 2018 på ca 14.8 kvm oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format.

Det er målt tilfredsstillende høyde på rekkverk.

-God spalte mellom terrassebord for avrenning

-Det er montert elektrisk markise over sitteplass.

Merknader:

-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

-Hull i markiseduk på befaringsdagen

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Vegghengt toalett med pose som lekkasjesikring

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran for varmt og kaldt vann plassert i rørskap på bad
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Det registreres på befaringsdagen at vegghengt toalett ikke har etablert spalte for lekkasjesikring, men i stedet en plastpose-løsning hvor eventuelt lekkasjevann er ment å ledes ned i toalettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dette er en godkjent løsning fra produsent.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Vannrørene er byttet etter 2010, og rommet har ikke sluk. Dette er et avvik fra gjeldende krav.
- 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

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

187 liter varmtvannsbereder fra Høiax plassert på vaskerom i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer, lufteventiler i vinduer og yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

- Ventilator på kjøkken trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet på befaringsdagen

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 24.10.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang. Anlegget er delvis åpent/skjult, det er totalt 11 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 takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.10.2018

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

Merknader:

-Anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret

-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

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

Vær oppmerksom på:

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.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggetegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 29.01.1975

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på omlegging av vann og avløp til separatsystem- utkobling av septiktank i kommunens arkiv, datert 22.09.2004

-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for leiligheten

-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:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

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

-Det registreres riss/sprekker i fuger under toalett og i dusjsone. Utbedring anbefales

-Dels sår og merker på dørkarm

-Riss i mykfyg overgang servant og vegg. Anbefales fjernet og legge ny da dette kan skade bakside av innredning

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet på befaringsdagen

-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv

-Det registreres svelling på underside av benkeplate ved oppvaskkum

-Gulvsokkelen har synlig avflassing og sprekker

-Det anbefales montering av komfyrvakt på kjøkken

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Vannrørene er byttet etter 2010, og rommet har ikke sluk. Dette er et avvik fra gjeldende krav.

-Kjøkken med alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

4.1 Vinduer og ytterdører

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Dørhåndtak på inngangsdøren bemerkes noe slarkete på befaringsdagen

-Forventet bruks- og levetid er snart nådd. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det registreres på befaringsdagen at veggengt toalett ikke har etablert spalte for lekkasjesikring, men i stedet en plastpose-løsning hvor eventuelt lekkasjevann er ment å ledes ned i toalettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dette er en godkjent løsning fra produsent.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Vannrørene er byttet etter 2010, og rommet har ikke sluk. Dette er et avvik fra gjeldende krav.
- 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

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er ikke påvist tiltrekkelig nedsenk på minimum 10mm på flis i dusjsone.
- Det måles ledefall fra vegger mot sluk mindre enn 1:100 fall, ukjent utførelse med membran mot terskel
- Det er registrert løse fliser og åpne fuger i dusjsonen rundt sluket og langs veggen. Tilstanden gir økt risiko for vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjon, spesielt dersom membranens tetthet og fallforhold er svekket. Det anbefales nærmere kontroll og utbedring, da dagens tilstand ikke anses tilfredsstillende i et våtrom.
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- TG3 settes grunnet løse og sprukne fliser i dusjsonen, som medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Ved utført hulltaking ble det registrert fuktmerker på baksiden av veggplaten. Selv om fuktmålingen ikke viste unormale verdier, anbefales det at nødvendige utbedringer gjennomføres omgående.

Nabolagsprofil

Orødveien 30 - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Turisten aremarkveien Linje 631	6 min 0.5 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 4.4 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	6 min 3.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	7 min 4.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	9 min 6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 3.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 4 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

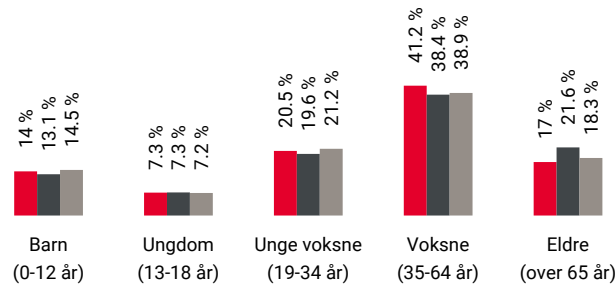
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	22 min 1.9 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 2.4 km
Halden Montessori barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	9 min
Kiwi Risum	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



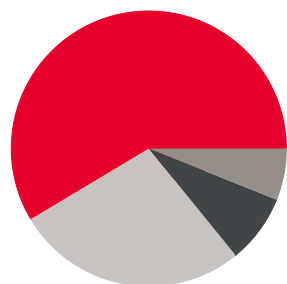
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Tistedalshallen - rehabilitering	20 min	🚶
Aktivitetshall	1.7 km	
⚽ Tistedalen stadion	23 min	🚶
Fotball	1.8 km	
🚴 SKY Fitness Halden	7 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

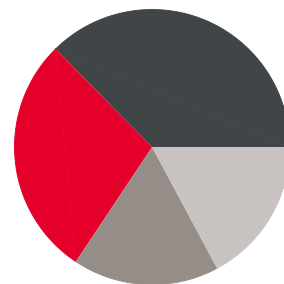
8 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

6 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



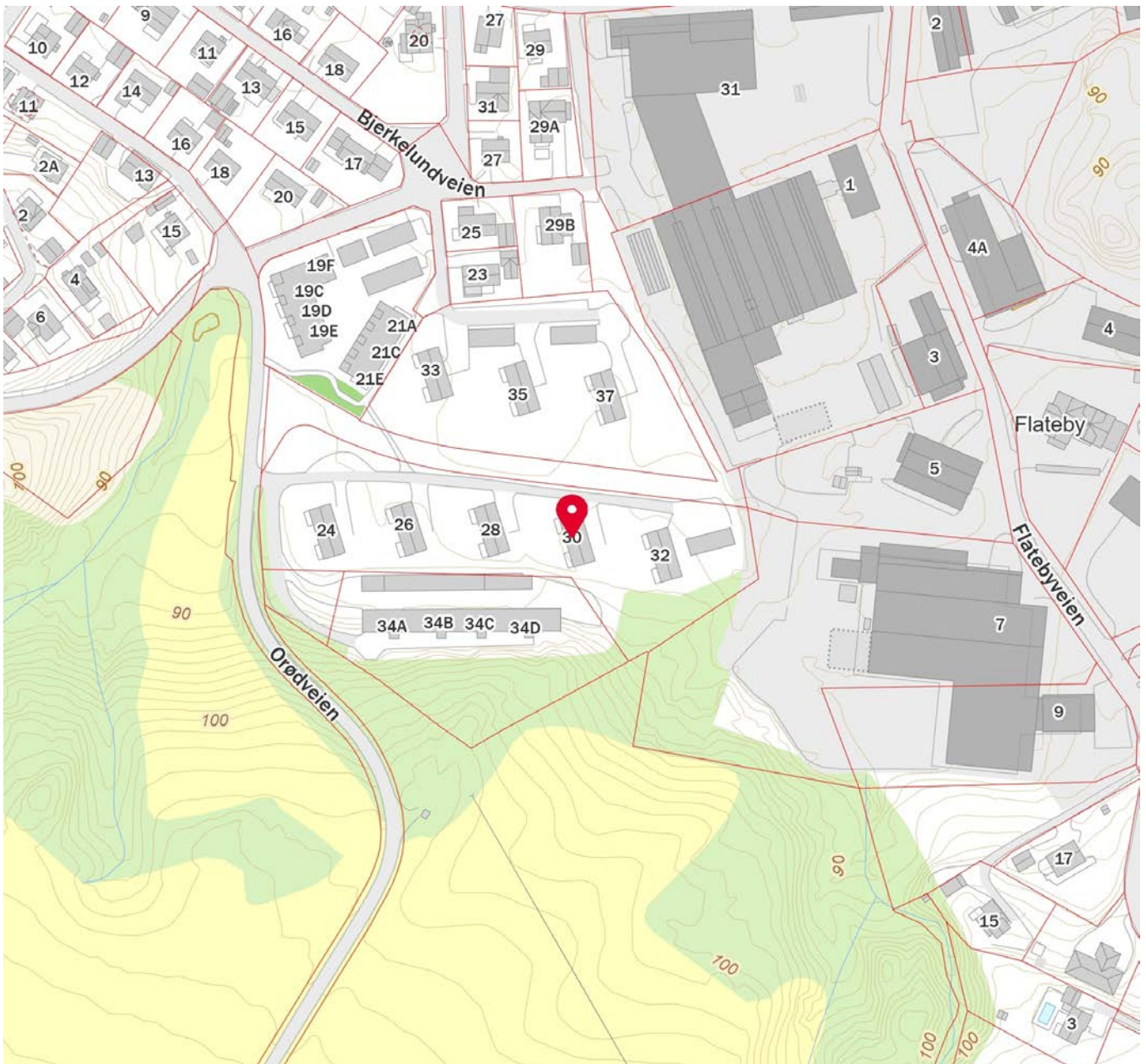
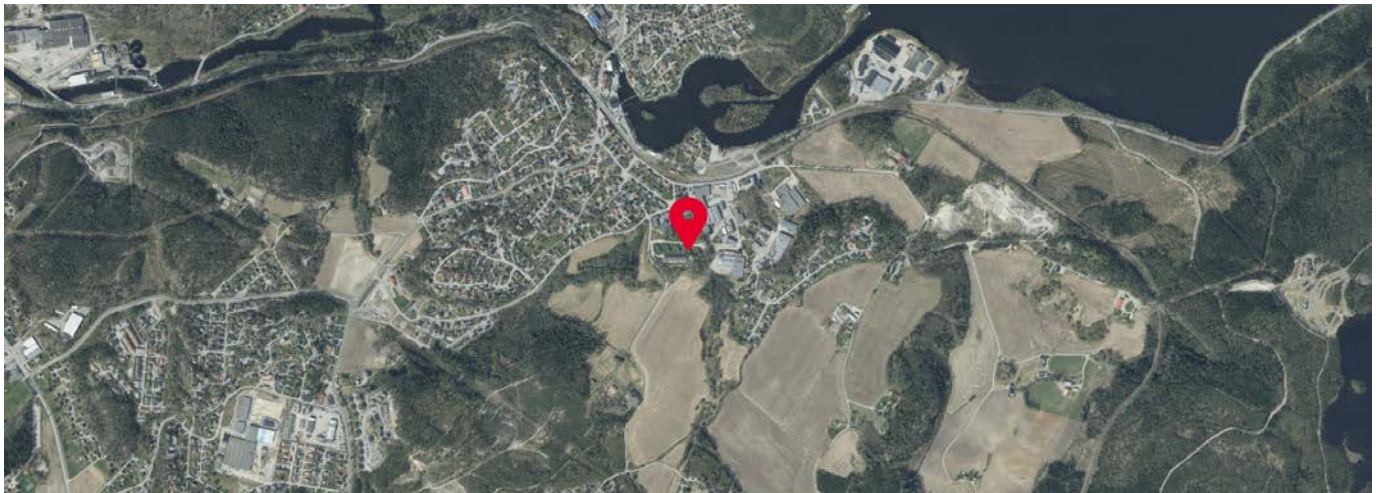
0%

45%

■ Tangen/Orød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 15.10.25 Side 1 av 3

Tangen I borettslag	V ³ r ref.:	32/28	Fjdselsdato eier:	08.08.1985
Ormdveien 30	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1792 TISTEDAL	Eiere:	Marijana Ruzanovic		
Organisasjonsnr: 948 583 798	Andelsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 400

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	378
	Felleskostnader	5 459
	Renter	990
	Renter	573

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

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjrres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	413 544	Gjeld siste ³ rsoppg.:	413 544
Klient ajourf. l ³ n:	13 233 423,96	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	13 233 424

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12114838649, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 15.10.2025: 3 900 475

Andel av saldo: 121 890

Fjrst termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.09.2038)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 12134932196, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 15.10.2025: 6 787 686

Andel av saldo: 212 115

Fjrst termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2025 (siste termin 31.03.2047)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

L³ nenummer: 12138396221, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 15.10.2025: 2 545 263

Andel av saldo: 79 539

Fjrst termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB - ikke IN

Evnt planlagte l³ neoptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.

4: Njrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jeanett Kristin Karlsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 15.10.25 Side 2 av 3

Tangen I borettslag	V ³ r ref.:	32/28	Fjdselsdato eier:	08.08.1985
Omndveien 30	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1792 TISTEDAL	Eiere:	Marijana Ruzanovic		
Organisasjonsnr:	948 583 798			

4: Skilte opplysninger

Adresse: Bratt³ sveien 52
Postnr/-sted: 1793 TISTEDAL
Telefon: Mob.: 47821357
E-post: jkrkarl@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2025

Utest ³ ende saldo:	74 627,07		
Felleskostnader:	72 100	Restanse:	74 627,07
Gebyr:	105	Forskudd:	0
Rente:	2 422,07	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	24 140	Gjeld:	413 544	Andre inntekter:	780
		Utgifter:	24 008		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1972
G³ rds/bruksnr: 145/106, 145/107
Bygningstype: Firemannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 15633.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81563581
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.10.1972	Fjrste innflytting:	01.11.1972	SS Bnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei	BRA	67.5		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjrsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL el andre				

Fasiliteter:

Bestilt 1 nkkel XL 855253 K 16.
Bestilt 1 nkkel XL 85 523 K 16.
Bestilt 2.stk nkkler XL85523 K16
Bestilt 1.stk nkkel XL85523 K16

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 15.10.25 Side 3 av 3

Tangen I borettslag	V ³ r ref.:	32/28	Fjdselsdato eier:	08.08.1985
Ormdveien 30	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1792 TISTEDAL	Eiere:	Marijana Ruzanovic		
Organisasjonsnr:	948 583 798			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tangen I borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Elim, Løkkebergveien 69, Tistedal.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 27. februar 2025

Antall fremmøtte: 14, samt ikke-boende; styreleder Jeanett Karlsen, styremedlem Yvonne Sagen

Antall stemmeberettigede: 14 - Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 16

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Jeanett Karlsen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: May-Britt Johansen

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 30 000

Honorar til styremedlemmer kr: 10 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder valgt for 2 år: Jeanett Karlsen

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Yvonne Saken gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: May-Britt Johansen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Elin Karlsen og Rebecca Fagerhøi

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: May-Britt Johansen
Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring i retningslinjer for plassering av varmepumpe

Styret ønsker en endring av punkt 3

Dagens tekst:

3.Utedelen skal plasseres inne på veranda og under det store vinduet og monteres slik at det ikke blir vibrasjon og ulyder i vegg og tilstøtende rom/leiligheter. Gummibraketter og/eller eget fundament må vurderes. Det skal tas hensyn til at kledning og isolasjon ikke skades.

Vedtak:

Forslag til ny tekst:

3.Utedelen skal plasseres på kortveggene. Utedelen skal monteres på grunnmur. Det er da enkelt å montere overbygg. Dette må kostes av andelseier. Det skal ta hensyn til at kledning og isolasjon ikke skades.

Enstemmig vedtatt

Møtet hevet: 17.40

Møteleder: Jeanett Karlsen (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Underskriver: May-Britt Johansen (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Tangen I borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Tangen I borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 32 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Jeanett Kristin Karlsen, Brattåsveien 52
Styremedlem, Monika Elisabeth Kube, Orødveien 24
Styremedlem, Yvonne Elisabeth Nilsen Sagen, Måstadveien 65
Varamedlem, Eva Lindahl, Bjerkelundveien 35
Varamedlem, May-Britt Johansen, Bjerkelundveien 37

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling, hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 2 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Proserv om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

HMS arbeid gjennom hele året

Laget en plan for videre vedlikehold av hus med tanke på maling og vedlikehold av verandaer fremover

Saker under arbeid og planlegging:

Malin av tak i 1 etg på verandaer

Olje alle verandaer

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

2018 Nye bad, vaskerom i kjeller, nye varmt vanns beredere og nye sikringsskap til alle leiligheter

2019 Nye verandaer, maling av alle vegger på alle hus

2020 Nytt brann anlegg i alle hus

2021 El bil ladere

2023 Nye lamper i alle ganger og ute

2024 Installert vannmåler i kjeller på alle hus

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 726 400	2 726 400	2 150 400	2 841 600
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		19 200	20 400	20 100	20 400
Sum inntekter		2 745 600	2 746 800	2 170 500	2 862 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	10 575	10 600	10 575	10 600
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Avskrivninger	10	81 261	82 000	92 344	76 000
Energi, strøm, olje, gass		67 976	85 000	74 252	83 200
Eiendomsskatt		91 032	83 000	82 453	91 000
Inventar		0	3 000	0	3 000
Vedlikehold	4	75 727	100 000	141 428	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		20 490	23 000	21 824	25 000
Vaktmestertjenester		106 760	100 000	108 325	100 000
Periodisk vedlikehold	5	55 570	200 000	0	400 000
Revisjonshonorar	3	4 336	4 400	4 262	5 000
Forretningsførerhonorar		102 252	102 200	96 462	106 300
Kontorrekv, telefon, porto		2 655	3 000	1 922	3 000
TV bredbånd		206 976	218 000	208 341	215 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		6 658	6 700	6 658	6 700
Forsikring		109 774	115 000	98 132	120 000
Kurs		0	10 000	7 980	10 000
Kommunale avgifter	6	597 547	564 000	470 008	630 000
Bankgebyrer		5 613	3 000	1 890	3 000
Andre kostnader	7	2 762	2 000	1 109	2 000
Sum driftskostnader		1 622 964	1 789 900	1 502 965	2 064 800
Driftsresultat		1 122 636	956 900	667 535	797 200
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		10 316	0	9 370	0
Renteinntekter		24 961	1 100	26 440	24 000
Rentekostnad		768 269	775 000	640 173	745 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-732 992	-773 900	-604 363	-721 000
Årsresultat		389 644	183 000	63 172	76 200
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		389 644	0	63 172	0
Sum disponering		389 644	0	63 172	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	87 675	87 675
Bygninger	9	3 075 466	3 075 466
Garasjer	9	76 476	76 476
Ladestasjon	10	72 675	87 456
Andre driftsmidler	10	208 201	274 681
Sum varige driftsmidler		3 520 493	3 601 754
Sum anleggsmidler		3 520 493	3 601 754
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 605	5 600
Erstatningsmessige skader		55 851	0
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		103 488	0
Sum fordringer		194 944	5 600
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		578 264	629 475
Sum bankinnskudd og kontanter		578 264	629 475
Sum omløpsmidler		773 208	635 075
SUM EIENDELER		4 293 701	4 236 829

Tangen I borettslag

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-9 359 532	-9 749 176
Sum opptjent egenkapital		-9 359 532	-9 749 176
Sum egenkapital		-9 356 332	-9 745 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	13 233 424	13 527 442
Borettsinnskudd	13	416 000	416 000
Sum langsiktig gjeld		13 649 424	13 943 442
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-300
Leverandørgjeld		609	39 663
Sum kortsiktig gjeld		609	39 363
Sum gjeld		13 650 033	13 982 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 293 701	4 236 829
Pantestillelser		3 239 617	3 239 617

Tangen I borettslag

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	595 712	854 246
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	389 644	63 172
Tilbakeført avskrivninger	81 261	92 344
Avdrag lån	-294 018	-414 049
B. Årets endringer disponible midler	176 887	-258 533
C. Disponible midler UB	772 599	595 712
Omløpsmidler	773 208	635 075
Kortsiktig gjeld	609	39 363
Disponible midler	772 599	595 712

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	10 575	10 575
Sum	10 575	10 575

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	4 336	4 262
Sum	4 336	4 262

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	51 282	141 428
Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 445	0
Sum	75 727	141 428

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	55 570	0
Sum	55 570	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:
Montert vannmålere

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
Bilgodtgjørelse	0	135
Generalforsamling og møter	1 387	974
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	1 375	0
Sum	2 762	1 109

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 675
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 675
Anskaffelsesår :	1972
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Garajser	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 476	3 075 466
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 476	3 075 466
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 476	3 075 466
Anskaffelsesår :	1972	1972
Antatt levetid i år :		

Note 10 - Andre driftsmidler

	Porttelefon Brannvarslingsanlegg		Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	166 250	487 500	118 250
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	166 250	487 500	118 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	166 250	279 297	45 575
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	208 203	72 675
Årets avskrivninger :	5 542	60 937	14 781
Anskaffelsesår :	2014	2020	2021
Antatt levetid i år :	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 enkelteleiligheter 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	DNB Bank ASA
Formål:	Nye verandaer og maling av hus	Rehab bad og rør	Tak, skifte av kledning og vinduer, samt generelt vedlikehold.
Lånenummer:	12138396221	12134932196	12114838649
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2008
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	31.03.2047	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	8 200 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 596 459	6 896 729	4 034 254
Avdrag i perioden:	51 196	109 043	133 779
Lånesaldo 31.12:	2 545 263	6 787 686	3 900 475

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	416 000	416 000
Sum	416 000	416 000

Resultat og balanse med noter for Tangen I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen I borettslag

Styreleder	Jeanett Kristin Karlsen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Yvonne Elisabeth Nilsen Sagen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Monika Elisabeth Kube (sign.)	17.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tangen I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tangen I Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AU7FQ-YE7CU-J7UXW-Q77YM-S1YYV-WIN37

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-18 13:56:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AU7FQ-YE7CU-J7UXW-Q77YM-S1YYV-WIN37

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Bekreftelse på overtakelse av ansvar for installert

varmepumpe ved eierskifte

Avtaleskjema godkjent gjennom

vedtekten 4-1 pkt.6 06.04.2022

Undertegnede bekrefter at jeg ved overtakelse av leilighet nr. _____ i Tangen 1 borettslag forplikter meg til å overta det fulle ansvar for drift/vedlikehold/eventuell fjerning av installert varmepumpe slik det er nedfelt i «Retningslinjer for installering av varmepumpe i Tangen1 borettslag», vedtatt i generalforsamling 06.04.2022.

Halden...../.....20.....

.....

Ny andelseier

Søknad og avtale om installering av
varmepumpe i Tangen 1 Borettslag

Godkjent gjennom vedtektene 4-1 pkt.6 06.04.2022

Undertegnede andelseier.....

Adresse.....

Søker herved om å få installere varmepumpe.

Installasjonen skal skje på de vilkår som er vedtatt i generalforsamling 2022 og aksepteres av andelseier.

Tistedal...../.....20..... Naboer er varslet om søknaden

Andelseier

Nabo 1

Nabo 2

Søknaden godkjennes ☐

Søknaden avslås ☐

Eventuelle vilkår: _____

Halden,/.....20..... Styresak nr.

For styret i Tangen 1 borettslag_____

Retningslinjer for installering av luft/luft varmepumpe i Tangen 1 Borettslag.

Godkjent gjennom vedtektene 4-1 pkt 6. 06.04.2022

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

1. Montering skal i sin helhet utføres av montør fra autorisert firma med F-gass sertifisering for montering og vedlikehold av varmepumper. Det elektriske opplegget som følger av monteringen utføres av autorisert firma.
2. Det tegnes serviceavtale med sertifisert firma for fremtidig nødvendig ettersyn, vedlikehold og eventuelt fjerning av varmepumpe.
3. Utedelen skal plasseres inne på veranda og under det store vinduet og monteres slik at det ikke blir vibrasjon og ulyder i vegg og tilstøtende rom/leiligheter. Gummibraketter og/eller eget fundament må vurderes. Det skal tas hensyn til at kledning og isolasjon ikke skades.
4. Varmepumpen skal tilfredsstille de krav som stilles til støy i Byggeforskriften. Støynivå-kravet er differensiert over døgnet og derfor er det nattkravet som gjøres gjeldende. Dvs max lydtrykk på 35 dBA utenfor fasaden / soverom til naboileiligheter.
5. Alle rør på yttervegg legges i rørkanaler og males i husets farge. Monteres overbygg på utedelen skal dette males i husets farge
6. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
7. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
8. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl og skader i vegg.
9. Alle kostnader til innkjøp, montering, vedlikehold, reparasjoner og korrekt fjerning bæres av andelseier. Borettslaget skal i alle henseender være uten økonomisk ansvar for varmepumper.
10. Borettslagets styre kan pålegge fjerning av varmepumpe hvis retningslinjer og avtale brytes og andelseier må koste fjerningen samt rep av event skader på hus og grunn.
11. Opplysninger som skal vedlegges søknaden:
 - A. Varmepumpens spesifikasjoner, leverandør og avtale med firma som utfører jobben.
 - B. Beregnet utvendig lydnivå
 - C. Skisse av hus/tomt påtegnet forslag til montering av utedel med tilhørende rør og kabler.

Vedtekter

for

Tangen I Borettslag

(org. nr. 948 583 798)

Borettslagets vedtekter ble første gang vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. april 1986, og sist endret 6.april 2022.

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av 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.
- (6) Andelseieren tillates å montere varmepumpe etter at skriftlig avtale er godkjent av styret. Avtalen bygger på retningslinjer for installering av varmepumpe i Tangen 1 brl.

4-2 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. Evnt oppmontert vindskjerm på veranda er andelseiers vedlikeholdsplikt.
- (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 slik som vannklosett, vasker, kraner, badekar/dusj, apparater, ovner, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 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 sjekklister, 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 utbedre 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 utskiftninger 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 trå med Helse – Miljø - og Sikkerhetsforskriftene, og sørge for at denne blir gjennomført.

5-3 Adgang til boligen

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

5-4 Forandring i boligen

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom slikt arbeide ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon samt ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller lignende fellesinstallasjoner, eller fremtidig fremføringer av eller utskifting av slike, jfr vedtektenes pkt 5-2 (2). Alt arbeide skal utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (2) Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- (3) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdører, vinduer, vindusprosser og lignende, jfr pkt 5-2 (3).
- (4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomfør 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. 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) 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.
- (3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.
- (4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseiere har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidige utskiftninger og modernisering av resultatet av disse arbeider.
- (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 fellekostnader, 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 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

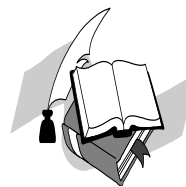
11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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 I borettslag



ORDENS - & TRIVSELSREGLER

Disse regler er sist endret på generalforsamling 6. april 2022

HENSIKT:

Ordensreglene har til hensikt å samordne vedlikehold og orden i utområder både de arealer som tilfaller den enkelte leilighet og fellesarealer.

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

Renhold - Opprydding - og Forebyggende tiltak:

1. Andelseiers ansvar: (gjeller også beboer som er overlatt bruken av boligen. Jf vedtektenes pkt. 4-2)

- Den enkelte andelseier skal rydde og gjøre rent på egen altan.
- Alle bruker av Vaskekjeller skal rydde opp etter sig å holde orden samt avtale med de øvrige beboer om når den kan benyttes.
- Felles kjellerrom skal holdes ryddig og i felles gang må der ikke oppbevares saker.
- Alle beboere oppfordres til å bidra med å holde utområdene pene og ryddige, og verne om plener, beplantning og felles utstyr.
- Vise hensyn ovenfor naboer ved ikke å riste / lufte sengetøy og matter ut fra altan/balkong. Heng ikke klær og lignende til tørking ut av vinduer, over altan / balkongrekkeverket, eller oppsette snorer under altan / balkontaket, men benytte sammenleggbart stativ som kan skjules bak altanrekkeverket. Benytt helst det utendørs stativ.
- Blomsterkasser må kun henge på innsiden av reket.
- Klessvask må ikke henge til tørk på utendørs stativ mellom kl. 18.00 på dage før søn- og helgedage og frem til neste virkedags morgen kl. 08,00
- Bruk av kullfyrte grill på altan/balkong må ikke foregå. Hvis det ikke sjenerer nabo kan elektrisk grill benyttes.
- Vær varsom med bruk av åpen lys og varme.
- Mating av alle type dyr er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg skadedyr.
- Der må ikke plasseres rullestoler, møbler m.m. i trappehus da disse er rømningsveie ved brann og transport av sykebåre, kan også være årsak til fall som kan fører til skade og ulykker.
- Sykler skal plasseres i fellekjeller.
- Oppdager andelseier skade på installasjoner eller lignende, som borettslaget har ansvar for, plikter andelseier snarest å melde fra om dette, jf. vedtekter pkt.5-1 (7), og utleverte 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.
- Andelseier skal i egen leilighet foreta egenkontroll innen H.M.S., jf. utlevert sjekklister.
- Det må søkes styret om montering av vindskjerm på veranda.
Vindskjerm på veranda er andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Trappevask: Beboer i 1 etg. Vasker ned til utgangsdør samt kjellertrappen
Beboer i 2 etg. Vasker trapper fra loftet og ned til 1 etg.
Der skal vaskes en gang i uken

2. Vaktmestertjenesten:

Borettslaget har inngått avtaler med firmaer om klipping av plener, snømåking, samt strøing.

3. Tilleggsregler:

I ordensreglene inngår egen skriftlige bestemmelser om dyrehold.

Også senere utgitte bestemmelser som er i samsvar med målsetting, skal inngå i ordensreglene 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 andelseierens 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 de 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 bør sendes skriftlig, og herunder må fremkomme fult navn på den/de det klages på, videre må opplyses om tid, sted og hendingsforløp, samt eventuelle vitner.

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

Gjentagne tilsidesettelse / vesenlig mislighold av ordensregler 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 gjentagende ordensforstyrrelser m.m. som ikke er i tråd med vedtektene og ordensreglene, 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 naboeligheten.
- 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 helgedager. 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 ordensregler og bestemmelser.
- Postkassen på postkassestativet tilhører borettslaget og må ikke flyttes eller utskiftes. Eventuell lås til kassen er leietagerens ansvar.

6. Husdyrhold:

Det er et generelt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren holder dyr under spesielle forhold og forutsetninger. Hvis søknaden innvilges skal "Avtale om dyrehold" undertegnes.

7. Generelle regler:

Ordensreglene er godkjent av generalforsamlingen den 16. mars 2005, og skal vedlegges ved overtagelse til ny andelseier. Andelseier skal sørge for at beboer får kopi av ordensregler ved eventuell bruksoverlatning, jf. vedtektene pkt. 4-2 (4). Ordensreglene fra 23.03.1992 settes herved ut av kraft

8. Bilparkering:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-145/106, Orødveien 30, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	10.11.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	10.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	10.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	0.83 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.86 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	95.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	2.6 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.17 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 10.11.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

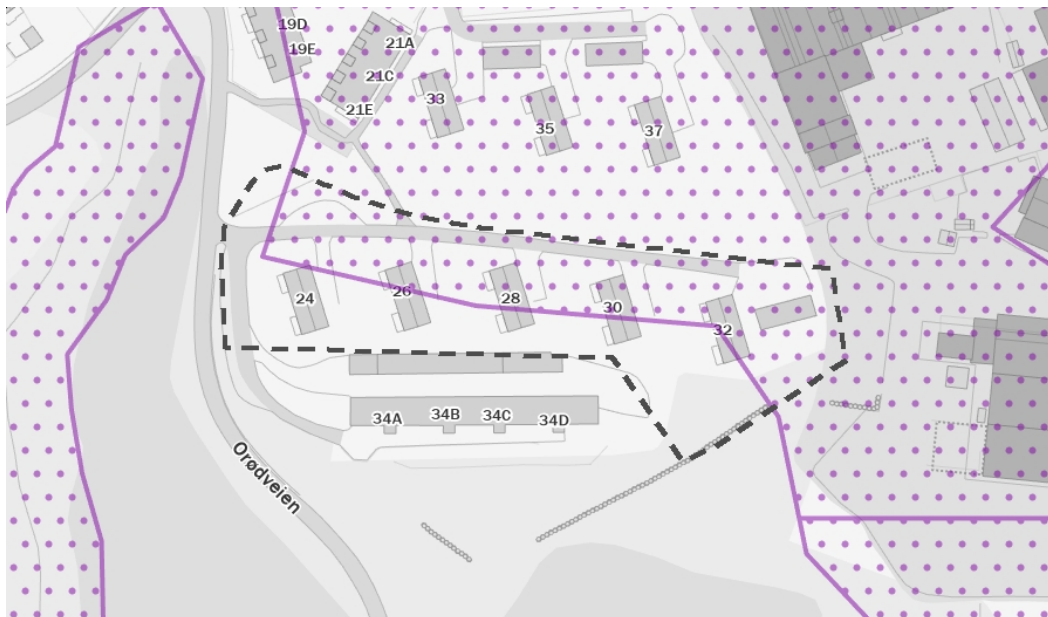
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.11.2025

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.11.2025

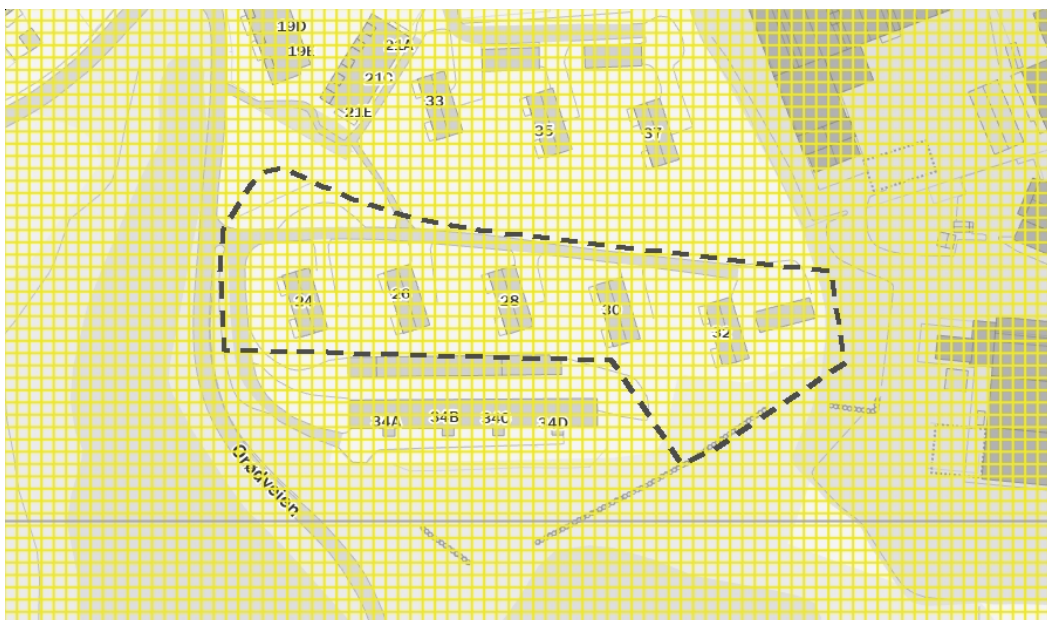
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

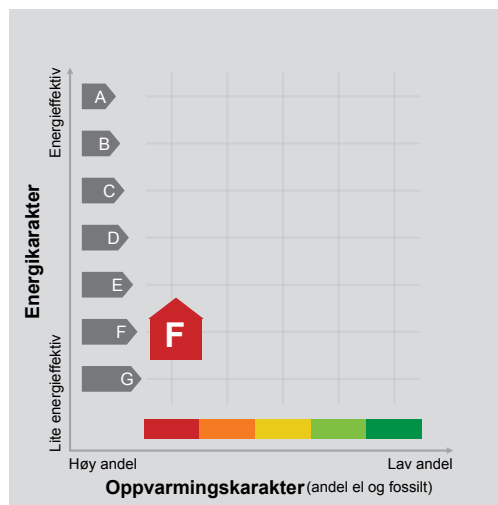
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST



Adresse	Orødveien 30
Postnummer	1792
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145086272
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-142351
Dato	01.07.2025



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

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

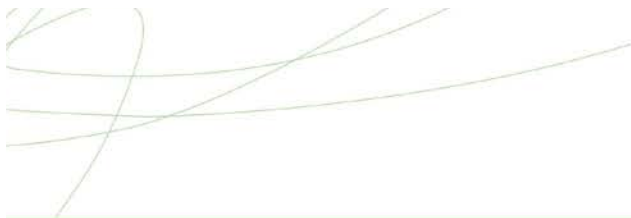
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

For eiendommen:

Adresse:
 Orødveien 30, 1792 Tistedal
 andelsnr. 28 i Tangen I Borettslag, org.nr. 948 583 798 i Halden
 kommune
Oppdragsnummer:
 1101250054

Meglerforetak: Aktiv Halden AS
Saksbehandler: Cecilie Knobel Elnes
Telefon: 975 92 988
E-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



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

aktiv.
Tar deg videre