



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 405 038,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 656 428,-
Felleskostn.: Kr 8 023,-
Selger: Marianne Aasen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 51/54 kvm
Tomtstr.: 5980 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 94
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1101250186

Praktisk 2-roms leilighet - 1. etasje - varmtvann i felleskostnader!

Pen 2-roms leilighet i Orødveien 34B, beliggende i praktisk 1. etasje. Leiligheten byr på et moderne preg med nytt kjøkken og oppussede overflater fra 2018. God planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning adskilt med praktisk kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsflate og en hyggelig spiseplass. Romslig soverom, bad med opplegg for vaskemaskin og stue utgang til veranda. I tillegg følger bod for ekstra lagring.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Tistedal, med nærbutikk, bakeri, frisør, pizzeria og gode bussforbindelser like i nærheten. Området er kjent for nærhet til turstier, friluftsområder og skogsterreng. Med sin kombinasjon av servicetilbud, naturnær beliggenhet og korte avstander til Halden sentrum, fremstår Orødveien 34B som et ideelt valg for både unge og eldre.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Vedtekter	60
Trivselsregler	68
Årsmelding 2024	72
Protokoll generalforsamling 2025	84
Matrikkelkart -og rapport	88
Reguleringsplankart	96
Kommuneplankart	98
Områdeanalyse	100
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5980 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Tistedal, kun ca. 4 km fra Halden sentrum. Her bor man i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til det man trenger. Like ved finner du bakeri, nærbutikk, frisør og pizzeria, i tillegg til gode bussforbindelser mot Halden sentrum og øvrige nærområder. I nærheten ligger Femsjøen, som byr på

rekreasjonsmuligheter og fine turområder langs vannet. Området er kjent for nærhet til turstier, friluftsområder og skogsterreng. Med sin kombinasjon av servicetilbud, naturnær beliggenhet og korte avstander til Halden sentrum, fremstår Orødveien 34B som et ideelt valg for både unge, eldre og alle som ønsker en praktisk og enkel hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra borettslaget.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong oppført med betongkonstruksjon med stålrekkverk.

Denne er rehabilitert i 2016.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

Siste tilsyn var gjort i 2018, og var avsluttet uten feil. Ingen utestående forhold etter søk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2

Vinduer

Eier opplyser om at vinduer mot sør på soverom kan fryse fast på vinterstid ved nedbør.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som fryser fast bør kontrolleres for å avdekke om det er muligheter for å utføre noen tiltak.

Fastfrysingen medfører til redusert funksjon.

Overflater

Stedvis noen områder med riss i overgangen mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres overflatebehandling av områder med riss i overgangen mellom vegg og tak for å forhindre videre oppsprekking og sikre et estetisk tilfredsstillende resultat.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 15mm retningsavvik i stue/kjøkken og 20mm på kontoret.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Konsekvensen av avvikene er at det kan oppstå områder med knirk og svikt i gulv estetisk, samt det kan påvirke møblering og innredning.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Eier opplyser om at det er feil på display på oppvaskmaskin, samt at det er en liten avskalning på platetopp.

Konsekvens/tiltak: Det er ingen umiddelbart behov for å skifte hvitevarer pga disse feilene/skadene.

Siden de fortsatt fungerer tilstrekkelig til daglig bruk.

Vannledninger

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

Rørøppegget innehar en eldre standard.

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

Avløpsrør

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

Røropplegget innehar en eldre standard.

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

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på

oppføringstidspunktet. Ingen lufting på soverommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres ventilasjonsløsning på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt fuktighet på soverommet som kan medføre til skader over tid.

Forhold som har fått TG3>

TG3

Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger.

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin

Oppvarming via stråleovn. Utlufting via nedtrekksluker.

Det er plastsluk i gulv. Utført 1:100 fall 80cm fra sluk på det minste.

Vanntett terskel er hevet 10cm over topp sluk.

Baderommet innehar en eldre standard. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har behov for renovering.

Manglende luftespalte under dørbord.

Konsekvens/tiltak: Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, slik at risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen reduseres. Det må etableres nytt tettesjikt i våtsonen på hele baderommet.

Det bør etableres luftespalte under dørbordet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da manglende lufting kan føre til dårlig inneklima og økt fare for fuktskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsinnredning. Nytt toalett i 2024.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Bygningsmassen/borettslagets eiendom har ikke vannbrett, opplever at vann kommer rett på vindu på soverom, opplever da tidvis at håndtak fryser fast på vindu på vinterstid (får ikke låst).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Gulvene er skjeve, gjelder trolig hele blokken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Ikke i egen enhet, men i andres enhet (Underetasje).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Firmanavn: Utbedret i regi av borettslaget.

Beskrivelse av arbeidet: Kre i underetasje. Feilen som var årsaken er utbedret.

Eiendommen og omgivelsene.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Planløsning er åpnet og avviker fra originale byggetegninger.

Er tiltak godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja.

Det er en liten skade på høyre hjørne på koketopp. Lyset i displayet på oppvaskmaskin forsvinner tidvis, har ingenting å si for bruken.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.

Det er nylig installert fiber i boligen. Eldre uttak er fortsatt i boligen.

Innhold

Leiligheten har en praktisk planløsning som gjør den lett å møblere og trivelig å bo i. Fra inngangspartiet kommer du inn i en gang med plass til yttertøy og sko. Videre finner du et bad med opplegg for vaskemaskin.

Soverommet har god størrelse og er utstyrt med garderobeskap som gir smart oppbevaring. I den åpne stue- og kjøkkenløsningen ligger alt til rette for en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som fungerer både som arbeidsflate og en hyggelig spiseplass. Stuen har god plass til sofagruppe, og fra den har du utgang til en hyggelig veranda.

I stuen finnes også en egen krok som i dag er innredet som arbeidsstasjon, men som fleksibelt kan brukes til spisestueplass, lesestasjon eller annet – alt etter behov og ønsker.

I tillegg medfølger bod som gir etterlengtet ekstra lagringsplass.

Standard

Gang:

Leilighetens gang har gode muligheter for oppbevaring. Her er det plass til både knagger og skohylle/skoskap, slik at yttertøy og sko får en naturlig plassering. En ryddig og funksjonell start på hjemmet!

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår moderne med grå, profilerte fronter fra IKEA. Benkeplaten i laminat gir et tidløst og lettstelt uttrykk, og løsningen byr på gode

arbeidsflater. Her finner du integrert platetopp og komfyr, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. En praktisk kjøkkenøy fungerer som et naturlig skille mellom stue og kjøkken, og skaper samtidig en hyggelig sone for både matlaging, servering og måltider.

Stue:

Stuen er romslig og delt i to naturlige soner som gir gode muligheter for å tilpasse rommet etter behov. På den ene siden av kjøkkenet finner du en hyggelig sofagruppe med naturlig plassering for TV – herfra er det også direkte utgang til verandaen. Den andre delen av stuen brukes i dag som arbeidsstasjon, men rommet byr på flere muligheter. Her kan du enkelt etablere en egen spisestue, et kontorhjørne eller eventuelt innrede et ekstra rom dersom behovet tilsier det. Den fleksible planløsningen gjør at stuen kan tilpasses både livsstil og fremtidige ønsker.

Bad:

Badet er av eldre dato, men har fått flere oppgraderinger de siste årene. Baderomsinnredningen ble fornyet i 2025 med moderne servantskap med gode skuffer for oppbevaring, samt speilskap som gir ekstra lagringsplass. Det er installert nytt toalett i 2024. Badet er ellers utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin – en praktisk løsning for en effektiv hverdag.

Soverom:

Boligen har ett romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet byr på en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og funksjonelt uttrykk. Et rolig og komfortabelt rom som legger til rette for god hvile.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil.
Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i fellesgang.
40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*15A/3*10A med automatsikringer.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Miljøstrie, panelplater
Himling: Malte slette tak.
Leiligheten innehar en normal standard.
Leiligheten er oppusset i 2018.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 16.01.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 09.01.26

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på borettslagets tomt. Mulighet for å leie garasjeplass etter søknad til borettslaget. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 81563832

Radonmåling

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

Diverse

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

Kr 23 063,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Stråleovn på bad, ellers panelovn på soverom og ved kontordel i stue.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 250 000

Omkostninger kjøper

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 251 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 260 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 263 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 430 719 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 722 876 for år 2024

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

Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel tv og internett, varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Felleskostnader: 3 810,-

Renter: 1 637,-

Avdrag: 1 563,-

Kabel TV: 614,-

Varmt vann: 399,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 023

Andel Fellesgjeld

Kr 405 038

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tangen 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

948852209

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Tangen 2 Borettslag består av en blokk med totalt 40 andeler.

Større vedlikehold og oppgravderinger i borettslaget de siste årene:

Nytt gjerde i 2019.

Bygget om heisalarmen til mobilvarsling i 2018.

Lys ute i gården i 2018.

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

Vedlikehold av alle garasjer og låser i 2017.

Byttet porttelefoner og låser i 2017.

Byttet lamper i alle trapperom i 2017.

Oppgradert sikringsskapene i 2017.

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

Byttet brannslanger i 2018.

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

Byttet alle håndsklukkere (pulver) i 2024.

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

Styreleder: Stein Erik Murud, tlf. 913 81 695.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 115011041, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 2.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 05.01.2026: 1 889 233,-

Andel av saldo: 42 428,-

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

Fastrente Husbanken 2,475 %

Fastrenteavtale 1.2.17-1.2.27 - ikke IN.

Lånenummer: 12127292904, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 05.01.2026: 423 564

Andel av saldo: 9 512

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

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - ikke IN.

Lånenummer: 12134856333, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 05.01.2026: 15 722 737,-

Andel av saldo: 353 098,-

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

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - ikke IN.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 94 i Halden kommune. Andelsnr. 13 i Tangen 2
Borettslag med orgnr. 948852209

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter: ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigmelding for boligblokk, datert 25.06.1974.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septikktank, datert 22.09.2004.

Det foreligger ferdigattest for Installasjon av personheis i 4 eksisterende trapperom datert 24.10.2006.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring på blokk, datert 04.05.2017.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Opprinnelig var kjøkkenet et eget rom, disse veggene er i dag revet og det er åpen løsning mellom stue/kjøkken.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan for G-310 Søndre Tistedal med formål bolig/blokkbebyggelse og kommuneplanens arealdel 2023-2035, bebyggelse og anlegg, nåværende/spredt boligbebyggelse.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 250,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

11.02.2026



Tangen 2 Borettslag består av en blokk med totalt 40 andeler.



Leiligheten er beliggende i Tistedal, kun ca. 4 km fra Halden sentrum. Her bor man i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til det man trenger.



Veranda



Veranda





Leilighetens gang har gode muligheter for oppbevaring. Her er det plass til både knagger og skohylle/skoskap, slik at yttertøy og sko får en naturlig plassering. En ryddig og funksjonell start på hjemmet!



Stue/Kjøkken



En del av stuen brukes i dag som arbeidsstasjon, men rommet byr på flere muligheter.



Her kan du enkelt etablere en egen spisestue, et kontorhjørne eller eventuelt innrede et ekstra rom dersom behovet tilsier det. Den fleksible planløsningen gjør at stuen kan tilpasses både livsstil og fremtidige ønsker.



Kjøkken



Stuen er romslig og delt i to naturlige soner som gir gode muligheter for å tilpasse rommet etter behov.



På den ene siden av kjøkkenet finner du en hyggelig sofagruppe med naturlig plassering for TV – herfra er det også direkte utgang til verandaen.



Stue/Kjøkken



Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og fremstår moderne med grå, profilerte fronter fra IKEA. Benkeplaten i laminat gir et tidløst og lettstelt uttrykk, og løsningen byr på gode arbeidsflater.





På kjøkkenet finner du integrert platetopp og komfyr, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.



En praktisk kjøkkenøy fungerer som et naturlig skille mellom stue og kjøkken, og skaper samtidig en hyggelig sone for både matlaging, servering og måltider.



Stue/Kjøkken



Boligen har ett romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet byr på en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og funksjonelt uttrykk.



Soverom



Badet er av eldre dato, men har fått flere oppgraderinger de siste årene. Baderomsinnredningen ble fornyet i 2025 med moderne servantskap med gode skuffer for oppbevaring, samt speilskap som gir ekstra lagringsplass.



Det er installert nytt toalett i 2024. Badet er ellers utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin – en praktisk løsning for en effektiv hverdag.



Bad.

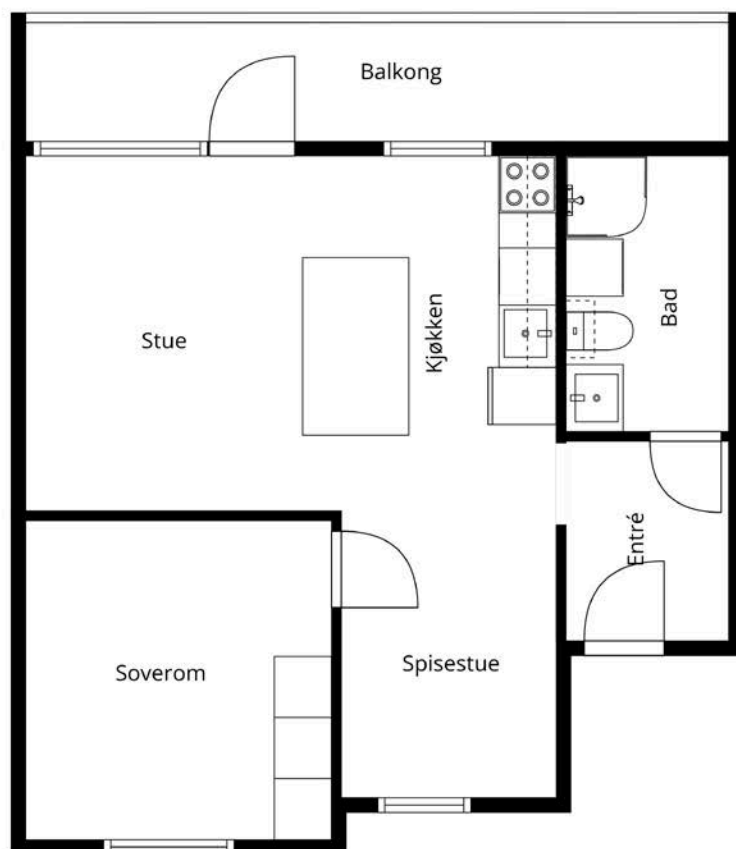


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marianne Aasen

Boligen

Orødveien 34B
1792 TISTEDAL

3101-145/94/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny baderomsinnredning. Nytt toalett i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Bygningsmassen/borettslagets eiendom har ikke vannbrett, opplever at vann kommer rett på vindu på soverom, opplever da tidvis at håndtak fryser fast på vindu på vinterstid (får ikke låst).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Gulvene er skjeve, gjelder trolig hele blokken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Ikke i egen enhet, men i andres enhet (Underetasje).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Utbedret i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Kre i Underetasje. Feilen som var årsaken er utbedret.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Planløsning er åpnet og avviker fra originale byggetegninger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Eldre ventilasjonsanlegg i bygningen, kan merke at når kjøkkenviften er skrudd på at lukt fra andre leiligheter kan forekommer, spesielt på badetom.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det er en liten skade på høyre hjørne på koketopp. Lyset i displayet på oppvaskmaskin forsvinner tidvis, har ingenting å si for bruken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er nylig installert fiber i boligen. Eldre uttak er fortsatt i boligen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Leilighet



Orødveien 34B , 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 145, bnr. 94



Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 19972-1932

Referansenummer: KL2772

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Tangen II borettslag i Tistedalen i Halden kommune.

Leiligheten ligger i 1.etg og er på ett plan.

Disponerer bod og nettingskap i kjeller.

Nordvendt balkong med tilkomst fra stue.

Parkering på felles parkeringsplasser. Muligheter for garasje ved å sette seg på venteliste.

Leiligheten innehar en generell normal standard.

Det ble utført oppussing av leiligheten i 2018.

Baderommet har en eldre standard.

Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

Det ble skiftet vinduer og balkongdør, samt oppgradert terrasser i 2016.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:

Boligblokken er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn.

Grunnmur av plasstøpt betong.

Støpt gulv i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Bærendekonstruksjon av betong utvendig kledd med fasadeplater.

Bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning på balkong.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2016.

Balkong oppført med betongkonstruksjon med ståltrekkverk.

Denne er rehabilitert i 2016.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en normal standard.

Leiligheten er oppusset i 2018.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 4-speils.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger.

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin

Oppvarming via stråleovn. Utlufting via nedtrekksluker.

Baderommet innehar en eldre standard

Det er kjøkkeninnredning og yttervegg bak området dusjkabinett er plassert.

Det er utført en inspeksjonsluke i vegg ved toalett, så det er derfor ikke behov for hulltakning på noen andre områder.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i trekonstruksjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Integrert platetopp og komfyr. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredning innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*15A/3*10A med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

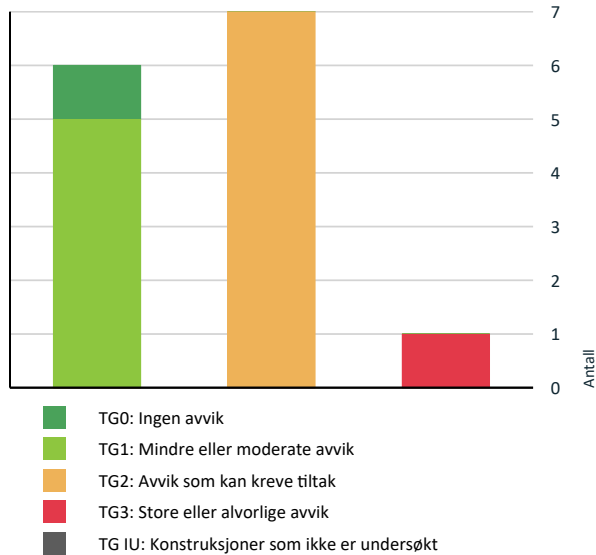
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig var kjøkkenet et eget rom, disse veggene er i dag revet og det er åpen løsning mellom stue/kjøkken.

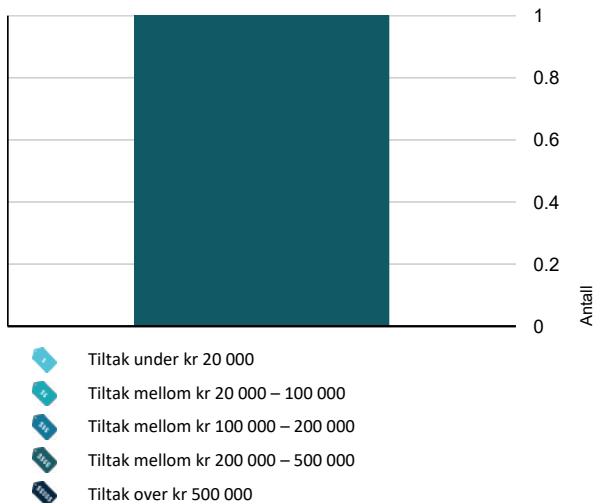
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1974

Kommentar

Standard

Leiligheten har et eldre bad, men forøvrigt er det en normal standard.

Vedlikehold

Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at vinduer mot sør på soverom kan fryse fast på vinterstid ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som fryser fast bør kontrolleres for å avdekke om det er muligheter for å utføre noen tiltak.

Fastfrysingen medfører til redusert funksjon.



TG 1 Dører

Inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med betongkonstruksjon med stålrekkverk.
Denne er rehabilitert i 2016.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og belegg.
VEGG: Miljøstrie, panelplater
TAK: Malte slette tak.
Leiligheten innehar en normal standard.
Leiligheten er oppusset i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med riss i overgangen mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av områder med riss i overgangen mellom vegg og tak for å forhindre videre oppsprekking og sikre et estetisk tilfredsstillende resultat.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15mm retningsavvik i stue/kjøkken og 20mm på kontoret.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av avvikene er at det kan oppstå områder med knirk og svikt i gulv estetisk, samt det kan påvirke møblering og innredning.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdør av typen 4-speils.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Baderommet er utført med belegg på gulv og malt miljøstriepå vegger.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin
Oppvarming via stråleovn. Utlufting via nedtrekksluker.

Det er plastsluk i gulv. Utført 1:100 fall 80cm fra sluk på det minste.
Vannnett terskel er hevet 10cm over topp sluk.

Baderommet innehar en eldre standard

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har behov for renovering.
Manglende luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, slik at risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen reduseres. Det må etableres nytt tettesjikt i våtsonen på hele baderommet.

Det bør etableres luftespalte under dørbladet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da manglende lufting kan føre til dårlig innelima og økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er kjøkkeninnredning og yttervegg bak området dusjkabinett er plassert.
Det er utført en inspeksjonsluk i vegg ved toalett, så det er derfor ikke behov for hulltakning på noen andre områder.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i trekonstruksjon



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert platetopp og komfyr. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Innredning innehar en normal standard.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det er feil på display på oppvaskmaskin, samt at det er en liten avskalning på platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbart behov for å skifte hvitevarer pga disse feilene/skadene.
Siden de fortsatt fungerer tilstrekkelig til daglig bruk.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

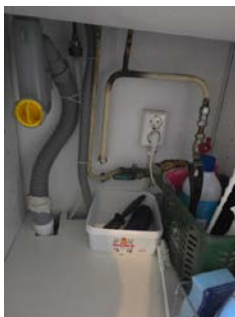
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Røropplegget innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Røropplegget innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ingen lufting på soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventilasjonsløsning på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneluft og økt fuktighet på soverommet som kan medføre til skader over tid.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El-skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*15A/3*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke samsvarserklæringer på tidligere arbeider utført i leiligheten.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er utført el.kontroll den 13.01.26 uten at det ble avdekket avvik i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

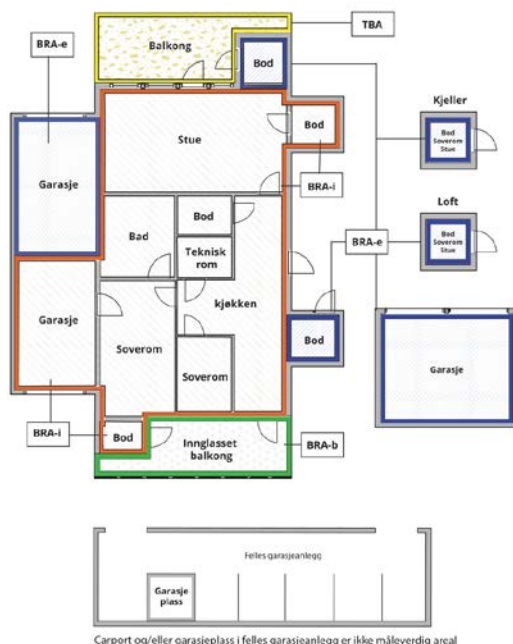
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	10
Kjeller		3		3	
SUM	51	3			10
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig var kjøkkenet et eget rom, disse veggene er i dag revet og det er åpen løsning mellom stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Marianne Aasen	Kunde
	Ivar Aasen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	145	94		0	5346.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Orødveien 34B							
Hjemmelshaver Borettslaget Tangen li							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/BORETTSLAGET TANGEN II	948852209	13	HABO	Aasen Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	19 702 31.12.2024	422 919 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Orødveien 34B ligger i Tistedalen i Halden kommune.
Området består i alle hovedsak leiligheten, boliger og næring.
Normale solforhold på eiendommen.
Gangavstand til matbutikk, barnehage og skole.
4 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Søndre del avTangen haveby
Blokkbebyggelse

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfalter veier/gårdsplass, gressplen, busker og trær.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81563832			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter

for

Tangen II Borettslag

(org. nr.948 852 209)

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

(1) Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, Forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

4-2 Dyrehold

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

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

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

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

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

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

4-3-Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5-3 Adgang til boligen

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

5-4 Forandring i boligen

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

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

5-5 Utvendige bygningsmessig endringer foretatt av andelseier

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

6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 2-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern ("likhetsloven")

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Tangen II borettslag

TRIVSELSREGLER



HENSIKT:

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

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

Renhold-opprydding – og forebyggende tiltak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Spesielle regler:

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

6. Husdyrhold:

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

7. Bilparkering og garasje:

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

8. Generelle regler:

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

SØPPELHÅNDTERING

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

DRIKKEKARTONGER:

Dunker i kjeller:

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

GLASS, GLASSFLASKER OG BLIKKBOKSER:

Dunker i kjeller:

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

PAPIR:

Dunk på utsiden av inngangene:

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

PAPP:

Dunk i kjeller:

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

PLASTIKK:

Sekk henger i kjeller:

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

ORGANISK AVFALL:

Dunk i søppelrom i kjeller:

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

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

SPESIALAVFALL:

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

EL-AVFALL:

Leveres på elektriske butikker.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 5. april 2016

Årsmelding for 2024 Tangen II borettslag

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

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

Møtevirksomhet:

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

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

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

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

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

Borettslaget har **0** ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med vanlig vedlikehold av bomiljøet etter budsjettene.

Saker under arbeid og planlegging:

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

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

Kontinuerlig arbeides det med HMS systemet.

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Nytt gjerde i 2019

Bygget om heisalarmen til mobilvarsling i 2018

Lys ute i gården i 2018

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

Vedlikehold av alle garasjer i 2017 og malt i 2018

Byttet porttelefoner og låser i 2017

Byttet lamper i alle trapperom i 2017

Oppgradert sikringsskapene i 2017

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

Byttet brannslanger i 2018.

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

Byttet alle håndslukkere (pulver) i 2024.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap

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

Balanse

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

Balanse

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

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	902 176	1 483 349
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	762 175	176 644
Tilbakeført avskrivninger	31 321	26 446
Påkostninger	-62 400	-15 600
Avdrag lån	-754 398	-768 663
B. Årets endringer disponible midler	-23 302	-581 173
C. Disponible midler UB	878 873	902 176
Omløpsmidler	915 174	976 134
Kortsiktig gjeld	36 300	73 958
Disponible midler	878 873	902 176

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 896
Sum	8 460	7 896

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

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

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	321 716
Sum	0	321 716

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

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	672	584
Sum	672	584

Note 8 - Tomt

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

Note 9 - Bygninger

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

Note 10 - Andre driftsmidler

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

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

Resultat og balanse med noter for Tangen II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tangen II borettslag

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tangen II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tangen II Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Vedtak:

Innkalling sendt ut 3. mars 2025

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

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

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valg av møteleder: Stein Erik Murud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valg av referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Valg av undertegner: Marte Klanderud

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar til styreleder kr: 35 000

Honorar til styremedlemmer kr: 12 500

Honorar til varamedlemmer pr deltatt møte kr: 500

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Stein E Murud gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Karolina Kuktaite gjenstår

Styremedlem velges for 2 år: Rune Marthinsen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

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

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

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

(Marte Klanderud 5 stemmer)

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: Styreleder

Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Rapportering fra styret

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Ta saken som en infosak

Møte hevet: 19.50

Møteleder: Stein Erik Murud (sign)

Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Protokollvitne: M. M. Akerbæk Klanderud (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kontaktpersoner:

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

Tiltakshaver

Borettslaget Tangen 2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

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

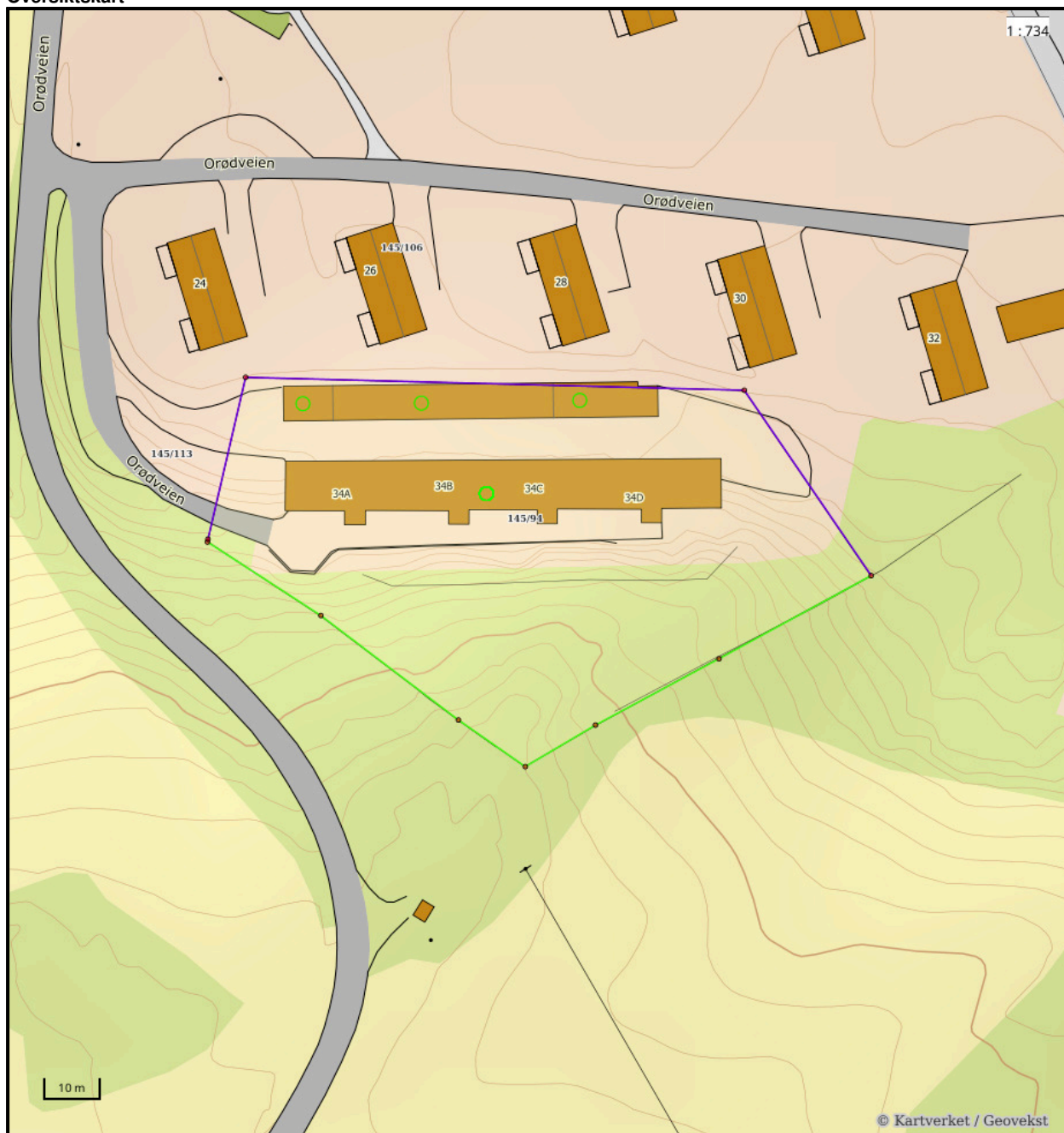
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

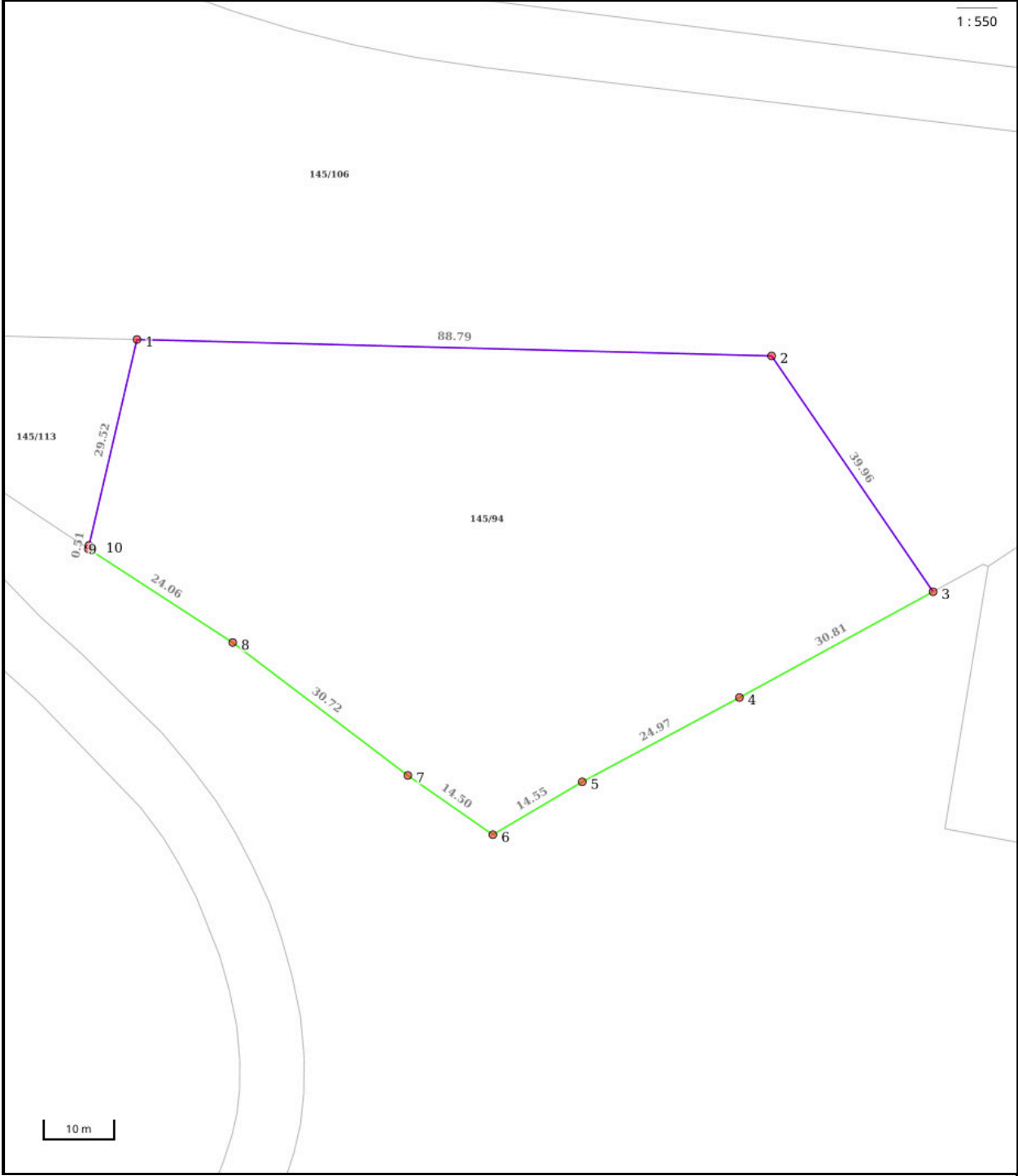
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

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

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

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Lekeplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Veranda
-  Mønelinje



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn landskap
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Veranda
-  Mønelinje

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-145/94, Orødveien 34B, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.12.2025	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.

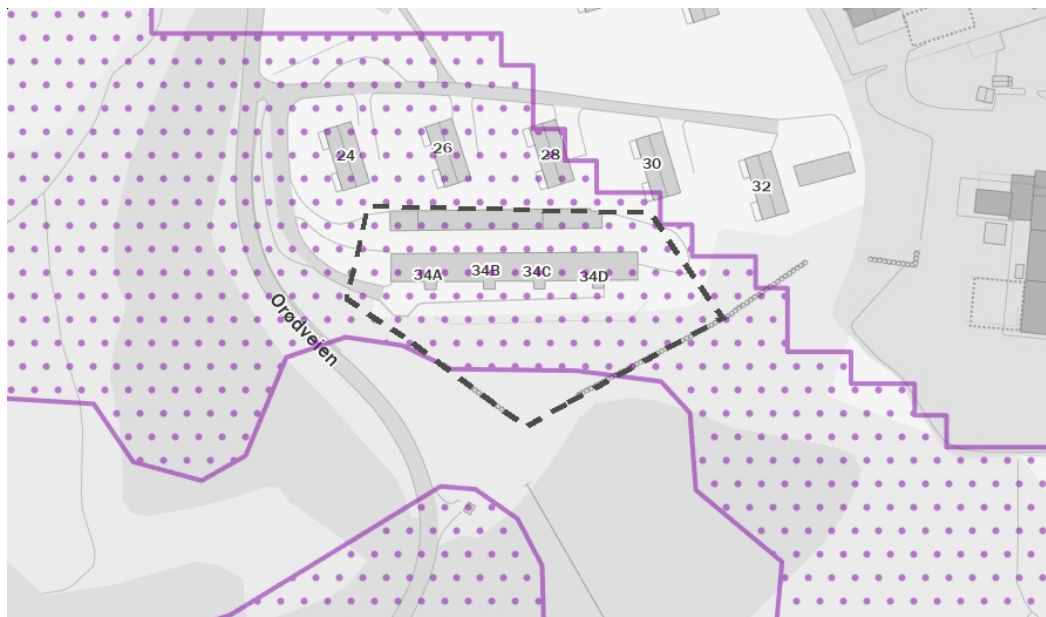
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.88 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	95.4 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	2.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.21 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 29.12.2025

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



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.12.2025

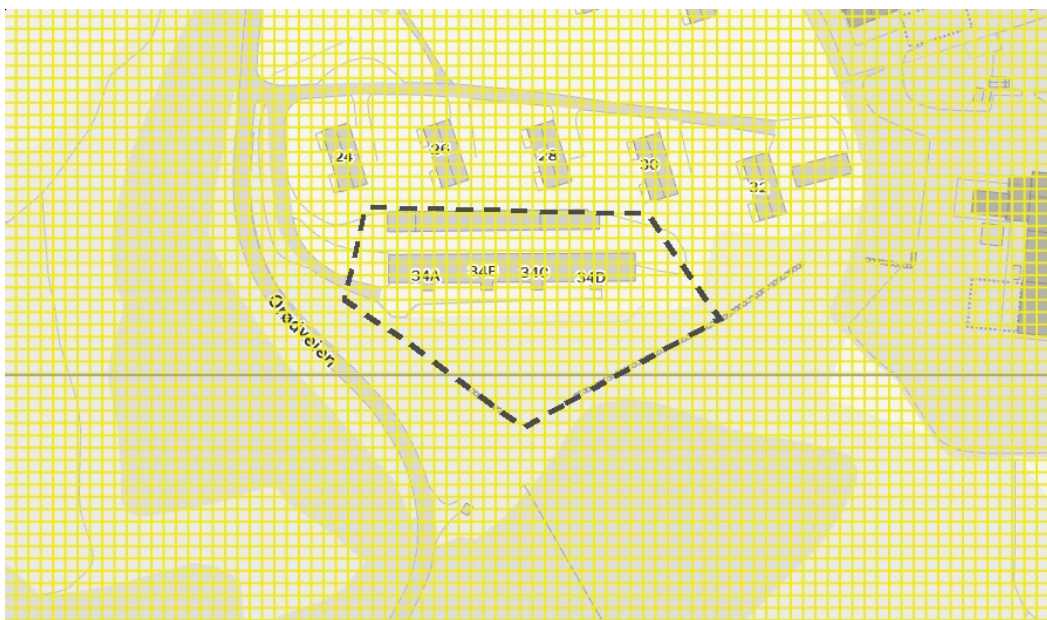
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Orødveien 34B - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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

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



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

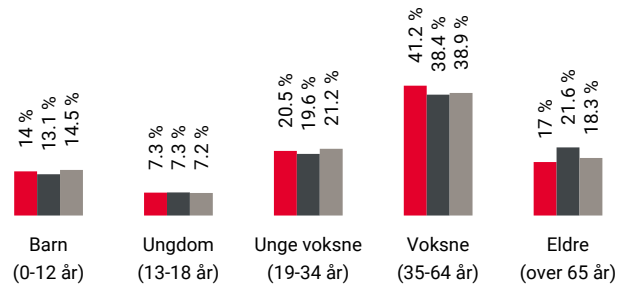
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

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	5 min 2.1 km
Halden Montessori barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	10 min
Kiwi Risum PostNord	5 min 2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Tistedalshallen - rehabilitering Aktivitetshall	21 min	1.7 km
	Tistedalen stadion Fotball	23 min	1.8 km
	SKY Fitness Halden	8 min	
	Timeout Energy Club	8 min	

Boligmasse



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

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

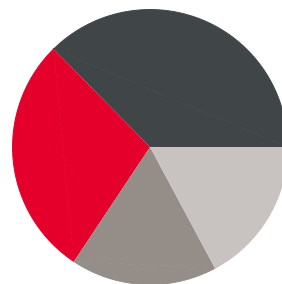
8 min



Apotek 1 Ørnen Halden

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



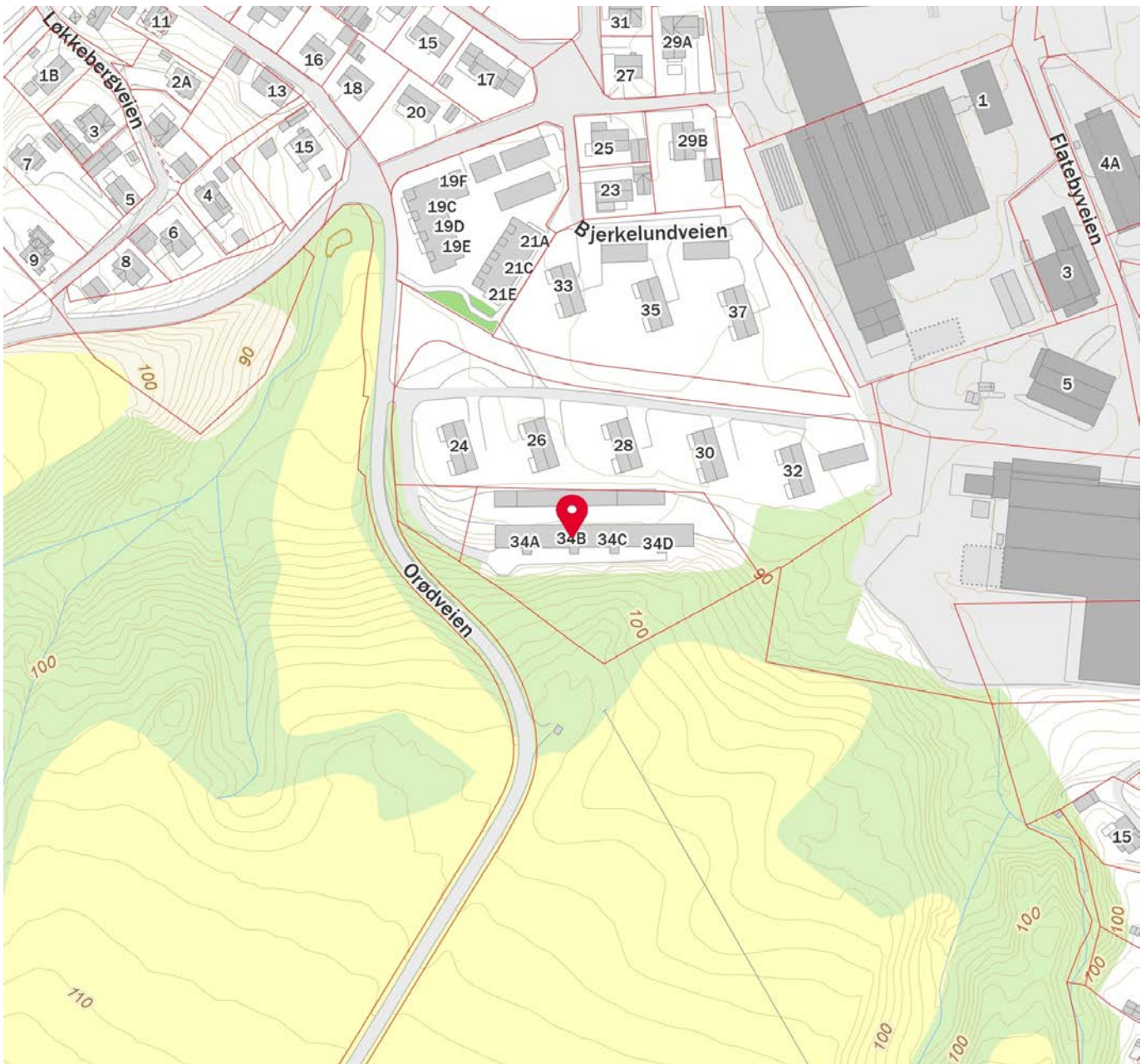
0%

45%

■ Tangen/Orød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Orødveien 34B
1792 TISTEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre