

The image shows a modern, two-story apartment building with a dark grey facade and light-colored horizontal siding on the lower level. A large balcony with a glass railing and metal posts is visible on the second floor, featuring outdoor furniture and a grill. A red arrow points to the entrance door on the right side of the balcony. The building is set against a backdrop of trees and a clear blue sky.

aktiv.

Orødgrenda 18A, 1793 TISTEDAL

Moderne og tiltalende 3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Solrikt beliggende på Oreid. Carport med el-billader.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 055 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 395 000,-
Omkostn.: Kr 1 300,-
Total ink omk.: Kr 3 451 300,-
Felleskostn.: Kr 10 332,-
Selger: Espen Marthinsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 2413 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 146, bnr. 43
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1101240117

Moderne og tiltalende 3-roms andelsleilighet i 2. etasje. Solrikt beliggende på Oreid.

Moderne og lettstelt andelsleilighet i 2. etasje på Oreid.

Inneholder; Entre, gang med skyvedørgarderobe, stue med utgang til romslig balkong, kjøkken med spise plass, 2 soverom, bod og bad/wc. Utvendig sportsbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæringsskjema	56
Energiattest	63
Nabolagsprofil	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 70 m² Bad, Gang, Vindfang, Bod, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2413 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er pent opparbeidet med grøntområder, asfalterte gangstier og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nylig etablert boligområde på Oreid. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet, der det er etablert tur/sykkelstier med bålplasser o.l. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Området ligger høyt og solrikt til.

Adkomst

Fra Tistedal sentrum, følg Øbergveien - retning Sommero. Avkjøring til venstre inn

Orødgrenda. Hold venstre. Leiligheten ligger da på venstre side etter ca 100 m.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av bolig og noe næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er Barnehage på boligfeltet. Det vil være opp til kjøper å sjekke om det er ledige plasser ved behov.

Skolekrets

Kongeveien.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 4-mannsbolig - 2.etg. på Oreid i Halden kommune. Leiligheten er i 2.etg og er på et plan. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.

Skyvedør med 3-lags isolerglass. Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert betonggulv i 1.etg. Rekkverk i stål og glass.

Tilhørende en sportsbod til seksjonen i fellesbygg. Oppført med støpt betonggulv og ringmur av betongblokker. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttak oppført med tresperrer og bordtak utvendig tekket med takpapp. Boddør i trekonstruksjon.

Innhold

Entre, gang, stue med utgang til romslig balkong, kjøkken med spiseplass, 2 soverom, bod og bad/wc. Utvendig sportsbod.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående moderne standard. Kjøkkeninnredning med sorte, slette fronter, integrerte hvitevarer og takhøye skap. Baderommet har mørk innredning og speil med ledbelysning. Fliser i storformat og mosaikkflis i dusjonen. Dusjhjørne med svevedører. Videre er leiligheten malt i tidsriktige farger med matchende listverk

og dørkarmer. Utvendig er det opparbeidet en balkong med god plass til utemøblement. Innremmet med glassrekkverk. Solrikt.

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.

Utvendig

Dører, TG2

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass. Skyvedør med 3-lags isolerglass. Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert at dørblad tetter ikke tilstrekkelig mot karm i det ene hjørnet oppe. Tiltak: Justere dørbladet på ytterdøren.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Laminat og fliser. VEGG: Malte slette vegger og fliser. TAK: Malte slette tak. Leiligheten innehar en standard fra byggeåret. Vindfang og gang er malt i 2024. Eier har malt listverk og foringer til vinduer og dører i 2024. Det er avvik: Skjøter er plassert i en avstand på 25 cm på mange områder på gulv. Monteringsveiledning sier at det skal være minst 1/3 avstand mellom skjøtene. Bordene er 2.05meter lange og avstanden mellom skjøtene skulle da ha vært over 60cm. Tiltak: Laminatgulv er derfor feil lagt i forhold til monteringsveiledning i hele leiligheten. Kan medføre til fare for sprekker i skjøter, samt knirk i gulv. (Det er gitt utvidet garanti fra leverandør. Se vedlegg i salgsoppgaven).

Våtrom

2.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket. Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene. Eventuell utvidelse kan/vil medføre økte mnd kostnader.

Parkering

Parkering i carport.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

90229767

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at

det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren varme i alle rom i leiligheten. Oppvarmingskilden er strøm.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 055 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgifter.

Formuesverdi primær

Kr 794 900

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 179 600

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, regnskapsførsel, kabel-tv, internett, forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter m.m. Se vedlagt regnskap for detaljert oversikt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 332

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det gjøres oppmerksom på at andel fellesgjeld er p.t. avdragsfritt. Avdrag vil i henhold til lånebetingelser begynne å løpe i henholdsvis 2031 og 2032. Det er bedt forretningsfører om estimert størrelsesorden på fellesutgifter inkl avdrag, men de ønsker ikke å utarbeide dette. Kjøper må beregne en vesentlig økning i felleskostnader ut i fra dagens nivå.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 395 000

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
27.08.2024

Rentekost. fellesgjeld
Kr 6 665

Borettslaget
Borettslagsnavn
Oreid Iii Borettslag

Organisasjonsnummer
925531294

Andelsnummer
5

Om borettslaget
Borettslager er av nyere dato (2021). Dette består av 12 enheter. Laget er en del av HABO.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16363304676, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 27.08.2024: 15 345 000
Andel av saldo: 1 395 000
Første termin: 31.03.2021Neste avdrag: 31.03.2031 (siste termin 31.12.2050)
Flytende rente DNB
IN Lån
Lånenummer: 16366553766, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 27.08.2024: 9 168 750
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.03.2022Neste avdrag: 31.03.2032 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente DNB

IN Lån

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

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. Se vedlegg i salgsoppgaven "Boligopplysninger" for detaljert informasjon.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Det gjøres oppmerksom på at iht. borettslagets vedtekter §5-1(9) er det andel 3,4,7,8,11,12,13,14,15 (1. etasje) som har eksklusiv disposisjonsrett over egen hage/ gressplen og tilhørende ansvar for drift og stell av sin hage.

Det fremkomme rav borettslagets vedtekter at andelseier har rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer, dette skal søkes styret og arbeide kan ikke starte før styret har gitt skriftlig godkjenning. Det fremkommer vilkår for endringer i borettslagets vedtekter §5-1(10). Ta evt. kontakt med styret for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 146, bruksnummer 43 i Halden kommune. Andelsnr. 5 i Oreid Iii
Borettslag med orgnr. 925531294

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.10.2009 - Dokumentnr: 731389 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:146 Bnr:33

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:146 Bnr:34

Bestemmelse om strøm og datakabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3101 Gnr:146 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2015 - Dokumentnr: 1021946 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3101 Gnr:146 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er i tillegg flere tinglyste erklæringer m.m. Disse utleveres på forespørsel. Omfatter borettslagets grunn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.07.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert ihht plan; Id G-692. Navn: Oreid Vest. Plantype Detaljregulering. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2017. Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1234/Bestemmelser.PDF> . Delarealer Delareal 2 413 kvm. Formål Boligbebyggelse. Feltnavn B2.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 055 000 (Prisantydning)

1 395 000 (Andel av fellesgjeld)

3 450 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 300 (Omkostninger totalt)

10 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 451 300 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 460 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 463 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Medlemskap i HABO er påkrevet.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 300

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 500,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og elektronisk signering kr 1 450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 185,-. Utleggene omfatter opplysninger forretningsfører, kommunalinformasjon, tinglysning av sikring og eierskiftegebyr forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Halden AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Ansvarlig megler bistås av

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

Salgsoppgavedato

13.01.2026

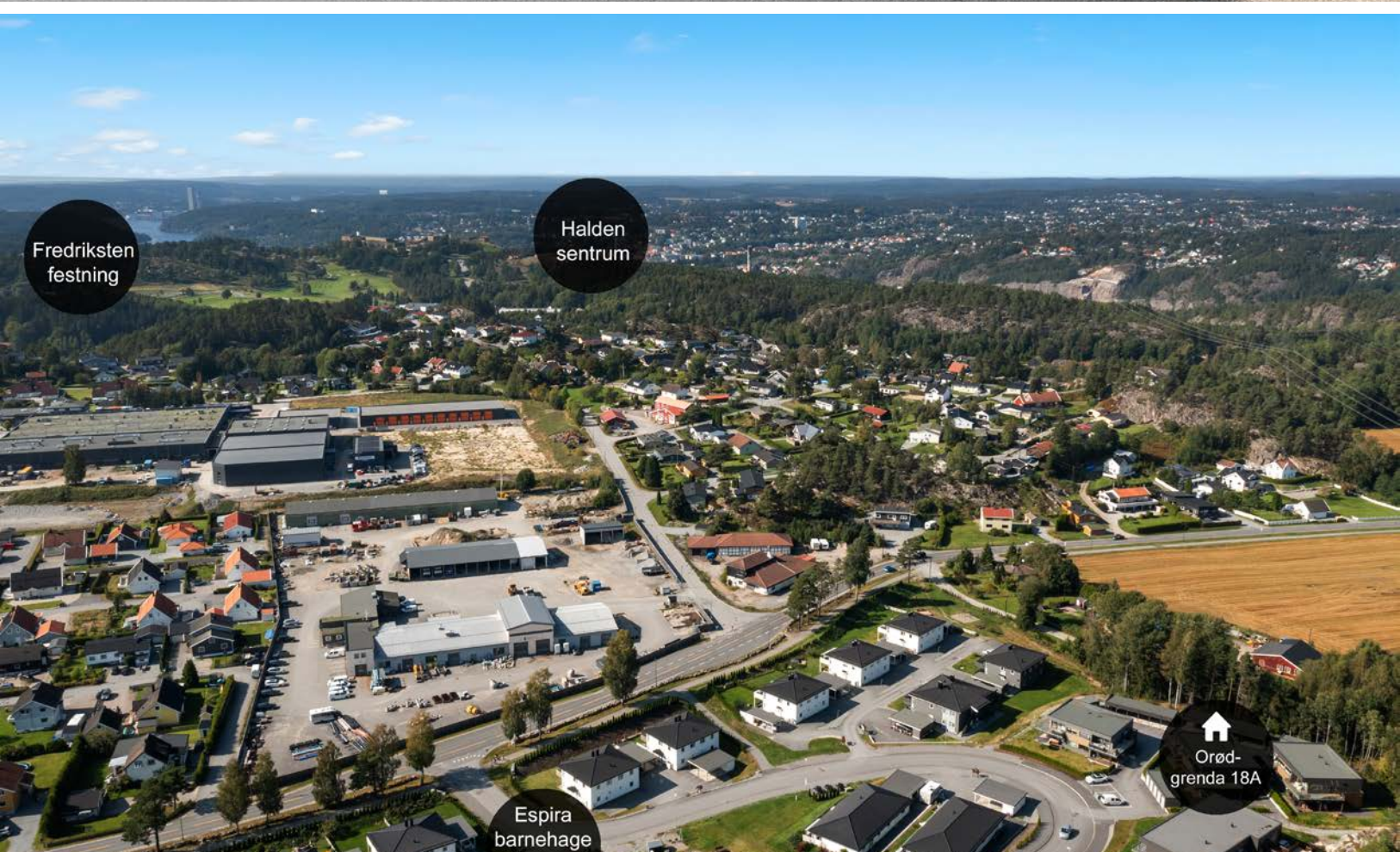






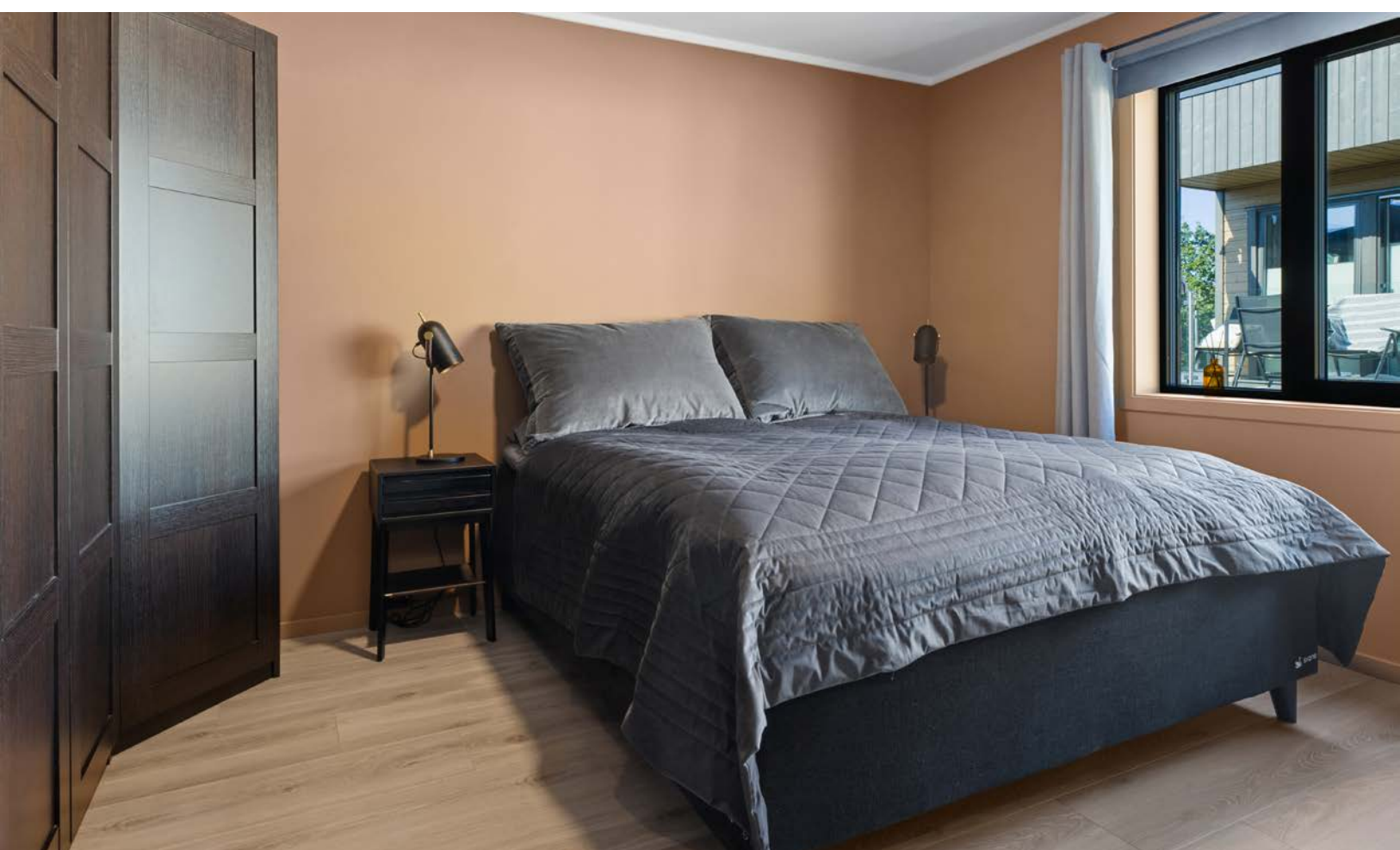




















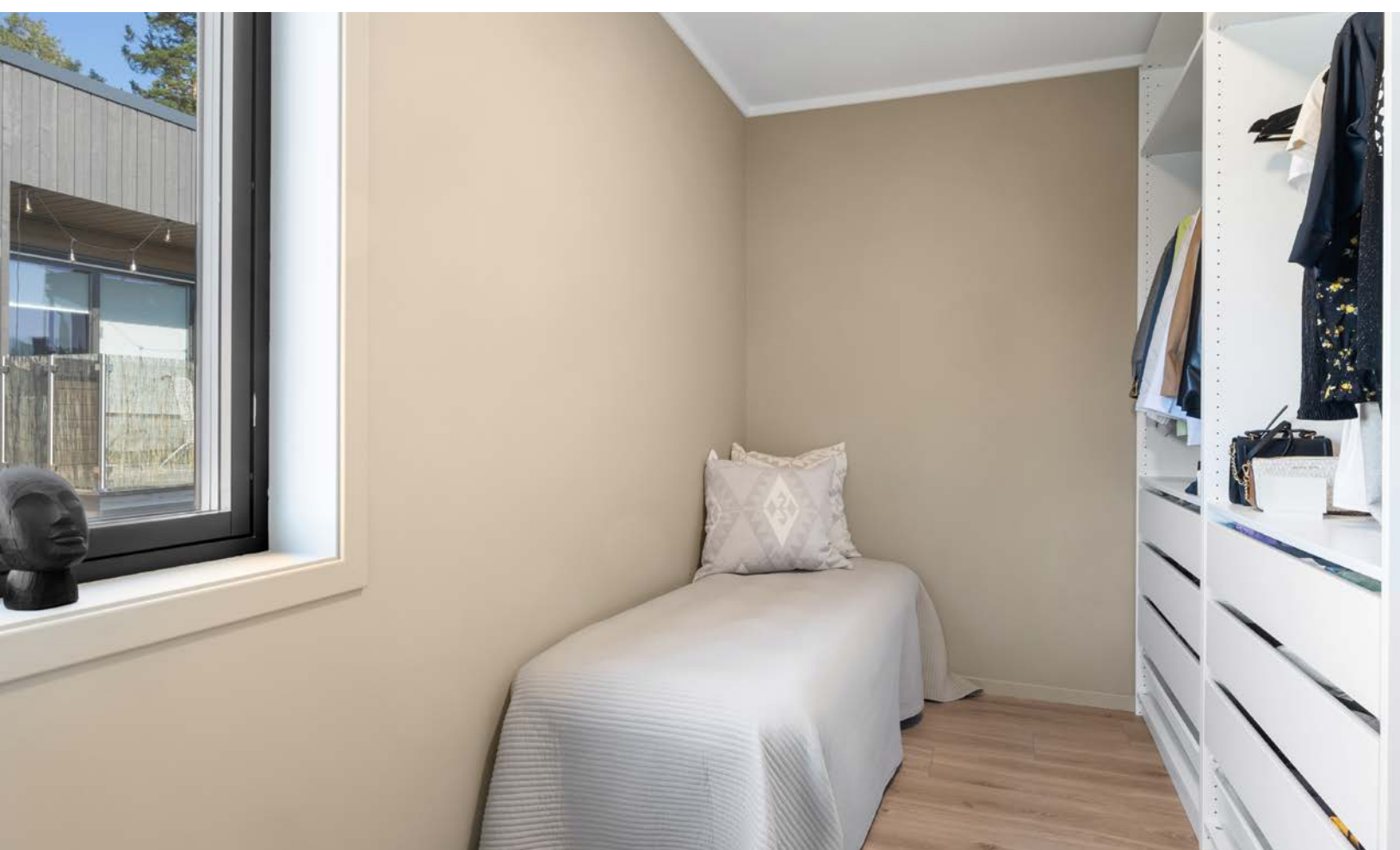












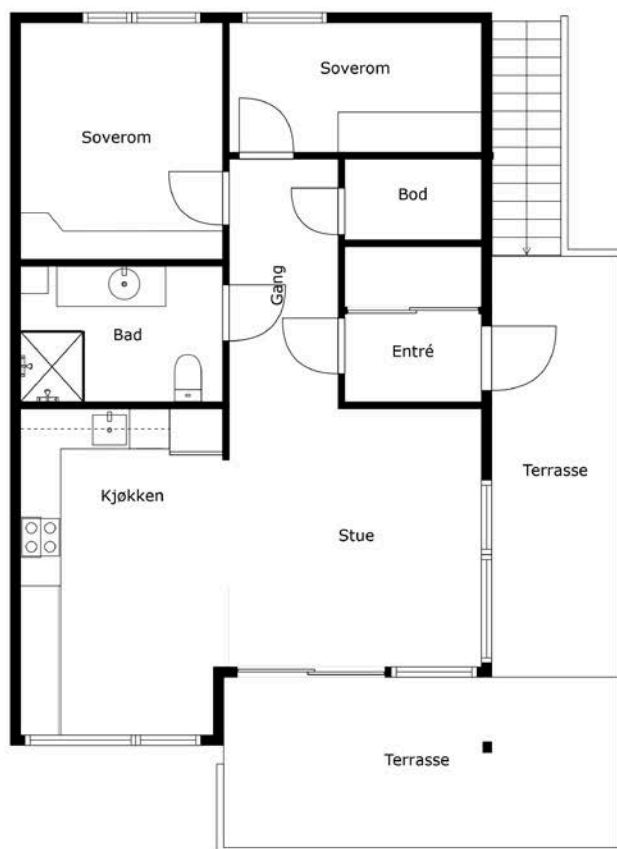


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Orødgrenda 18 A, 1793 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 146, bnr. 43



Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 19972-1651

Referansenummer: IU1732

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg på Oreid i Halden kommune
Leiligheten er i 2.etg og er på et plan.
Tilhørende en sportsbod til seksjonen i fellesbygg.

Innvendig har leiligheten en standard fra byggeåret.
Vindfang og gang er malt i 2024.
Eier har malt listverk og foringer til vinduer og dører i 2024.

Utvendig er det standard fra byggeåret.
Stor terrasse med gode sol og utsiktforhold.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Skyvedør med 3-lags isolerglass.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.
Rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en standard fra byggeåret.
Vindfang og gang er malt i 2024.
Eier har malt listverk og foringer til vinduer og dører i 2024.

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

1-speils innerdører i leiligheten.
Innerdører er malt i 2024.

Det er skyvedørgarderobe med innredning i vindfang.
Garderobeinnredning på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt membranmansjett i sluket.
Baderommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dørblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Glassplate på vegg ved komfyr og vegg ved kum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran er plassert i boden.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i bod.

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert i bod/tek.rom
Det er vannbåren varme i alle rom i leiligheten.
Oppvarmingskilden er strøm.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i vindfang.
32A hovedsikring og 11 fordelingskurser 25A/9*16A/10A med automatsikringer.

Røykvarsler plassert i gang.
Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

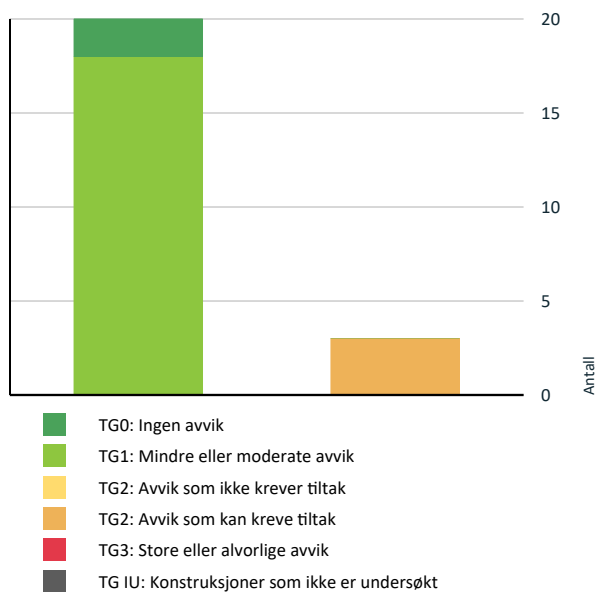
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Standard
Standard fra byggeåret

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 3-lags isolerglass.
Skyvedør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert at dørblad tetter ikke tilstrekkelig mot karm i det ene hjørnet oppe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere dørbladet på ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon.
Rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.
VEGG: Malte slette vegger og fliser.
TAK: Malte slette tak.
Leiligheten innehar en standard fra byggeåret.
Vindfang og gang er malt i 2024.
Eier har malt listverk og foringer til vinduer og dører i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøter er plassert i en avstand på 25 cm på mange områder på gulv.
Monteringsveiledning sier at det skal være minst 1/3 avstand mellom skjøtene. Bordene er 2.05meter lange og avstanden mellom skjøtene skulle da ha vært over 60cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv er derfor feil lagt i forhold til monteringsveiledning i hele leiligheten.

Kan medføre til fare for sprekker i skjøter, samt knirk i gulv.

Men utførende Norgeshus Ø-bygg har gitt en utvidet en utvidet garanti på hele gulvets levetid på problemer knyttet direkte til avviket illustrert i leggeanvisning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen
Det er målt 3-8mm retningsavvik på oppholdsrommene, dette er godt innenfor kravene til toleranse.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

1-speils innerdører i leiligheten.
Innerdører er malt i 2024.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe med innredning i vindfang.
Garderobeinnredning på soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13, dvs lokalt fallforhold på 1:50 i nedsenk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr, platetopp, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved komfyr og vegg ved kum.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Hovedstoppekran er plassert i boden.

Det er montert automatisk vannstopper på hovedinntaket inn i boligen.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i bod.
Det skiftes filter årlig, eier har utført dette hver høst.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert i bod/tek.rom

1 TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle rom i leiligheten.
Oppvarmingskilden er strøm.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El-skap er plassert i vindfang.

32A hovedsikring og 11 fordelingskurser 25A/9*16A/10A med automatsikringer.

Det er montert el.billader i 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeidet ved oppføring, samt ved el.billader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

1 TGO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler plassert i gang.

Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Sportsbod i fellesbygg.

Oppført med støpt betonggulv og ringmur av betongblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttak oppført med tresperrer og bordtak utvendig tekket med takpapp.

Boddør i trekonstruksjon.

Det er noe fuktinnsig ved dør.

Utbygger skal utbedre dette før salg iflg eier.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

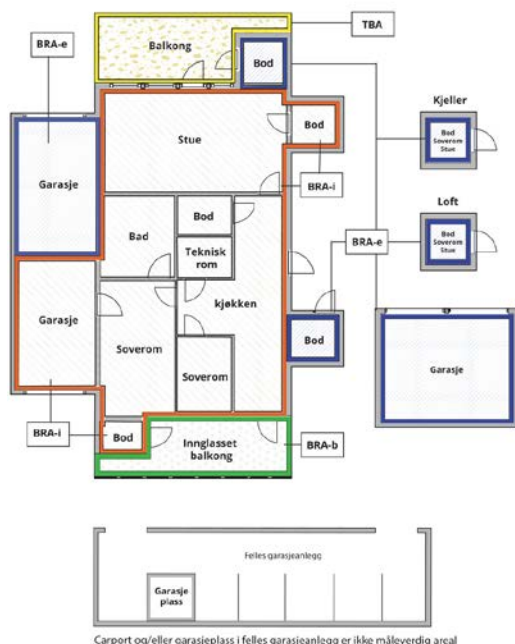
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70			70	28
SUM	70				28
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, Gang, Vindfang, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	66	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Espen Marthinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	146	43		0	2413.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orødgrenda 18 A

Hjemmelshaver

Oreid III Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/OREID III BORETTSLAG	925531294	5	Habo	Marthinsen Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
5	10 000	1 395 000 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende på Oreid I Halden kommune
Ett nyetablert boligområde med stort sett leiligheter.
Kort vei til barnehage og videregående skole.
Gode turmuligheter i nærområdet.
5 km fra Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra privat vei.
Parkering i carport.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan. Oreid Vest
Regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt men 1.etg har bruksrett på gressplen iflg eier.
Opparbeidet med støttemurer, busker/hekk, gressplen og asfaltert gårdsplass/internveier.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 687 600	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 620 000	2020

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 90229767	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	22.10.2019		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter	27.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	20.03.2024		Gjennomgått	6	Nei
Borettslagopplysninger	27.08.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IU1732>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240117	

Selger 1 navn
Espen Marthinsen

Gateadresse	
Orødgrenda 18A	

Poststed	Postnr
TISTEDAL	1793

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101240117

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1101240117

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Marthinsen	96a99f6c462743186d1103 022d41a7fef7fcc49b	15.07.2025 12:10:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101240117

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

**Espen Martinsen og/eller fremtidig eier av
Orødgrenda 18 A**

04-02-2025

Norgeshus Ø-bygg (NØ) har lagt gulvet med kortere avstand enn hva som er illustrert i leggeanvisningen. Det er ikke feil/problem med gulvet i dag, men eier er bekymret for dette i forbindelse med salg av leiligheten med tilhørende avvik i takstrapport. Det er innhentet en uttalelse fra produsent av gulvet om at avviket ikke vil utgjøre noe problem fremover.

"I små rom er korte overlapp ikke et like stort tema som i større arealer med større møbelbelastning tillegg

Dersom rommet dere har lagt dette gulvet i er lite, og det ikke er noen konsekvenser så langt (etter 3 år), ser jeg ikke at det heller vil bli det fremover.

Det er de første 1-2 årene som er kritiske for hvordan gulvet vil oppføre seg ved klimavariasjon"

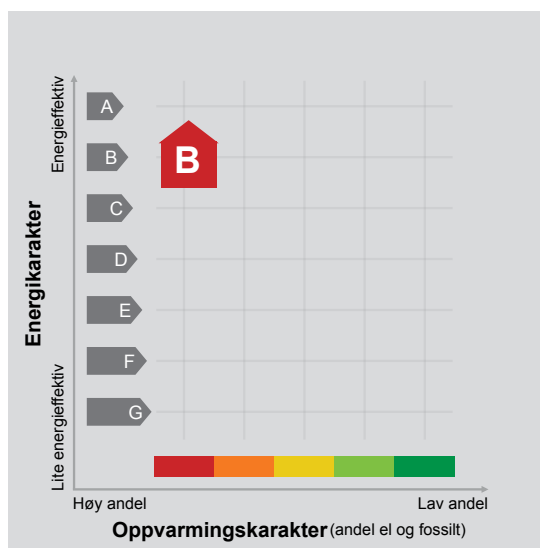
Norgeshus Ø-bygg gir allikevel nåværende og fremtidige eiere utvidet garanti i hele gulvets levetid på problemer knyttet direkte til avviket illustrert i leggeanvisning.

Øyvind Nicolaisen
Daglig leder
Mob.tlf: 93641520
E-post: oyvind.nicolaisen@norgeshus.no



ENERGIATTEST

Adresse	Orødgrenda 18A
Postnummer	1793
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300817715
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79283
Dato	13.02.2025



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

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

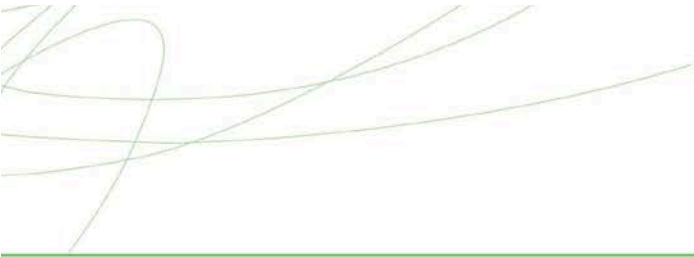
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

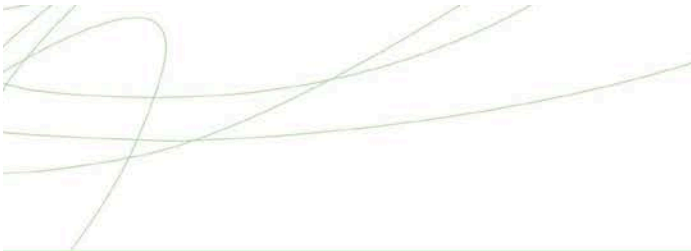
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Orødgrenda 18A

Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kommunelageret 3 min 0.2 km
Linje 33, 306

Halden stasjon 8 min 4.1 km
Linje RE20

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 6 min 2.9 km
312 elever, 15 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 6 min 3 km
71 elever, 6 klasser

Kongeveien skole (1-7 kl.) 6 min 3.2 km
520 elever, 21 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 2.6 km
376 elever, 16 klasser

Halden vgs - avd. Risum 5 min 2.1 km
400 elever

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min 5.2 km
1200 elever, 61 klasser

«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 85/100



Opplevd trygghet

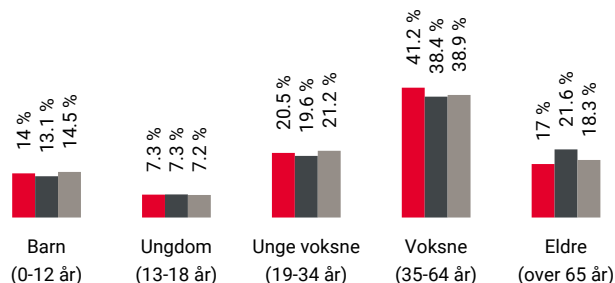
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 2 min 0.2 km
80 barn

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 17 min 1.3 km
54 barn

Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 5 min 3.6 km
18 barn

Dagligvare

Kiwi Risum 23 min

Rema 1000 Tistedal 24 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Risum ungdomsskole 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.6 km

⚽ Folkvang skole 5 min 🚗
Ballspill 3 km

🏹 Mudo Halden 8 min 🚗

🏹 Spenst Halden avd. Høvleriet 8 min 🚗

Boligmasse



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

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

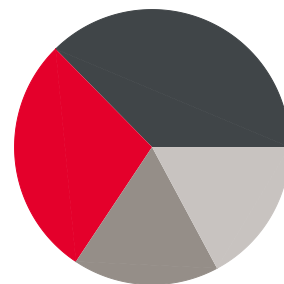
8 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

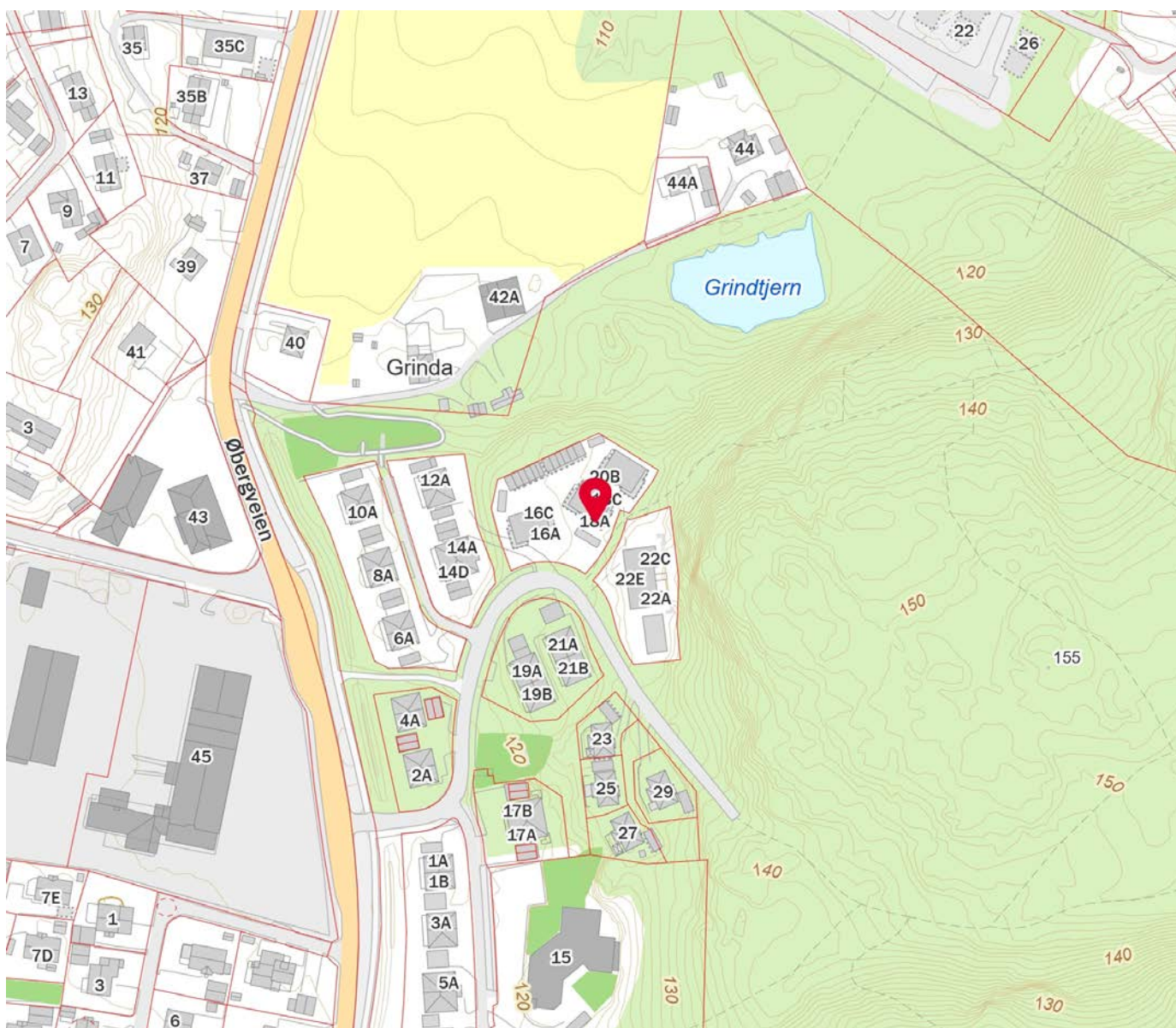
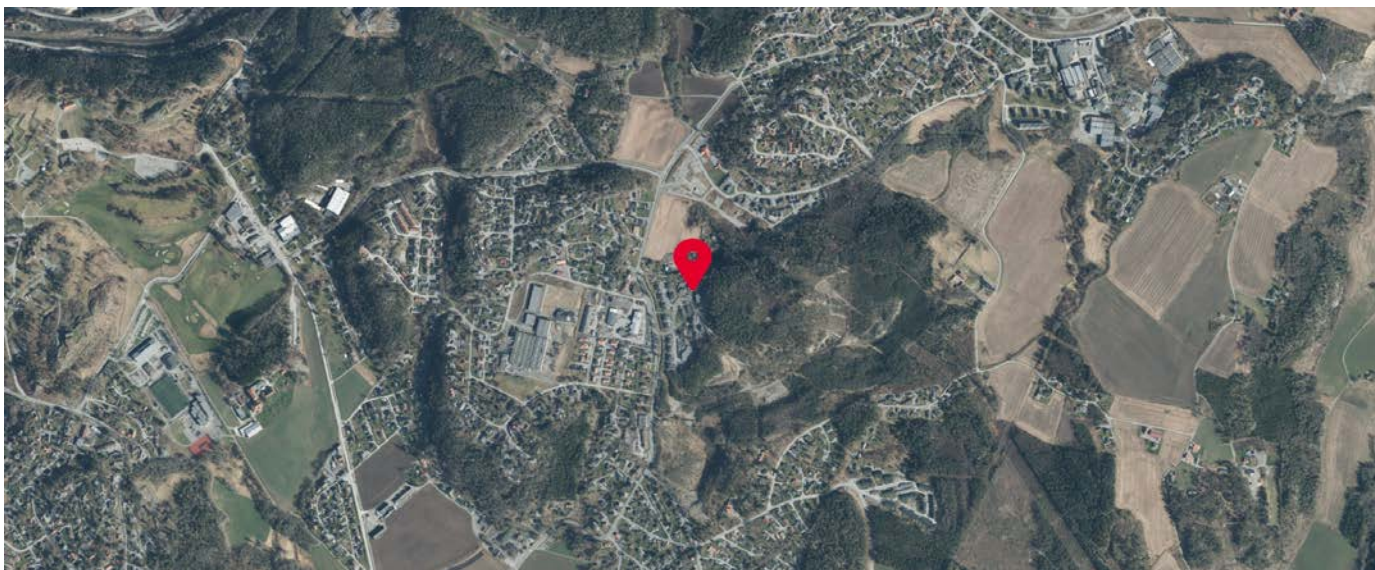
45%

■ Tangen/Orød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE OREID III BRL.

Borettslag:	Oreid III brl.
Organisasjonsnr.	925531294
Forkjøpsrett for borettslagets medlemmer:	Ja
Forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer:	Ja
Medlemskap i boligbyggelaget:	Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	20 dager
Forhåndsavklaring:	Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring.
Kreves det godkjenning av ny andelseier:	Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 215,- ink. mva,- eventuelt forhåndsavklaring kr 7 768,- ink .mva.Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 7 768,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 06.02.25 Side 1 av 2

Oreid III Borettslag	V ³ r ref.:	88/5	Fjdselsdato eier:	17.02.1986
Orjdgrenda 18 A	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1793 TISTEDAL	Eiere:	Espen Marthinsen		
Organisasjonsnr: 925 531 294	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 560

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 494
	Renter	6 538

Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd	528
------------------	--------------------------	-----

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende ³ rskifte. Etter borettslagslovens bestemmelse skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved frste gangs forsikring. For rvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 395 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 395 000
Klient ajourf. l ³ n:	28 655 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 713 750

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16363304676, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 06.02.2025: 15 345 000

Andel av saldo: 1 395 000

Frste termin: 31.03.2021Neste avdrag: 31.03.2031 (siste termin 31.12.2050)

Flytende rente DNB

IN L³ nL³ nenummer: 16366553766, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 06.02.2025: 8 368 750

Andel av saldo: 0

Frste termin: 31.03.2022Neste avdrag: 31.03.2032 (siste termin 30.06.2053)

Flytende rente DNB

IN L³ nEvtnt planlagte l³ neoptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Atle Hillestad

Adresse: Orjdgrenda 22 D

Postnr/-sted: 1793 TISTEDAL

Telefon: Mob.: 94187188

E-post: atle.hillestad@gmail.com

Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 06.02.25 Side 2 av 2

Oreid III Borettslag	V³ r ref.: 88/5	Fjdselsdato eier: 17.02.1986
Omjdgrenda 18 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1793 TISTEDAL	Eiere: Espen Marthinsen	
Organisasjonsnr: 925 531 294		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	14 478	Gjeld:	1 395 000	Andre inntekter:	866
		Utgifter:	79 404		

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 5	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2020

G³ rds/bruksnr: 146/43

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 2413

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90229767
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3 BRA 70
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Firemansboliger
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

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

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

Annen informasjon:

Årsmelding for 2023 Oreid III Borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Oreid III Borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 18 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Espen Marthinsen, Orødgrenda 18A
Styremedlem, Knut Andreas Tønnesen, Orødgrenda 16 D
Styremedlem, Villy Jakob Josefsen, Orødgrenda 18 D
Varamedlem, Camilla Bothner, Orødgrenda 16 B

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt _____1____ generalforsamling(er), hvorav _____0____ ekstraordinære.

Det har vært avholdt _____9____ styremøter, hvor _____38____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____0____

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt _____5____ andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet _____0____ søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med _____0____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har _____3____ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Ordnet opp i plug pay saken. Merket opp gjesteparkering. Platting 16,18,20.

hms system. Retur av søppeldunker og sparte kostnader.

Saker under arbeid og planlegging:

Ingen

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Ingen ting annet enn oppfølging av ferdigstillelse.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Ingen

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		472 172	466 414	444 240	596 820
Inntekt kabel-TV		100 322	105 192	70 128	109 200
Kapitalinntekter		1 212 665	667 600	415 524	1 641 300
Andre driftsinntekter		28 006	0	0	0
Sum inntekter		1 813 165	1 239 206	929 892	2 347 320
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 820	2 820	2 820	2 800
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Energi, strøm, olje, gass		9 717	19 950	28 101	20 000
Eiendomsskatt		47 591	42 700	42 624	50 300
Inventar		0	5 000	3 889	5 000
Vedlikehold	4	0	10 000	3 266	10 600
Servicekontrakter, HMS, Brann		9 875	0	0	10 000
Vaktmestertjenester		53 235	15 600	18 777	28 600
Revisjonshonorar	3	2 397	2 575	1 519	2 700
Forretningsførerhonorar		35 802	54 240	34 422	53 000
Kontorrekv, telefon, porto		88	2 500	471	2 500
TV bredbånd		96 924	105 192	64 798	109 200
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		2 497	2 700	2 497	2 700
Forsikring		88 454	93 450	16 335	103 500
Kurs		400	1 000	0	1 000
Kommunale avgifter	5	279 687	165 000	134 254	328 800
Bankgebyrer		2 252	3 000	2 176	3 000
Andre kostnader	6	8 646	5 000	556	5 000
Sum driftskostnader		660 384	550 727	376 504	758 700
Driftsresultat		1 152 781	688 479	553 388	1 588 620
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		7 102	0	4 841	0
Renteinntekter		13 336	354	2 486	500
Rentekostnad		1 082 258	667 600	418 849	1 641 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 061 820	-667 246	-411 522	-1 640 800
Årsresultat		90 961	21 233	141 866	-52 180
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		90 961	0	141 866	0
Sum disponering		90 961	0	141 866	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	57 310 000	33 480 000
Sum varige driftsmidler		57 310 000	33 480 000
Sum anleggsmidler		57 310 000	33 480 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 078	46 991
Sum fordringer		11 078	46 991
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		376 271	203 439
Sum bankinnskudd og kontanter		376 271	203 439
Sum omløpsmidler		387 349	250 429
SUM EIENDELER		57 697 349	33 730 429

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		180 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		181 169	90 208
Sum opptjent egenkapital		181 169	90 208
Sum egenkapital		361 169	230 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	24 513 750	16 740 000
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	8	4 141 250	0
Borettsinnskudd	9	28 655 000	16 740 000
Sum langsiktig gjeld		57 310 000	33 480 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	9 214
Gjeld til forretningsfører		-1 485	0
Leverandørgjeld		27 665	11 007
Sum kortsiktig gjeld		26 180	20 221
Sum gjeld		57 336 180	33 500 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 697 349	33 730 429
Pantestillelser		57 310 000	33 480 000

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 fratrasket 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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	230 208	68 342
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	90 961	141 866
Påkostninger	-11 915 000	0
Opptak lån	11 915 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	40 000	20 000
B. Årets endringer disponible midler	130 961	161 866
C. Disponible midler UB	361 169	230 208
Omløpsmidler	387 349	250 429
Kortsiktig gjeld	26 180	20 221
Disponible midler	361 169	230 208

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

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

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	2 820	2 820

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	2 397	1 519
Sum	2 397	1 519

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Driftsmateriale	0	1 536
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 730
Sum	0	3 266

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre kostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	584	556
Innkommet på tidligere nedskrevne fordringer	8 062	0
Sum	8 646	556

Note 7 - Bygninger

	Bygninger inkl tomt	6 Mannsbolig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 480 000	0
Årets tilgang :	0	23 830 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 480 000	23 830 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 480 000	23 830 000
Anskaffelsesår :	2021	2023
Antatt levetid i år :		

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Byggetrinn 2 oppføring	Kjøp av bygninger m tomt
Lånenummer:	16366553766	16363304676
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2053	31.12.2050
Opprinnelig lånebeløp:	11 915 000	16 740 000
Lånesaldo 01.01:	11 915 000	16 740 000
Avdrag i perioden:	2 746 250	1 395 000
Lånesaldo 31.12:	9 168 750	15 345 000
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	2 746 250	1 395 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	2 746 250	1 395 000
Sum pantegjeld for lån:	11 915 000	16 740 000

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 9 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	28 655 000	16 740 000
Sum	28 655 000	16 740 000

Resultat og balanse med noter for Oreid III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Oreid III Borettslag

Styreleder	Espen Marthinsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Villy Jakob Josefsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Knut Andreas Tønnesen (sign.)	27.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oreid III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oreid III Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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: MNYES-SF82H-8ZLL3-6ZPY5-5C6QN-KHDM7

Vedtekter

for Oreid III borettslag org nr. 925 531 294
tilknyttet
Halden Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 03.06.20
Sist endret generalforsamling 20.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Oreid III borettslag er 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 10 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % 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 sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Andel 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15 (1. etasje) har eksklusiv disposisjonsrett over egen hage/gressplen

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Andel 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15 (1. etasje) har eksklusiv disposisjonsrett over hage/gressplen og tilhørende ansvar for drift og stell av sin hage.

(10) Andelseiere har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesareal slik som ombygging, påbygging, installasjoner eller andre endringer av bygg uten å innhente skriftlig samtykke fra styret eller generalforsamlingen. Andelseiere må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Pr. i dag er følgende godkjent (med vilkår):

- Svart screening
- Kattedør
- Svart markise
- Uttrekkbar levegg

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR OREID III BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et god bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholde disse.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal behandle boligen, ytre rom, fellesrom ute og inne, samt eiendommen for øvrig aktsomhet.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, samt ved installasjoner av utstyr som varmepumper og lignende.

Andelseiere i første etasje med gressplen / hekk plikter og vedlikeholde sitt uteområde, gressplen og hekk.

4. Biler i fellesmiljøet

Vis hensyn. Parkering inne i borettslaget skal kun gjøres på anvist plass i carport ellers må gjesteparkering benyttes. All kjøring med motorkjøretøy skal foregå stille og rolig, og i lav hastighet. Tomgangskjøring skal unngås. De samme reglene gjelder for besøkende.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer.

Avfall skal behandles i henhold til Halden kommunes enhver tid gjeldende bestemmelse. Dette er noe den enkelte beboer må sette seg inn i og følge. Kommunen har kildesortering og miljøstasjoner finnes flere steder i byen. Avfall og søppel som ikke kan kastes i egen avfallsdunk, leveres sortert på nærmeste miljøstasjon.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

7. Grilling på balkonger / terrasser

Det er lov å grille på balkongen / terrassen med elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke lov med kullgrill. Det er viktig at hver enkelt ivaretar brann sikkerheten og ulempene grillingen i verste fall kan medføre.

8. Montering av varmepumper

Borettslaget ved styret vil vurdere å godkjenne montering av varmepumpe dersom kravene til kvalitet, leverandør (F-gass sertifisering), plassering, montering, lydnivå (35 decibel i.h.t standarden NS 8175) nattestd, vedlikeholdsavtale samt andre spesifikasjoner oppfylles.

Retningslinjer, søknads og avtale-skjema fås ved henvendelse.

9. Tørring/lufting av tøy, matter med mer

Tørring/lufting av tøy, matter med mer skal ikke foregå over baklengens rekkverk eller være til sjenanse for naboer. Dersom man skal riste matter, skal dette gjøres ute på gårdsplassen og ikke over rekkverket.

Brudd på ordensregler

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Oreid III Borettslag onsdag 20.03.2024 kl. 19:00 - Elim, Løkkebergveien 69, Tistedal .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 08.03.2024

Antall fremmøtte: 11

Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 3

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Pål Gule

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styret som fordeles internt i styret kr: 25 000,-

Vedtak:

9 For 3 Mot.

Vedtatt med flertall.

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2023:

Styreleder Espen Marthinsen gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Jorunn Hauger Melsås ble valgt for 2 år.

Alexander Klæboe ble valgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Tone Karlsen ble valgt for 1 år

Frøydis Fosby ble valgt for 1 år

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Styret er fungerende valgkomite og innhenter kandidater til styreverv for årsmøtet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Espen Marthinsen

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Endring av vedtekter

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.*

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(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.

Vedtak:

Endring i § 7-1 punkt 1 og 9-3 punkt 2 enstemmig vedtatt.

6.2 Vedlikehold av grøntarealet i Orødgrenda 22

Under ser dere saken angående alternativer til grøntområde i nummer 22 som må tas opp. Her er de 4 ulike alternativene for området:

1. De i første etasje har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt på hele plen både foran, bak og på siden av leiligheten. 22 deler tujahekkene på midten inn tomta. Vedlikeholdsområdet til leilighetene strekker seg helt ned til mur/fortau. Andre etasje har bruksrett og ansvar for vedlikehold av alt som er fra første trappetrinn (begge sider) og opp til seg (ved siden av trappen og området bak trappen i andreetasje). Samme inndeling som i første etasje. Hekkområdet foran carportanlegg forblir fellesområde og må vedlikeholdes av alle beboerne i seksmannsboligen.

2. Tar utgangspunkt i salgsprospekt der leilighetene i første etasje har eksklusiv bruksrett foran og bak leiligheten, samt 1 meter ut på siden. Resten av grøntarealet (hekk/plen) går under fellesområde som kan benyttes av hele 22. Vedlikehold av disse områdene må nummer 22 stå for selv.

3. Leie inn et firma som tar vedlikeholdet av fellesområdene i 22 der hele borettslaget står for regningen. Fellesområdet er området i første etasje på motsatt side av carport. Og begynner 1 meter i fra husveggen.

4. Leie inn et firma som står for vedlikeholde i 22 der beboerne i 22 selv må dekke kostnadene.

Vedtak:

Det kom en rettelse av en skrivefeil under alternativ 2 da det skulle stått: (...) **Går under fellesområde som kan benyttes av hele borettslaget, altså nr.16, 18, 20 og 22. Vedlikehold av disse områdene må hele borettslaget stå for.**

Det ble da stemt over de fire ulike alternativene med håndsopprekning per alternativ:

Alternativ 1 fikk 3 stemmer for, 9 mot. Falt

Alternativ 2 fikk 9 stemmer for, 3 mot. Gjeldende.

Alternativ 3 fikk 0 stemmer for, 12 mot. Falt.

Alternativ 4 fikk 0 stemmer for, 12 mot. Falt.

Med alternativ 2 som gjeldende kom det frem et ønske fra Generalforsamlingen om at styret arrangerer dugnad for vedlikehold av fellesarealet for å unngå kostnader av vedlikehold.

Alternativ 2 fikk 2/3 flertall og gjeldene tekst går da inn i vedtektene 4-2 Bruksoverlating punkt (5) og lyder som følger:

(5) Det blir tatt utgangspunkt i salgsprospekt der leilighetene i første etasje har eksklusiv bruksrett foran og bak leiligheten, samt 1 meter ut på siden. Resten av grøntarealet (hekk/plen) går under fellesområde som kan benyttes av hele borettslaget, altså nr.16, 18, 20 og 22. Vedlikehold av disse områdene må hele borettslaget stå for.

Vedtatt med 2/3 flertall.

Møte hevet: 19:45

Protokoll for Oreid III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Pål Robin Gule (sign.)	21.03.2024



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	146	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 6369058280

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817717

Bruksenhetsnummer H0202

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 20D, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.10.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058280

BruksenhetId 6369058158

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817717

Bruksenhetsnummer H0201

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 20C, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058158

BruksenhetId 6369058157

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817717

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 20B, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058157

BruksenhetId 6369058156

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817717

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 20A, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058156

BruksenhetId 6369058153

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817715

Bruksenhetsnummer H0202

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 18D, 1793 TISTEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058153

BruksenhetId	6369058152	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300817715	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Orødgrenda 18C, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058152

BruksenhetId	6369058151	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300817715	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Orødgrenda 18B, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058151

BruksenhetId	6369058150	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300817715	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Orødgrenda 18A, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369058150

BruksenhetId 6369054977

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817714

Bruksenhetsnummer H0202

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 16D, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369054977

BruksenhetId	6369054976	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300817714	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Orødgrenda 16C, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369054976

BruksenhetId	6369054975	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300817714	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Orødgrenda 16B, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369054975

BruksenhetId 6369054974

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300817714

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Orødgrenda 16A, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6369054974

BruksenhetId	6369066237	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817756	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369066237.			

BruksenhetId	6369066235	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817755	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369066235.			

BruksenhetId	6369066233	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817754	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369066233.			

BruksenhetId	6369066231	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817753	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369066231.			

BruksenhetId	6369065979	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817752	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369065979.			

BruksenhetId	6369065977	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817751	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369065977.

BruksenhetId	6369065975	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817750	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369065975.

BruksenhetId	6369065973	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817749	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369065973.

BruksenhetId	6369065971	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817747	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369065971.

BruksenhetId	6369058286	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817724	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369058286.

BruksenhetId	6369058284	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817722	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369058284.

BruksenhetId	6369058282	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300817719	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369058282.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

NORGESHUS Ø-BYGG AS
Kirkegata 8
1767 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2020/8396 - 25

Saksbehandler:
Ida Elise Elsness 47 47 61 21

Dato:
19.04.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 20.12.2021, mottatt 5.7.2022, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for tre firemannsboliger med tilhørende car-port anlegg, samt 12 boder fordelt på tre bygg.

Hver firemannsbolig har BYA på 220,5 m². Hver boenhet har BRA på 70 m².

12 boder med 5 m² BRA fordelt på tre bygg med samlet BYA og BRA på hhv. 77 og 60 m². Hvert bygg har BYA på 19,9 m², 25,6 m² og 31,8 m², og BRA på 15 m², 20 m² og 25 m².

Car-portanlegget har BYA og BRA på ca. 178 m².

Adresse:

Orødgrenda, Halden

Gnr

146

Bnr

43

Festenr

Seksjonsnr

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 27.1.2020.

Vedtak om tillatelse til endring ble fattet den: 23.10.2020.

Midlertidig brukstillatelse for Orødgrenda 16 A – D ble gitt den: 14.1.2021.

Midlertidig brukstillatelse for Orødgrenda 18 A – D ble gitt den: 12.5.2021.

Midlertidig brukstillatelse for Orødgrenda 20 A og B ble gitt den: 19.10.2021.

Midlertidig brukstillatelse for Orødgrenda 20 C og D ble gitt den: 16.11.2021.

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



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Husnummer

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

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988.

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Ida Elise Elsness
Juridisk rådgiver/byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orødgrenda 18A	H0101	146/43	81	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARTHINSEN ESPEN 170286*****	Eiendomsrett 1/1	Orødgrenda 18A 1793 TISTEDAL	Bosatt

Vegadresse: Orødgrenda 18 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1793 TISTEDAL	Kirkesogn	02020603 Tistedal
Grunnkrets	405 Tangen - Orød	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	5 Tistedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	300817715		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	19.04.2024

2: Bygning 300817715: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 19.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	324
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	324
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	321,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	27.01.2020	29.07.2020
Midlertidig brukstillatelse	12.05.2021	18.05.2021
Ferdigattest	19.04.2024	24.05.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	162	0	162	0	0	0
H01	2	162	0	162	0	0	0

Borettslag

Navn	OREID III BORETTSLAG	Org.nr	925531294
Adresse	Ved Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	12

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	146/43	2413.1	
Grunneiendom	146/44	1537	

Eiendom	3101 146/43		
Utskriftsdato	27.08.2024	Antall datasett	94

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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

12 Berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB Tiltak ❶ Grus og pukk ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Radon ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Tettsteder ❶ Verneplan for vassdrag |
|---|--|

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ FKB-arealbruk ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Grunnvannsborehull ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepsfrie naturområder ❷ Jordkvalitet ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannmitteområder ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper - DN-håndbok 13 ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Store fjellscred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Utvalgte naturtyper ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-bane ❷ Flomsoner ❷ Forurenset grunn ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Låsettingsplasser ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredfaresoner ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Steinsprang - aktsomhetsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Vannforekomster ❷ Vernskog ❷ Vindkraft |
|---|---|

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

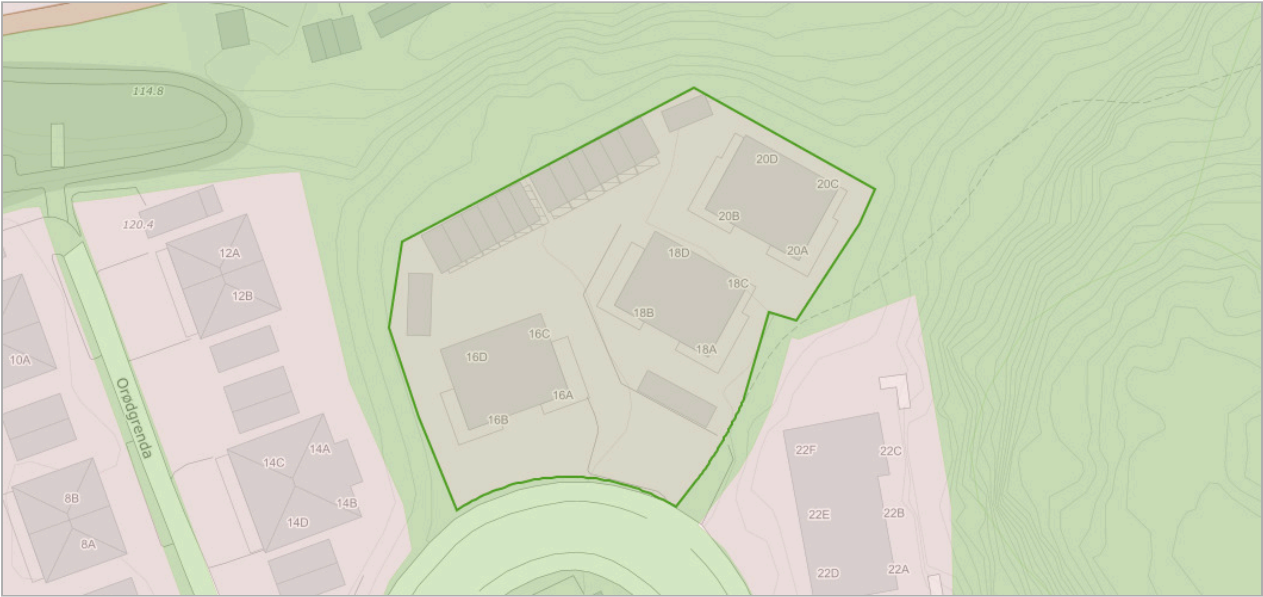
Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2020004545	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020242313	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020543251	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020004132	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020004543	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020012313	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020000121	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020454132	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020012132	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020756756	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020000232	-	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2020445614	-	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

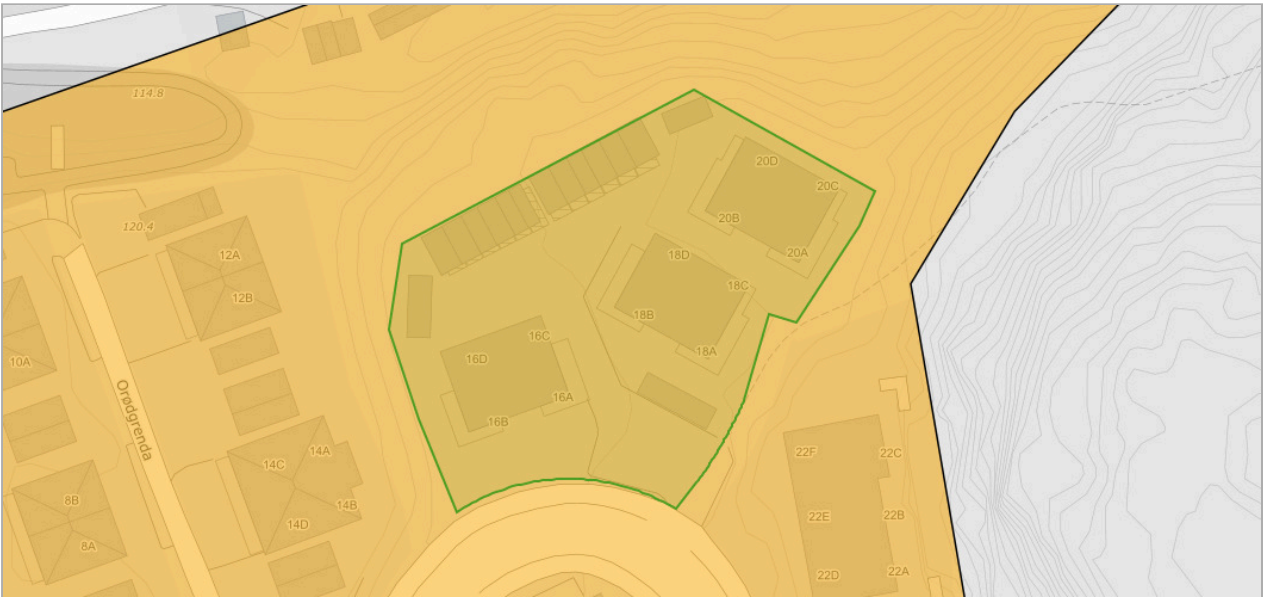
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

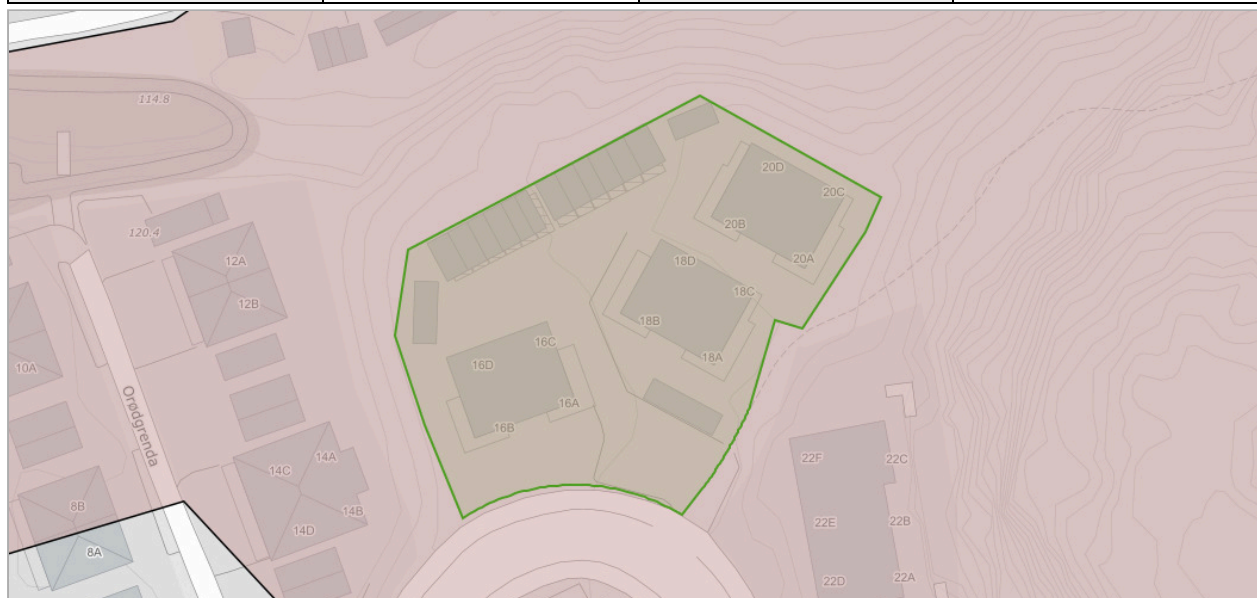
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
101018	Oreid	-

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.08.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

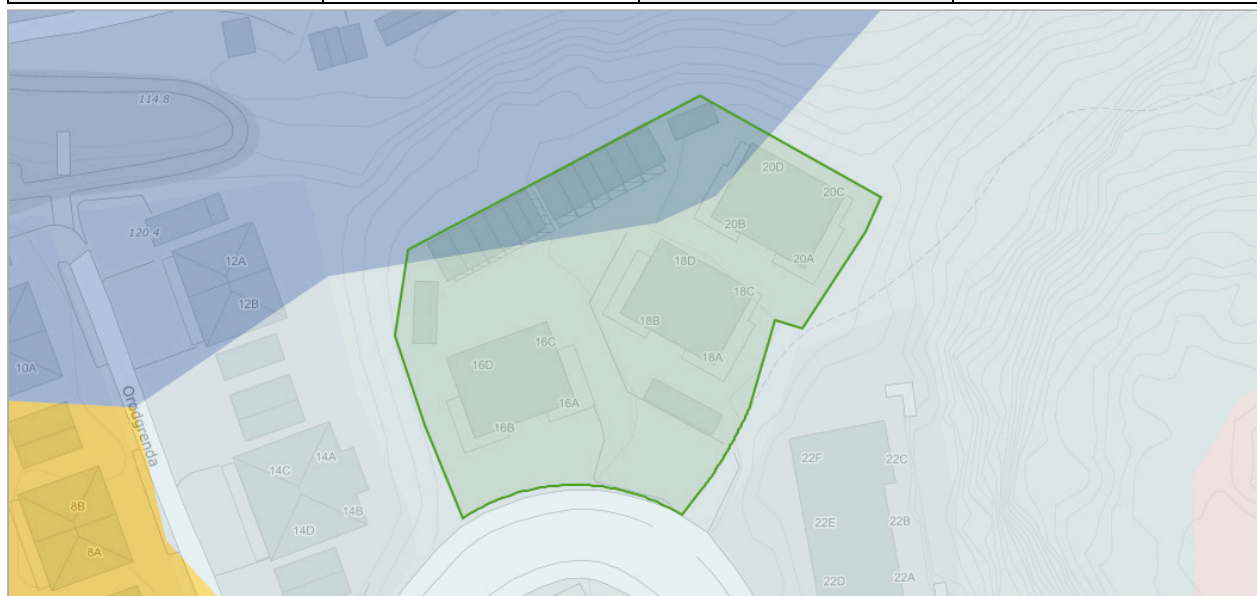
Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Oreid	nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00019522)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

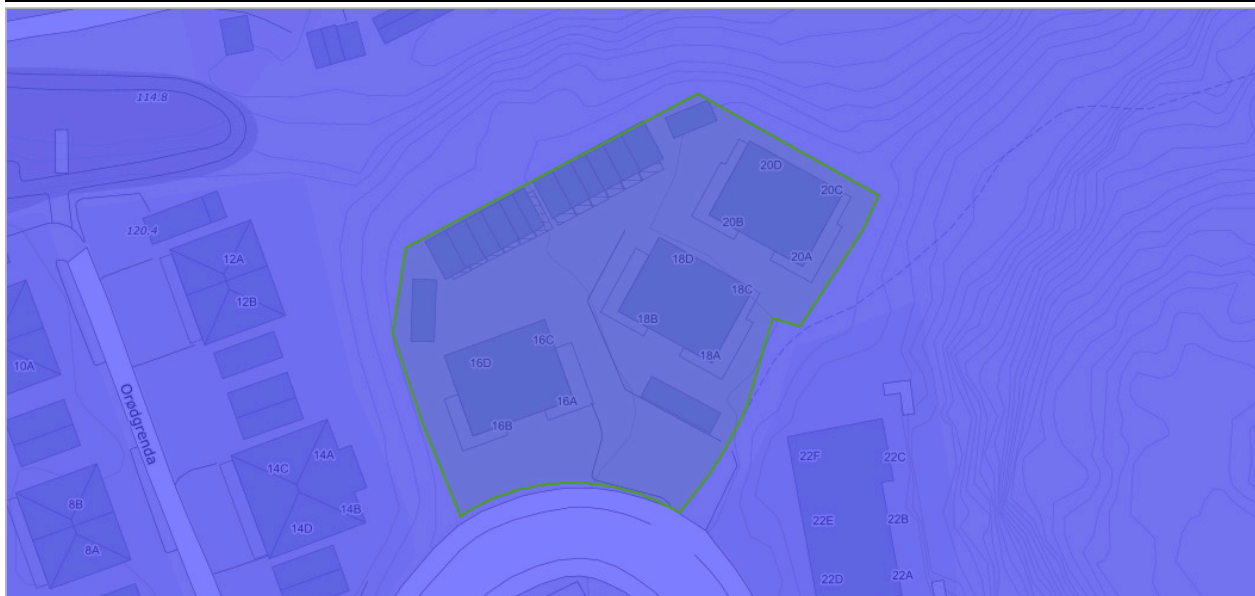
Løsmasser N50/N250
■ Breelavsetning
■ Marin strandavsetning
■ Hav og fjordavsetning, tynt dekke
■ Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

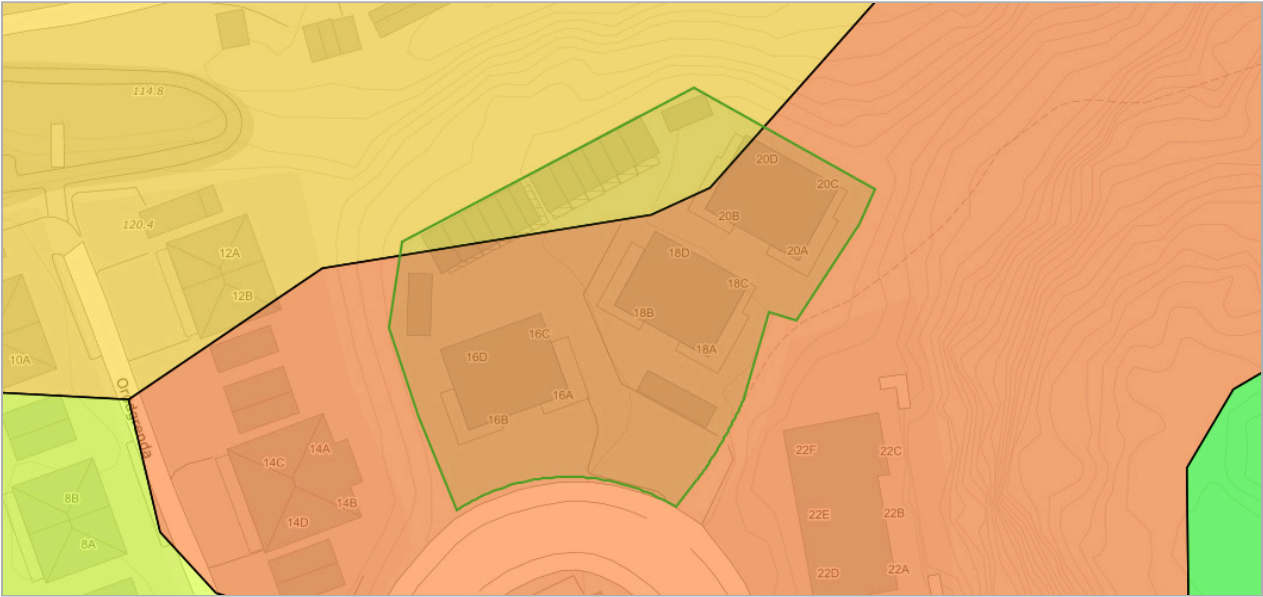
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

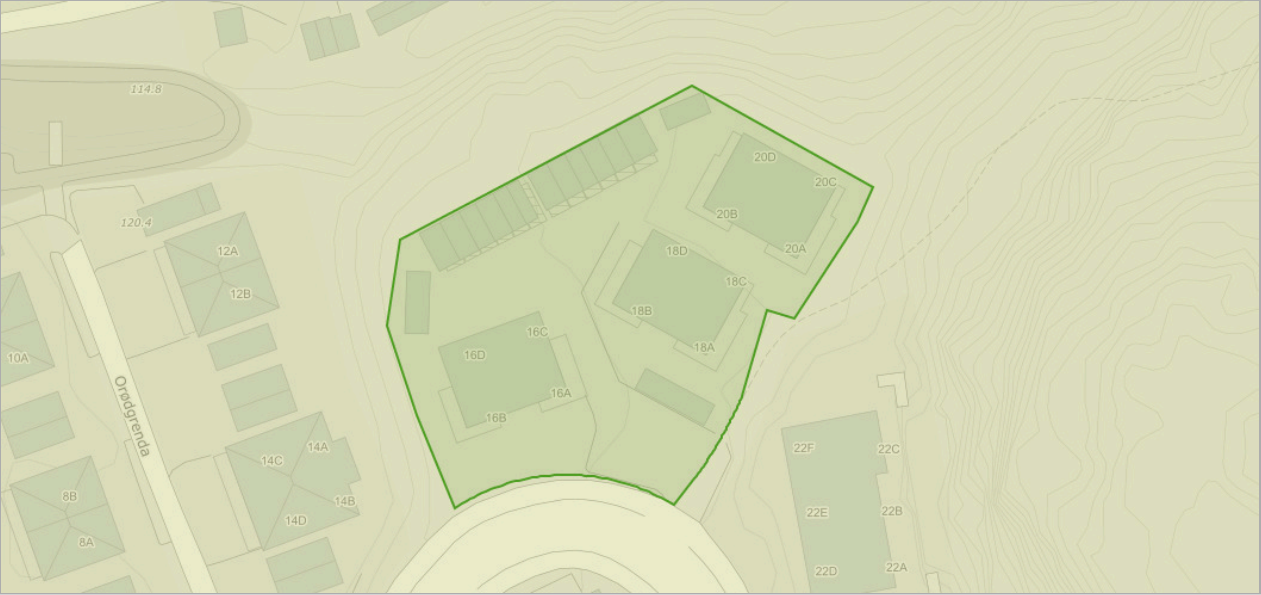
Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor
■ Middels
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

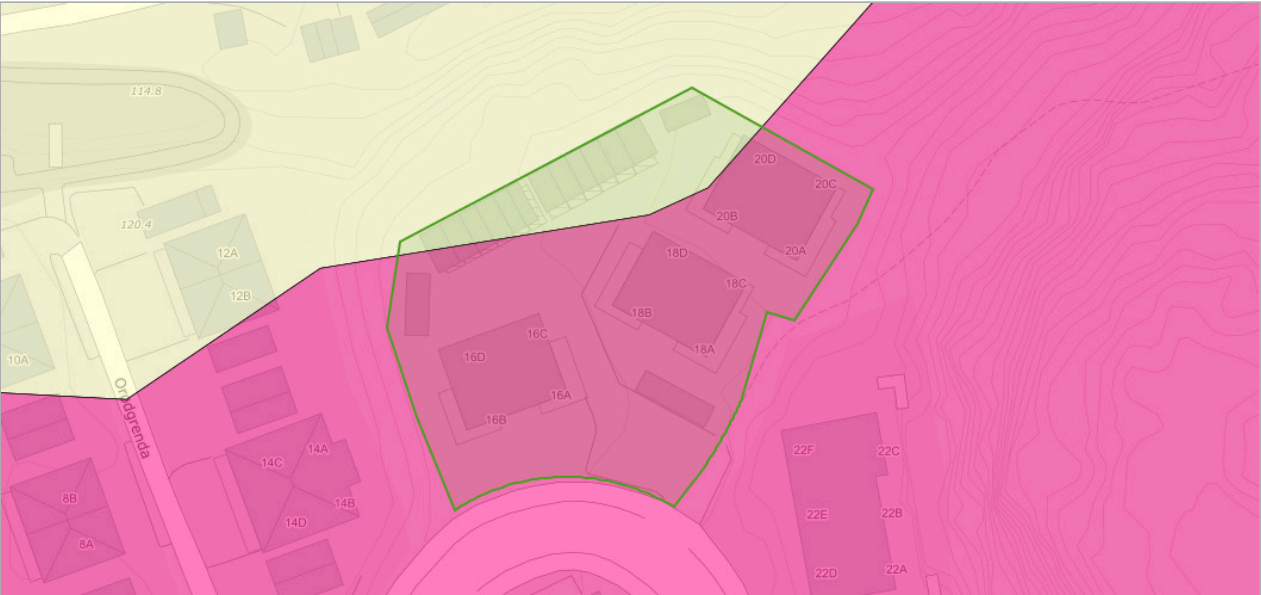
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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 NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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.

Tegnforklaring

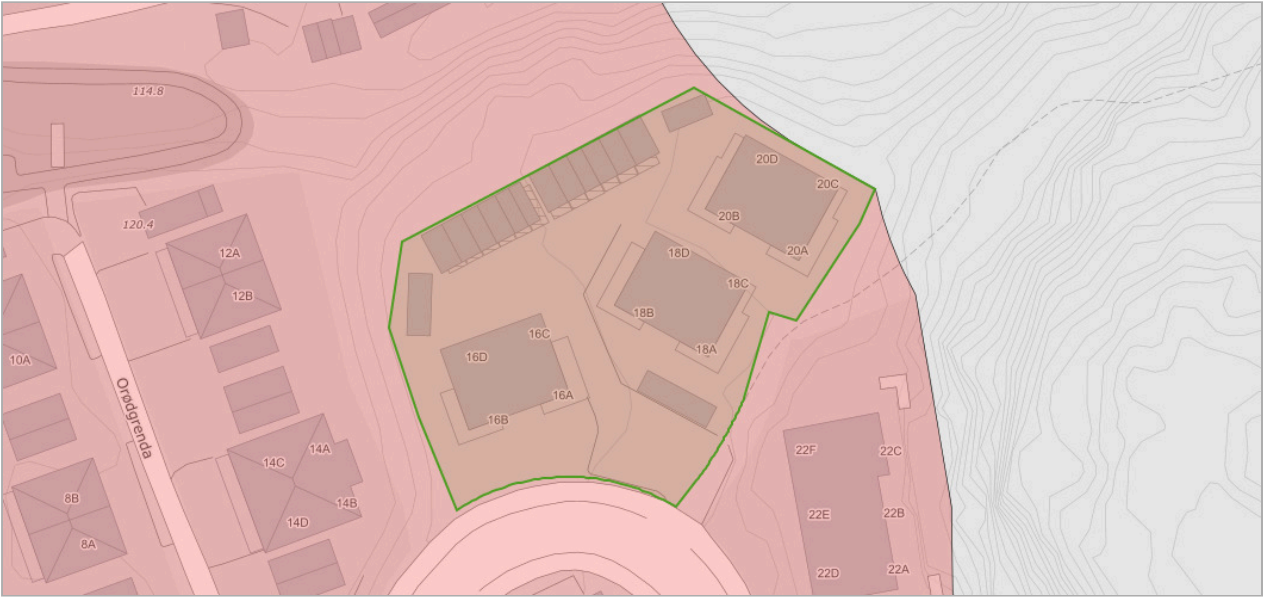
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.08.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

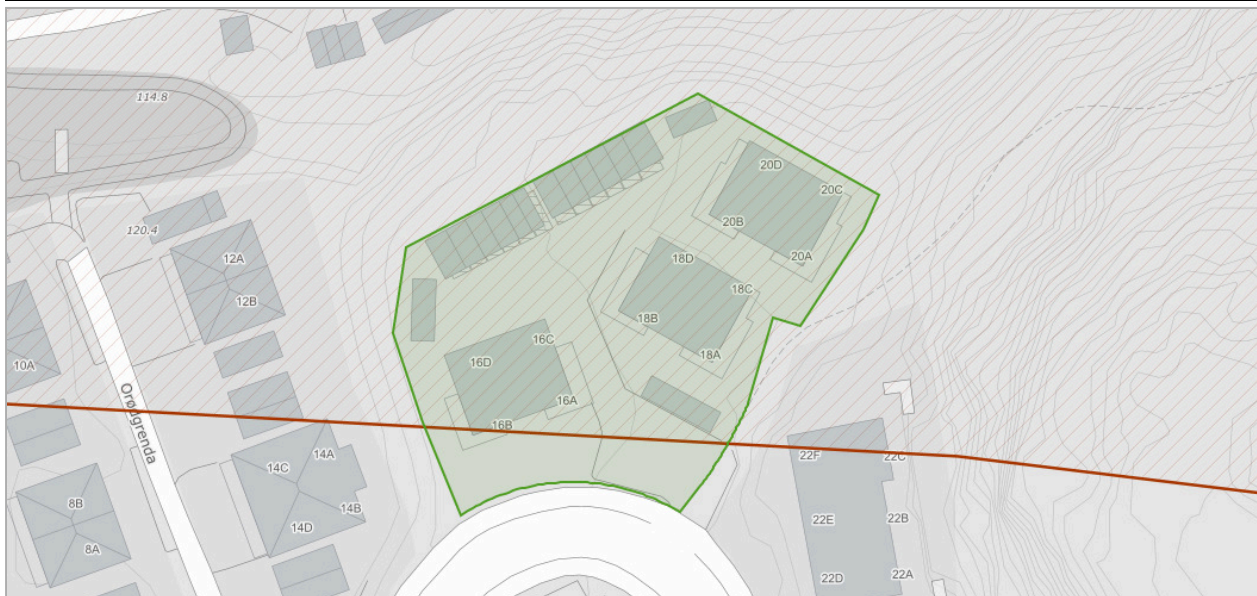
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	26126	14.319609130043677

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

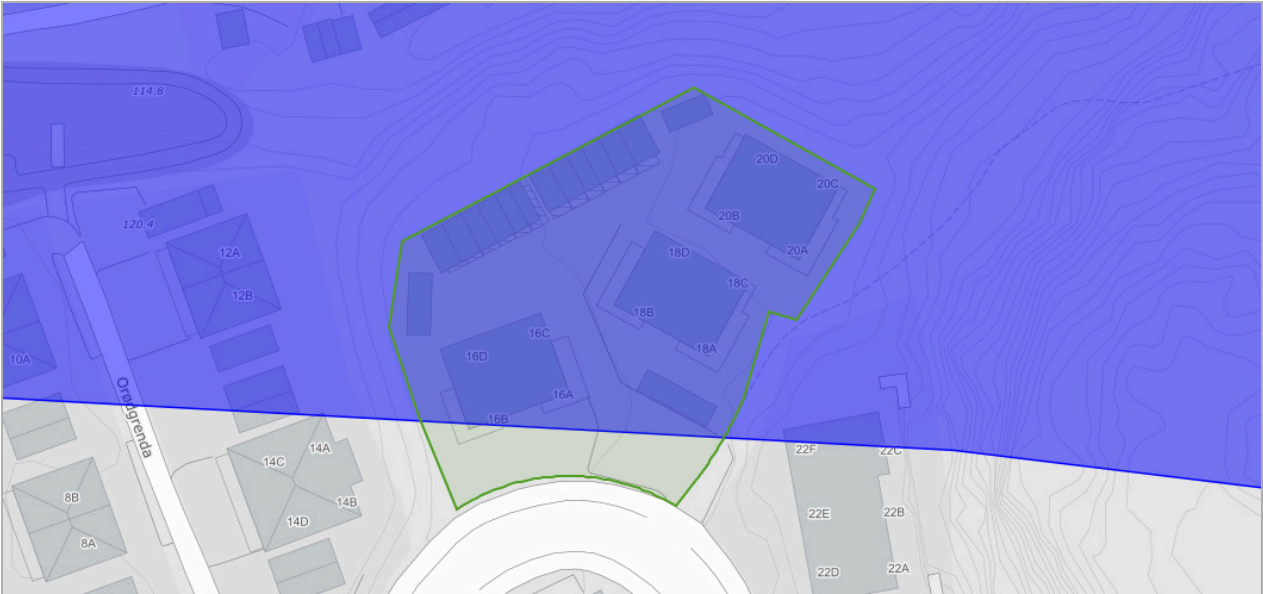
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
TISTEDALEN	Skonningsfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

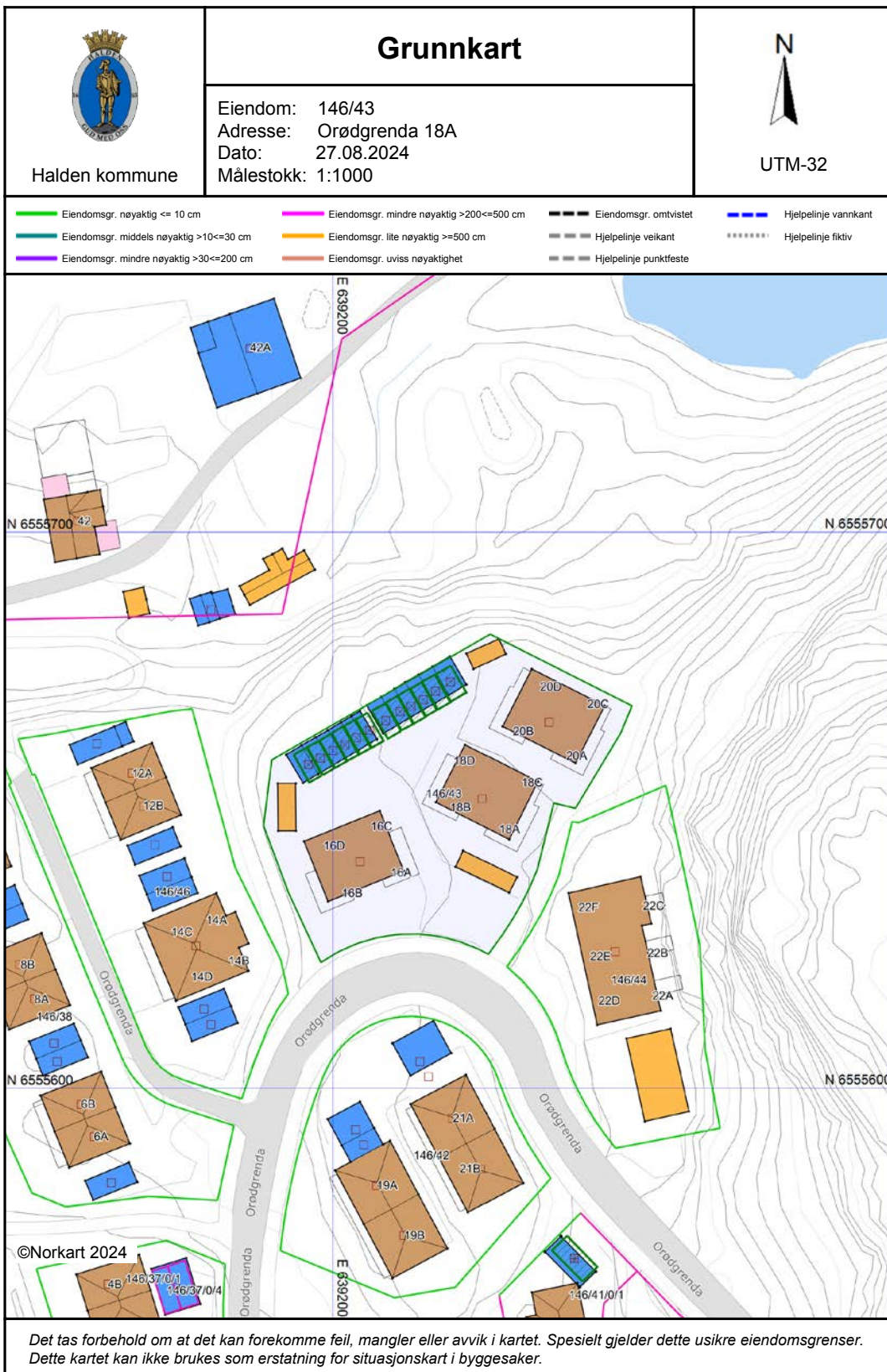
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

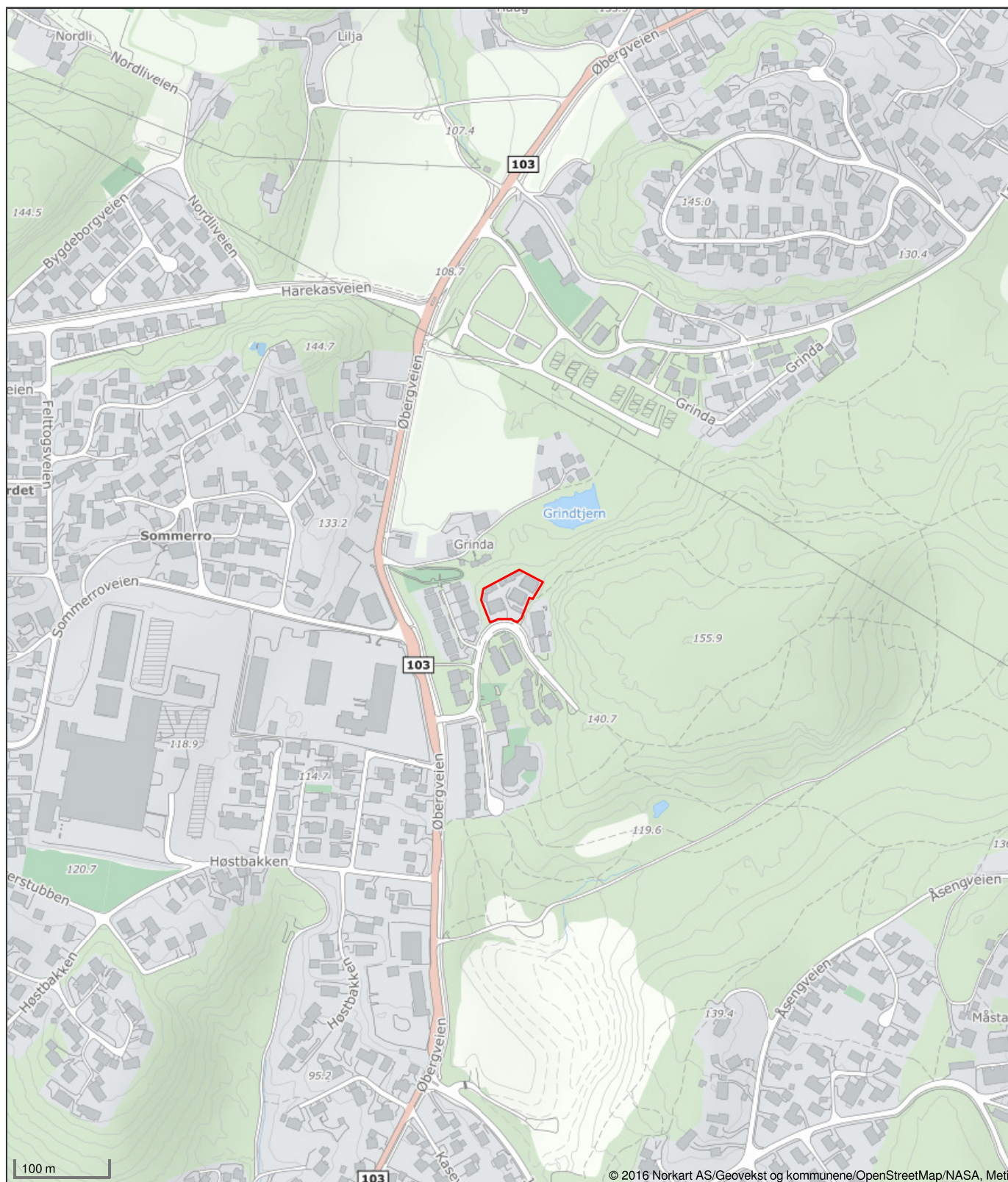
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)

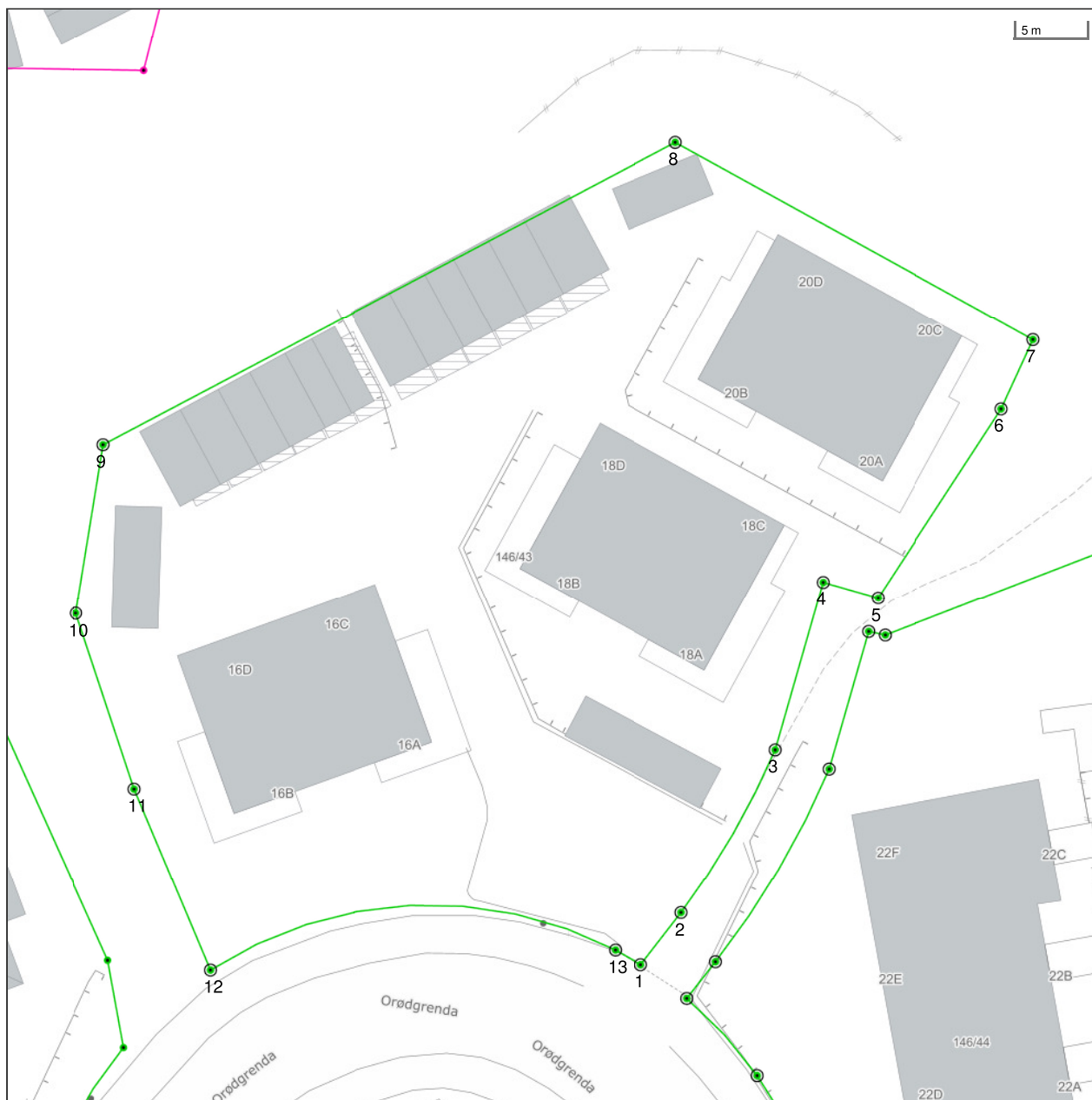


Oversiktskart for eiendom 3101 - 146/43//



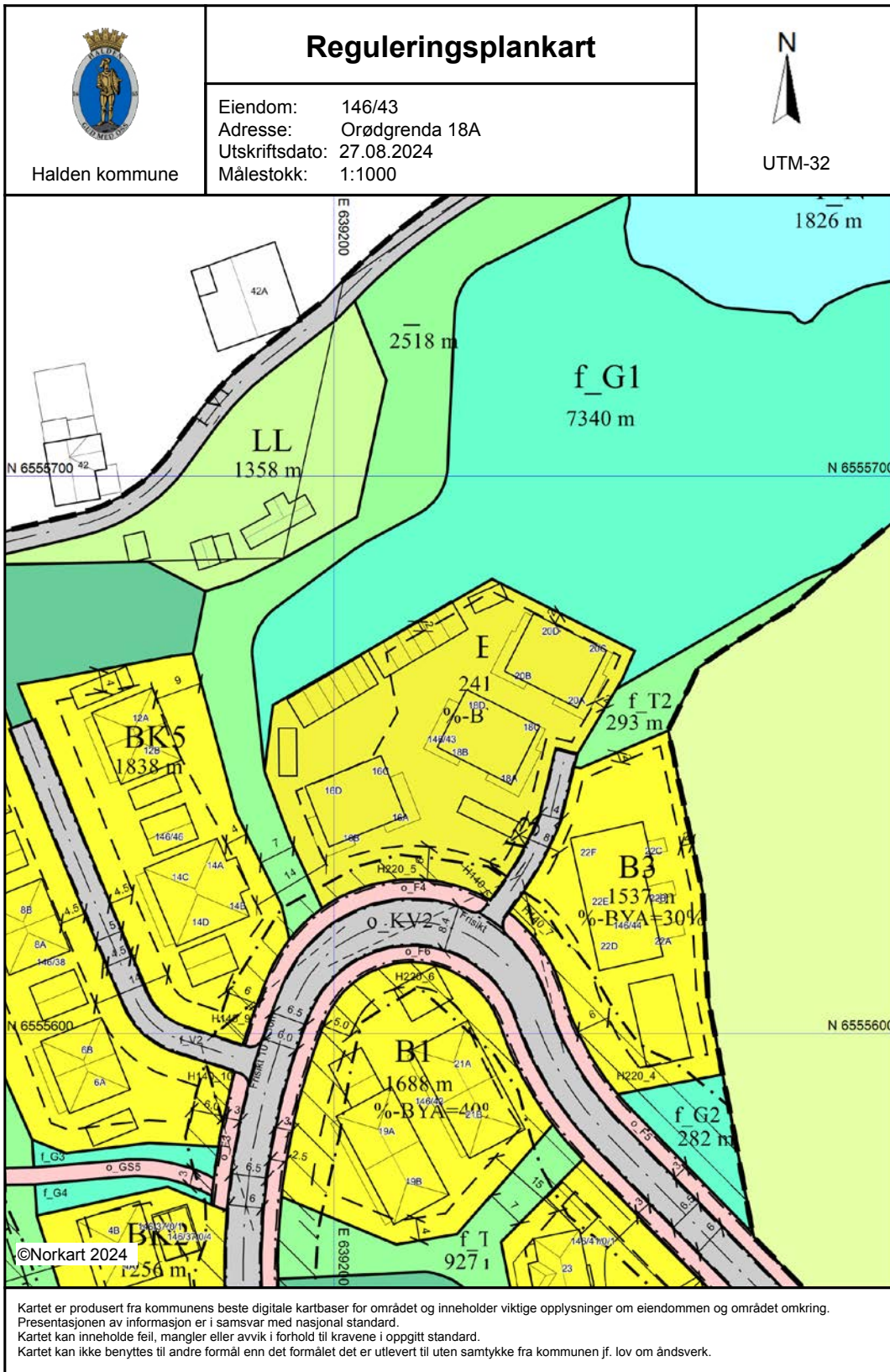
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomskart for eiendom 3101 - 146/43//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for jord- og skogbruk
-  Område for steinbrudd og masseuttak

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Blågrønnstruktur
-  Turdrag
-  Vegetasjonsskjerm
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Naturområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Oreid vest"

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	25.08.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.05.2017.
Dato for kommunestyrets vedtak:	15.06.2017

1. Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6.

Bebyggelse og anlegg – § 12-5. nr. 1

- Boligbebyggelse (Rp1110)
- Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)
- Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse (Rp1113)
- Kombinert formål: Boligbebyggelse/barnehage (Rp1900)
- Barnehage (Rp1161)
- Energianlegg (Rp1510)
- Lekeplass (Rp1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5. nr. 2

- Veg (Rp2010)
- Kjøreveg (Rp2011)
- Fortau (Rp 2012)
- Gang- og sykkelveg (Rp2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (Rp2018)
- Leskur/plattformtak (Rp2026)
- Kollektivholdeplass (Rp2073)
- Parkeringsplasser (Rp2082)

Utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter AS, 2016

Grønnstruktur – § 12-5. nr. 3

- Grønnstruktur (Rp3001)
- Turdrag (Rp3030)
- Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

Landbruks-, natur-, og friluftsmål – § 12-5. nr. 5

- Landbruksformål (Rp 5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – § 12-5. nr. 6

- Naturområde (Rp 6600)

Hensynssoner i reguleringsplan – § 12-6.

- Frisiktsone (Rp SikringSone H140)
- Støysone-gul sone (Rp StøySone H220)
- Bevaring av kulturmiljø H570

3. Fellesbestemmelser**3.1 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7, nr. 1**

Som en del av byggesøknaden skal det for hvert enkelt delfelt, B1-4, BK1-5, BB, L1-3, B og BH, med tilstøtende grønnstruktur, utarbeides utomhusplan i egnet målestokk.

Utomhusplanen skal vise:

- Detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av byggetomter med omsøkt og framtidig bebyggelse, plassering av renovasjonsanlegg, felles uteoppholdsarealer og lekeplasser der dette er aktuelt.
- Trafikkforhold med adkomst, frisiktlinjer, kjørbare arealer og gangarealer samt bil- og sykkeloppstillingsplasser.
- Terrengbehandling skal vises med koter på overordnet plan og detaljerte punkthøyder på detaljplan. Planen skal redegjøre for terrengbehandling. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis der dette er aktuelt.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Beplantning, tilsåing, møblering og andre arbeider på uteoppholdsarealene og lekearealene.
- Plassering av støyskjerming der dette er aktuelt.

3.2 Støy, jf. pbl § 12-7, nr. 3

- a) Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2016. Alle soverom skal ha minst ett vindu mot sone der veistøy ikke overstiger L_{den55} dB. Det tillates ikke etablering av langsgående voll eller skjerm for å løse støyutfordringer langs KV2.
- b) Det skal gjøres avbøtende tiltak for støyutsatte balkonger og terrasser slik at trafikkstøy ikke overstiger L_{den55} dB, der balkong inngår i MUA.

- c) Støybelastning i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2016.

3.3 Overvannshåndtering, jf. pbl § 12-7, nr. 4

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt eller ledes bort til felles fordrøyning, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

3.4 Håndtering av forurensede masser

Det er registrert kannadagullriss innen planområdet. Dette er en svartelistet art. Dersom det graves i masser der det er fremmede skadelige arter skal disse massene deponeres i godkjent varig deponi/mottak, eller de kan legges som toppmasser på arealer som skal sås til med gress og klippes regelmessig. Massene skal ikke benyttes som tilslag i annen jordproduksjon. Redskap og maskiner som har kommet i kontakt med svartelistede arter skal rengjøres før transport.

3.5 Renovasjon, jf. pbl § 12-7, nr. 4

- a) Renovasjon skal løses som felles nedgravd løsning. Boliger innen feltet skal ha samme renovasjonsordning. Utforming og lokalisering skal framgå av utomhusplan og godkjennes av kommunen.
- b) Renovasjonsløsning skal ligge ved offentlig veg.
- c) Gangavstand fra bolig til felles nedgravd løsning skal ikke overstige 100 meter.

3.6 Universell utforming, jf. pbl § 12-7, nr. 4

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA), jf. pbl § 12-7, nr. 4.

For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² uteareal for opphold og lek pr. boenhet. Ikke overbygde terrasser og felles lekearealer innenfor delfeltet kan inngå i MUA. Arealer med en støybelastning som overstiger L_{den}55 dB inngår ikke i MUA.

4.2 Krav til parkeringsdekning, jf. pbl § 12-7, nr. 7.

- a) For eneboliger skal det opparbeides 2 p-plasser pr bolig. For konsentrertsmåhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides minst 1,5 p-plass pr. boenhet.
- b) Det skal legges til rette for egen strømkurs til alle parkeringsplasser i garasje og carport. Denne skal dimensjoneres for mulig ladepunkt for el-bil.
- c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen bør være under tak, og utformes slik at syklene kan låses fast.

4.3 Krav til minimums antall boenheter, jf. pbl § 12-7, nr. 4.

Det stilles et minimumskrav til antall boenheter innen hvert delfelt, som vist i tabellen nedenfor. Utbyggingen kan oppdeles i flere trinn.

Felt	B1	B2	B3	B4	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB	B/BH
Minimum antall boenheter	2	3	2	3	6	4	8	4	6	18	3

4.4 Boligbebyggelse (B1-5), jf. pbl § 12-7, nr. 1

- Innenfor felt B1 til B4 kan det oppføres småhusbebyggelse i form av enebolig, rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Hvert delfelt skal kun ha en boligtype og bebyggelse med samme takform. B5 er del av eksisterende tomteareal.
- Maksimal utnyttelsesgrad for hvert delfelt er påført plankartet.
- Maksimal mønehøyde/gesimshøyde for boligbebyggelse er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Boder skal legges i tilknytning til garasjer. Garasjebygg skal ikke være større enn 50 m² BYA pr. enebolig. For flermannsboliger tillates maks 1 biloppstillingsplass i garasjebygg pr boenhet. Garasjebygg kan sammenbygges. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde for garasje er henholdsvis 5 og 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtas terrengfall utnyttes på en naturlig måte. Bygninger skal ha underetasje der terrenget tilsier dette. Terrenginngrep må begrenses innen regulert formålsgrense. Det tillates oppfylling av byggegrunn innen B2.
- Det tillates etablert garasjer utenfor regulerte byggegrenser, men min. 1 m fra tomtegrensen/formålsgrensen. Unntatt fra dette er byggegrensene inn mot T3 og ved veg. Avstanden til regulert vegområde skal være minst 2,0 ved parallell innkjøring til garasje/carport, mens vinkelrett innkjøring til garasje/carport skal være minst 5,0 m fra regulert veikant.
- Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg. Tiltak innenfor området skal gis en variert, harmonisk fargesetting.

4.5 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-5), jf. pbl § 12-7, nr. 1

- Innenfor felt BK1 til BK5 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg.
- Maksimal utnyttelsesgrad for hvert delfelt er påført plankartet.
- Innen (BK1-5) er maksimal mønehøyde/gesimshøyde for boligbebyggelsen henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Boder skal legges i tilknytning til garasjer. Det tillates maks 1 biloppstillingsplass i garasjebygg pr boenhet. Garasjebygg kan sammenbygges. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde for garasje er henholdsvis 5 og 3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Balkonger kan krage ut inntil 1,5 meter over regulert byggegrense mot vest. Det tillates etablert garasjer utenfor regulerte byggegrenser, men min. 1 m fra

tomtegrensen/formålsgrensen. Unntatt fra dette er byggegrensene inn mot T3 og ved veg. Avstanden til regulert vegområde skal være minst 2,0 ved parallell innkjøring til garasje/carport, mens vinkelrett innkjøring til garasje/carport skal være minst 5,0 m fra regulert veikant., jf. pbl § 12-7, nr. 2.

- f) Bebyggelsen innen hvert delfelt skal i volum, boligtype, takform, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.

4.6 Blokkbebyggelse (BB), jf. pbl § 12-7, nr. 1

- a) Innen felt BB tillates blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal byggehøyde er 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved saltak er maksimal gesimshøyde 9 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal byggehøyde er c +126 m.
- b) Bygninger innen BB skal bygges i minimum to etasjer over parkeringskjeller.
- c) Parkering for beboere skal løses i parkeringskjeller. Parkeringskjeller tillates utenfor byggegrensene. Det tillates gjesteparkering tilsvarende 0,2 p-plasser pr. boenhet på bakkeplan. Disse skal ligge i tilknytning til KV4.
- d) Tekniske anlegg kan overskride tillatt byggehøyde med inntil 3,5 meter og kan samlet utgjøre inntil 20% av underliggende takflate og skal ligge inntrukket fra vegglivet. Pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner for takterrasse tillates fram til gesims i en høyde av 1,5 m over maksimalt tillatte byggehøyde.
- e) Bebyggelsen innen BB skal i volum, boligtype, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.
- f) Bebyggelsen innen BB skal ha samme takform.
- g) For felt BB tillates omfattende landskapstilpassinger og underjordiske anlegg for parkering, boder og tekniske anlegg.

4.7 Barnehage (BH)

- a) Maksimal prosent bebygget areal skal være %-BYA = 30 %. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 24 m² pr barn i barnehagen.
- b) Hovedbebyggelsen skal plasseres innenfor vist byggegrense. I tillegg kan det oppføres inntil 2 uthus utenfor byggegrensa, hvert med et bebygd areal på maksimalt 50 m² BYA.
- c) Bebyggelsens utforming og plassering skal utnytte tomtas terrengfall på en naturlig måte, med utgang direkte til terreng i begge etasjer. Bygningene kan oppføres i opptil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er c +126,5 m.
- d) I tilknytning til kjøreatkomsten skal det opparbeides 0,2 p-plasser pr barn. Det skal opparbeides egen p-plass for ansatte med 0,7 plass pr ansatt. For trygg parkering av sykler skal det opparbeides 0,3 plasser pr. ansatt. Det er regulert kantparkering (P) for henting og levering av barn som del av offentlig vegareal. Kantparkering kan ikke regnes inn i nødvendig parkeringsdekning for ansatte. Plassering og utforming av parkeringsareal skal behandles som del av rammesøknaden.

4.8 Kombinert formål, boligformål/barnehage (B/BH)

- a) Innenfor formålet B/BH kan det enten oppføres barnehage eller boligformål ihht. rekkefølgebestemmelsene § 10, bokstav h). Utbyggingen skal utføres i medhold av

bestemmelsene til boligbebyggelse (§4-4) eller barnehage (§4-6), med unntak av høydebestemmelse. For barnehagen er max gesimshøyde 128 m.

4.9 Lekeplass (L1-3), jf. pbl § 12-7, nr. 4

- a) Lekeplassene (L1–3) skal være felles for alle beboere i planområdet, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Hver av lekeplassene L1 – 3 skal møbleres med minimum sittebenker, sandkasse og ett større lekeapparat som f. eks. huske eller sklie. Innen L2 skal det i tillegg anlegges et tilbud for større barn, som f. eks. klatreanlegg eller tilsvarende. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal skjermes mot vegene med gjerde eller hekk.
- c) Det skal tilrettelegges for at L2 skal fungere som gangareal mellom V1, V2 og T1.

4.10 Energianlegg (E), jf. pbl § 12-7, nr. 4

Området avsatt til energianlegg (E) skal være tilgjengelig fra offentlig kjørevei KV2 over BK4.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer

5.1 Veg (V1-3)

- a) Hver av vegene V1-3 er felles adkomstveg for boenhetene/landbrukseiendom som er tilknyttet hver enkelt veg, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Alle boenheter innen BK1 og BK5 skal ha adkomst fra V2.
- c) Plassering og utforming av adkomst skal framgå av utomhusplan og godkjennes som en del av byggesøknad.

5.2 Kjørevei (KV1-4)

- a) Kjørevei KV1 - 4 er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) Nødvendig vegtekniske anlegg, som skjæringer og fyllinger, tillates utenfor vegformålsgrensen. (jf. pbl § 12-7, nr. 1).
- c) Det skal etableres nødvendig sikring mot tidligere massetak langs sørsiden av KV4 i form av autovern, mur eller tilsvarende.
- d) Adkomst til boligene innen BK2, B1 og B4 skal samles til felles avkjørsler for hvert delfelt. Det tillates én adkomst til hver av feltene B2 og B3 direkte fra KV2 i tillegg til V3. For BB og B/BH tillates to avkjørsler.
- e) Boenheter innenfor BK3, BK4, B/BH og BH skal ha adkomst via KV3.
- f) Plassering og utforming av adkomst skal framgå av utomhusplan og godkjennes som en del av byggesøknad.

5.3 Gang- og sykkelveg (GS1 - 5)

- a) Områdene avsatt til gang- og sykkelveger (GS1 - 5) er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- b) GS1-5 skal opparbeides med asfaltdekke og belysning.

5.4 Fortau (F1-6)

Fortauene skal være offentlige og opparbeides med 2,5 meter asfaltert bredde og belysning.

5.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-10)

- a) Områdene for annet veggrunn – teknisk anlegg (AVT1 10) omfatter annet vegareal som skjærings- og fyllingsskråninger og grøfter langs fylkesveg 103.
- b) I regulert frisiktsone skal steingjerdet ikke opparbeides høyere over terreng enn at krav til frisikt blir tilfredsstilt, dvs. ikke over 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

5.6 Kollektivholdeplass (KH1-2)

- a) Holdeplassen skal gis en universell utforming.
- b) Områdene er offentlige, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

6. Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur (G1-5)

- a) Områdene G1 til G5 er felles for alle beboerne i planområdet og skal være åpen for allmenn fri ferdsel, jf. pbl § 12-7, nr. 14.
- c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor G1. Skjøtsel av vegetasjonen tillates for å beholde et variert skogsbilde.

6.2 Vegetasjonsskjerm (V1-3)

- a) Innenfor vegetasjonsskjerm V1-3 skal det etableres støyvoll i en høyde av 2,5 m over vegplanum. Det skal ikke oppføres støyskjerm i form av gjerde over støyvollen, men støyskjerm tillates der støyvollen avsluttes, jf. pbl § 12-7, nr. 4.
- b) På vestsida av støyvollen skal det etableres egnet vegetasjon. Utforming av støyvoll med vegetering skal gjøres rede for i utomhusplanen.

6.3 Turdrag (T1-5)

- a) Innenfor Turdragene T1-5 skal det opparbeides stisystemer. Stiene skal opparbeides med grusdekke eller tilsvarende jf. pbl § 12-7, nr. 4.
- b) Turdragene skal være tilgjengelige for allmennheten,
- c) Stibredde og trase skal beskrives og omsøkes gjennom utomhusplanen, jf. pbl § 12-7, nr. 4.

7. Landbruks-, natur-, og friluftsmål

7.1 Landbruksformål (LL)

Område LL inngår som del av landbrukseiendommen gnr. 146 bnr 7. Innenfor LL tillates kun tiltak som er nødvendig for den stedbundne virksomheten på eiendommen.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone –§ 12-5. nr. 6

Grindtjern (N) er felles naturområde for alle beboerne i planområdet, og skal i tillegg være åpent for allmennheten, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

9. Hensynssoner i reguleringsplan

9.1 Frisikt (RpSikringSone H140_1 til 10)

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Eksisterende steingjerde skal bevares i en høyde av maksimalt 0,5 meter over terreng i frisiktsonen

9.2 Bevaring av kulturmiljø H570_1-4

Steingjerdet langs Øbergveien skal bevares med unntak arealer som omfattes av avkjøring til Øbergveien og bussholdeplass HP1 og HP2. Steingjerdet skal forlenges fram til V1, jf. §10.f

10. Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl § 12-7, nr. 10

- Hovedadkomst, teknisk infrastruktur og renovasjonsordning skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen hvert av delfeltene.
- Universelt utformet holdeplass (KH1-2) med leskur ved fylkesveg 103 skal være ferdig opparbeidet senest før det gis brukstillatelse for den femtende boenheten innenfor planområdet.
- Tiltak som berører FV 103 skal inngå i byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
- Støyskjerming ihht. plankart skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innen planområdet.
- Hvert av delfeltene med boligformål skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L1-3) før første brukstillatelse for bebyggelse innen feltet gis. Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser som betjener de forskjellige delfeltene.

Felt	B1	B2	B3	B4	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BB	B/BH
Lekeplass	L1	L2	L1	L1	L2	L1	L1	L1	L2	L3	L3

I tillegg gjelder at L2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for den 25. boenheten innenfor planområdet.

- f) Gang- og sykkelveg (GS1-5) med tilhørende rehabilitering av steingjerdet skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis til noen av de regulerte boligene eller for barnehage.
- g) Turdrag T1-4 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for tilstøtende boligbebyggelse.
- h) Før det tillates etablert boliger innen felt (B/BH), Kombinert formål, boligformål/barnehage, skal barnehagedekningen vurderes. Ved behov for barnehageplasser skal barnehage prioriteres.

Utarbeidet av: Stenseth Grimsrud arkitekter AS



Skatteetaten

Dato
06.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Organisasjonsnr 925 531 294 Andelsnr 5

Eiendommens adresse:

Orødgrenda 18A, 1793 TISTEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 794 900
Som sekundærbolig:	kr 3 179 600

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Topographic map of a residential area in Norway, showing contour lines, buildings, and roads. A red rectangle highlights a specific residential plot. A legend in the bottom left corner identifies various road types and features. A scale bar in the top right corner indicates 30 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

Map Labels:

- Øbergveien
- Øbergveien
- Grindtjern
- Grinda
- Ørdgrenda
- 112.3
- 117.7
- 114.8
- 120.4
- 20D, 20B, 20C, 20A, 18D, 18B, 18C, 18A, 16D, 16C, 16B, 16A
- 22F, 22C, 22E, 22B, 22D, 22A
- 21A, 21B, 19A, 19B
- 23, 25, 29, 27
- 17B, 17D, 17A, 17C
- 129.6
- 140.7
- 40, 42, 42A, 44, 44A
- 10B, 10A, 8B, 8A, 6B, 6A, 14C, 14A, 14D, 14B
- 4B, 4A, 2B, 2A, 1A, 1B

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, M

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	146	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orødgrenda 18A, 1793 TISTEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	2 403 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA46	
	Delareal	10 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Framtidig	
	Områdenavn	L13	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-692		
Navn	Oreid Vest		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1234/Bestemmelser.PDF		
Delarealer	Delareal	2 413 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B2	
	Delareal	3 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_8	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	137 m ²	
	RPHensynsonenavn	H220_5	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



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

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 kontraktssignering 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Orødgrenda 18A, 1793 Tistedal
andelsnr. 5 i Oreid lli Borettslag, org.nr. 925 531 294 i Halden
kommune
Oppdragsnummer:
1101240117

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vera Gummesen
Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre