





Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 73 453,-
Omkostn.: Kr 47 960,-
Total ink omk.: Kr 1 911 413,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Mioljka Piljic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 54/54 kvm
Tomtstr.: 295 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 304
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1101250019

Praktisk og trivelig selveierleilighet over 2. etasjer med 2 soverom!

Velkommen til denne praktiske leiligheten som strekker seg over to etasjer. Med en sentral beliggenhet i Damhauggata har du alt du trenger innen rekkevidde. Halden er kjent for sin rike historie og vakre omgivelser, og Damhauggata ligger i et gammelt byområde med verneverdige arbeiderboliger. Området er preget av trehusbebyggelse og ligger like ved elva Tista med utendørs treningsanlegg og turområdet som strekker seg inn mot sentrum.

- En praktisk og komfortabel bolig.
- 2 soverom.
- Trivelig bakgård i sameiet.
- Veranda i 2. etasje.
- Leiligheten har vært leid ut via airbnb med gode leieinntekter.

Velkommen til Damhauggata 10B!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	86
Opplysninger fra sameiet	93
Vedtekter	97
Årsmøte 2024	107
Ordensregler	115
Reguleringsbestemmelser	117
Tinglyst seksjonering	121
Reseksjonering	131
Områdeanalyse	137
Matrikkelkar og rapport	143
Info fra Halden kommune vann/avløp	151
Info fra Halden kommune, kommunale avgifter	153
Nabolagsprofil	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 18 m² Entré, Soverom

2. etasje

BRA-i: 36 m² Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse er med som TBA.

Takhøyden er 2,14 i første etasje og 2,4 i andre etasje og med skråtak.

I tillegg er det en utvendig fellesbod boden er ikke oppmålt da den er felles og ikke fremvist.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

295 m²

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat tomt. Fjell i bakkant av boligen. Felles gårdsrom for sameiet opparbeidet med brostein og delvis beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Damhaugen med alt du trenger innen rekkevidde. Området har fått seg et stort løft de senere årene, hvor kommunen har oppgradert veiene og gatemiljøet. Halden er kjent for sin rike historie og vakre omgivelser, og Damhauggata ligger i et gammelt byområde med verneverdige arbeiderboliger. Området er preget av trehusbebyggelse og ligger like ved elva Tista med utendørs treningsanlegg og turområdet som strekker seg inn mot sentrum. Det er kort gangavstand til alle byens fasiliteter med gågate, tistasenteret, dagligvarebutikker m.m. Nærhet til kulturtilbud som bibliotek, kino og teater, samt idrettsanlegg og treningssentre for de som er aktive. I området er det kollektivforbindelser og gangavstand til togstasjon i nærheten, som gjør det enkelt å pendle til og fra jobb. I området finnes også barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra sameiet.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet etablert ca. 1992 i skur/uthus fra 1902 i henhold til tegninger. Grunnmur er ikke synlig da kledning går helt ned i bakken. Trolig støpt mur. Bakvegg av leca-blokker. Synlig fra bod. Gulv i første etasje er trolig støpt i senere tid. Vegger har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Trolig plassbygde takstoler fra byggår. Tak tekket med teglstein. Lekter og papp synlig under takstein. Renner, nedløp og beslag i sink. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1990. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Yale doorman-lås montert på inngangsdøren. Terrasse i malt treverk med utgang fra soverom i 2. etasje.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.september 2016

Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret. (Avviket er utbedret og avviket er

avsluttet fra Elvia sin side 18.03.25).

Dokumenter fra kontrollen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 04.03.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Tak tekkes med teglstein. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lekter og papp synlig under teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er noen sprekker og glipper i teglstein.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Utførelse av sløyfer og lekter bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres.
- Forholdet kan føre til kortere levetid for tekking og undertak.

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og beslag i sink. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Noe vedlikehold og oppgraderinger må bregnes.

Veggkonstruksjon:

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales tiltak på kledning ned mot terreng for å forhindre fuktopptrekk og råte i nedkant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Trolig plassbygde takstoler fra byggeår. Det er ikke tilgang til tak-konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ingen synlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres undersøkelser om mulig utbedrings tiltak på takkonstruksjonen.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er noe synlig svertesopp og flass i vindusrammer.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eier informerer om at det er malt over noe på vinduskarmer etter befaring.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Yale doorman-lås montert på inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Håndtaket på terrassedøren er knekt. Eier har skiftet håndtak etter befaringen.
- Inngangsdøren tar i karm. Noe sprekker og flass i overflater.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Eier informerer om at dører er malt noe etter befaring.

Innvendig - Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet, malt betong og malte overflater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen sprekker og svelling i himlinger. Det er synlige merker i maling der det er fjernet/flyttet på kabler. Synlige sprekker i betong-vegger. Svelling og sprekker i laminatgulv.

Tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes. Eier har malt over noen av merkene i tapeten etter befaring.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 20-30 mm målt i stue/kjøkken og 15 mm på soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet. 20 mm målt over 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe merkbar svikt og vibrasjoner i bjelkelag. Dette anses som normalt med tanke på alder.

Tiltak

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

Radon:

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:

Det er et kryprom bak bakveggen i første etasje. Delvis tilgjengelig via utebod. Vegg mot bolig i leca-blokker mot fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det er ikke mulig å komme inn i kryprommet. Kun inspisert fra bod. Synlige fuktmerker og insekter. Det ble målt høye fuktverdier i treverk (trapp) på andre siden av lecamuren. Synlig armeringsnett med rust i himling (Er ikke støpt inn).

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Konstruksjon med skadepotensiale. Anbefaler bedre ventilering og overvåke fukt nivåer. Fukt nivåer vil variere med årstider og bruk/vedlikehold. Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten, dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det ble observert knirk og sprekker i trappen. Høye fuktverdier/indikasjoner målt i trappevang mot betongvegg. Det ble målt opp til 25 vekt% fukt i vangen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av fugg, råte og mugg.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må gjøres til tak mot fukt opp trekk fra bakomliggende krypkjeller og fjellgrunn.

Andre innvendige forhold:

Det ble observert muselort i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Mus er skadedyr.

Tiltak

- Tiltak:
- Eier har laget avtale med et skadedyrsaneringsfirma. De har plassert ut feller og musegift. Feller følges opp ca en gang pr uke frem til mus er fjernet.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er sprekker og svelling i himlingsplater, spesielt over tak. Det er manglende liming av hjørnelister på vegger. Sprekk i silikonfuge i nedkant av plater i våtsone. Eier informerer om at dette er utbedret med Tek7 etter befaring.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Himlingsplater bør skifes. Himling bør fuksikres.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall på ca 10 mm ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Belegget er løst ved dør. Eier har festet dette etter befaring. Det er boret hull i oppbrett på terskel for å gi tilluft til rommet.

Tiltak

- Det må bregnes noe utbedring av våtrommet. Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket er trolig fra ombygging i 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut

og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

2. Etasje > Bad

Ventilasjon:

Ventil i vegg. Det er boret hull i terskel for tilluft, etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

2. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Svelling i skjøt på benkeplaten. Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Gir økt fuktbelastning og fare for svelling. Svelling i dekkside ned mot gulv. Det er løse sokler. Noe manglende avslutning mot innredning.

Tiltak

- Noe oppgraderinger bør vurderes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
- Stoppekranen ble ikke lokalisert på befaringen. Det er lokalisert utekran med stoppekran i felles bod.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
- Stoppekran må lokaliseres og merkes.

Avløpsrør:

Synlig avløpsrør av plast i felles bod under bad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er bygget inn i en kasse i gang utenfor bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilgang til inspeksjon av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og digital måler. Hovedsikring på 32 amp og 8 kurser.

21.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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: År for installasjon er ukjent, trolig 1992. Det ble gjort oppgraderinger av forrige eier i 2019 og av nåværende i 2023 og 2025.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar: Det er fremlagt en dokumentasjon fra arbeid gjort på el-anlegget igjennom de siste årene.

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

Kommentar: Det står i protokoll fra årsmøtet i sameiet at det ble gjennomført en el-kontroll i 2023. Det er fremlagt en rapport fra kontrollen med 6 stk avvik. Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringer av disse i 2023 og 2025. Samsvarserklæring mottatt fra Riis elektro og Elektrikertjenesten.

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

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

14.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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

16.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?

Ja

Kommentar: 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. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Det er ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er høy fuktbelastning i bakvegg i første etasje. Ingen synlig drenering/bortledning av vann.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelse rundt drenering fra fjell i krypkjeller.

Terrengforhold:

Tilnærmet flat tomt. Det er fjell i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser på overvann i bakgård, da det er relativ flatt terreng. Ingen synlig bortledning av overvann/styrtregn.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i malt treverk med utgang fra soverom i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råte synlig fra undersiden. Merkbare skjevheter. Det er sprekker og flass i overflater på rekkverk. Frihøyden er under 2 meter.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må beregnes oppgradering av terrassen. Bæresystem må undersøkes nærmere ved åpning av terrassegulv.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte eiendommen i 2021.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El kontrol, alt ok.

Tilleggs kommentar: Det ble en forsikring sak for to år siden hvor rørene fryste på bad og fellesbod. Dette ble fikset i regi av av boligsameie gjennom sameiets forsikringsselskap.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder i 1. etasje entré og ett soverom. 2. etasje inneholder ett soverom, stue/kjøkken, gang og bad.

I tillegg kommer fellesbod for sameiet.

Standard

Velkommen inn:

Det første som møter deg i boligen er en romslig gang. Gangen har godt med plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko, noe som gjør det enkelt å holde orden. Fra gangen går trappen opp til boligens 2. etasje.

Stue:

Stue i åpen løsning med kjøkken i 2. etasje. Stuen har med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Den åpne planløsningen gir en luftig følelse og gjør det enkelt å innrede etter egen smak og behov.

Kjøkken:

Kjøkken har hvit innredning med slette fronter, vinkel kjøkken med laminat benkeplate og skaplass både i over -og underskap. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin medfølger. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannstoppersystem montert på kjøkken. Frittstående kjøleskap. Hvitevarer medfølger salget uten noen form for garanti, utover eventuelt leverandørgaranti.

Bad:

Bad har vinylbelgg på gulv, baderomsplater med hvit flisemønster på vegg og himlingsplater i tak. Rommet er praktisk innredet med sort baderomsinnredning med skuffer for oppbevaring og heldekkende servant. Speilsskap over baderomsinnredning. Videre er rommet innredet med dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin på bad.

Soverom:

Boligen har 2 soverom. Hovedsoverom med plass til dobbelseng er beliggende i boligens 1. etasje. Plass til skap på hovedsoverom. Begge soverommet er malt i lun beige/grå tone. Soverom nummer to er av mindre størrelse og er beliggende i boligens 2. etasje. Fra dette soverommet har du utgang til veranda.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, teppe og belegg.

Vegger: Tapet, malt betong og malte overfalter.

Himling: Himlingsplater.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 04.03.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 07.10.25.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og lamper medfølger salget. Eventuelle møbler i boligen kan kjøpes etter avtale med selger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023: Modernisering: Utbedringer av vannrør som var frosset. Arbeid utført som en forsikringssak i regi av sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen. Kjøper må bestille abonnemnet for tv og internett selv.

Parkering

Det tilbys boligsoneparkering i området gjennom Halden kommune. Ta kontakt med Halden kommune for oppdatert informasjon om kostnader vedr. dette.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

2200016

Radonmåling

Det foreligger ikke radonmåling. Boligen ligger i en sone markedert med lav til moderat aktsomhetsgrda med tanke på radon.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

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

Elektrisk. I rom som ikke har egen varmekilde på visning medfølger ikke dette.

Energikarakter

G

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 790 000

Kommunale avgifter

Kr 560 784

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter ligger i dag inkludert i felleskostnader. Praksisen her kan forandres til å tilfalle hver enkelt seksjonseier.

Hver enkelt seksjonseier får faktura fra Halden kommune på eiendomsskatt og avfallsgebyr. Prognose for gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:

Eiendomsskatt-bolig kr 2 503,-

Avfallsgebyr 1/2 volumdel kr 1 140,15,-

Avfallsgebyr grunndel kr 1 964,69
SUM: 5 607,84,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i sum opplyst under kommuneale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 478 305

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 913 220

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Eierbrøk

65/368

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter inkluderer nedbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 73 453

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.01.2025

Sameiet

Sameienavn
Boligsameiet Damhauggata 10

Organisasjonsnummer
987719524

Om sameiet

Sameiet består av 2 bygninger med totalt 6 seksjoner. Sameiet eies i fellesskap 2 uteboder, disse kan i følge vedtekter benyttes til utemøbler, sykler og div.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Øystein Fiskefjeld, tlf. 99302949.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet fellesgjeld i DND.
Saldo pr. 01.01.25: Kr 440 718,-
Andel av saldo pr. 31.12.24: kr 73 453,-
Rentesats: ca. 10%.
Lånet er innfridd om ca. 7 år.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. sameiets ordensregler har ikke sameiet forbud mot dyrehold. Dyrehold må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av gårdsplassen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 304, seksjonsnummer 4 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.08.1992 - Dokumentnr: 3714 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 74/401

02.07.1997 - Dokumentnr: 2808 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 140/401

Sammenslåing av:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/401

Sammenslåing av:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 74/401

18.10.2002 - Dokumentnr: 5585 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 140/401

18.10.2002 - Dokumentnr: 5585 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/368

De tinglyste erklæringen omhandler seksjonering av sameiet som viser hvordan eiendommen er fordelt mellom seksjonene og fellesareal, erklæringene ligger som vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging og fasadeendring/bolig datert 01.12.1992.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er trolig tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Kommunal vei.

Halden kommune opplyser om at det kan se ut til at septiktank er koblet ut våren 2017, men det foreligger ingen søknad/ferdigattest eller dokumentasjon på dette. Sameiet kan derfor få pålegg om å dokumentere at arbeidet er utført. Det er derfor sannsynlig at det er offentlig VA, men at det ikke foreligger noen dokumentasjon.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan, Sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. En liten del av arealet er regulert til veg. Reguleringsplan G-335, Damhaugen. Regulert til bolig/forretning, gangvei, kjørevei og bevaringsområde.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret, jfr. punkt 13 i sameiets vedtekter. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et

landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Det kan foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

73 453 (Andel av fellesgjeld)

1 863 453 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

46 570 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

47 960 (Omkostninger totalt)

59 860 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 660 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 911 413 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 923 313 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 926 113 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 960

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 477,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,-. for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.02.2026



Sameiet består av 2 bygninger med totalt 6 seksjoner.



Uteområde.



Velkommen til Damhauggata 10B!



Med en sentral beliggenhet i Damhauggata, Halden, har du alt du trenger innen rekkevidde.



Trivelig veranda tilhørende leiligheten i 2. etasje.



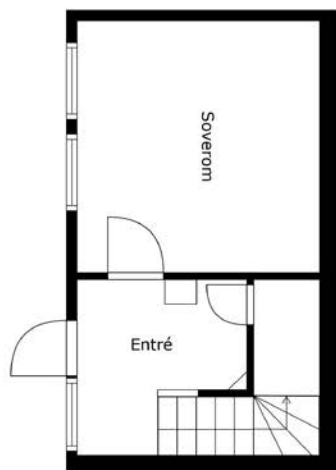
Veranda.



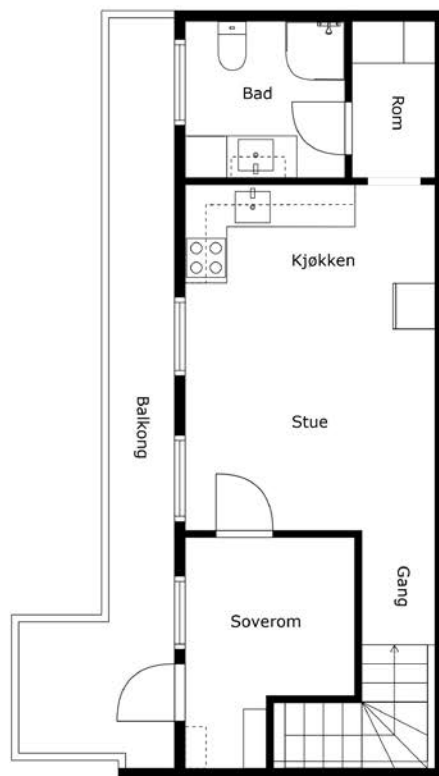
Det første som møter deg i boligen er en romslig gang. Gangen har godt med plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko, noe som gjør det enkelt å holde orden.



Fra gangen går trappen opp til boligens 2. etasje.



1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stue i åpen løsning med kjøkken i 2. etasje. Stuen har med plass til både sofagruppe og spisegruppe.



Den åpne planløsningen i stuen gir en luftig følelse og gjør det enkelt å innrede etter egen smak og behov.



Lys og trivelig stue.



En praktisk og komfortabel bolig.

Kjøkken.





Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin medfølger. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannstoppersystem montert på kjøkken. Frittstående kjøleskap.



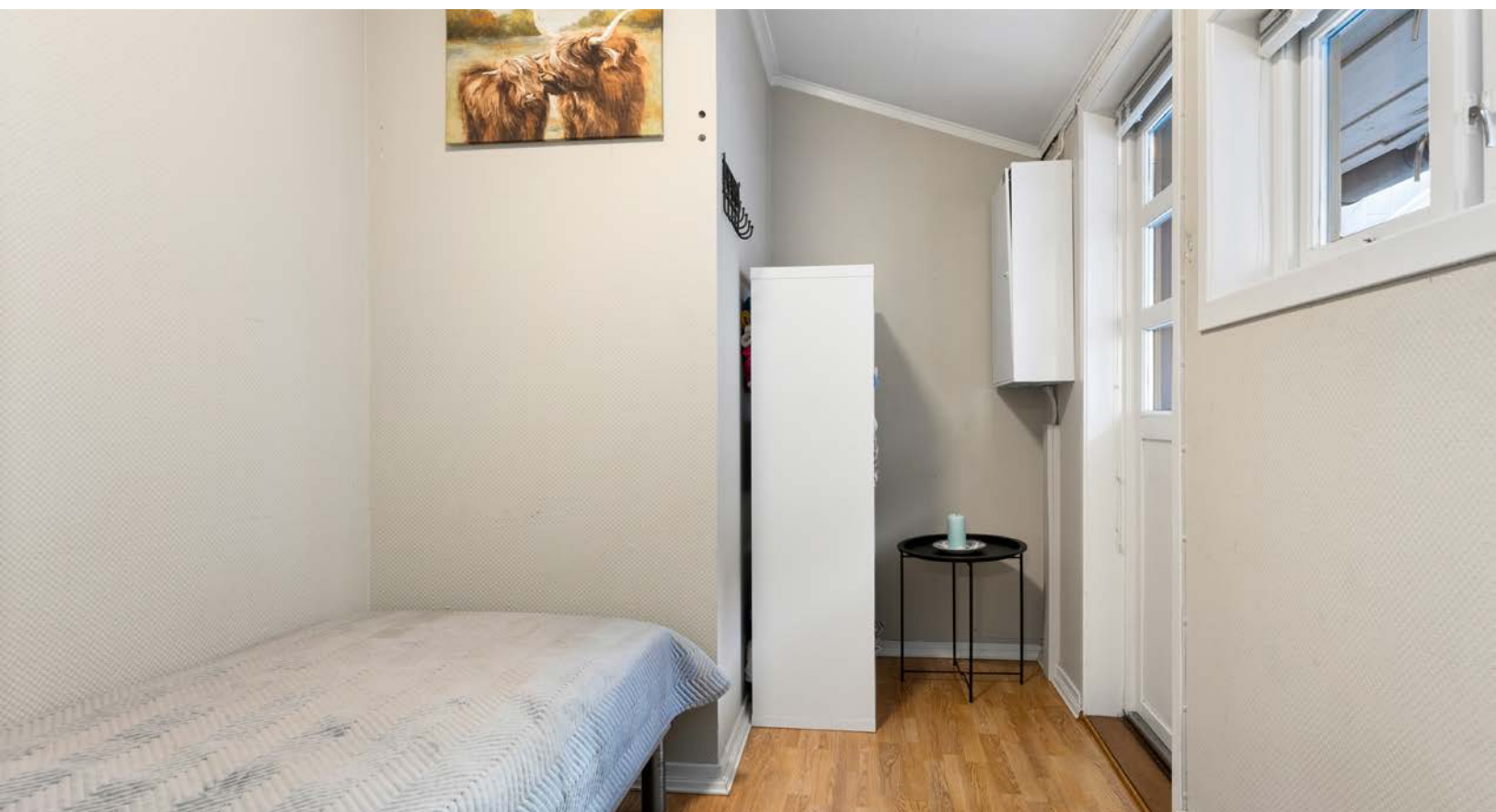
Boligen har 2 soverom. Hovedsoverom med plass til dobbelseng er beliggende i boligens 1. etasje. Plass til skap på hovedsoverom.



Begge boligens soverommet er malt i lun beige/grå tone.



Soverom nummer to er av mindre størrelse og er beliggende i boligens 2. etasje.



Fra dette soverommet har du utgang til veranda.

Bad har vinylbelgg på gulv, baderomsplater med hvit flisemønster på vegg og himlingsplater i tak.





Bad.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250019	

Selger 1 navn
Mioljka Piljic

Gateadresse	
Damhauggata 10B	

Poststed	Postnr
HALDEN	1772

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250019

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontrol, alt ok

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1101250019

Tilleggs kommentar

Det ble en forsikring sak, to år siden hvor rørene fryst i bad og felles boden dette ble fikset av boligsameie forsikringsselskapet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mioljka Piljic	5bb0df45ef044620a1b3a 5f11002dfa0d871fcf8	07.10.2025 15:44:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250019

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

Tilstandsrapport

 Leilighet i tomannsbolig

 Damhauggata 10 B, 1772 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 304, snr. 4

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



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 12218-1447

Referansenummer: TM1806

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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 fuktøk.

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 etablert ca i 1992 i skur/uthus fra 1902 i henhold til mottatte tegninger.

Leiligheter har stander fra 1992 med noe overflate oppgraderinger i senere tid.

Det må beregnes oppgradering og vedlikehold av leiligheten overtid. Ved renovering bør det vurderes energibesparende løsninger/tiltak.

Leilighet i tomannsbolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med teglstein. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Lekter og papp synlig under teglstein.

Renner, nedløp og beslag i sink.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Trolig plassbygde takstoler fra byggeår. Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1990.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Yale doorman-lås montert på inngangsdøren.

Terrasse i malt treverk med utgang fra soverom i andre etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og beleg.

Veggene har tapet, malt betong og malte overflater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Det er et kryprom bak bakveggen i første etasje. Delvis tilgjengelig via utebod.

Vegg mot bolig i leca-blokker mot fjellgrunn.

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall på ca 10 mm ved sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventil i vegg. Det er boret hull i terskel for tilluft, etter befarings.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Synlig avløpsrør av plast i felles bod under bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er bygget inn i en kasse i gang utenfor bad.

Sikringsskap med automatsikringer og digital måler.

Hovedsikring på 32 amp og 8 kurser.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilnærmet flat tomt. Det er fjell i bakkant av boligen.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Trolig offentlig vann og avløp via private stikkledninger, i følge kommunen.

Det er trolig en septik-tank på eiendommen. Kommunen informerer om at den skal ha blitt koblet ut i 2017, men at det ikke ligger noen dokumentasjon på dette i deres arkiver.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

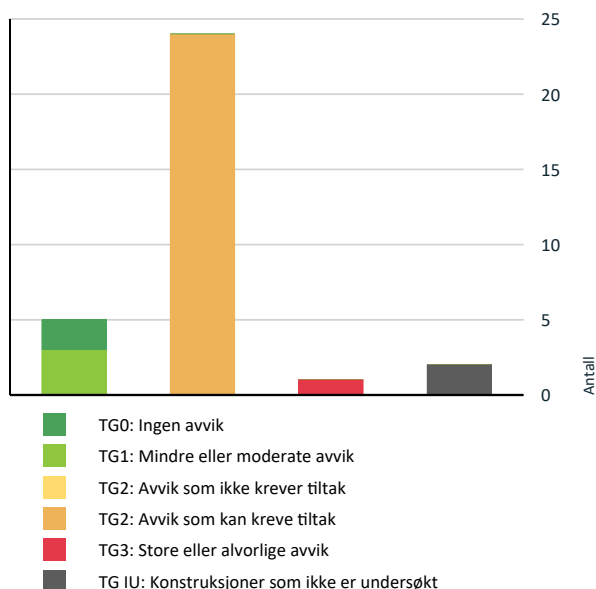
[Gå til side](#)

Leilighet i tomannsbolig

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

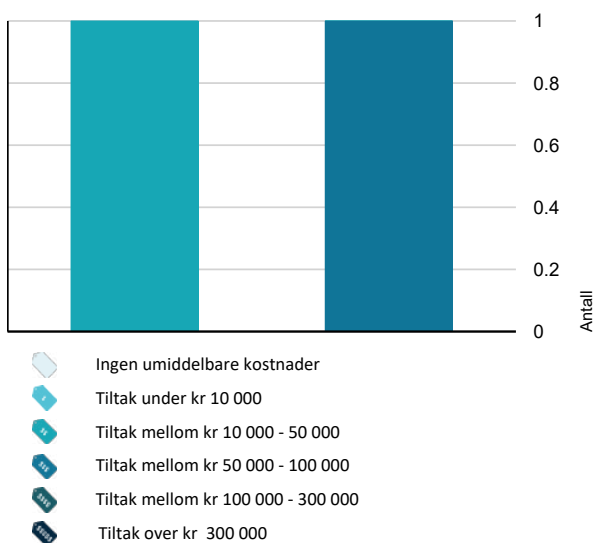
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TOMANNSBOLIG

Byggeår

1902

Kommentar

Ihht tegninger

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023

Modernisering

Utbedringer av vannrør som var frosset.
Arbeid utført som en forsikrings sak i regi
av sameiet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med teglstein. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Lekter og papp synlig under teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noen sprekker og glipper i teglstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utførelse av sløyfer og lekter bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres. Forholdet kan føre til kortere levetid for tekking og undertak.



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sink.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe vedlikehold og oppgraderinger må bregnes.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

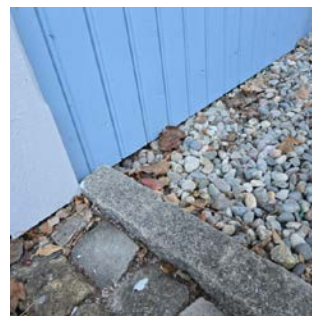
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales tiltak på kledning ned mot terreng for å forhindre fuktopptrekk og råte i nedkant av kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trolig plassbygde takstoler fra byggeår. Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

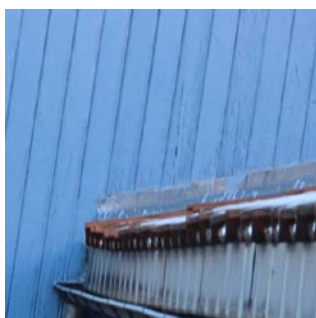
Det er ingen synlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres undersøkelser om mulig utbedrings tiltak på takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er noe synlig svertesopp og flass i vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eier informerer om at det er malt over noe på vinduskarmer etter befaring.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Yale doorman-lås montert på inngangsdøren.

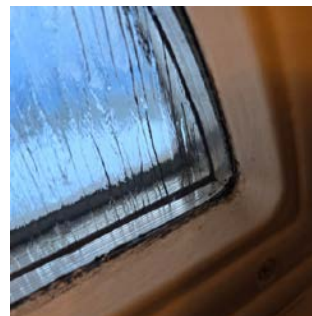
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Håndtaket på terrassedøren er knekt. Eier har skiftet håndtak etter befaringen.
- Inngangsdøren tar i karm. Noe sprekker og flass i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eier informerer om at dører er malt noe etter befaring.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i malt treverk med utgang fra soverom i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

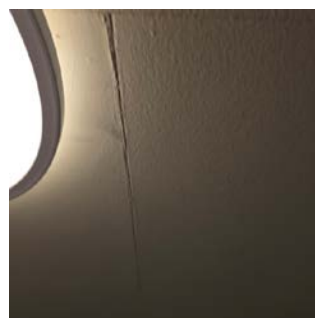
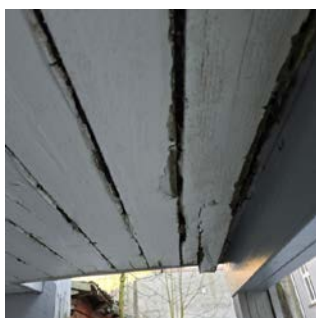
Råte synlig fra undersiden. Merkbare skjevheter.
Det er sprekker og flass i overflater på rekkverk.
Frihøyden er under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må beregnes oppgradering av terrassen. Bæresystem må undersøkes nærmere ved åpning av terrassegulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, malt betong og malte overflater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker og svelling i himlinger.
Det er synlige merker i maling der det er fjernet/flyttet på kabler.
Synlige sprekker i betong-vegger.
Svelling og sprekker i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.
Eier har malt over noen av merkene i tapeten etter befarig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 20-30 mm målt i stue/kjøkken og 15 mm på soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.
20 mm målt over 2 meter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Noe merkbar svikt og vibrasjoner i bjelkelag. Dette anses som normalt med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Kryp kjeller

Det er et kryprom bak bakveggen i første etasje. Delvis tilgjengelig via utebod.

Vegg mot bolig i leca-blokker mot fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke mulig å komme inn i kryprommet. Kun inspisert fra bod. Synlige fuktmerker og insekter.

Det ble målt høye fuktverdier i treverk (trapp) på andre siden av lecamuren.

Synlig armeringsnett med rust i himling (Er ikke støpt inn).

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konstruksjon med skadepotensiale. Anbefaler bedre ventilering og overvåke fukt nivåer.

Fukt nivåer vil variere med årstider og bruk/vedlikehold.

Kryp kjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten, dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det ble observert knirk og sprekker i trappen.

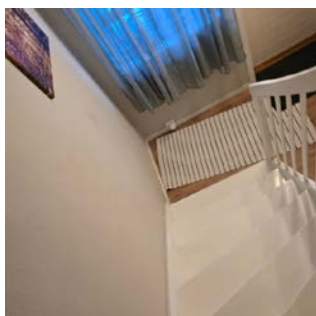
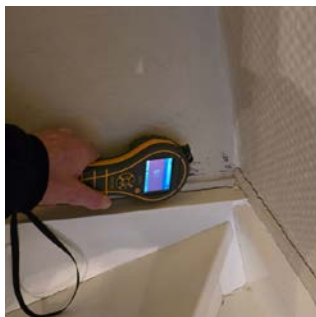
Høye fuktverdier/indikasjoner målt i trappevang mot betongvegg. Det ble målt opp til 25 vekt% fukt i vangen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av fugg, råte og mugg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må gjøres til tak mot fukt opp trekk fra bakomliggende kryp kjeller og fjellgrunn.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble observert muselort i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mus er skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier har laget avtale med et skadedyrsaneringsfirma. De har plassert ut feller og musegift. Feller følges opp ca en gang pr uke frem til mus er fjernet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ihht tidligere salgsoppgave ble badet renoveret i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er sprekker og svelling i himlingsplater, spesielt over tak.
Det er manglende liming av hjørnelister på vegger.
Sprekk i silikonefuge i nedkant av plater i våtsone. Eier informerer om at dette er utbedret med Tek7 etter befarung.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Himlingsplater bør skifes. Himling bør fuktsikres.



Svelling i himling over dusj

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall på ca 10 mm ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Belegget er løst ved dør. Eier har festet dette etter befaring.

Det er boret hull i oppbrett på terskel for å gi tilluft til rommet.

Det må bregnes noe utbedring av våtrommet.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sluket er trolig fra ombygging i 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg. Det er boret hull i terskel for tilluft, etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

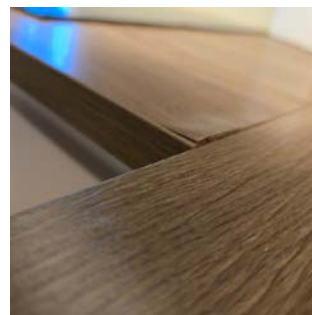
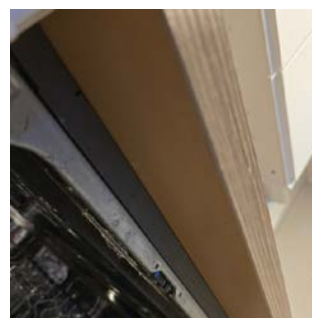
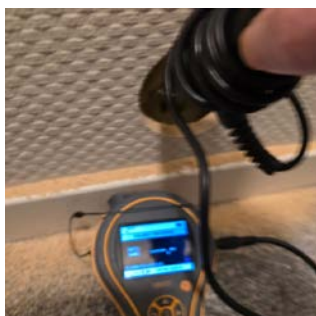


2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplate mot bad.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Svelling i skjøt på benkeplaten.
Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Gir økt fuktbelastning og fare for svelling.
Svelling i dekkside ned mot gulv.
Det er løse sokler. Noe manglende avslutning mot innredning.
Noe oppgraderinger bør vurderes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatorslangen var noe løs på befaring. Eier har utbedret dette i etterkant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Stoppekranen ble ikke lokalisert på befaringen.

Det er lokalisert utekran med stoppekran i felles bod.

Konsekvens/tiltak

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

Stoppekran må lokaliseres og merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast i felles bod under bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er bygget inn i en kasse i gang utenfor bad.

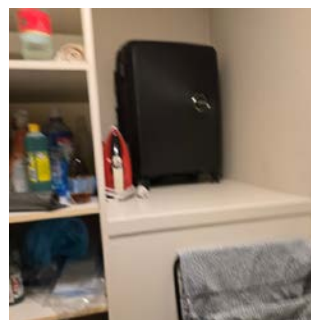
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilgang til inspeksjon av varmtvannsbereder.



Innbygging av vvb



VVB

! TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer og digital måler.
Hovedsikring på 32 amp og 8 kurser.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
År for installasjon er ukjent, trolig 1992. Det ble gjort oppgraderinger av forrige eier i 2019 og av nåværende i 2023 og 2025.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- 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 en dokumentasjon fra arbeid gjort på el-anlegget igjennom de siste årene.
- 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 Det står i protokoll fra årsmøtet i sameiet at det ble gjennomført en el-kontroll i 2023. Det er fremlagt en rapport fra kontrollen med 6 stk avvik. Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringer av disse i 2023 og 2025. Samsvarserklæring mottatt fra Riis elektro og Elektrikertjenesten.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere

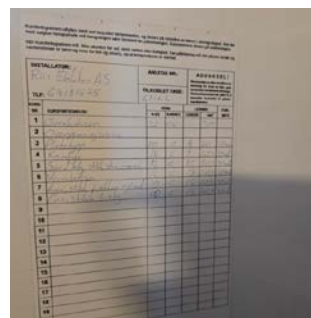
bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er gjort oppgraderinger av el-anlegget i forbindelse med oppussing av leiligheten. Noe av el-anlegget har allikevel høy alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er høy fuktbelastning i bakvegg i første etasje. Ingen synlig drenering/bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må gjøres nærmere undersøkelse rundt drenering fra fjell i krypkjeller.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke synlig da kledningen går helt ned til bakken. Det er ikke kjeller/tilgang til kjeller.

Trolig støpt mur. Bakvegg av leca-blokker. Synlig fra bod.

Gulv i første etasje er trolig støpt i senere tid.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Det er fjell i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser på overvann i bakgård, da det er relativt flatt terreng. Ingen synlig bortledning av overvann/styrtregn.

TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Trolig offentlig vann og avløp via private stikkledninger, i følge kommunen.

TG IU Septiktank

Det er trolig en septik-tank på eiendommen. Kommunen informerer om at den skal ha blitt koblet ut i 2017, men at det ikke ligger noen dokumentasjon på dette i deres arkiver.

Forholdet bør undersøkes nærmere. Det kan komme krav om dokumentasjon på fjerning av septiktank, eventuelt at tanken må fjernes om dette ikke er gjort.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i tomannsbolig	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

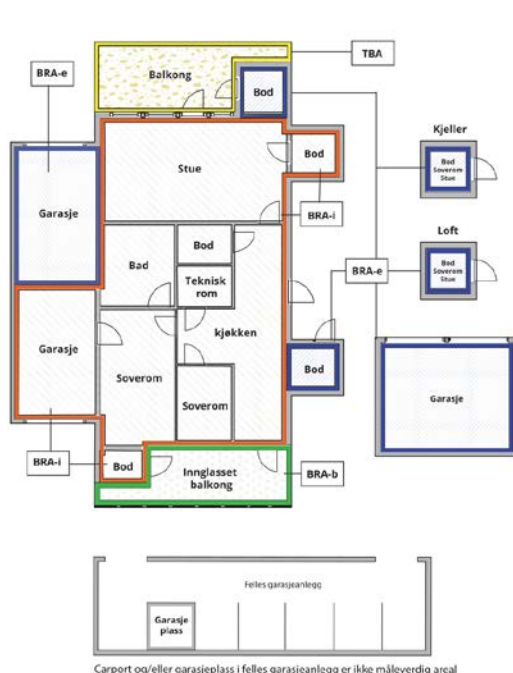
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 i tomannsbolig

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	18			18	
2. Etasje	36			36	14
SUM	54				14
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom		
2. Etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad		

Kommentar

Terrasse er med som TBA.

Takhøyden er 2,14 i første etasje og 2,4 i andre etasje og med skråtak.

I tillegg er det en utvendig fellesbod boden er ikke oppmålt da den er felles og ikke fremvist.

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

Kommentar: Det er avstander under 8 meter mellom Damhauggata 10a og denne boligen. Krav til brannsikring er ikke ivarettatt. Avstand fra vegg til veg ger 5,6 meter og fra terrasse til vegg er det 4,8 meter.

Det er usikkert om krav til brannskille mellom leilighetene i Damhauggata 10b er ivarettatt ihht dagens krav.

Forskrift om Brannforebyggende tiltak stiller krav om oppgradering av sikkerhetsnivået til byggverket til krav stilt i 1985 forskrift eller bedre.

Det anbefales nærmer undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er takhøyde under 2,2 meter i første etasje.

Det er for lite dagslys i stue/kjøkken og på det ene soverommet.

Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning pga fast midtstolpe.

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 i tomannsbolig	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Mioljka Piljic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	304		4	99 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Damhauggata 10 B

Hjemmelshaver

Piljic Mioljka

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt. Den er felles for fire boenheter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Damhaugen, og har gangavstand inn til Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er trolig tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er trolig tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan, Sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø.

En liten del av arealet er regulert til veg.

Reguleringsplan G-335, Damhaugen. Regulert til bolig/forretning, gangvei, kjørevei og bevaringsområde.

Om tomten

Felles bakgård med brostein og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.02.2025	Midlertidig brukstillatelse 1992	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	14.02.2025		Gjennomgått		Ja
Vedtekter sameiet	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Protokoll årsmøte i sameiet	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ordensregler sameiet	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra elektriker	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Avtale med skadedyrfirma	03.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

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 befaringsstidspunktet. 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TM1806>

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



Risikorapport

Adresse:

3101-66-304-0-4

Damhauggata 10B

Rapport generert:

14. februar 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

8

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)



Flom aktsomhets-
-områder



Kvikkleire



Radon



Kulturminner



Kulturmiljøer



Kulturminner
bygg



Kulturminner
brannvern



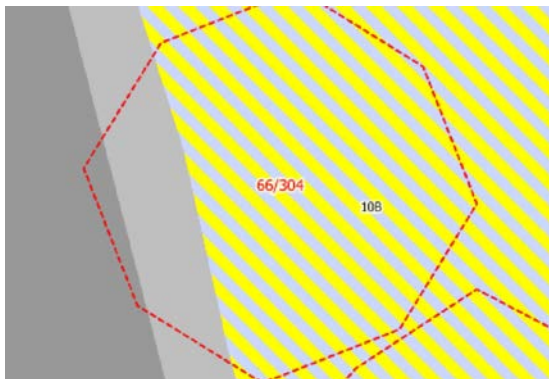
Arealressurskart



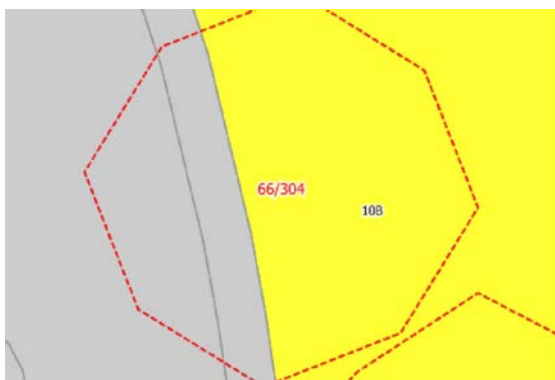
Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



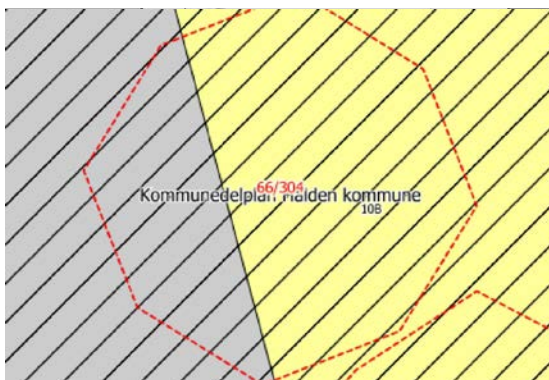
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

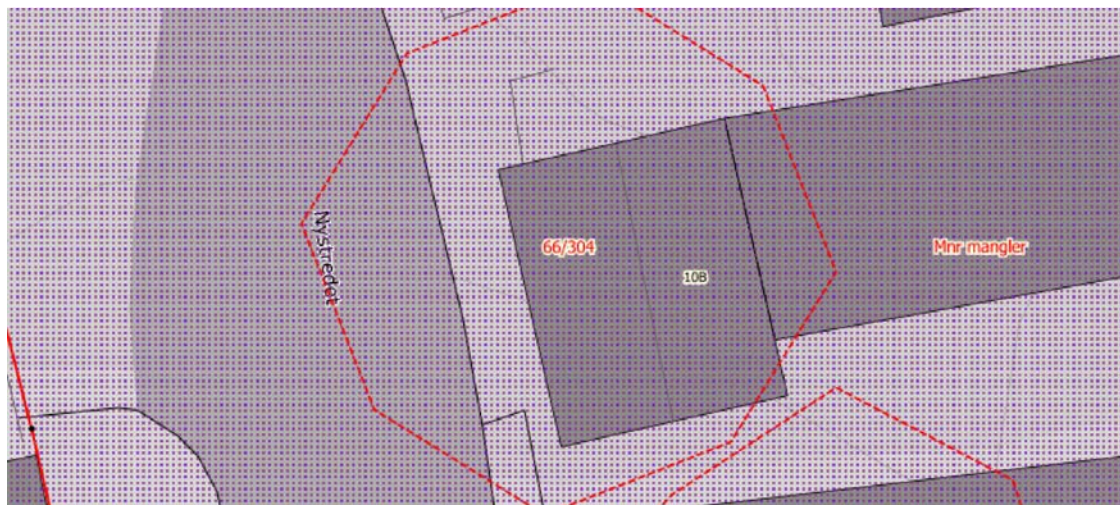


Kommunedelplan



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat

 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

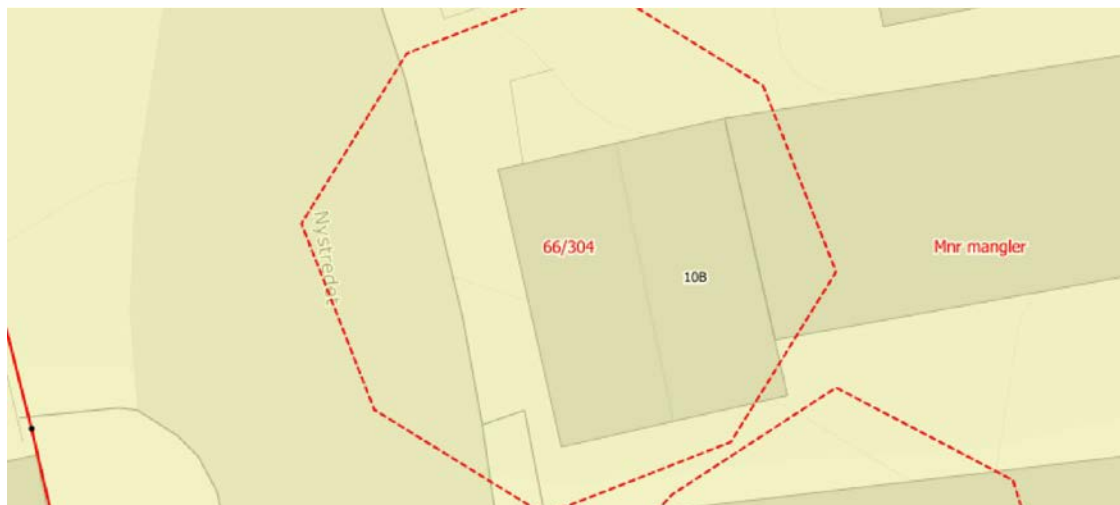
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

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, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. 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.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

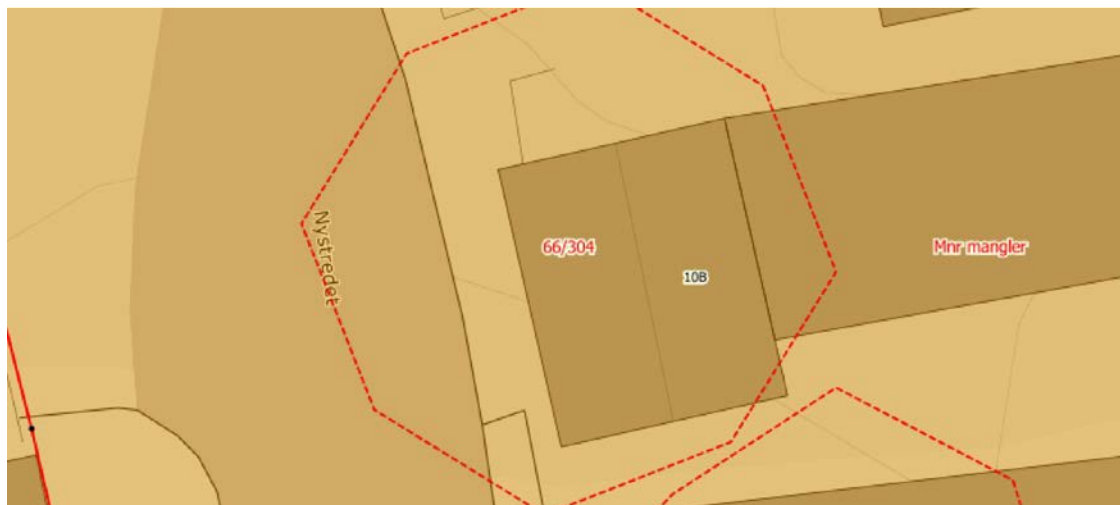
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjeremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

Kjekt å vite

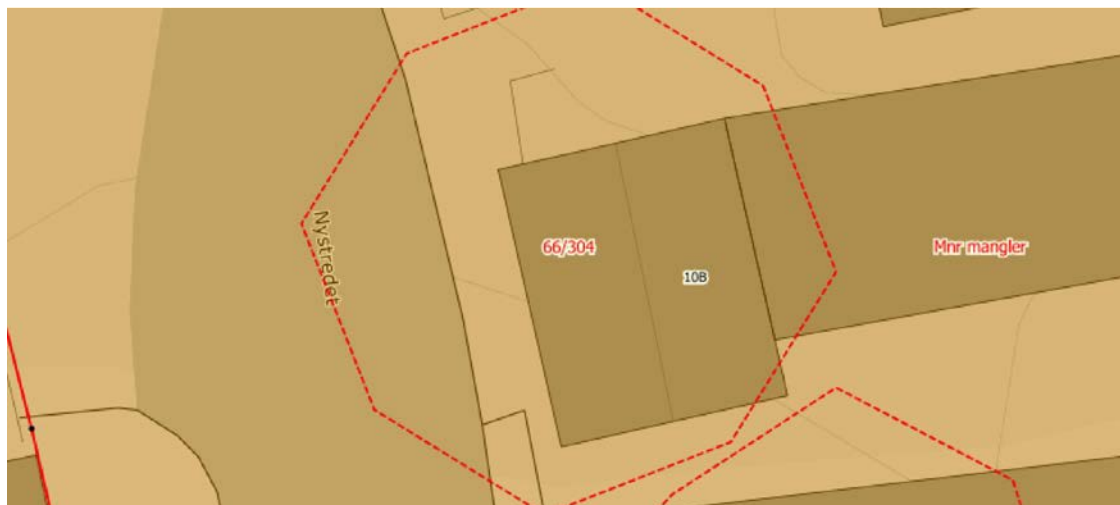
For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.



Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



- Fredet kulturmiljø
- Kommunalt kulturmiljø
- Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
- Nasjonale interesser i by
- Regionalt kulturmiljø
- Verdensarv

Om kartlaget

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 ▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Kulturminner - Brannvern

Riksantikvaren



 Verneverdig tette trehusmiljøer  Brannsmitteområder

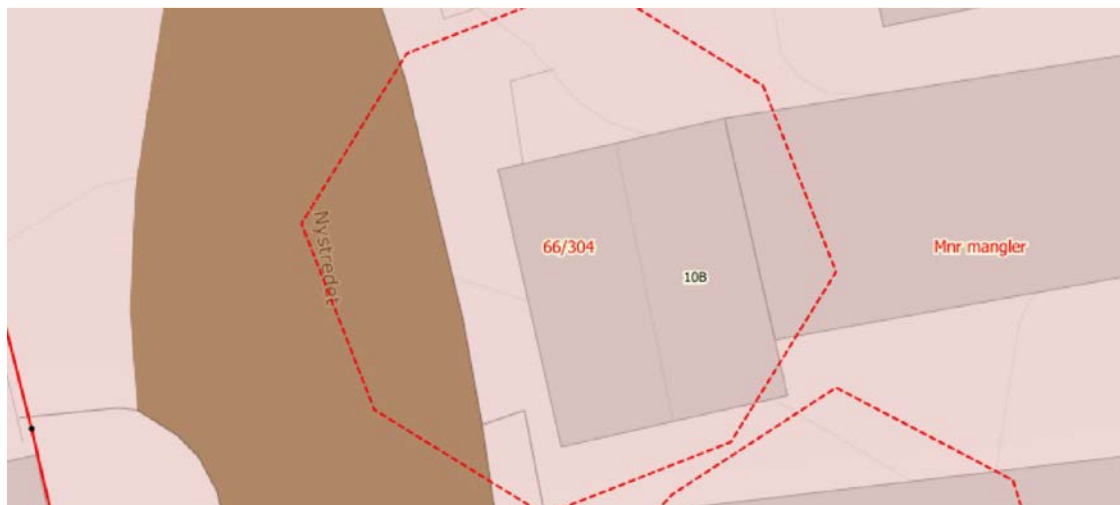
Om kartlaget

Datasettet dekker områder med særlig stor fare for spredning av brann som definert av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med Riksantikvaren. Område med verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrige.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet 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.

OPPDRAK - SKADEDYRSERVICE

Nummer: År:

1 2025

PROFF SKADEDYR

Org. nr.:	920632440	Kundennummer:		Dato:	24.02.2025
Kunde:	Deda Eiendomservice AS	Kontaktperson:			
Adresse:	Løken terrasse 22	Mobiltelefon:	90719183		
Adresse:		Epost:	deda.eiendom@gmail.com		
Postnr/sted:	1900 FETSUND	Rapport:	Sendes kontaktperson på epost.		
Servicested:	Damhauggata 10b,Halden	Antall besøk:		Tidsrom:	
Skadedyr:	Mus (Apodemus spp.)				
Dato besøk:	24.02.2025				

Oppdragsbeskrivelse:

Spor av mus i kjøkkenbenk under vask i andre etasje. Det utplasseres musefeller og eventuelt en mindre mengde musegift i kjøkkenbenk som følges opp med ca. 1 ukes mellomrom til eventuell museaktivitet er utryddet/fjernet.

Det er avtalt følgende faste pris for oppdraget:

kr 3 200 eks.mva.

kr 4 000 inkl. mva.

Øvrige betingelser:

Oppdrag faktureres med 14 dagers forfall etter at oppdraget har startet hos kunden. Om ikke annet står i oppdragsbeskrivelsen er alt utstyr og preparater som brukes i oppdraget Proff sin eiendom og blir fjernet etter endt oppdrag.

Følgende er utført:

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 1 | ☒ | Det er kontrollert for å se om det er forhold eller avvik som kan føre til skadedyrproblemer. |
| 2 | ☒ | Om behov er det gitt råd og anbefalinger om egentiltak (f.eks. behov for byggsikring, rydding og renhold). |
| 3 | ☐ | Gnagerstasjoner, detektorer og annet utstyr som Proff bruker er kontrollerte og oppdatert. |
| 4 | ☐ | Det er ikke oppdaget aktivitet av skadedyr under kontrollen. |
| 5 | ☒ | Det er oppdaget aktivitet av skadedyr og nødvendige tiltak er iverksatt for å løse problemet. |
| 6 | ☐ | |
| 7 | ☒ | Det er skrevet rapport etter utført besøk som er sendt på epost. |

Dato: Punkt Kommentarer og anbefalinger om tiltak som bør utføres av Proff eller kunde:

Dato:	Punkt	Proff	Kunde
24.02.25	5	☒	☐
	5	☒	☐
	2	☐	☐
		☐	☒
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐

§ 3-2 BRUK AV BEKJEMPELSESMIDLER, Proff plikter å bruke det middel og den metode som gir minst skadevirkning for miljø og helse og som kan føre til ønsket resultat. Følgende midler og mengde er benyttet under besøket:

Type skadedyr:	Middel/navn:	Mengde:	Beskrivelse:
Gnagere	Notrac blokk	100 gram	Bromadiolone 0,005% - superwarfarin - se baksiden for informasjon

§ 3-4 NABOVARSEL, Proff vurderer om det er noen andre som kan bli berørt av tiltakene mot skadedyr og som må informeres:

☒	Nei - begrunnelse:	Proff har vurdert at ingen utenfor beboere vil bli berørt av tiltakene, og det er ikke behov for nabovarsling.
☒	Ja - beskrivelse:	Beboere informeres om skadedyrtiltakene som utføres på side 2 av rapporten (vedlegges i alle rapporter).

Utført av: ☒ Petter Gundersen - 48087777 - petter@proff-service.no

Nathalie Gundersen - 95100041 - nathalie@proff-service.no

Proff-Service AS
Org.nr. NO 918567771 MVA

Rådyrveien 10, 1640 RÅDE
www.proff-service.no

Telefon 69 26 27 30
post@proff-service.no

VIKTIG INFORMASJON TIL BERØRTE

Sist revidert:

PROFF SKADEDYR**OPPDRAK - SKADEDYRSERVICE****24.02.2025**

Org. nr.:

Kundenummer:

Kunde: **Damhauggata 10 b, Halden**

Oppstartsdato:

24.02.2025**Oppdragsbeskrivelse:**

Proff foretar bekjempelse av rotter og eller mus med 3-4 besøk over ca. 1 måned. Ved kontroller oppdaterer vi alle tilgjengelige gnagerstasjoner og ser om det er forhold eller avvik som kan føre til skadedyrproblemer (f.eks. bygningsmessige skader og svakheter i forhold til renhold, rydding og avfallshåndtering med mer). Når avvik oppdages informeres kunden som kan foreta utbedringer og ved behov forbedre sine rutiner. Om det oppdages aktivitet av skadedyr foretas nødvendig bekjempelse og om kunde oppdager aktivitet av skadedyr mellom besøk skal Proff varsles. Proff vil da kartlegge omfanget av problemet og foreta bekjempelse med den metode og middel som effektivt løser problemet med så liten skade for helse og miljø som mulig.

Plassering til gnagerstasjoner og annet utstyr:

Gnagerstasjoner er plassert i kjøkkenbenk og i vedbod med inngang fra bakgården. Alle gnagerstasjoner er solide og konstruert slik at både gnagerfeller og forgiftet åte kan brukes uten at det innebærer noen fare for barn eller husdyr. Stasjonene kan være uten aktiverte feller og fogiftet åte i perioder da det ikke er eller forventes noen aktivitet av mus eller rotter. Men ved påvist aktivitet og når det er stor risiko for at rotter eller mus kan opptre er stasjoner aktivert med mekaniske rotte og musefeller og eller en mindre mengde forgiftet åte (28 - 56 gram pr. stasjon).

I samsvar med § 3-2 supstitusjonsprinsippet er det gjort følgende vurderinger ved valg av metoder og midler hos kunden:

Det ansees som viktig å bekjempe aktivitet av mus og rotter da de vil kunne føre til skade på bygninger, gnaging på elektriske kabler og inventar, forurensning og spre smitte. Proff tester fortløpende tilgjengelige giftfrie metoder og har valgt å bruke tradisjonelle mekaniske rotte og musefeller fordi de er svært effektive og driftsikre. Proff bruker ingen apparater med lyd som skal skremme vekk gnagere da ingen slike kan dokumentere effekt. Proff tester også fortløpende nye apparater som skal drepe gnagere med elektrisk støt og lignende, men foreløpig har vi ikke funnet noen slike apparater som virker tilfredsstillende.

**Informasjon og varslings ved bruk av muse og rottegift (lovpålagt nabovarsel)**

Når ikke giftfrie metoder og egentiltak har tilfredsstillende resultat (løser problemet), vil Proff kunne bruke forgiftet åte. Proff Skadedyrtekniker er da pålagt å informere og varsle alle som kan bli berørt av bruken. Vurderingen er at det ikke er behov for å varsle andre enn beboere på eiendommen om skadedyrtiltakene og at dette gjøres gjennom den informasjon som finnes på denne siden. Om det skulle oppstå ekstra eller spesielle skadedyrproblemer som krever ytterligere bruk av forgiftet åte eller insektmidler vil skadedyrtekniker informere om dette og ved behov varsle ekstra.

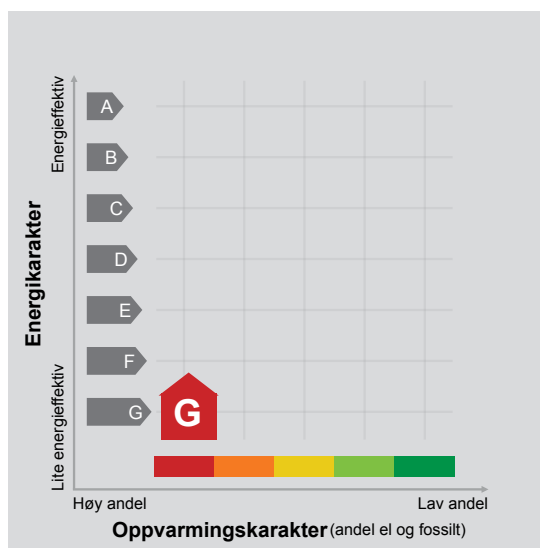
Hvor farlig er gnagergiften som brukes? (Mer informasjon: Giftinformasjonen 22 59 13 00. www.giftinfo.no.)

- 1) For at det skal oppstå en reell fare for forgiftning må giften spises.
- 2) Om det oppstår mistanke om at barn eller husdyr kan ha spist gnagergift skal lege eller veterinær kontaktes.
- 3) Muse og rottegift som brukes inneholder 0,005% bromadiolone som er en superwarfarin.
- 4) Merk at det tar ca. 2-4 dager før virkningen merkes.
- 5) Symptomer på forgiftning er blant annet: økt blødningstendens fra små sår og tannkjøtt/negler og blåmerker.
- 6) Grønt fargestoff vil også føre til grønn avføring.
- 6) LD50-dosen er 5 gram giftblokk pr. kilo kroppsvekt (mengde som må spises for at 50% av gnagere skal dø).
- 7) En gnagerstasjon som er aktivert med forgiftet åte inneholder normalt 28 gram og maksimalt 100 gram.
- 8) Lege/veterinær vil vurdere behov for oppfølging og eventuelt behov for motgift, **vitamin K1**.



ENERGIATTEST

Adresse	Damhauggata 10B
Postnummer	1772
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140046035
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-78442
Dato	11.02.2025



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

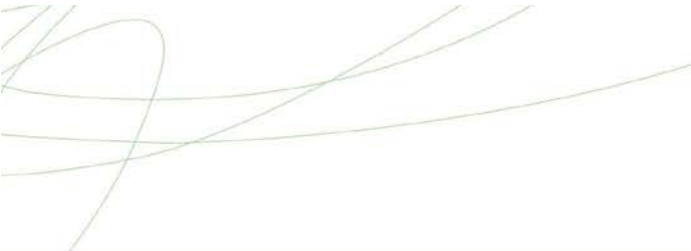
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

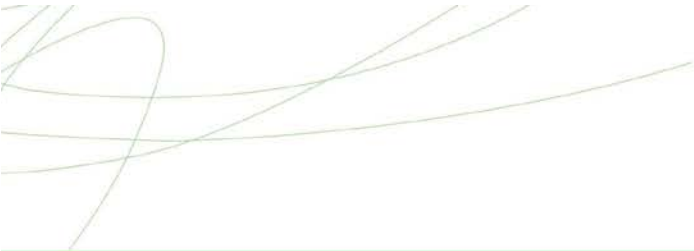
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering tetningslister**

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



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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
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 Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

TILSYNSRAPPORT

Nettkunde:		Målepunktid: 707057500015358357	Rapportnr: 4068098
Anleggsadresse: Damhauggata 10 B 1772 HALDEN		Inspektør Jon-Magnus Andreassen	Dokumentdato: 03.10.2017
Målernr: 7018263	Pinkode: 318209	Kontroll dato 27.09.2016	Kontrolltype: Periodisk kontroll leilighet

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Registrerte avvik:

Kontor

1. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. FEL § 21,
Gjelder jordet sikringsskap og ujordet stikkontakt
2. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36,
Gjelder bevegeligledning som er skjøtet i fast koblingsboks

Godkjente og utgåtte avvik:

Stue

3. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16,
Gjelder skjøteledning i skjøteledning
Skjøteledning kan fjernes av eier Utgått
4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. FEL § 16,
Gjelder tilkobling av flyttbar ovn
Skjøteledning kan fjernes av eier Utgått

Anbefaler flere stikkontakter
VVB var ikke tilgjengelig for kontroll

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Hafslund Nett AS sin rettemeldingsportal, www.rettemelding.no

Postadresse: Hafslund Nett AS Postboks 990 0247 OSLO	Hovedkontor: Drammensveien 144 0247 OSLO	Internett: www.hafslundnett.no/dle dle@hafslund.no	Telefon: 06815	Foretaksregisteret: 980489698
--	---	---	--------------------------	---

Boligsameiet Damhauggata 10

Vår ref: 1101250019
Halden, 10.02.2025

Megleropplysninger på Damhauggata 10B - gnr. 66, bnr. 304, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Mioljka Piljic	Damhauggata 10B, 1772 Halden	09.09.1962

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Boligsameiet Damhauggata 10			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Øystein Fiskefjell	99302949	boligsameiet@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	66	304	1,4,6,7,8,9	Halden	
Sameiets org.nr:	987719524		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper:	-	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		I hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 2200016				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		-			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Husordensregler, ikke forbud. Dyrehold må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av gårdsplassen.	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	§13 vedtekter
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	DNB	440 718,- pr. 01.01.25	ca. 7 år resterende	estimert 10%	ca. 60.000,-
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr 73 453 pr. 31.12.24.		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 4500	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		20. i måneden			
		Fellesutgiftene inkluderer: Nedbetaling av fellesgjeld, forsikring og kommunale utgifter (de som ikke står listet under kom. avg. under Økonomi).			
Avregnes tellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	7 696,-
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Boligsameiet Damhauggata 10

Halden, 04.03.25

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post linda.torp.skogli@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden


Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
DAMHAUGGATA 10 BOLIGSAMEIE

§ 1
Navn

Sameiets navn er Damhauggata 10 boligsameie, i vedtektene benevnt Sameiet.

§ 2
Formål

Sameiet har til formål å ivareta driften av Sameiet, herunder vedlikeholde av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 3

Sameiet, sameiebrøk, seksjon

Sameiet består av 6 seksjoner av gnr.66 bnr.304 i halden kommune
Sameiet er basert på bruksenhetens areal således:

Seksjon 1B	50/368
Seksjon 4B	54/368
Seksjon 6B	55/368
Seksjon 7B	55/368
Seksjon 8B	49/368
Seksjon 9B	65/368

Felles uteboder og loft er ikke med i brøken.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Hver seksjon består av en fysisk andel av bygningene slik som er inntegnet og angitt. Begjæringen om oppdeling av eierseksjoner av dags dato, vedlagte plantegninger, bilag med idell eierandel, lik sameiebrøken, til fellesareal, fellesinnretninger og utvendig grunnarealer.

Alle henvisninger i disse vedtektene gjelder de overnevnte plantegninger.

Enkelte seksjoner har bruksrett til andre arealer og/eller bygningsdeler enn de som er inkludert i seksjonene. Dette er nærmere beskrevet i §4

§4

Bruksrettigheter

1 Parkering

Sameie disponerer ingen parkeringsplasser

2 Boder

Sameie eier totalt 2 uteboder

Disse kan brukes til utemøbler, sykklar og div.

3 Bruksarealer

Seksjonene 6B og 7B har felles adkomst via felles gang

og seksjonene 8B og 9B har felles trapperom for adkomst til de respektive seksjoners inngangsdør.

Arealet skal som helhet anvendes til adkomst til seksjonene.

Seksjonene 8B og 9B har bruksrett til loft.

4 Balkonger

Utvendig balkong i 2. etasje er tillagt den respektive seksjon.

5 Uteområde

Alle seksjoner har bruksrett til fellesområdet.

Bruk av området skal ikke hindre adkomst til seksjonene.

§5

Vedlikeholdsplikt

1 Sameierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon

A. Den indre vedlikeholdsplikten omfatter alt, inklusive tekniske installasjoner og utstyr, innenfor seksjonens næringsareal/boareal. Videre omfatter, for de seksjoner som har rett til tilliggende balkonger, vedlikeholdsplikten det innvendige av den tilliggende balkong.

Ytterligere omfatter, med like deler, vedlikeholdsplikten innvendige fellesarealer som trapperom dvs. for seksjonene 6B-7B og 8B-9B

B For de seksjoner som har balkonger, omfatter vedlikeholdsplikten disse.

C Vedlikehold, drift, (eks. strøm) og andre tekniske installasjoner i seksjoner påhviler bruker av seksjonen.

D Sameier plikter å vedlikeholde tekniske anlegg og installasjoner i sin seksjon, slik at de tilfredsstiller gjeldene lover og forskrifter.
§ 32 (eierseksjonsloven) seksjonseiers plikt til vedlikehold.

2 Sameiets vedlikeholdsplikt

A. Den indre vedlikeholdsplikt

Sameiet har prinsipielt ansvar for det indre vedlikehold av de bygningsdeler og innretninger som ikke omfattes av den enkelte seksjons vedlikeholdsplikt. Slik sameie er, omfatter det utebodene.

B. Den ytre vedlikeholdsplikt

Sameiet har vedlikeholdsplikt av tak på hovedeiendommen,

samt uteareal, adkomster og utvendig sprinkelanlegg.

3 Felles tiltak

Styret og eller Årsmøte kan selv om vedlikeholdsplikten påligger den enkelte sameier, likevel vedta at vedlikeholdsarbeider, som maling, fasadeutbedringer (vinduer). skal skje i fellesskap for hele eller deler av sameiet. Hver sameier har uansett det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidet på sin seksjon.

Dersom en sameier unnlater å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret beslutte arbeidet utført på sameierens regning og risiko.

Fasadeendringer som utbygging, forandring, maling med ny farge, oppsetting av skilt m.m. må alltid godkjennes av styret.

Alle sameiere/sameiet har tilgang til hvilken som helst del av sameiets/sameierens eiendom for å utføre nødvendig reparasjon og/eller vedlikehold av sin seksjon.

§6

Fellesutgifter- fordeling

Styret sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver sameier til dekning av Sameiets drift. Vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring av Sameiets eiendommer, lån, honorar og regnskap.

Alle felleskostnader fordeles likt mellom sameierne.

Hvis sameierne bestemmer ved en senere anledning å dele opp felles-

utgiftene i sameiebrøk,gjøres dette på Årsmøte.

Dersom sameiet fatter vedtak om helhetlig fellestiltak, for eksempel utvendig vedlikehold og opprustning av fasader,kan vedtaket også bestemme fordeling av totalkostnadene i overensstemmelse med sameiebrøk.

Styret og/eller Sameiemøte (Årsmøte) plikter å sørge for opprettelse av et disposisjonsfond til dekning av fremtidige felles forpliktelser, eller andre tiltak disse finner nødvendig og ønskelig.

Fondet skal disponeres av styret til Sameiets beste.

§7

Det ordinære Sameiemøtet/Årsmøte

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ.Medlemmer er samtlige sameiere.I Sameiermøtet har hver seksjon like mange stemmer som teller i seksjonens sameiebrøk.Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.Styret og eventuell forvalter,har plikt til å delta i møtet med mindre det er åpenbart unødvendig,eller det foreligger gyldig forfall.I tillegg til sameierne har eventuell engasjert revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å delta og uttale seg.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsl på minst 8,høyst 20 dager

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet,samt dagsorden,og saker som skal behandles på møtet.Med innkallelsen skal følge Sameiets årsrapport med revidert regnskap.Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte,skal meddeles styret skriftlig senest 21 dager før møtet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst $\frac{2}{3}$ flertall kunne behandles,må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Det ordinære Sameiemøtet skal behandle:

- 1.Årsrapport fra styret
- 2.Godkjenning av årsregnskap
- 3.Fastsette styrets godtgjørelse
- 4.Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.
- 5.Foreta valg

En sameier har rett til å møte med fullmakt.Sameier skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.Fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte(årsmøte),med mindre det fremgår at annet er ment.Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet(årsmøte)velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles,og alle vedtak som fattes.Protokollen skal leses opp før møtet avsluttes og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameier,valgt av Sameiemøtet.Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§8

Ekstra ordinært Sameiermøte

Ekstraordinært Sameiermøte(årsmøte) holdes når styret finner det nødvendig eller når 1/6 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med varsel på minst 3 og høyst 20 dager.Det ekstraordinære Sameiermøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen.For øvrig gjelder §6 tilsvarende så langt det passer.

§9

Kvalifisert flertall- vesentlige beslutninger

Det kreves $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- 1 Nysnskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i Sameiet, eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlig.
- 2 Endring av vedtekter
- 3 Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av sameiets eiendom, dersom en slik disposisjon ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkeltes bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§10

Habilitet

En sameier kan ikke delta i noen behandling eller avstemming på Sameiemøtet om rettshandler ovenfor seg selv eller om eget ansvar.

En sameier kan heller ikke delta i avstemming om rettshandler ovenfor 3djemenn eller om 3djemenns ansvar, dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

§11

Sameiestyret

Sameie skal ha et styre som velges av Sameiermøte (årsmøte)

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

Tjenestetiden for alle er 2år og opphører ved avslutningen av det ordinære Sameiermøtet (årsmøte) i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder skal innkalle til styremøter etter behov. Styreleder skal likeledes innkalle til styremøte når minst 1 styremedlem forlanger

det. Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet, og hvilke saker som er til behandling.

§12

Sameierstyrets ansvar og arbeidsoppgaver.

Styret står for forvaltning av sameiernes og Sameiets fellesanliggende i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak fattet av Sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige eventuell forvalter og/eller andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette disses lønn/godtgjørelser samt føre tilsyn med at engasjerte eller ansatte oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsregnskapet skal tas av en regnskapsfører.

Styret er beslutningsdyktige når minst 1/2 parten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

§13

Råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps - eller løsningsrettigheter.

Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til Sameiets styre.

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Den sameier som leier ut sin seksjon er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser ovenfor Sameiet på samme måte som sameieren er forpliktet til det. Ethvert mislighold fra leietakerens side er sameierne, i forhold til Sameiet, ansvarlige for.

§14

Panterett for sameierens forpliktelser

Sameiet har pant i hver seksjon for kr.20.000,som sikkerhet for de forpliktelser sameieren har ovenfor Sameiet.

Prioritet er etter 90% av godkjent verditakst til enhver tid.

§15

Forsikring

Det påligger styret å sørge for at Sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdig forsikret på best mulig betingelser.Eventuelle påbygg m.v. utover den opprinnelige seksjon må imidlertid forsikres separat av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

§16

Generelle retningslinjer

Det påligger Sameiermøtet (Årsmøtet) å fastsette nærmere retningslinjer for Sameiet,så som husordensregler,regler for husdyrhold.

§17

Twister,voldgift,verneting,eierseksjonsloven

Twister i anledning Sameiet og nærværende vedtekter,skal primært søkes løst ved forhandlinger.Fører ikke dette frem,skal saken avgjøres av voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i Tvml kap.32.Dersom en av partene krever det,skal imidlertid tvisten avgjøres av de ordinære domstoler.

Vernetinget er Halden Sorenskriverembete,Halden.

Så sant disse vedtekter ikke bestemmer annet,kommer Eierseksjonsloven,slik den lyder til enhver tid til anvendelse.Lovens

bestemmelser kommer imidlertid til anvendelse for bestemmelser som er ufravikelige.

Nåværende vedtekter er vedtatt på Årsmøte 05.03.2024

ÅRSMØTE I DAMHAUGGATA 10 BOLIGSAMEIE
Tirsdag 27.02.2024 kl.18.00 hos Anne Karin i Oskleiva 3

Vi ønsker velkommen til Årsmøte i Sameiet

DAGSORDEN

- 1 Årsberetning
- 2 Regnskap
- 3 Honorar til leder
- 4 Fastsettelse av fellesutgifter
- 5 Saker til årsmøte
- 6 Valg

Styret i Sameiet

Årsmøte i Damhauggata 10 Boligsameie tirsdag 27.02.2024

Saker som ønskes behandlet på møtet, sendes styret innen 20.02.2024

Styret i sameie
v/ Anne Karin Johnsen

SAKER TIL ÅRSMØTE

Sak 1/24 Fellesutgiftene

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å endre fellesutgiftene-
Fjerne punkt 4 på dagsorden på Årsmøte

Sak 2/24 Utleie av seksjonene

Eierne av seksjonene skal søke styret om utleie
av leilighetene ved langtidsutleie og airbnb
Vedtektene §13

Sak 3/24 Vedtektene

Redigering av vedtektene pga nye punkter i Eierseksjonsloven
Godkjennes av Årsmøte.

ÅRSBERETNING FOR DAMHAUGGATA 10 BOLIGSAMEIE 2024

Styret har bestått av

Styreleder : Anne Karin Johnsen

Styremedl : Øystein Fiskefjell

Styremedl : Truls Stordal

Møtevirksomhet i perioden

1 Årsmøte

1 Ekstraordinært årsmøte

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Salg: Seksjon 9 ble solgt 15.08.2023 fra Anne Karin Johnsen
til Anne Marie Lunde

Det ble utført en EI-kontroll i Sameie i nov.2023
dette blir utført hvert 5.år pga fratrekk på forsikringen
med kr.5000.

Det ble også utarbeidet nye husregler for sameiet, som både eiere og
leietakere skal forholde seg til.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I DAMHAUGGATA 10 BOLIGSAMEIE
05.03.2024

Tilstede: Øystein Fiskefjell, Truls Stordal, Anne Marie Lunde og
Anne Karin Johnsen
Meldt forfall: Erik Olsen og Mioljka Piljic

DAGSORDEN

1 Årsberetning

Årsberetningen ble enstemmig vedtatt

2 Årsregnskapet

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt

3 Honorar til leder

Honorar til styreleder pr. år blir på kr 2500.

Gp økonomi tar regnskapet hele året til kr. 19.000

4. Fastsettelse av fellesutgifter

Fellesutgiftene økes til kr. 4500 pr. mnd fra mars 2024

5 Saker til årsmøte

Sak 1/24 Fellesutgiftene

Forslag til vedtak: Styret fastsetter fellesutgiftene.

Fjerne punkt 4 på dagsorden på Årsmøte.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 2/24 Vedtektene

Redigering av vedtektene pga nye punkter i Eierseksjonsloven

Godkjennes av Årsmøte.

Vedtak: vedtektene ble godkjent av Årsmøte.

6 Valg

Styreleder: Øystein Fiskefjell

Styremedl: Truls Stordal

Styremedl: Anne Marie Lunde

Anne Karin Johnsen
(sign)

Øystein Fiskefjell
(sign)



Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Innbetalt til felleskostnader			
3610 Inntekter Felleskostnader		250 200,00	195 000,00
Sum Innbetalt til felleskostnader		250 200,00	195 000,00
Sum driftsinntekter		250 200,00	195 000,00
Driftskostnader			
Lønnskostnad			
5400 Arbeidsgiveravgift		846,00	846,00
7705 Styrehonorar		6 004,00	6 000,00
Sum Lønnskostnad		6 850,00	6 846,00
Annen driftskostnad			
6320 Renovasjon, vann, avløp mv.		63 148,20	48 880,00
6340 Lys, varme		400,00	0,00
6590 Annen driftkostnad		1 651,00	749,63
6600 Rep./vedlikehold bygninger		20 823,75	(27 754,56)
6705 Regnskapshonorar		11 887,00	13 299,00
6800 Kontorrekvisita		700,00	755,00
7500 Forsikringspremier		47 981,00	41 745,00
7770 Bank og kortgebyrer		57,50	41,50
Sum Annen driftskostnad		146 648,45	77 715,57
Sum driftskostnader		153 498,45	84 561,57
DRIFTSRESULTAT		96 701,55	110 438,43
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finanskostnader			
Annen rentekostnad			
8151 Renter/omk. lån		45 181,28	36 749,60
Sum Annen rentekostnad		45 181,28	36 749,60
Sum finanskostnader		45 181,28	36 749,60
NETTO FINANSPOSTER		(45 181,28)	(36 749,60)
ÅRSRESULTAT		51 520,27	73 688,83
8968 Overføringer udisponert vinning		51 520,27	73 688,83
Sum Overføringer annen egenkapital		51 520,27	73 688,83

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 702	4 197
SUM OMLØPSMIDLER		2 702	4 197
SUM EIENDELER		2 702	4 197
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(494 723)	(546 243)
Sum opptjent egenkapital		(494 723)	(546 243)
SUM EGENKAPITAL		(494 723)	(546 243)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		496 579	549 594
Sum annen langsiktig gjeld		496 579	549 594
SUM LANGSIKTIG GJELD		496 579	549 594
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig offentlige avgifter		846	846
SUM KORTSIKTIG GJELD		846	846
SUM GJELD		497 425	550 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 702	4 197

ORDENSREGLER/RETNINGSLINJER FOR DAMHAUGGATA BOLIGSAMEIE
DAMHAUGGT 10 A og B
FOR EIERE OG LEIETAKERE

DET SKAL VÆRE STILLE MELLOM KL.23.00- KL.07.00

Om man skal ha fest eller lignende,og man tenker det blir litt lyd,si ifra til naboene.

FELLESAREAL UTE

Gårdsplassen skal sopes ved behov (vår og sommerhalvåret)

Det skal ryddes snø og strøes når det trengs (vinterhalvåret)

Kost,snøskuffe og sand oppbevares i utebodene.

Fortauet langs gården skal måkes og strøes ved behov på vinteren
og sopes på våren og sommeren

Gårdeiers ansvar.

Sameie har ikke vaktmester som rydder opp søppel (snusposer og sneiper +div)

Plukk det opp selv,eller ikke kast det på fortau og inne i gården

Det er ikke lov til å ha levende lys i gården,på bordet ved veggen,eller på altanen,
uten tilsyn.(bruk batteri lys)

DYREHOLD: Sameie har ikke forbud mot dyrehold.

Dyrehold må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av gårdsplassen.

BLOMSTER I POTTER OG BED

Sameie kjøper inn planter og jord på våren,og noen bør ta ansvar for å plante.

Vanning er et fellesansvar,da ikke alle er tilstede hele sommeren

FASADEENDREING

Skal søkes styret

HÅPER PÅ ET GODT SAMARBEID OG EN HYGGELIG UTEPLASS FOR ALLE
SOM BOR HER

STYRET I BOLIGSAMEIE.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
"DAMHAUGEN".

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
 - Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse. Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.
 - Boligområder
 - Friområder
 - Trafikkområder

FELLES BESTEMMELSE FOR HELE PLANOMRÅDET.

3. Ny bebyggelse kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.
4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområdene skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Teknisk hovedutvalg kan også gjøre unntak fra bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere.
5. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt 6 a) eller 8 d). Takvinkel skal tilpasses nabobebyggelse.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

6. Områdene merket B1 og B3 skal benyttes til boligformål. Eiendommene kan bebygges med inntil 40% av tomtas nettoareal (inkl. garasje/uthus).

7. I områdene B1 og B3 kan hovedbygningene føres opp i maks.2 etasjer, med mulighet til å benytte sokkeletasje .

FRIOMRÅDER, MERKET FR.

8. Området merket FR1 skal benyttes som lekeplass. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.
9. Området merket FR2 skal benyttes som park, med tilhørende anlegg.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

10. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimser, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
11. Anmeldelsespliktige byggesaker vedrørende de verneverdige bygningene innenfor planområdet, skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.
- 12.. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:
- a) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.
 - b) Tak skal tekkes med enkeltkrummet takstein av rød, uglassert tegl. Der det på verneverdige bygninger tidligere er benyttet tradisjonelle tekkingmaterialer, som skifer, kopperplater etc. kan disse

beholdes.

- c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
- d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassene størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på enkleste måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.
- e) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET B.

- 13. Områdene B2, B4, B5, B6 og B7 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommene kan bebygges med inntil 40% av tomtas nettoareal (inkl. garasje/uthus).
- 14. I områdene B2, B4, B5, B6 og B7 kan hovedbygningene føres opp i maks 2 etasjer, med mulighet til å benytte sokkeletasje.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET BF.

- 15. Områder merket BF skal benyttes til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal.
- 16. I områdene BF1, BF3 til og med BF11 kan bygningene føres opp i maks. 2 etasjer, med muligheter til å benytte sokkeletasje.
- 17. I området BF2 kan bygningene føres opp i maks. 1 etasje, med muligheter til å benytte loft og sokkeletasje.

OMRÅDER FOR BEBYGGELSE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET A.

- 18. Området A1 omfatter tomteareal for bygninger til almennyttig formål (barnehage). Det er tillatt å bebygge inntil 25% av netto tomteareal. Bygningene kan oppføres i maks. 2 etasjer, med mulighet til å benytte sokkeletasje.

OMRÅDET FOR INDUSTRI/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET I.

- 19. Området I skal benyttes til industri med tilhørende anlegg. Eiendommen kan bebygges med inntil 75% av tomtas

nettoareal.

20. I området merket I kan det føres opp bygninger i maks.2 etasjer.

TRAFIKKOMRÅDER/BEVARINGSVERDIG GATEGRUNN.

21. Trafikkområder/gategrunn som er bevaringsverdig, bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr, før områdene opparbeides.
22. Del av Nystredet skal benyttes som gangvei. Beboere langs Nystredet skal kunne benytte gaten som kjørbar atkomst til sine eiendommer.

Halden kommune planavdelingen 23/11-89.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008126	07.02.2025	1101250019

Om dokumentet

Ident

1992/3714/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Tinglysingsstempel

TINGLYST
11 AUG. 1992
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 3714

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftene § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 66	Bnr. 304	Fnr.	Kommune Halden
2. Eier	Navn Østlandske Eiendomsprosjekt A.S Bygdøy Alle' 12 0262 Oslo		Fødselsdato (dag, mnd., år) Foretaksnummer: 940225841	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			


Doknr: 3714 Tinglyst: 11.08.1992 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	66/401	21		
2	B	61/401	22		
3	B	134/401	23		
4	B	74/401	24		
5	B	66/401	24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		401/401	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

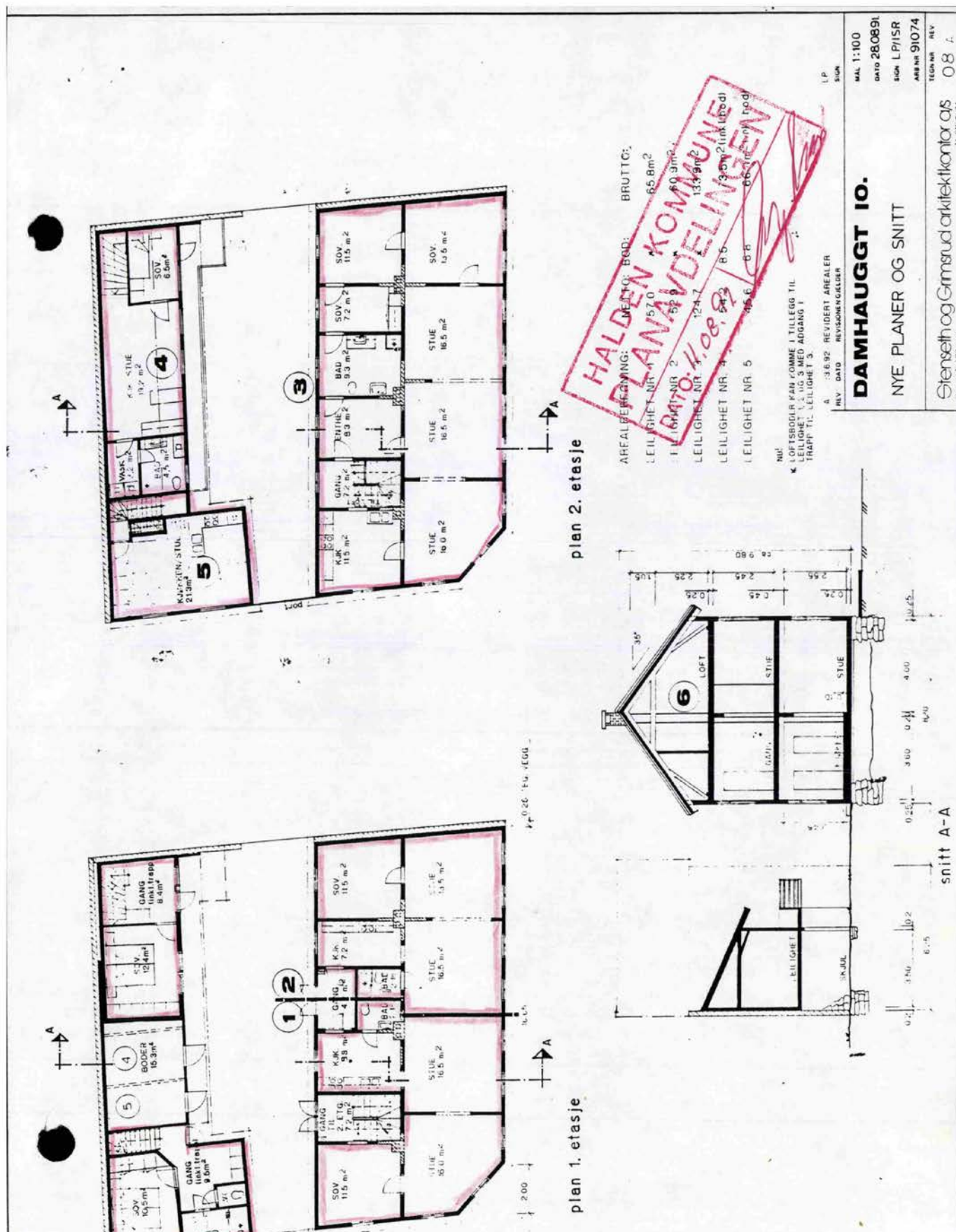
7. Supplerende tekst

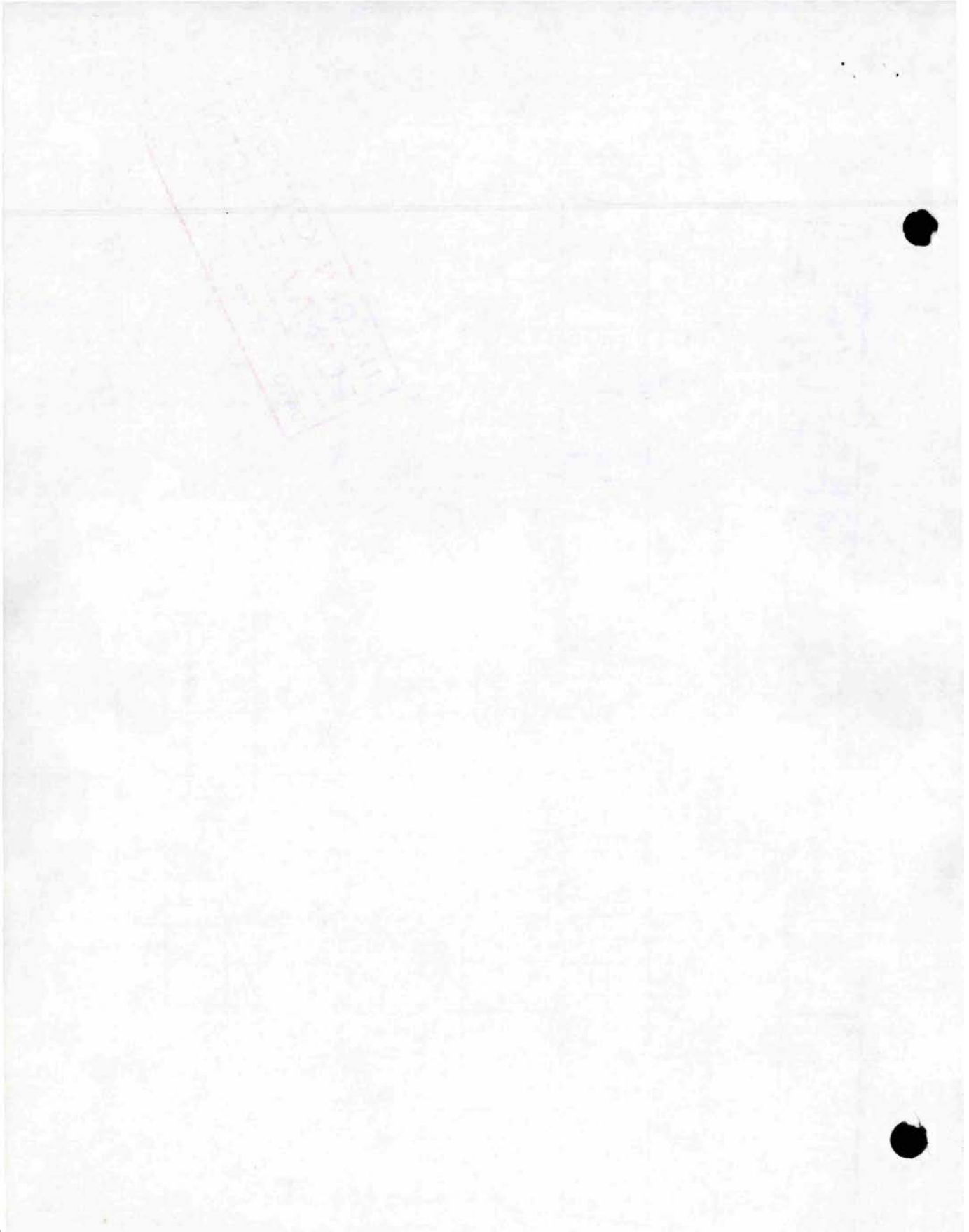
- Seksjon 1,2,3 har loftsbod som kommer i tillegg til til oppført BRA
- Seksjon 4,5 har bod i tilknytning til leiligheten og er inkludert i oppført BRA

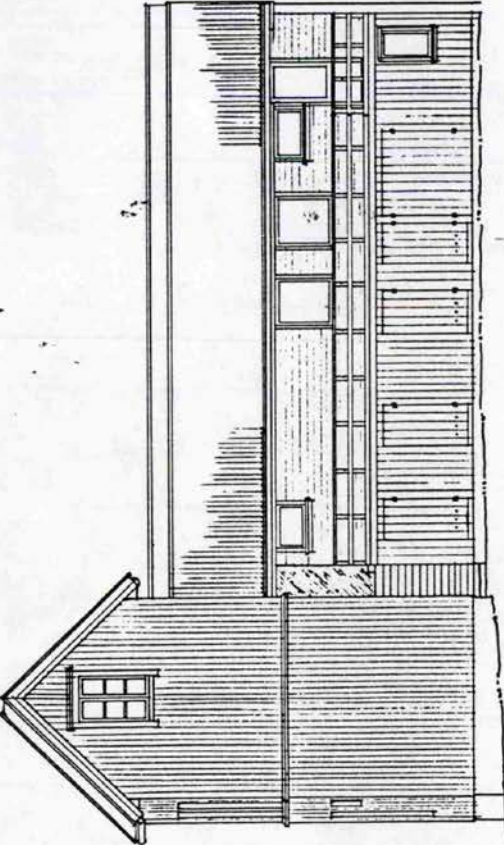
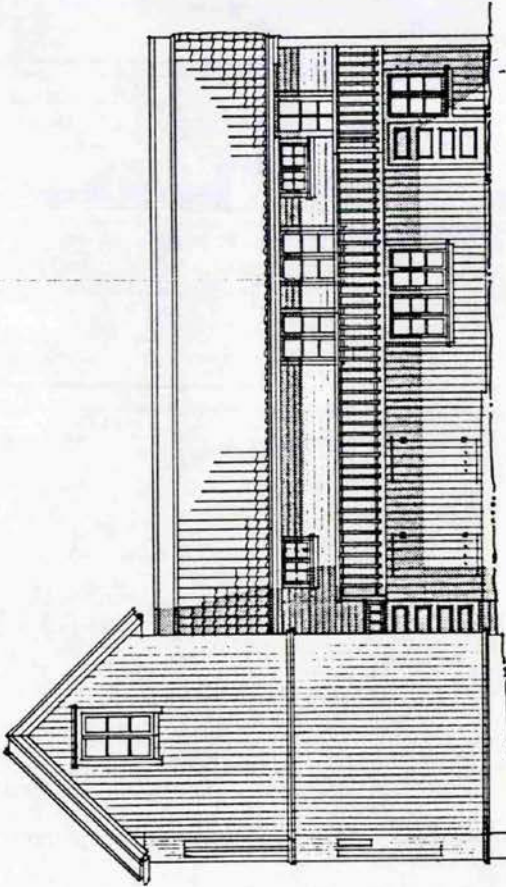
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
6.august 1992	 Nils Fr. Jørgensen
Sted	
Halden	

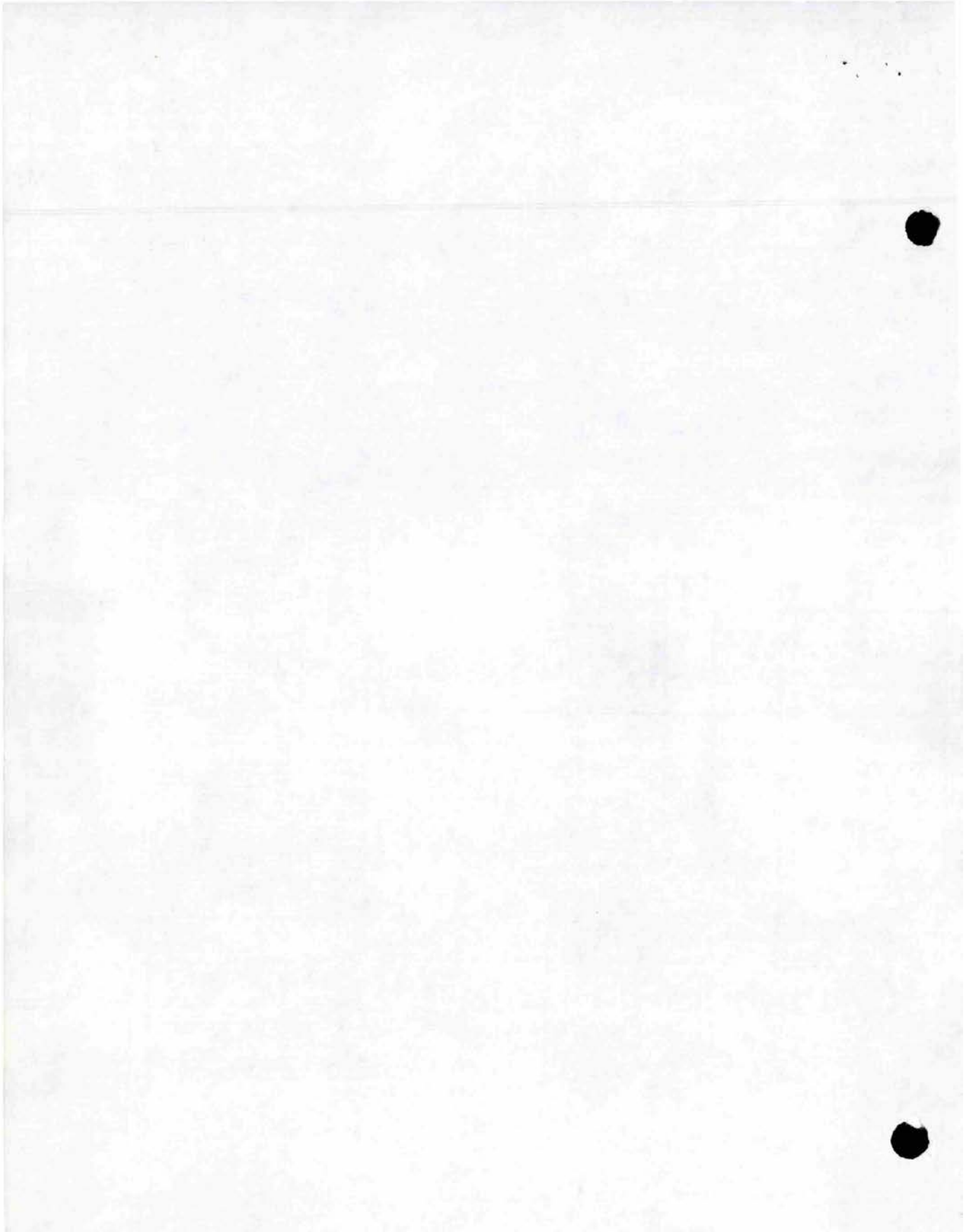
Dokumentet returneres til:

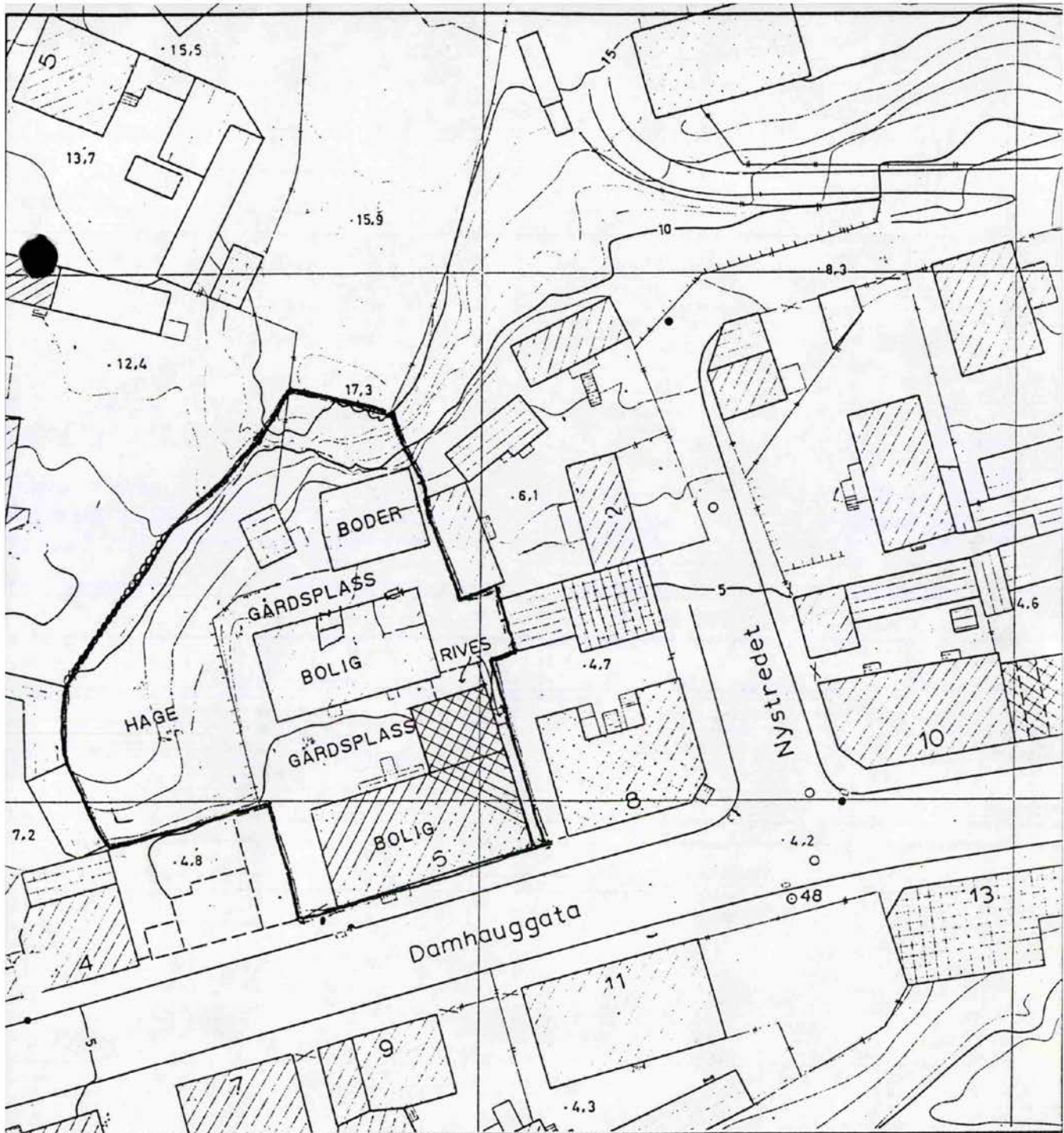
Navn	Adresse	Telefon
------	---------	---------





Stenseth Grimsrud Jakobsen	DAMHAUGGT. 10 FASADER BAKGARDSBYGN.	Senseth Grimsrud Jakobsen as sivilarkitektier MINAL/NPA Strandsveit 1, 1751 Halden Telefon: 09/18 00 54 Mål 1:100 Sign. PST/ISR Dato 28.08.91. Arh. nr. 91047. Tegn. nr. 09
 EKSIST. FASADE  NY FASADE		





DAMHAUGGATA 6, 10 SITUASJONSPLAN

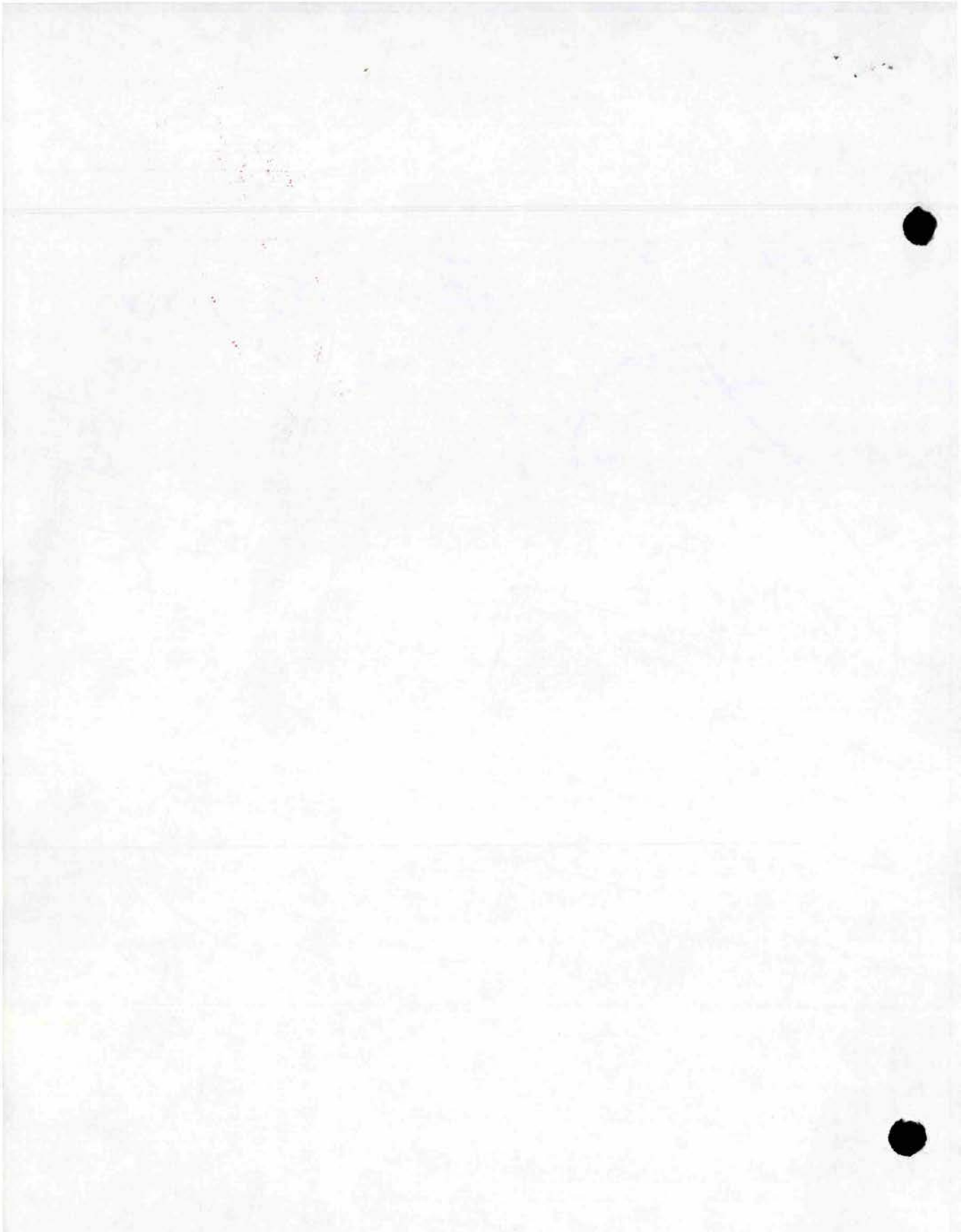
Senseth Grimsrud Jakobsen a.s
sivilarkitekter MNAL/NPA
Strandsredet 1, 1751 Halden
Telefon: 09/18 00 54

Mål 1:500

Sign. PST/ISR

Dato 28.08.91.

Arb. nr. 91074
Tegn. nr.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008127	07.02.2025	1101250019

Om dokumentet

Ident
2002/5585/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

Geir Moen AS
Håndverkerv. 5
1820 Spydeberg

Begjæring¹⁾ om ~~oppdeling i~~ ~~eierseksjoner/reseksjonering~~

TINGLYST

(stryk det som ikke passer)

18 OKT. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR. 5585

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

Halden

66

304

1-9

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

911481321705

Trekanten AS

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	60/368		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4	B	65/368		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6	B	64/368		18				30				42				54			
7	B	61/368		19				31				43				55			
8	B	54/368		20				32				44				56			
9	B	62/368		21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				368				= nevner:				368							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Spydeberg 16/9-02

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

 For Trekanten A/s.
 Finn Solberg
 Geir Haugen

Ektefelle/registrert partner

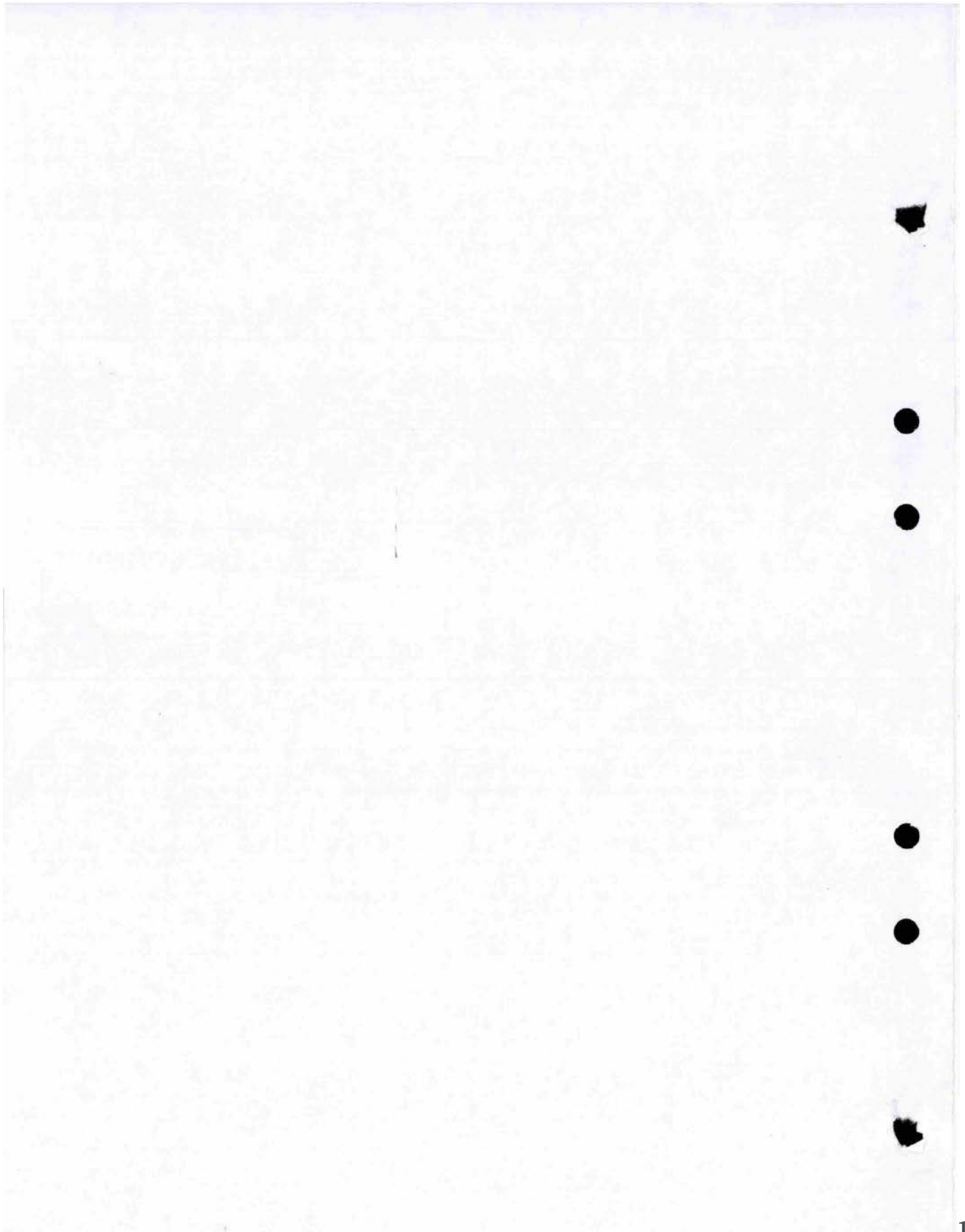
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
66	304			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
23.09.2002		 J.S.Olsen oppm.sjef		
HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten				

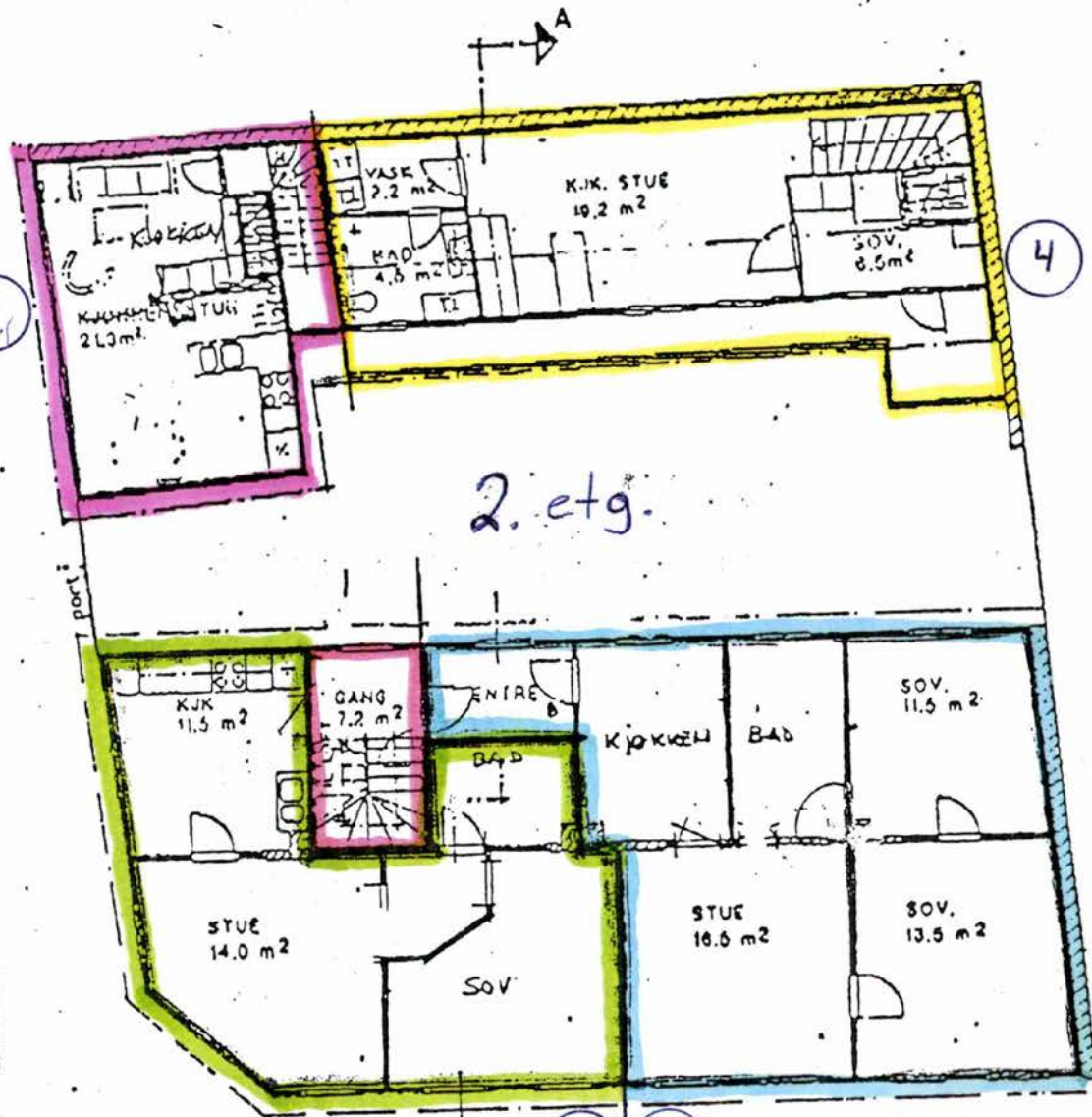
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.





- Seksjon -
- Seksjon -
- Seksjon -
- Seksjon -



- Seksjon 1.
- Seksjon 4.
- Seksjon 8.
- Seksjon 9.
- Felles 2-etsg.

2. etasje

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/304/0/4, Damhauggata 10B, 1772 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner	27.01.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.01.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.01.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	27.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.01.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

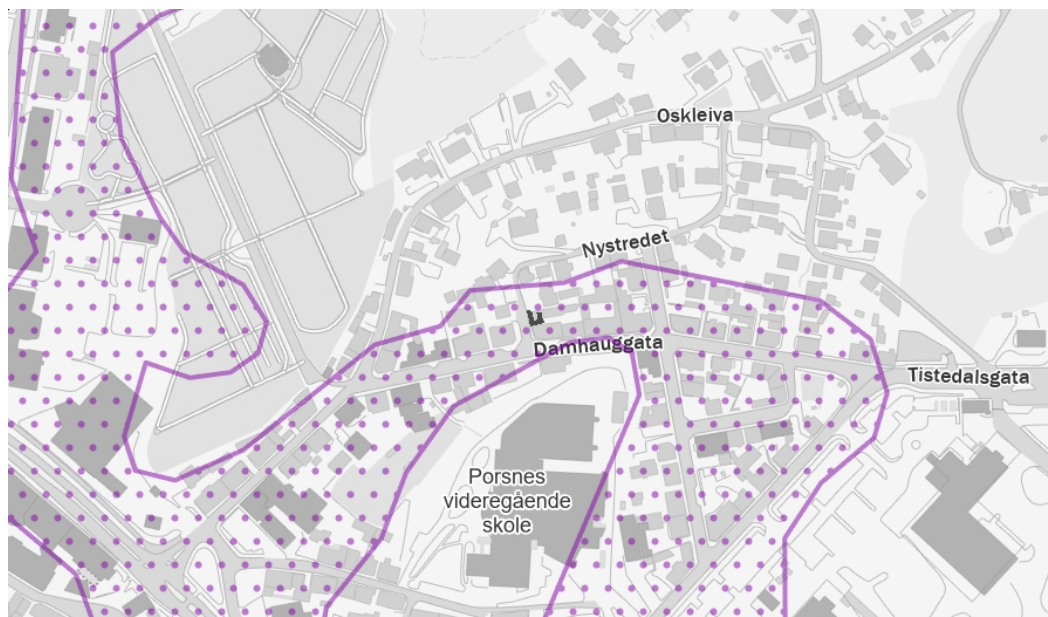
Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	131.4 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.15 km
Støysoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.12 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	27.01.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

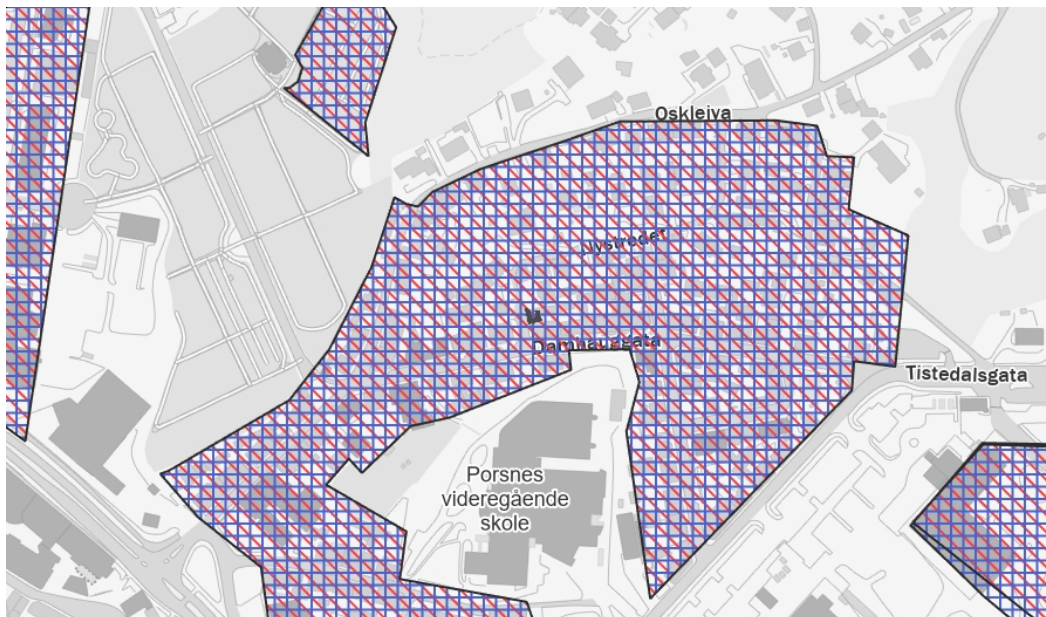
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	27.01.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

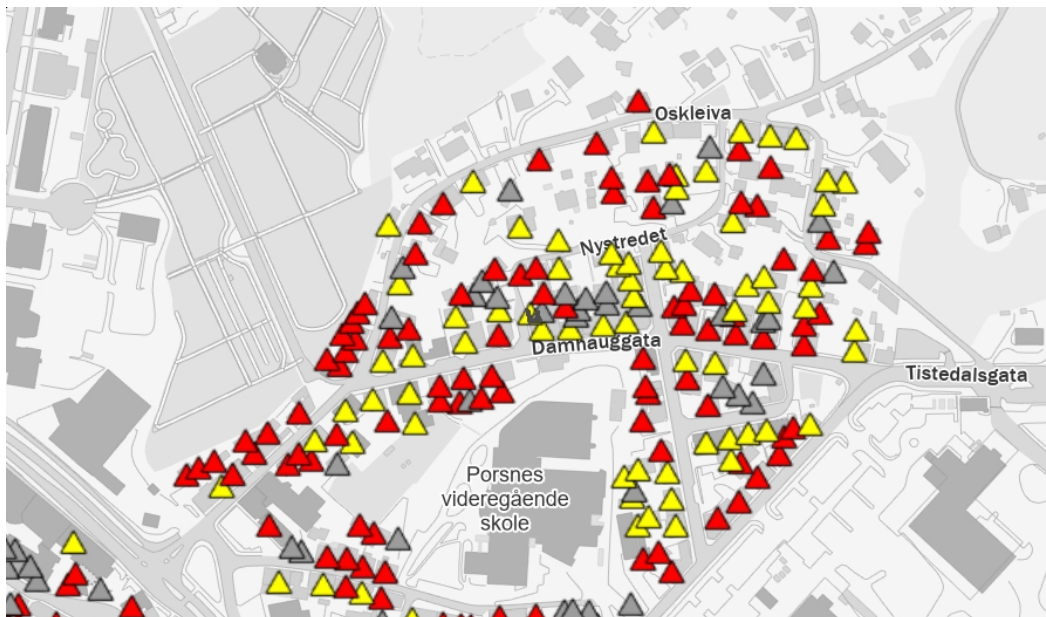
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 27.01.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

▲ Ruin eller fjernet objekt
 ▲ Annet SEFRAK-bygg
 ▲ Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

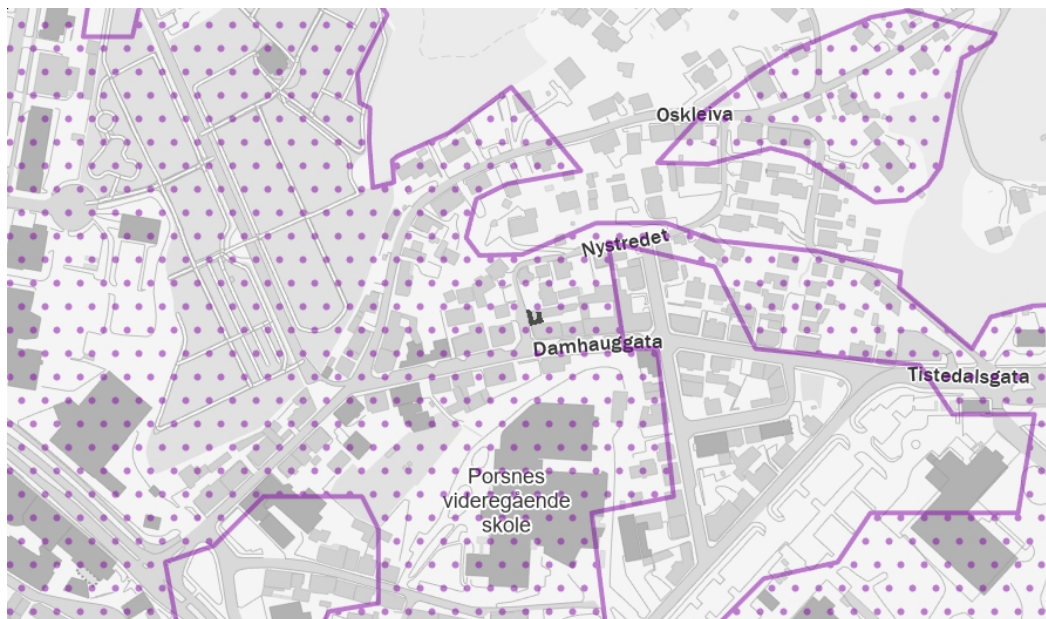
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 27.01.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

27.01.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 304, Seksjonsnr 4	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	209 Porsnes
Veiadresse:	Damhauggata 10 B, gatenr 1880	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1772 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.08.1992	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	65/368
Arealkilde:				Areal felles tomt:	295,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/304	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/304/0/1	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/4	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/6	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/7	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/8	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/9	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/304	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/304/0/1	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/4	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/6	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/7	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/8	0,0
			Mottaker	3101/66/304/0/9	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.08.1992	Avgiver	3101/66/304	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/66/304/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Damhauggata 10 B	H0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	140046035			Antall etasjer:
				2
				1

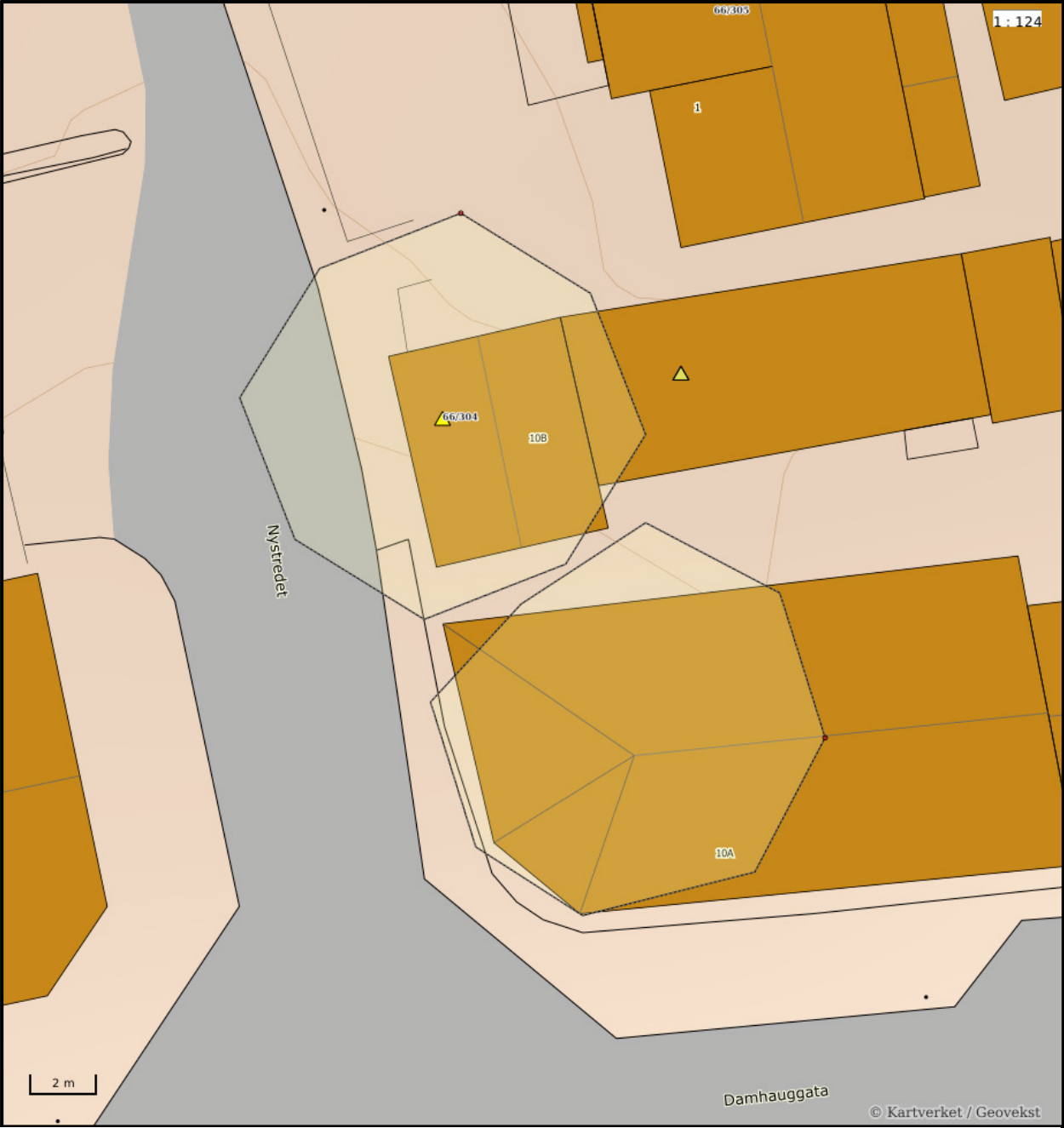
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	101 1 743	Bolighus, Damhauggt. 10, Halden	1875-1899
Tidligere funksjon:		Hybel og wc	
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

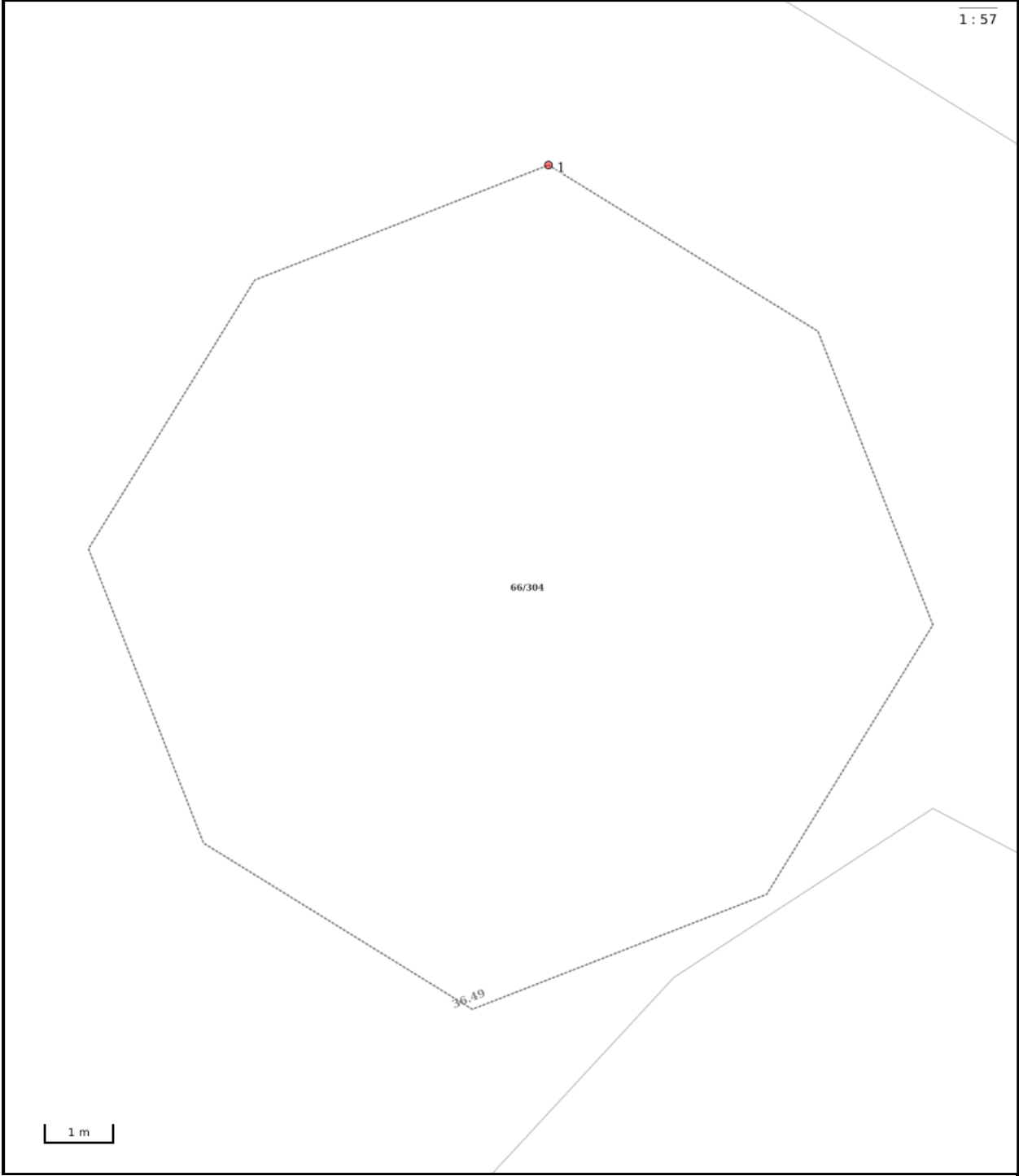
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 99,90m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

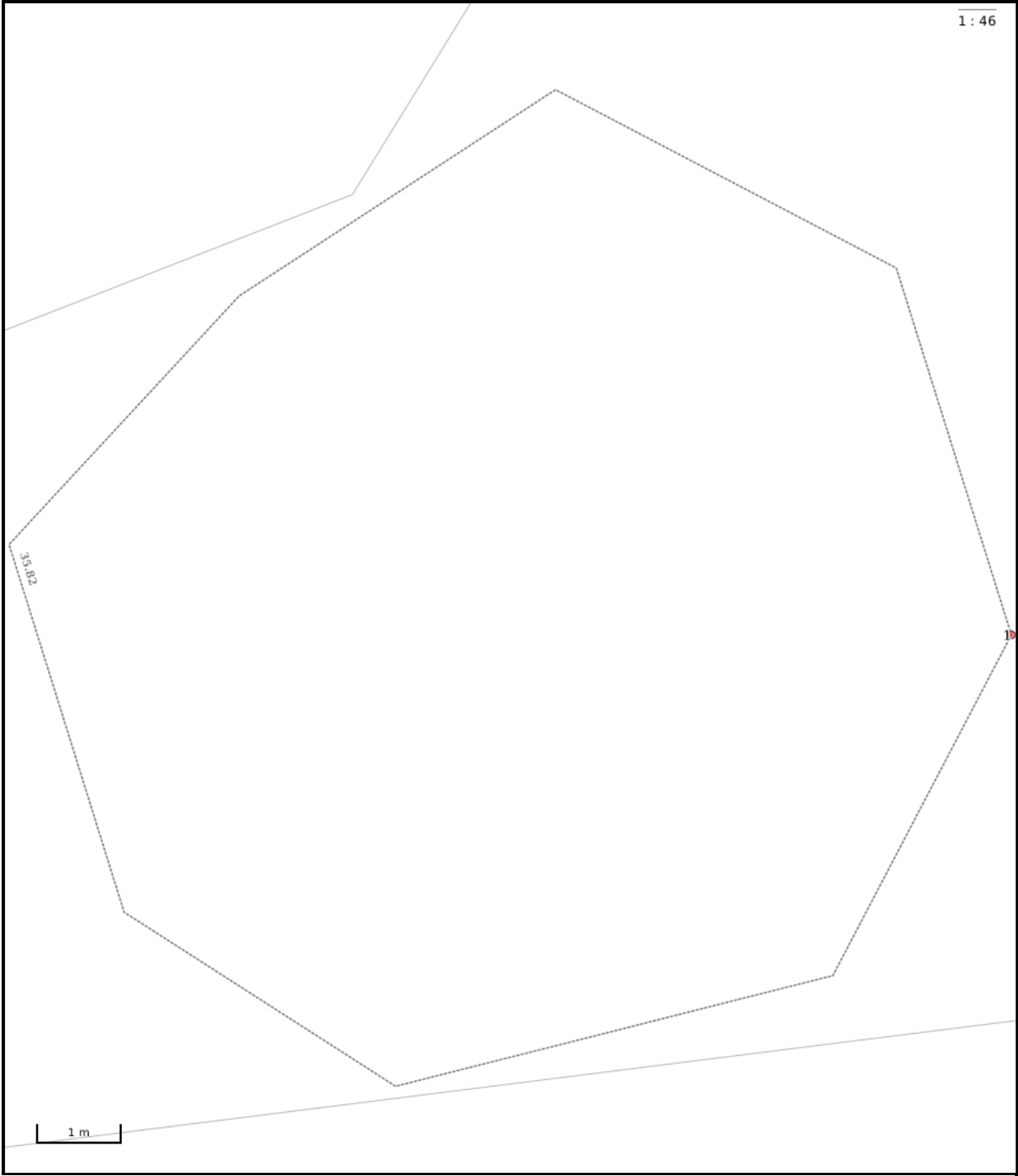
Arealmerknad: Fiktive grenser

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 608,12	637 050,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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

Teig 2 felles tomt



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 95,00m²
Arealmerknad: Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 593,42	637 062,30	35,82m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	304	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Damhauggata 10B, 1772 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	304	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Damhauggata 10B, 1772 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 502,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	5 747,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	0%	834200 prom	3.00	1/1	0 %	2 503,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	0,00 kr
					Sum	5 607,84 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 07.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	304	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Damhauggata 10B, 1772 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 195 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 158 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 36 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 195 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-335
Navn	Damhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/105/G-335.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 19 m ² Formål Gangvei
	Delareal 173 m ² Formål Bolig/Forretning Feltnavn BF6
	Delareal 195 m ² Formål Bevaringsområde



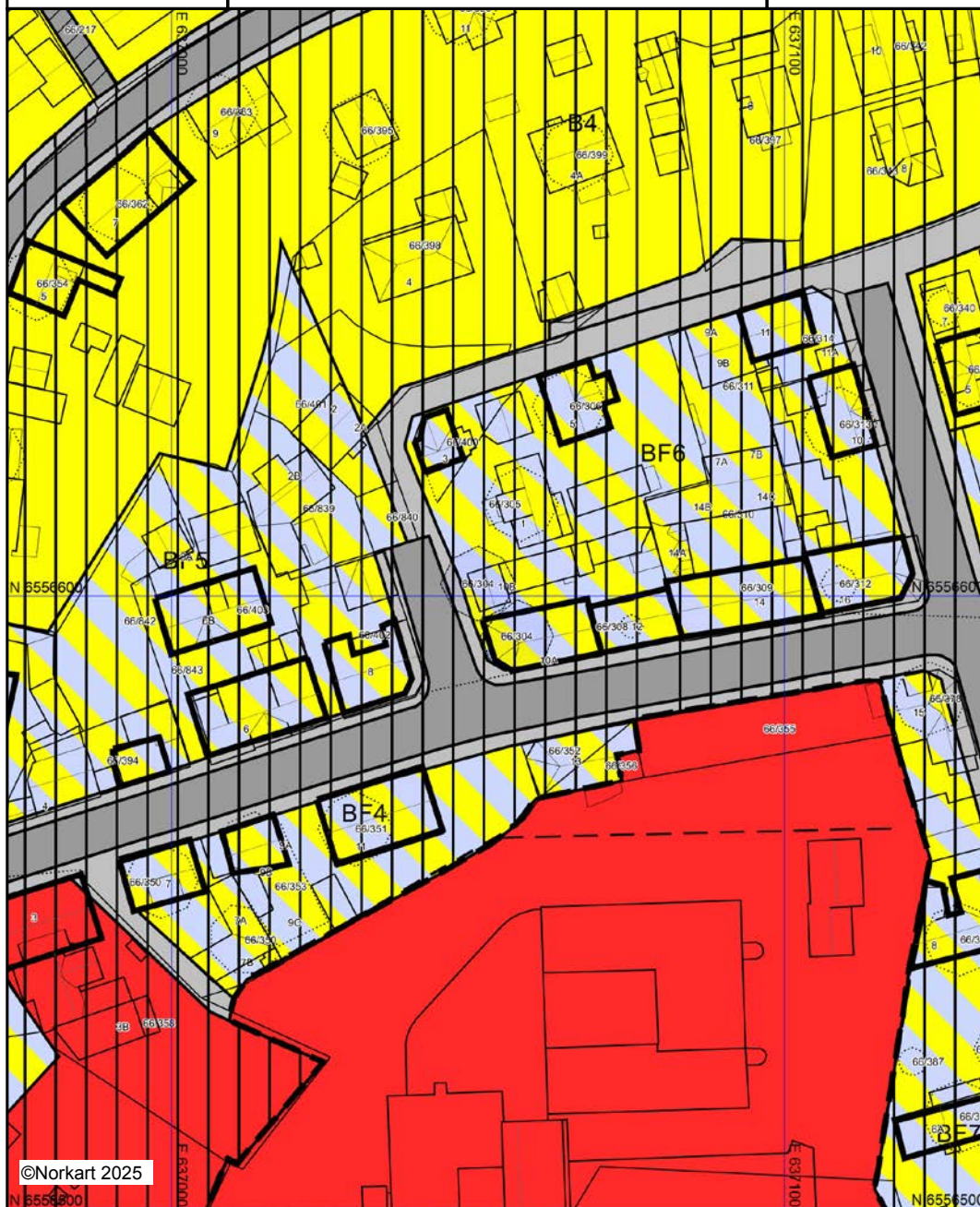
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/304/0/4
Adresse: Damhauggata 10B
Utskriftsdato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

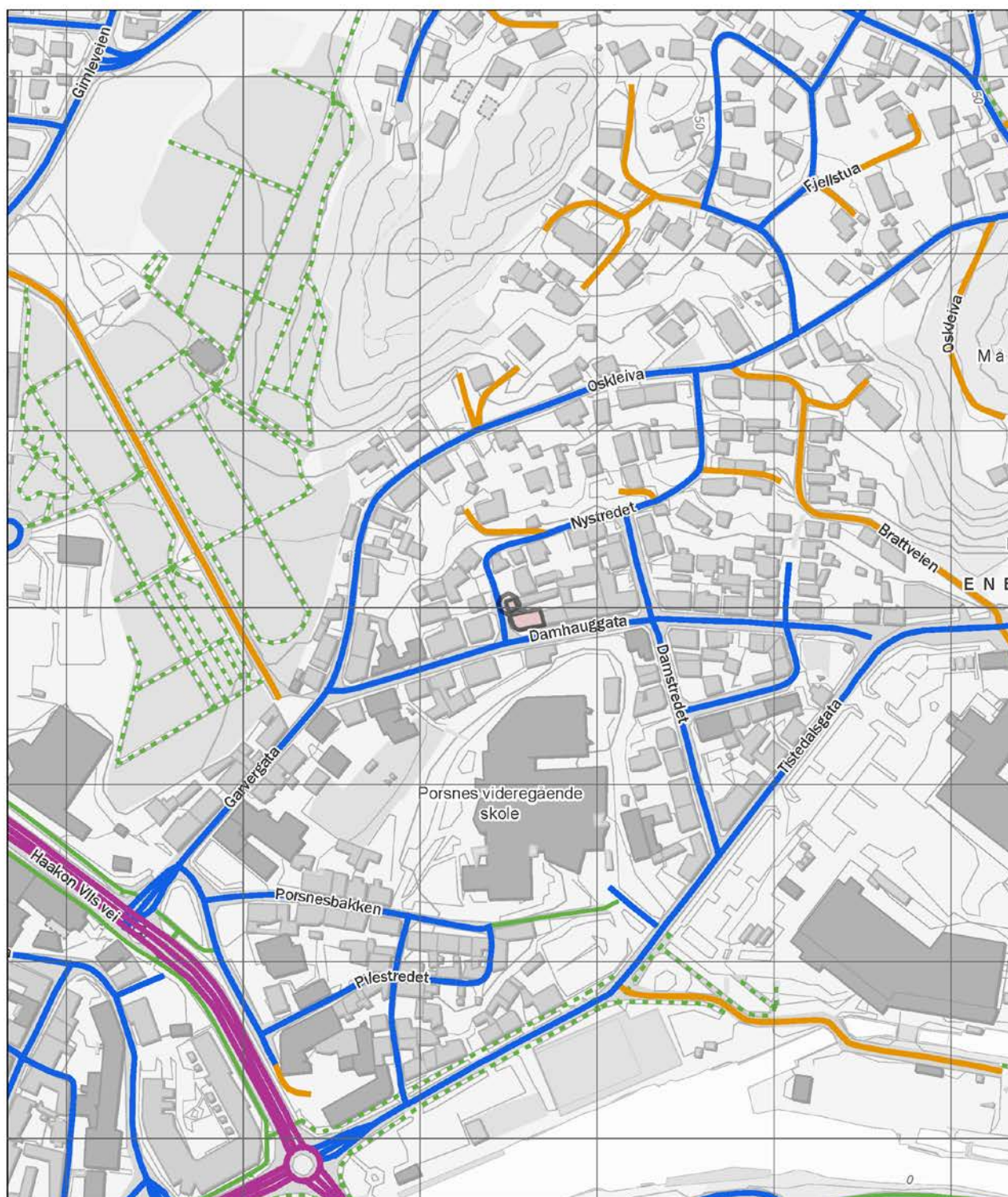
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



Nabolagsprofil

Damhauggata 10B - Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Salen	4 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.3 km	
Halden stasjon	15 min
Linje RE20	
1.1 km	

Skoler

Os skole (1-7 kl.)	9 min
252 elever, 15 klasser	
0.7 km	
Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	25 min
72 elever, 6 klasser	
1.6 km	
Gimle skole (1-7 kl.)	27 min
244 elever, 13 klasser	
1.9 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
338 elever, 15 klasser	
0.9 km	
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
396 elever, 16 klasser	
2.9 km	
Halden vgs - avd. Porsnes	6 min
1200 elever, 61 klasser	
0.5 km	
Halden vgs - avd. Risum	7 min
400 elever	
3.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus	4 min
Halden VGS - Østfold fylkeskommune	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

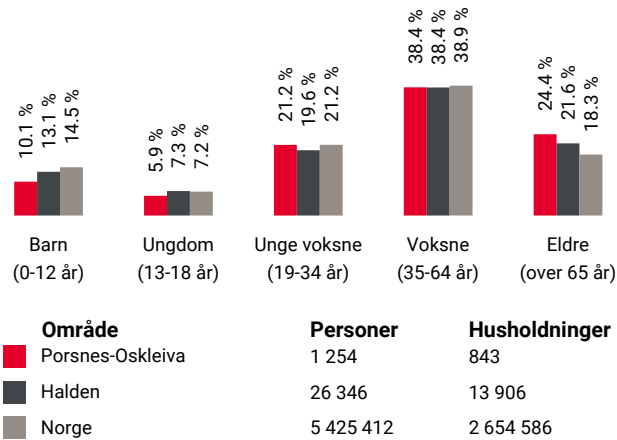
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	13 min
74 barn	
1 km	
Festningsgata Menighets barnehage (1-5...18 min	
32 barn	
1.2 km	
Stangeløkka barnehage (0-5 år)	17 min
74 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Coop Extra Halden	9 min
Post i butikk	
0.6 km	
Rema 1000 Busterudgate	9 min
PostNord	
0.6 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100



Støynivået

Lite støynivå 76/100

Sport

⚽ Porsnes vgs. Idrettshall. 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

⚽ Stranda nærmiljøpark - akt.plass 5 min 🚶
Ballspill, friidrett 0.4 km

🚴 SKY Fitness Halden 10 min 🚶

🚴 Timeout Energy Club 11 min 🚶

Boligmasse



24% enebolig
29% rekkehus
13% blokk
34% annet

«Nære sentrum, og nære jobben.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

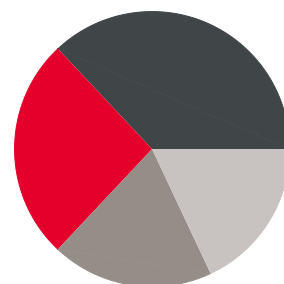
15 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



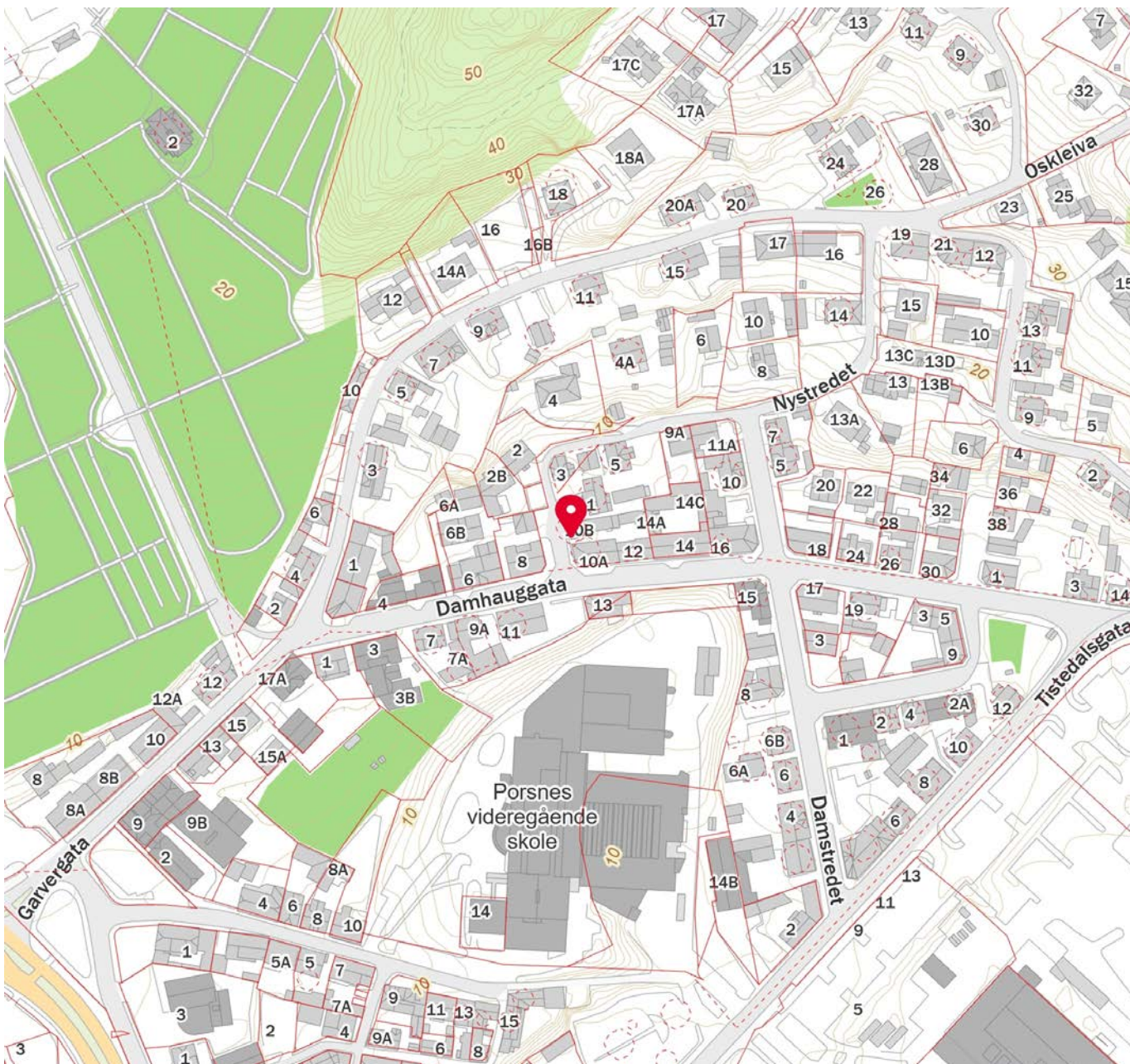
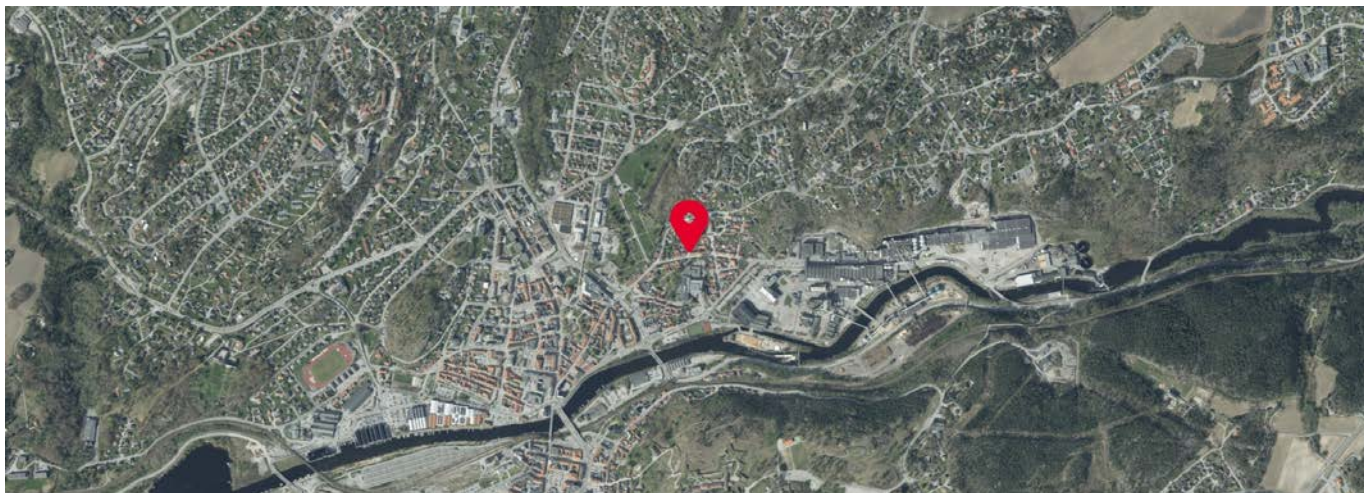
0%

60%

■ Porsnes-Oskleiva
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Damhauggata 10B, 1772 Halden
gnr. 66, bnr. 304, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250019

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189

E-post: linda.torp.skogli@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