



aktiv.

Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

Innholdsrik fritidsbolig i maritime omgivelser. Gangavstand til båt og badeplass.



Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Årlig festeavgift: Kr 9 746,-
Selger: Svein Harald Kallum
Undis Helene Kallum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 132/148 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1101240122

Innholdsrik fritidsbolig i maritime omgivelser. Gangavstand til båt og badeplass.

Romslig fritidsbolig, usjenert beliggende i Mørvika. Byggeår: 1991. Tilbygg: 2004.

Inneholder: Anneks med soveplass. Uthus med bad/wc og bodplass. Hytta: 1. etg inneholder gang, kjøkken/spisestue, stue, gang med utgang til stor terrasse og gang/entre til tilbygg, bad/wc/badstue/vaskerom og soverom. 2. etg: Hems, innredet som tv-stue (tilbygg), trapperom, og 3 soverom.

Offentlig vann og avløp. Innlagt fiber. Nyere varmepumpe. Peisovn i stue/kjøkken. Båtplass og naust i båthavna. Bilvei helt fram og parkering på egen tomt. Solrikt beliggende.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	84
Andre vedlegg	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 108 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, Kjøkken, Gang, Stue, Soverom, Bad, Gang 2, Badstue

2. etasje

BRA-i: 45 m² Soverom, Soverom 2, Stue, Gang, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

108 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 4 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 12 m²

Ikke målbare arealer

Deler av boden er ikke målverdig areal pga skråtakene.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Håkevika velforening har etablert områder som badestrand, bryggeanlegg, ballbinge m.m. Dette har man tilgang på, som medlem i veiet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023. Deler av boden er ikke målverdig areal pga skråtakene

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Usjenert tomt, bestående av variert skogsterreng. Fine uteplasser. Eiendommen ligger forholdsvis høyt i terrenget. Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eier av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eier av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 9 746

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 14.08.1991.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er p.t. ikke mulighet for innløsning av festeforholdet.

Fstekontrakt datert

14.08.1991.

Beliggenhet

Hytta ligger i et veletablert hytteområde i Mørvika -Sponvika. Området byr på et variert landskap bestående av skogsterreng med flotte turområder. Gangavstand til flere fine badeplasser. Med bil er det kun ca. 10-15 min kjøring til Svinesund/Nordby med et bredt utvalg av butikker. Ca 15 min kjøring til Halden sentrum og ca 5 min kjøring til E6. Det er nærhet til Sponvika, som har sommeråpent vertshus. Med båt, kommer man seg enkelt ut i flott skjærgård både på norsk og svensk side. Med båt fra egen båtplass, er det et mangfold av muligheter for turer i skjærgården. Enkel adkomst til Hvaler, Strømstad, Koster og til Halden sentrum via Ringdalsfjorden.

Adkomst

Fra E6, retning Sverige. Ta siste avkjørsel til høyre ved tollstasjonen, skiltet Sponvika. Følg Sponvikveien frem til avkjøring høyre, inn Damvollbakken. Følg denne til T-kryss, ta så til høyre på Svalerødveien og første til venstre, inn på Mørvikveien. Følg denne frem til Hytta.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Noe bussforbindelse fra Sponvikaveien.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig: Taktekingen er av betongtakstein. Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vesentlige punkter i Egenerklæringsskjema:

Pkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse tilbygg i 2003. Arbeid utført av Byggmester Arild Arvesen.

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse lagt inn kommunalt vann i regi av Halden kommune.

Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har hendt at

det har vært litt maur på våren i 1.etg.

Pkt. 11: 1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tilbyggmed nytt elektrisk opplegg. i tillegg er sikringsskap oppgradert med jordfeilbryter av elektriker. Arbeid utført av byggmester arild arvesen.

Pkt. 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)? Ja. Beskrivelse bad flislagt av kyndig ufaglært. utebod bygd ut av ufaglært.

Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse terrasse bygd ut av byggmester. Arbeid utført av byggmester Arild Arvesen.

Innhold

1. etg.: Vindfang, stort kjøkken med spiseplass, gang, stue, soverom, bad/wc, gang og badstue. 2. etg.: Gang, stue og 3 soverom. Innredet anneks. Utvendig bod.

Standard

Trivelig og innholdsrik fritidsbolig. Romslig kjøkken som fungerer godt som et allrom. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Badrom fra 2004 som har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badstu utført med fliser på gulv og trelemmer.

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:

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeårene. Det er utført sutaksplater som undertak på den eldste delen og takpapp som under på tilbygget. Taket er besikttet fra stigetrinn og takofen mot sør på tilbygget.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekket på den eldste delen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Tiltak: 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. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer

seg. Taktekkene må holdes under oppsikt i årene fremover, siden det plutselig kan oppstå lekkasjer i slike eldre taktekke. Det må forventes at taktekket på den edlste delen må skiftes i løpet av årene fremover.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater. Liggende trekledning i 2.etg. Tilbyggene og 2.etg er utført med bindingsverk med liggende trekledning. Malt/beiset i 2023/2024.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert innvendig sprekk i mur på kjøkkenet på to områder. Det er på den værutsatte fasaden mot øst registrert tørke sprekker på trekledning og vindskier. Liten avstand mellom trekledning og terreng ved inngangen. Dette medfører til stor fuktbelastning på konstruksjonen. Andre tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer av sprekker i muren. Ingen umiddelbart behov for å skifte trekledning mot øst, men det må forventes at det må gjøres utbedringer i årene fremover. Godt vedlikehold vil forhindre at skadene ikke utvikler seg, Det må utføres godt vedlikehold av trekledning ved inngang for å bevare levetiden på trekledningen.

Vinduer, TG2

Trevinduer med koblet glass og termopan glass. Takvinduer med 2-lags isolerglass. Takvinduene på hovedhytta er fra 2004 iflg eier, resten av vinduene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert fuktskader og værslitasje på de mest værutsatte vinduene mot øst. Vanskelig å åpne/lukke vindu mot øst i 2.etg. Tiltak: Vinduer må justeres. Vinduene som er mest værutsatt og har fuktskader må forventes å skiftes med tiden. Utføre tiltak med vindu som er vanskelig å åpne.

Dører, TG2

Heltre ytterdører fra byggeårene. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Manglende beslagsløsning under ytterdøren, samt at det døren har værslitasje i bunn. Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Andre tiltak: Viktig med godt vedlikehold av døren slik at levetiden blir bevart. Det bør monteres beslagsløsning under dør, slik at det ikke oppstår uønsket fuktinnsig.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Tregulv og fliser. VEGG: Fliser, trepanel og pusset muroverflater TAK: Trepanel Det er malt trepanelen på flere av rommene etter byggeårene. Forøvrig er det standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det kan forekomme maur i hytta på sommerstid. Bruksslitasje på tregulv på den eldste delen. Stedvis noen områder med knirk i

gulvkonstruksjonen.

Tiltak: Skal avvikene lukkes må det gjøres lokale utbedringer. Det må forventes å gjøre tiltak for å forhindre maur å komme inn i hytta hvert år.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt gulv på tilbygd vindfang. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Det er utført stikk kontroll av gulvene i hytta de fleste rommene har retningsavvik innenfor 6-10mm. Dette anses som normale retningsavvik. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er på soverom mot øst på hoveddelen blitt målt 18mm og 14mm retningsavvik. 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. Ved oppussing kan det vurderes om det er nødvendig å utføre avretting av gulvene.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Andre tiltak: Det er ingen krav til å utføre radonmålinger på hytter.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har elementpipe. Peisovn plassert i stue/kjøkken. Sotluke er plassert i stue. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er avvik: Det er registrert mange biter av røykrøret i sotluken. Pipen må derfor undersøkes med kamera for å avdekke om den har skader som må utbedres. Registrert noe tidligere avrenning fra sotluke. Manglende ubrennbar plate under sotluke. Tiltak: Kontakt feiervesenet i Halden kommune for kontroll av pipen. Montere ildfast plate under sotluke for å forhindre evt glør skaper skade på gulv ved tømning av sotluke.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun tilkomst til den tilbygde delen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noe tilsig av fuktighet i krypkjeller på tilbygget.

Tiltak: Ingen behov for tiltak, siden det er godt med lufting og fuktnivået i trekonstruksjon på stubbloft er lavt.

Innvendige trapper, TG2

Hytta har heltre tretrapp fra byggeårene. Rekkverk på en side på trappen fra 1991.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp fra 1991 har lysåpninger større enn 10 cm mellom opptrinn og rekkverk. Manglende håndløper mot vegg. Trapp fra 2004 har manglende håndløper på begge sider, samt at rekkverk i 2.etg er under 90cm høyt. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det var ved oppføring krav til at rekkverk skulle være min. 90cm høye og lysåpninger skulle vært under 10cm. Samt at håndløper skulle vært montert mot vegg. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre at det kan oppstå fallskader og i forhold til sikkerhet.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom mot vest i 2.etg har behov for å justeres, siden døren går i anslaget. Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Justere dør som går i anslaget.

Våtrom

1.etasje - Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke mulig å måle nøyaktig fall siden det ikke er mulig å fjerne dusjkabinett helt vekk fra sluk pga dusjnisje/rørkoblinger På de området det var mulig å måle var det ikke utført lokalt fallforhold. 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 at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert bom og løse flis midt påbaderomsgulvet. Medfører til riss/løs fuge. Tiltak: Påviste skader må utbedres. Baderommet har en alder som tilsier at levetiden anses som utløpt, utbedringer av fliser kan derfor utføres samtidig med oppussing av baderommet.

1.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vanskelig å besikte sluk pga dusjkabinett ikke kan flyttes helt vekk fra sluk. Men ut ifra bilder som er tatt fremstår det som det er en mansjett som er klemt under klemring.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tettesjikt har en alder som tilsier at forventet levetid er utløpt, det bør derfor med tiden medregnes oppussing av baderommet med nytt tettesjikt.

Kjøkken

1.etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger. Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er montert varmekabler på flere av vannrørene i krypkjeller. Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Fremstår som varmekabler ikke er utført av fagmann, siden deler av dem ligger løse. Utvendig røropplegg opp til bod er ikke godkjent. Det er ikke lov å tilkoble fast vann tilkobling når avløpet blir sluppet rett ut i terrenget. Tiltak: Få rørlegger til å gå over systemet og utføre varmekabler fagmessige. Fjerne utvendig vannsystem opp til boden.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Deksel til bereder er ikke montert Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Montere deksel på VVB.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Vurdering av avvik: Det er avvik: Manglende service på varmepumpen. Tiltak: Utføre service på varmepumpen.

Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg. El.skap er plassert i 2.etg. 40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*16A/15/2*10A med automatsikringer.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

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

Kommentar: Rekvirent opplyser om at alt arbeid er utført av elektrofirma.

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

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ja

Kommentar: Kurs på kjøkkenet er underdimensjonert, så denne kan løse ut ved samtidig bruk av utstyr.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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

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

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

Kommentar: Siden det ikke finnes dokumentasjon på anlegget bør det utføres el.kontroll av det elektriske anlegget i hytta.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette systemet er fra 2015.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Rør ligger synlig i dagen utvendig. Tiltak: Fulle opp rundt rørene slik at dem blir beskyttet.

Septiktank, TG2

Septiktanken er av plast. Septikktank er fra 1992

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er avvik: Siden eiendommen er tilknyttet til det offentlig er det mulig at det foreligger pålegg om å fjerne septiktank.

Tiltak: Undersøk om septiktank må fjernes på eiendommen.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner, nedløp og beslag av stål og sink fra byggeårene.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var

krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Det var krav til snøfangere der hvor folk ferdes på oppføringstidspunktet. Taket er utført uten snøfangere. Det er montert stigetrinn på hver andre lekt på taket. Det skulle vært utført på hver lekt opp til pipen. Det er utettheter i skjøt i takrenne ved inngang, som har medført til råtesakder på forkantbord. Tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Tiltak: Ved utskiftning av taktekket må det monteres snøfangere på taket, samt at alt av beslag, takrenner og nedløp må skiftes. Det er behov for å utføre utbedringer av takrenne ved inngang, samt utskiftning forkantbord med råteskader. Oppgitt prisestimat er for utbedring av takrenner og forkantbord. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse opprinnelig oppført i 1991 og senere utvidet i 2004. Oppført med imp.trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverket er utført med 90cm høyde, dagens krav er på 1 meter. Det er registrert områder med råteskader på rekkverk/meglere til rekkverket. Samt at det er skjevheter på rekkverk mot nord/øst. Forøvrigt stedvis behov for vedlikehold/utbedringer av rekkverk. Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må gjøres tiltak i forhold til råteskadet konstruksjon, samt oppretting av rekkverk. Det må utføres godt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

Røykvarsler plassert i begge etasjer. Plassert 3 stk i hytta.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

Kommentar:Det er ikke 6kg brannslukningsapparat i hytta. Skifte disse ut med et brannslukningsapparat på 6kg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

Er det skader på røykvarsler? Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.

Solforhold

Eiendomen ligger solrikt til i terrenget.

Forsikringsselskap

If.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det tilhører en båtplass med i Verp båthavn, samt at det er medfølgende nettingbod i felles sjøbod plassert ved bryggeanlegget. Det er mulighet for overtakelse (vederlagsfritt) av fritidsbåt av typen; Askeladden daycruiser 475 Freestyle. 16 fot, 60 hk Mercury, GPS plotter. Det gjøres oppmerksom på at overførsel av denne, ikke er en del av eiendomstransaksjonen og gjøres direkte mellom selger og kjøper.

Det er ønskelig å overlevere eiendommen med deler av innbo og løsøre, med noen unntak. Komplett oversikt over hva som kan følge eiendommen opplyses direkte mellom selger og kjøper.

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

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 9 365

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune. Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 361 250

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det betales p.t. kr. 1.000,- p.a. for Mørvikveien Veilag.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 900

Velforening

Pliktig medlemskap i Håkevika velforening. Avgiften inkluderer følgende: Vedlikehold av felles oppholdsarealer, sjøboder, parkering, båtplass v/bryggeanlegg m.m. Mulighet for fradrag ved deltakelse på den årlige dugnaden i velet.

Info vannavgift

Håkevika Vann og Avløp - kr 3 000,-

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 8, festenummer 31 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:

3101/23/8/31:

29.08.1991 - Dokumentnr: 3410 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 4 500

Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold m.m..

Bestemmelse om båtplass

Bestemmelse om parkingsplass

Bestemmelser om regulering av leien m.m..
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1987 - Dokumentnr: 6958 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3101 Gnr:23 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boden i 1.etg på den eldste delen er ikke utført. Dette er endringer som krever bruksendring. Opprinnelig kjøkken, soverom og bod i 1.etg på eldste delen er slått sammen til et stort kjøkken. Det er etablert 2 soverom i 2.etg på den eldste delen. Oppholdsrom er derfor ikke utført. Tilbygd vindfang er ikke byggemeldt. Baderommet på tilbygget er utført større enn på tegninger, samt at badstue er flyttet.

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boden som er byggemeldt er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremlagt tegninger for anneks. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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 i 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.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert ihht reguleringsplan G-247. Ikrafttredelse 06.05.1986. Delareal 632 kmvm. Formål Fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

112 600 (Omkostninger totalt)

128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 578 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 581 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 112 600

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- oppgjørshonorar kr 5.500,-, markedspakke kr. 15.900,-, garantipremie kr. 1.500,- og elektronisk signering kr. 1.450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.107,-. Utleggene omfatter kommunal informasjon, fotograf og tgl avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

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

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

01.07.2025











































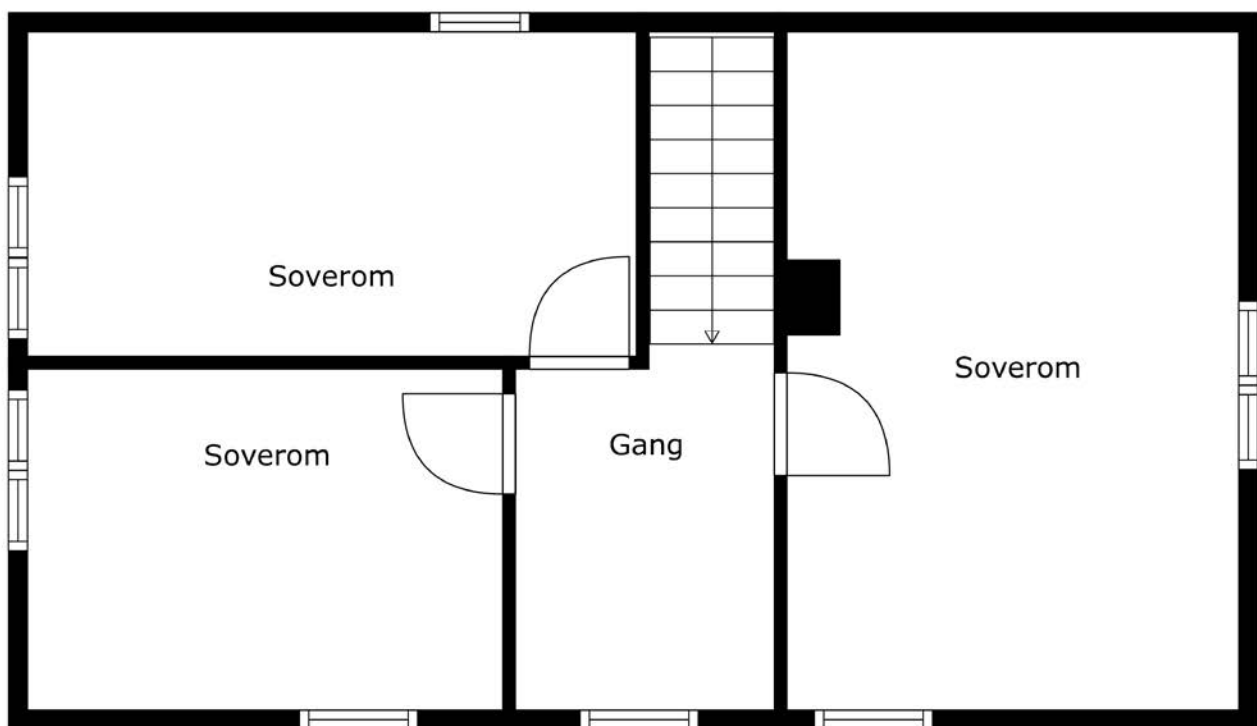


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

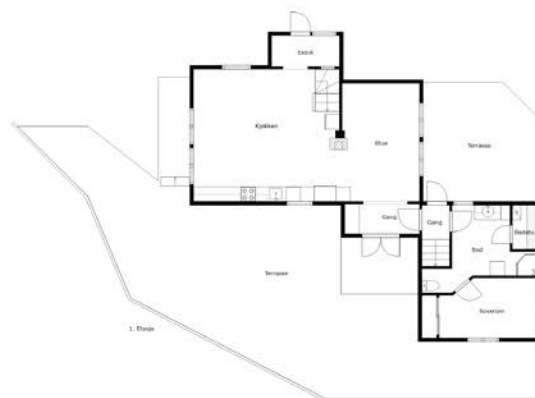


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

 HALDEN kommune

 gnr. 23, bnr. 8, fnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1765

Referansenummer: JN1997

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Fritidsbolig beliggende på Mørvika i Halden kommune.
Festet tomt som er opparbeidet med terrasser, resten av tomten består av naturterreng.
Det er plassert bod og anneks på eiendommen.

Utvendig fasader er fra byggeårene.
Stedvis områder hvor det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Innvendig er det en standard fra byggeårene.
Det er ikke utført noe vesentlig påkostninger i senere tid.

Det tilhører en båtplass Verp båthavn, samt at det er medfølgende nettingbod i felles sjøbod plassert ved bryggeanlegget.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeårene.
Takrenner, nedløp og beslag av stål og sink fra byggeårene.

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater.
Liggende trekledning i 2.etg. Tilbyggene og 2.etg er utført med bindingsverk med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Trevinduer med koblet glass og termopan glass.
Takvinduer med 2-lags isolerglass.

Heltre ytterdører fra byggeårene.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse opprinnelig oppført i 1991 og senere utvidet i 2004.
Oppført med imp.trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Forøvrigt er det standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt gulv på tilbygd vindfang.

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue/kjøkken.
Sotluke er plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Hytta har heltre tretrapp fra byggeårene.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe med innredning i gang, vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu utført med fliser på gulv og trelemmer utført ovenpå fliser.
Trepanel på vegg og tak. Oppvarming via elektrisk ovn.
2 lufteluker i badstuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.
Hytta har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i 2.etg.

40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*16A/15/2*10A med automatsikringer.
Røykvarsler plassert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot nordøst.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Dette systemet er fra 2015.
Septiktanken er av plast. Septikktank er fra 1992

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boden i 1.etg på den eldste delen er ikke utført. Dette er endringer som krever bruksendring.
Opprinnelig kjøkken, soverom og bod i 1.etg på eldste delen er slått sammen til et stort kjøkken.
Det er etablert 2 soverom i 2.etg på den eldste delen.
Oppholdsrom er derfor ikke utført.

Tilbygd vindfang er ikke byggemeldt.
Baderommet på tilbygget er utført større enn på tegninger, samt at badstue er flyttet.

Bod

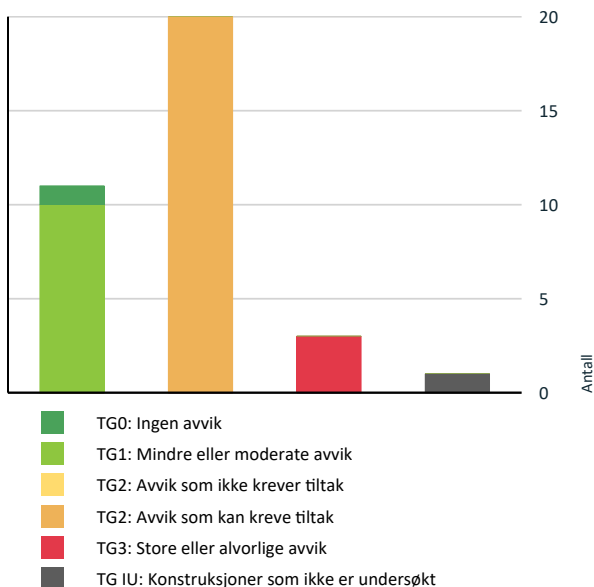
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boden som er byggemeldt er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Anneks

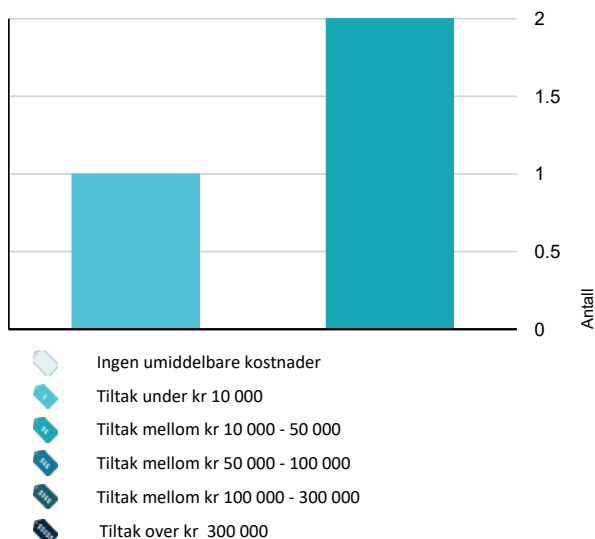
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger for anneks.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Septiktank | Gå til side |
|---|---------------------------|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1991

Standard

Hytta har en innvendig standard fra byggeårene.

Vedlikehold

Oppussing bør derfor medregnes.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg mot vest

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeårene.
Det er utført sutaksplater som undertak på den eldste delen og takpapp som under på tilbygget.

Taket er besiktiget fra stigeletrinn og takofte mot sør på tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket på den eldste delen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekkene må holdes under oppsikt i årene fremover, siden det plutselig kan oppstå lekkasjer i slike eldre taktekke.
Det må forventes at taktekket på den eldste delen må skiftes i løpet av årene fremover.

TO 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål og sink fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det var krav til snøfangere der hvor folk ferdes på oppføringsstidspunktet.
Taket er utført uten snøfangere.
Det er montert stigeletrinn på hver andre lekt på taket. Det skulle vært utført på hver lekt opp til pipen.

Det er utettheter i skjøt i takrenne ved inngang, som har medført til råteskader på forkantbord.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Ved utskiftning av taktekket må det monteres snøfangere på taket, samt at alt av beslag, takrenner og nedløp må skiftes.

Det er behov for å utføre utbedringer av takrenne ved inngang, samt utskiftning forkantbord med råteskader.
Oppgitt prisestimat er for utbedring av takrenner og forkantbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater.

Liggende trekledning i 2.etg.
Tilbyggene og 2.etg er utført med bindingsverk med liggende trekledning.
Malt/beiset i 2023/2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert innvendig sprekk i mur på kjøkkenet på to områder.
Det er på den værutsatte fasaden mot øst registrert tørke sprekker på trekledning og vindskier.

Liten avstand mellom trekledning og terreng ved inngangen.
Dette medfører til stor fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av sprekker i muren.
Ingen umiddelbart behov for å skifte trekledning mot øst, men det må forventes at det må gjøres utbedringer i årene fremover.
Godt vedlikehold vil forhindre at skadene ikke utvikler seg.

Det må utføres godt vedlikehold av trekledning ved inngang for å bevare levetiden på trekledningen.

TO 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er ikke noe loft eller tilkomst for besiktning av konstruksjonen.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass og termopan glass.
Takvinduer med 2-lags isolerglass.
Takvinduene på hovedhytta er fra 2004 iflg eier, resten av vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fuktskader og værslitasje på de mest værutsatte vinduene mot øst.

Vanskelig å åpne/lukke vindu mot øst i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduene som er mest værutsatt og har fuktskader må forventes å skiftes med tiden.

Utføre tiltak med vindu som er vanskelig å åpne.

1 TG 2 Dører

Heltre ytterdører fra byggeårene.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren, samt at det døren har værslitasje i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Viktig med godt vedlikehold av døren slik at levetiden blir bevart.
Det bør monteres beslagsløsning under dør, slik at det ikke oppstår uønsket fuktinnslag.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse opprinnelig oppført i 1991 og senere utvidet i 2004.
Oppført med imp.trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er utført med 90cm høyde, dagens krav er på 1 meter.

Det er registrert områder med råteskader på rekkverk/meglere til rekkverket.

Samt at det er skjevheter på rekkverk mot nord/øst.

Forøvrigte stedvis behov for vedlikehold/utbedringer av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må gjøres tiltak i forhold til råteskadet konstruksjon, samt oppretting av rekkverk.

Det må utføres godt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Fliser, trepanel og pusset muroverflater

TAK: Trepanel

Det er malt trepanelen på flere av rommene etter byggeårene.

Forøvrigte er det standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan forekomme maur i hytta på sommerstid.

Brukslitasje på tregulv på den eldste delen.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det gjøres lokale utbedringer.

Det må forventes å gjøre tiltak for å forhindre maur å komme inn i hytta hvert år.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er støpt gulv på tilbygd vindfang.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er utført stikk kontroll av gulvene i hytta de fleste rommene har retningsavvik innenfor 6-10mm.

Dette anses som normale retningsavvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er på soverom mot øst på hoveddelen blitt målt 18mm og 14mm retningsavvik.

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.

Ved oppussing kan det vurderes om det er nødvendig å utføre avretting av gulvene.

1 TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen krav til å utføre radonmålinger på hytter.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue/kjøkken.
Sotluke er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er registrert mange biter av røykrøret i sotluken.
Pipen må derfor undersøkes med kamera for å avdekke om den har skader som må utbedres.

Registrert noe tidligere avrenning fra sotluke.
Manglende ubrennbar plate under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt feiervesenet i Halden kommune for kontroll av pipen.

Montere ildfast plate under sotluke for å forhindre evt glør skaper skade på gulv ved tømning av sotluke.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er kun tilkomst til den tilbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tilsig av fuktighet i krypkjeller på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for tiltak, siden det er godt med lufting og fuktnivået i trekonstruksjon på stubbloft er lavt.



TG 2 Innvendige trapper

Hytta har heltre tretrapp fra byggeårene.
Rekkverk på en side på trappen fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp fra 1991 har lysåpninger større enn 10 cm mellom opptrinn og rekkverk.
Manglende håndløper mot vegg.

Trapp fra 2004 har manglende håndløper på begge sider, samt at rekkverk i 2.etg er under 90cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det var ved oppføring krav til at rekkverk skulle være min. 90cm høye og lysåpninger skulle vært under 10cm.
Samt at håndløper skulle vært montert mot vegg.

Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre at det kan oppstå fallskader og i forhold til sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til soverom mot vest i 2.etg har behov for å justeres, siden døren går i anslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør som går i anslaget.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning i gang, vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å måle nøyaktig fall siden det ikke er mulig å fjerne dusjkabinett helt vekk fra sluk pga dusjnisse/rørkoblinger. På de områdene det var mulig å måle var det ikke utført lokalt fallforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom og løse flis midt på baderomsgulvet. Medfører til riss/løs fuge.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Baderommet har en alder som tilsier at levetiden anses som utløpt, utbedringer av fliser kan derfor utføres samtidig med oppussing av baderommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vanskelig å besikte sluk pga dusjkabinett ikke kan flyttes helt vekk fra sluk.

Men ut ifra bilder som er tatt fremstår det som det er en mansjett som er klemt under klemring.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tettesjikt har en alder som tilsier at forventet levetid er utløpt, det bør derfor med tiden medregnes oppussing av baderommet med nytt tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

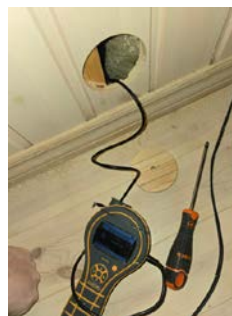
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill mot baderommet.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstu utført med fliser på gulv og trelemmer utført ovenpå fliser.
Trepanel på vegg og tak. Oppvarming via elektrisk ovn.
2 lufteluker i badstuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er montert varmekabler på flere av vannrørene i krypkjeller.

Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremstår som varmekabler ikke er utført av fagmann, siden deler av dem ligger løse.

Utvendig røropplegg opp til bod er ikke godkjent.

Det er ikke lov å tilkoble fast vann tilkobling når avløpet blir sluppet rett ut i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få rørlegger til å gå over systemet og utføre varmekabler fagmessige.

Fjerne utvendig vannsystem opp til boden.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Deksel til bereder er ikke montert

Konsekvens/tiltak

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

Montere deksel på VVB.

TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

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 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert i 2.etg.

40A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/3*16A/15/2*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rekvirent opplyser om at alt arbeid er utført av elektrofirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kurs på kjøkkenet er underdimensjonert, så denne kan løse ut ved samtidig bruk av utstyr.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon på anlegget bør det utføres el.kontroll av det elektriske anlegget i hytta.

Generell kommentar

Anlegget har en standard fra byggeårene.

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere plassert i begge etasjer.
Plassert 3 stk i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke 6kg brannslukningsapparat i hytta. Skifte disse ut med et brannslukningsapparat på 6kg.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot nordøst.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette systemet er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør ligger synlig i dagen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fyll opp rundt rørene slik at dem blir beskyttet.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av plast. Septiktank er fra 1992

Årstall: 1992 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Siden eiendommen er tilknyttet til det offentlig er det mulig at det foreligger pålegg om å fjerne septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøk om septiktank må fjernes på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

Boden innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Eldre bod med både støpt betonggulv og tregulv.
Ringmur av lettklinkerblokker på deler av boden.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.
Enkle boddører.

Sprukket toalett i boden. Monter utedusj i den ene boden.
Rørsystemet er ikke godkjent siden det ikke er lov å slippe avløp rett ut i terreng fra utedusjen.
Det må undersøkes med kommunen om septiktank fortsatt er godkjent.
Boddører går i anslaget.
Skjevheter i konstruksjonen, samt området med vedlikeholdsbehov.

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

Tilbygg / modernisering

1992 Tilbygg

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Behov for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Anneks oppført på betongfundamenter med trepilarer.

Utført med laftet treplank som bærende konstruksjon.

Saltak oppført med tresperrer og bordtak.

Utvendig tekket med takpapp.

Enkel dør og vindu i trekonstruksjon.

Det er vært noe lekkasje fra tak som har medført til skader på bordtak.

Det har blitt gjort noe utbedringer og montert ny takpapp i senere tid.

Tydelig tegn til fuktinnsig i hjørner på trekonstruksjon.

Manglende rekkverk på terrasse/repo og trappen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	87			87	108
2.etasje	45			45	
SUM	132				108
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Kjøkken, Gang, Stue, Soverom, Bad, Gang 2, Badstue		
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Gang, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden i 1.etg på den eldste delen er ikke utført. Dette er endringer som krever bruksendring. Opprinnelig kjøkken, soverom og bod i 1.etg på eldste delen er slått sammen til et stort kjøkken. Det er etablert 2 soverom i 2.etg på den eldste delen. Oppholdsrom er derfor ikke utført.

Tilbygd vindfang er ikke byggemeldt.

Baderommet på tilbygget er utført større enn på tegninger, samt at badstue er flyttet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Deler av boden er ikke målverdig areal pga skråtakene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bodan som er byggemeldt er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for anneks.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	132	0
Bod	0	4
Anneks	12	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Vibeke Kallum	Kunde
	Rolv Valle	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	8	31	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Mørvikveien 80							14.08.2061
Hjemmelshaver	Kallum Svein Harald, Kallum Undis Helene						
Kommentar	Eiendommen har punktfeste, det er derfor ikke noe nøyaktig areal på eiendommen.						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mørvikveien 80 ligger høyt plassert ved Mørvika i Halde kommune.
Mørvika ligger plassert ved Svalerødkilen/Sponvika og har utsikt mot nærområdet.
Gode solforhold på eiendommen.
15 km til Halden sentrum
5km til påkjøringen til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
Årlig avgift

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til fritidsbebyggelse. Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden

Om tomten

Tomten er opparbeidet av heller og terrasse. Forøvrig er tomten bestående av naturterreng.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen som ikke er tinglyste.

1991/3410-4/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
29.08.1991 GJELDER FESTE
FESTETID: 80 år
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 4.500
Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold m.m..
Bestemmelse om båtplass
Bestemmelse om parkingsplass
Bestemmelser om regulering av leien m.m..
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

1 257 000

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger - 1990	05.10.1990		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger tilbygg - 2003	14.12.2003		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale avgifter	26.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **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 fuktinnhold 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/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/JN1997>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240122	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Undis Helene Kallum	Svein Harald Kallum
Gateadresse	
Mørvikveien 80	
Poststed	Postnr
SPONVIKA	1794
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	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240122

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	tilbygg i 2003
Arbeid utført av	Byggmester Arild Arvesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	opprettet nytt sluk i forb med tilbygg
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	tilbygg ble byggemeldt av byggmester arild arvesen
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	lagt inn kommunalt vann i regi av Halden kommune
Arbeid utført av	?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har hendt at det har vært litt maur på våren i 1.etg
-------------	--

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	tilbyggmed nytt elektrisk opplegg. i tillegg er sikringsskap oppgradert med jordfeilbryter av elektriker
Arbeid utført av	byggmester arild arvesen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101240122

- 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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bad flislagt av kyndig ufaglært. utebod bygd ut av ufaglært.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

terrasse bygd ut av byggmester.

Arbeid utført av

byggmester arild arvesen

- 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

Document reference: 1101240122

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Undis Kallum	87714a2364d62de4404c613 fe38b6b676c24921b	02.04.2025 16:13:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Harald Kallum	543f50b168c131992dc3ca2f 3a3148addcd90bb3	31.03.2025 18:12:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240122

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



Skatteetaten

Dato
27.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 23 Bnr 8 Fnr 31 Snr 0

Eiendommens adresse:

Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 361 250

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	8	Festenr.	31	Seksjonsnr.	
Adresse	Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
34059898	225	31.12.2024	Årsavlesning - målt	-40

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 26.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	8	Festenr.	31	Seksjonsnr.	
Adresse	Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	3 649,91 kr
Eiendomsskatt	3 771,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	2 192,72 kr
Vann	3 886,67 kr
Sum	13 989,63 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-hytte	1257000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 771,00 kr	942,75 kr
Hytterrenovasjon	1 Hytte	2 192,68 kr	1/1	0 %	2 192,68 kr	548,18 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Fjorårets vannforbruk	-40 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-1 167,00 kr	-1 167,00 kr
A kto vann innev. år	15 m3	29,18 kr	1/1	0 %	437,63 kr	109,40 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd vann	-30 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-875,25 kr	-875,25 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Fjorårets avløpsmengde	-40 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-1 901,00 kr	-1 901,00 kr
A kto. avløp innev. år	15 m3	47,53 kr	1/1	0 %	712,88 kr	178,23 kr
Innbet. forskudd avløp	-30 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-1 425,75 kr	-1 425,55 kr
				Sum	9 365,19 kr	-1 685,24 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

Byggesak

Rørln. Ottar Kristiansen AS
Tyttebærveien 3
1715 YVEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/4811-8	023/0008/031	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	19.04.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 27.11.2015, komplett 05.04.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA	023	0008	031	

Tiltakets art

Ny tilknytning av hytte til kommunalt vann og avløp via Privat VA-anlegg og montering av vannmåler.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 09.12.2014, vedtaksnr: VA-2014/352.

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

Klageadgang:

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:

Mona Øraas

Svein H. Kallum Damveien 17C 0587 OSLO

Siri Lindberg

Elisabeth Svendsen

Willy Elders

Mona Bech

Geodata

Økonomi og plan

Teknisk Forvaltning

Miljø og landbruk

Økonomi og plan



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	8	Festenr.	31	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId 237772410

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 6202896

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul Peisinnsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.06.2023	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237772410

BruksenhetId 237772411

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 6202896

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237772411.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

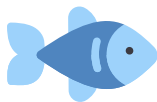
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Mørvikveien 80

Avstand til sjø

188 m



Offentlig transport

 Halden stasjon	21 min 
Linje RE20	13.6 km
 Svalerødkilen	24 min 
Linje 305	1.7 km
 Svalerødkrysset	5 min 
Linje 305	2.5 km

Avstand til byer

Halden	19 min 
Sarpsborg	26 min 
Fredrikstad	35 min 
Oslo	1 t 28 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Shell Svinesund	10 min 
 Svinesundparken	10 min 

Vintersport

Langrenn



Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 37 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Aktiviteter

Svalerødkilen badeplass	28 min 
Pina badeplass	14 min 
Grønnbukt badeplass	15 min 
Rysseodden badeplass	15 min 
Remmen Svømmehall	15 min 
Rød Herregård	17 min 

Sport

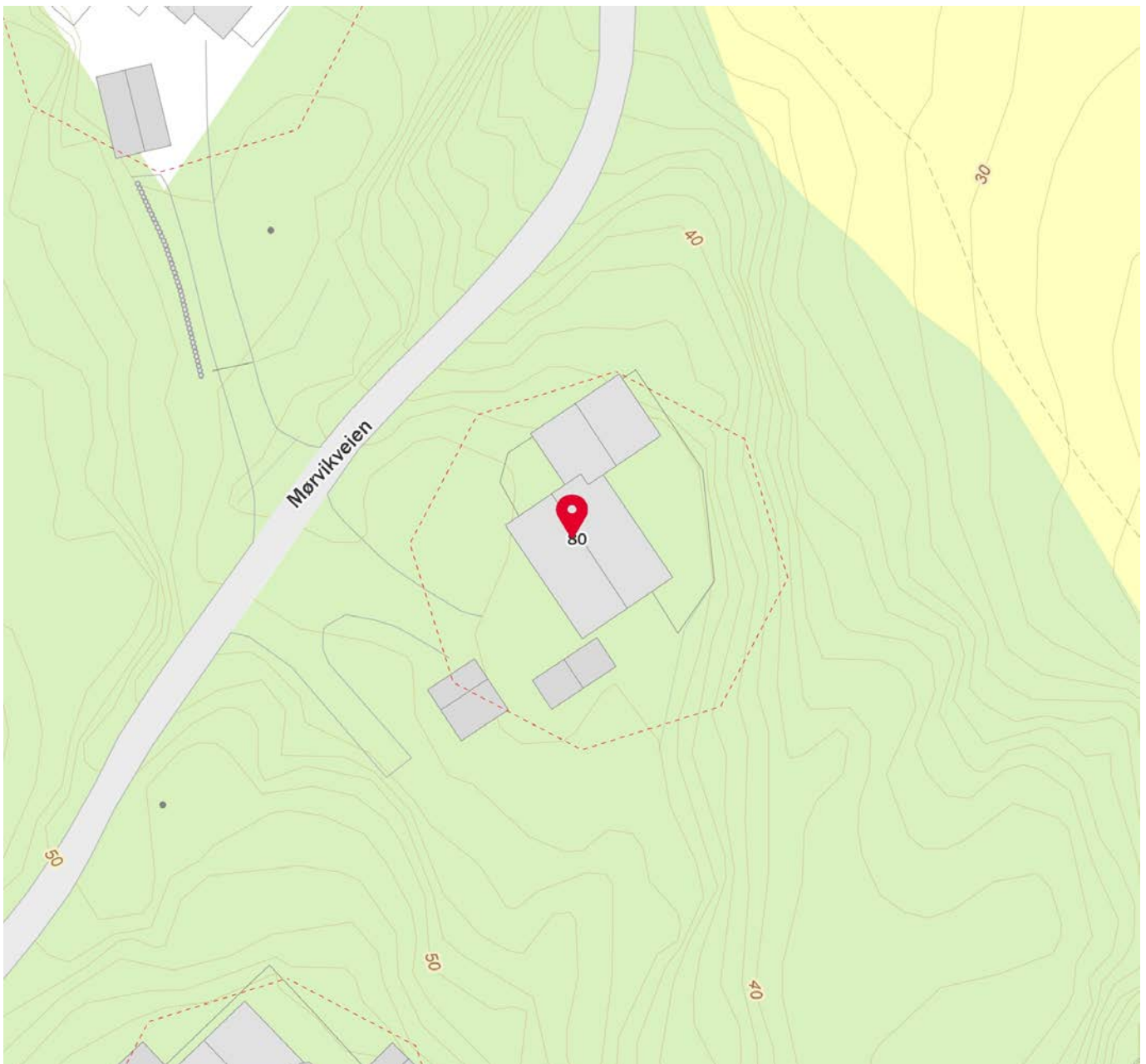
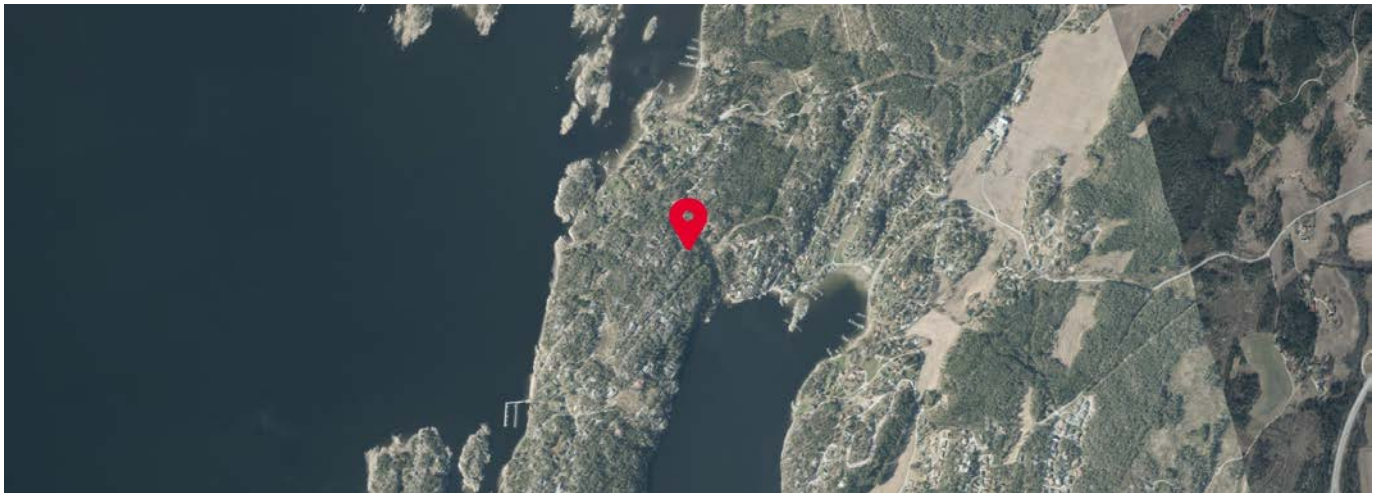
 Sponvika balløkke	10 min 
Ballspill	3.7 km
 Berg stadion	10 min 
Fotball	6.8 km
 Nivå Trening	18 min 
 Spenst Halden avd. Høvleriet	18 min 

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	10 min 
Kiwi Svinesundsveien	12 min 
PostNord	8 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 2024



Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 26. februar 2025 09:53
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Mørvikveien 80 (1101240122) (gjelder saksnummer 5452125)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Svein Harald Kallum
Adresse: Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA
Målnummer: 7359992906490936

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1991
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

26. februar 2025 kl. 08:47 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009962	26.02.2025	1101240122

Om dokumentet

Ident
1991/3410/2

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


Doknr: 3410 Tinglyst: 29.08.1991 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

F E S T E K O N T R A K T
TINGLYST
29 AUG. 1991
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 34/0

mellom Anne-Marit Boberg, f.nr. 23.02.36- [redacted] Torpum,
 Berg, (grunneier)

og Svein H. Kallum, p.nr. 210842- [redacted]
 Undis H. Kallum, p.nr. 261248- [redacted] : : : : (fester)

for **PUNKTFESTE NR. 31 AV GNR. 23, BNR. 8 I HALDEN.**

1. Punktfestet er godkjent for bebyggelse med fritidshus ifølge stadfestet reguleringsplan. Punktfestet er påvist i terrenget og på reguleringskart. Det har fått koordinatene

X = 123182

Y = 28351

I tillegg til punktfestet omfatter festeretten bruksrett til adkomstvei, parkeringsplass, båtplass m.v., jfr. reguleringskart, vedtekter og bestemmelser.

ADR
 BBR
 GAR

2. Festetiden er 80 år med rett til fornyelse etter gjeldende lovbestemmelser.
3. Festeavgiften utgjør årlig kr. 4.500,- som betales forskuddsvis den 15. januar hvert år for vedkommende kalenderår, første gang 15. januar 19 [redacted]. Partene kan kreve festeavgiften regulert etter gjeldende lovbestemmelser og i samsvar med det alminnelige prisnivå for bortfeste av tilsvarende tomter. I ethvert tilfelle kan festeavgiften kreves regulert hvert 10. år og etter konsumprisindeks der desember måned avleses. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter tvfl. § 3, punkt 6.
4. Festeren er forpliktet til å delta i vedlikehold av veier, parkeringsplasser, båtplasser m.v. og dekker sin andel av utgiftene i denne forbindelse. Det samme gjelder avgifter for renovasjon og andre avgifter som er knyttet til den enkelte tomt og/eller fritidsbolig.
5. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området, jfr. reguleringsplan med vedtekter og bestemmelser. Det samme gjelder eventuelle nye pålegg og forskrifter fra det offentlige. Festeren er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel til vedlikeholdsutgifter vedrørende fellesanlegg

BRE

for vann m.v. og herunder kommunale pålegg angående slike anlegg.

Den/de tilgjengelige vannkilder skal benyttes hensynsfullt til beste for festerne i området.

Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurensse noen drikkevannskilde eller på annen måte være til sjenanse for omgivelsene.

6. Festeren gis rett til adkomst til sin fritidsbolig etter de veier som er vist på reguleringsplanen. Festeren har rett og plikt til å sette sin bil på oppmerket parkeringsplass.
7. Festeren er kun berettiget til å felle trær som står i umiddelbar nærhet av hans fritidsbolig med mindre grunneierens skriftlige samtykke foreligger. Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarksskarakter. Området rundt fritidsboligen skal holdes i ryddig og pen stand. Grunneieren på sin side plikter ved hogst å ta hensyn til at området er bebygget med fritidsboliger og at vegetasjonen utgjør en naturlig avskjerming mellom boligene.
8. Festeren må finne seg i at det blir lagt ledninger for vann og kloakk over tomten. Det samme gjelder luft- og/eller jordkabler for tilknytning til telefon, elektrisitet m.v. og videre at det blir utført nødvendig vedlikeholdsarbeide på angjeldende ledninger/kabler uten særskilt erstatning. Ved arbeidets avslutning skal tomten såvidt mulig settes i opprinnelig stand.
9. Festeren plikter å delta i velforening. Velforeningen skal ivareta området etter reguleringsplanen og vedtekter samt offentlig pålegg og uten ethvert økonomisk ansvar for grunneieren. Grunneieren kan kreve at velforening blir stiftet.
10. Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan kun skje for benyttelse av stedet som fritidsbolig for privatpersoner.
11. Grunneieren forbeholder seg 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelse for et beløp inntil 3 ganger den årlige festeavgift for skyldig festeavgift og andel i felleskostnader, renter og andre krav. Grunneieren plikter å sørge for at tomten er fri for pengeheftelser bortsett fra den panterett som er forbeholdt ovenfor.

HUV

PFA

12. Denne kontrakt er opprettet i 2 - to - eksemplar, ett til hver av partene og kan tinglyses på eiendommen.

Halden, den 14.08.1991

Undis H. Kallum (s.)

.....Anne-Marit Boberg (s.).....

Svein H. Kallum....(s.).....

Det attesteres herved at Anne-Marit Boberg har underskrevet dette dokument og er myndig.

Halden, den 14.08.1991

....Trond Lexerød (s.)....

Det attesteres herved at Undis H. Kallum og Svein H. Kallum har underskrevet dette dokument og er myndig.

Halden, den 14.08.1991

Navn:..Cato Aleksander Tjernstad (s.) Navn:..Per Øivind Johansen.(s.)

Født:..19-11-65.....

Født:..31.05.69.....

Adr:..Kjølstadveien 8.....

Adr:..Lizveien 19.....

.....2160 VORMSUND.....

.....2150..ÅRNES.....

Rett utskrift bekreftes.

Halden, den 14.08.1991

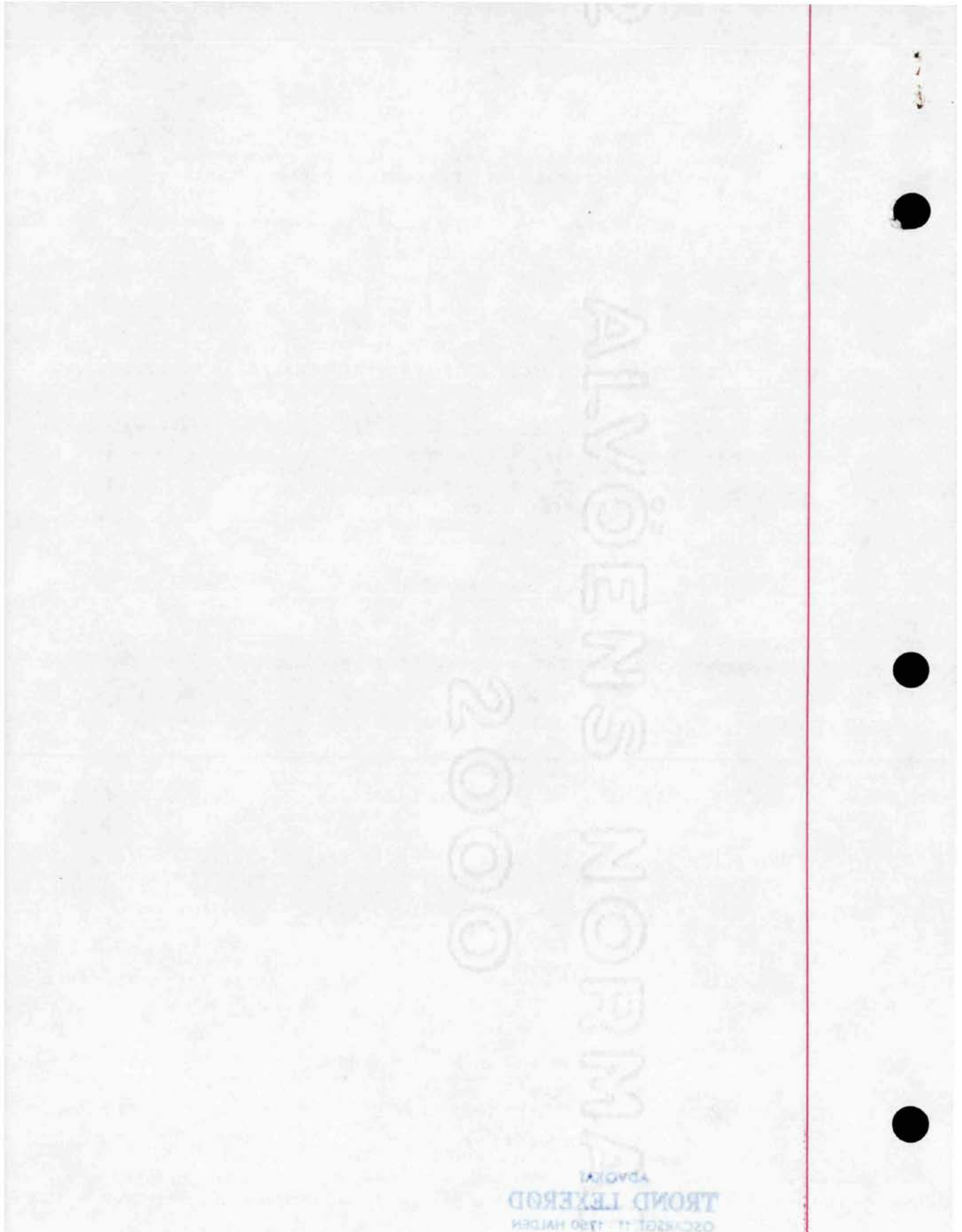


Trond Lexerød, advokat

ADVOKAT

TROND LEXERØD

OSCARGT. 11 - 1750 HALDEN





Skatteetaten

Dato
26.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 23 Bnr 8 Fnr 31 Snr 0

Eiendommens adresse:

Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 361 250

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Sindre Fossum

Torpumveien 460
1788 Halden

Vår ref: 1101240122
Halden, 28.02.2025

Salg av Mørvikveien 80, 1794 Sponvika,
gnr. 23, bnr. 8, fnr. 31 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Svein Harald Kallum og Undis Helene Kallum

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 9 746,00 kroner Forfallsdato: 15.01

Neste avtalte regulering: 15.01.2032

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: 14.08.2061

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Nei

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☒ Ja ☐ Nei ny grunnriis

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift Sindre B. Fossum

Telefonnummer 953 05748 E-post torpum.gard@gmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Håkevika Velforening

Årsmøte lørdag 6.juli 2024 kl. 13.00

Sted: Snuplassen ved bryggene

1. Åpning med opprop av styreleder.

Fremmøtte medlemmer: 18 av totalt 54. Det kom ingen kommentarer til årsmøteinnkallingen.

2. Valg av Årsmøtefunksjonærer

Møteleder: Gunnar Dahl

Møtesekretær: Kristin Westby

Underskrift av møteprotokollen sammen med møteleder:

Sonja Wyller og Erik Øimoen.

3. Årsmøtesaker i samsvar med vedtektsbestemmelsene

3a. Årsmeldingen for 2023/2024.

Vedtatt uten merknad.

3b. Regnskap for 2023 og revisjonsberetning.

Revisor sa seg fornøyd med et ryddig og oversiktlig regnskap. Regnskap og revisorberetning ble godkjent.

3c Innkomne forslag: Grunnet endrede bunnforhold som medfører at det har blitt grunt for de 4 innerste båt plassene på brygge 1, foreslår styret å forlenge brygge 1 med 10 meter.

Det var innvendinger fra medlemmer til denne saken:

- utredning vedr. mudring med prisoverslag
- evt rullerende båt plasser i forhold til størrelse på båt
- forlengelse av brygge 3, da den er kortere

Konklusjon ble at styret skulle innhente ytterligere opplysninger vedrørende saken og utsette igangsettelse til vi har fått en bredere vurdering. Styret kan innkalle til et ekstraordinært møte i løpet av året, hvis behov vedrørende overnevnte sak, eller ny fremleggelse til årsmøtet i 2025.

3d Fastsettelse av medlemskontingent for 2025:

Medlemskontingenten ble vedtatt til å være den samme som for 2024:

Medlemsavgift: kr.200

Brygge: kr.400

Dugnad: kr.300

3e Handlingsplan og rammebudsjett.

Styrets forslag til handlingsplan med rammebudsjett ble godkjent av årsmøte.

3f Valg i samsvar med § 5 i vedtektene.

Valgkomiteen ved Gunnar Dahl la frem komiteen innstilling:

Leder: Jon S. Jamessen (Ny 1 år)

Nestleder: Kristin Westby (gjenvalg 2 år)

Sekretær: Jon-Øistein Schade (ikke på valg 1 år igjen)

Kasserer: Gro Næss (Ny 2 år)

Revisor: Cato Hellesjø (Gjenvalg 2 år)

Vararevisor: Kåre Olavson Hæreid (ikke på valg 1 år igjen)

Valgkomite:

Leder: Øivind Ødegård (ikke på valg 1 år igjen)

Medlem: Ann Helen Torgalsbøen Pedersen (Ny 2 år)

Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Halden/Håkevika 7 juli 2024

Kristin Westby

ref. (sign.)

Referatet fra årsmøtet i Håkevika Velforening, 6.juli 2024, bekreftes å være i samsvar med møtets innhold.

Sonja Wyller

(sign.)

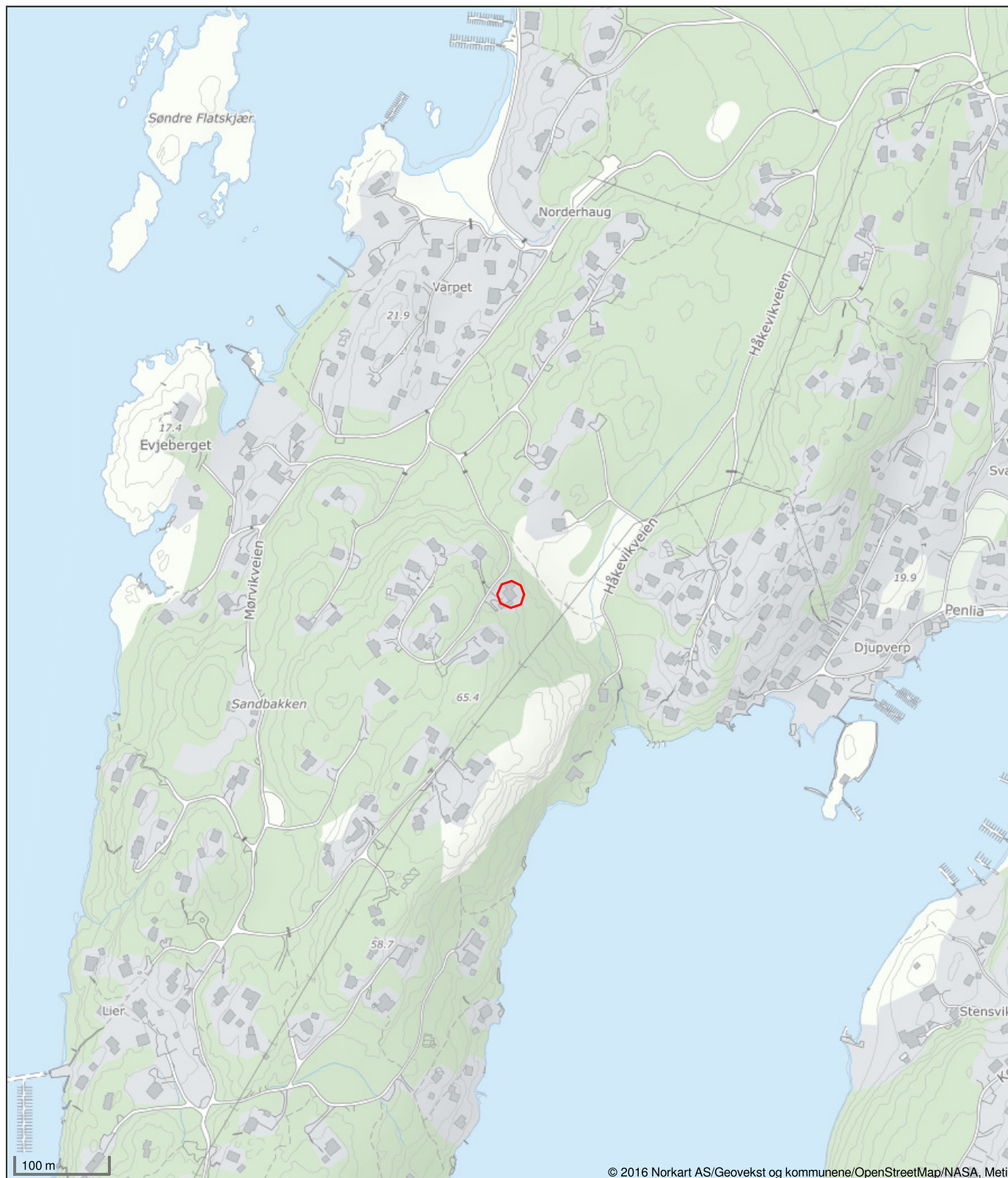
Gunnar Dahl

(sign.)

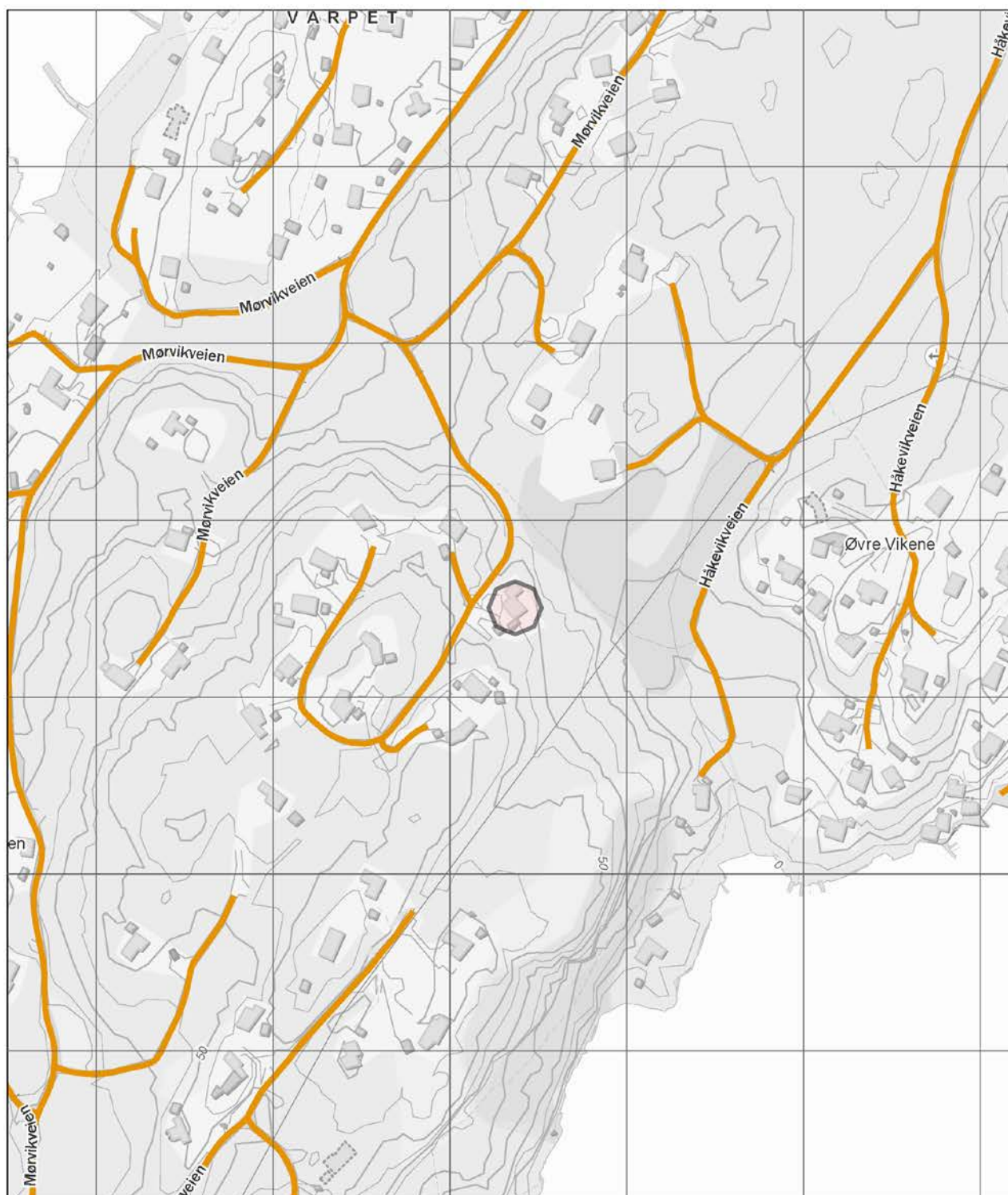
Erik Øimoen

(sign.)

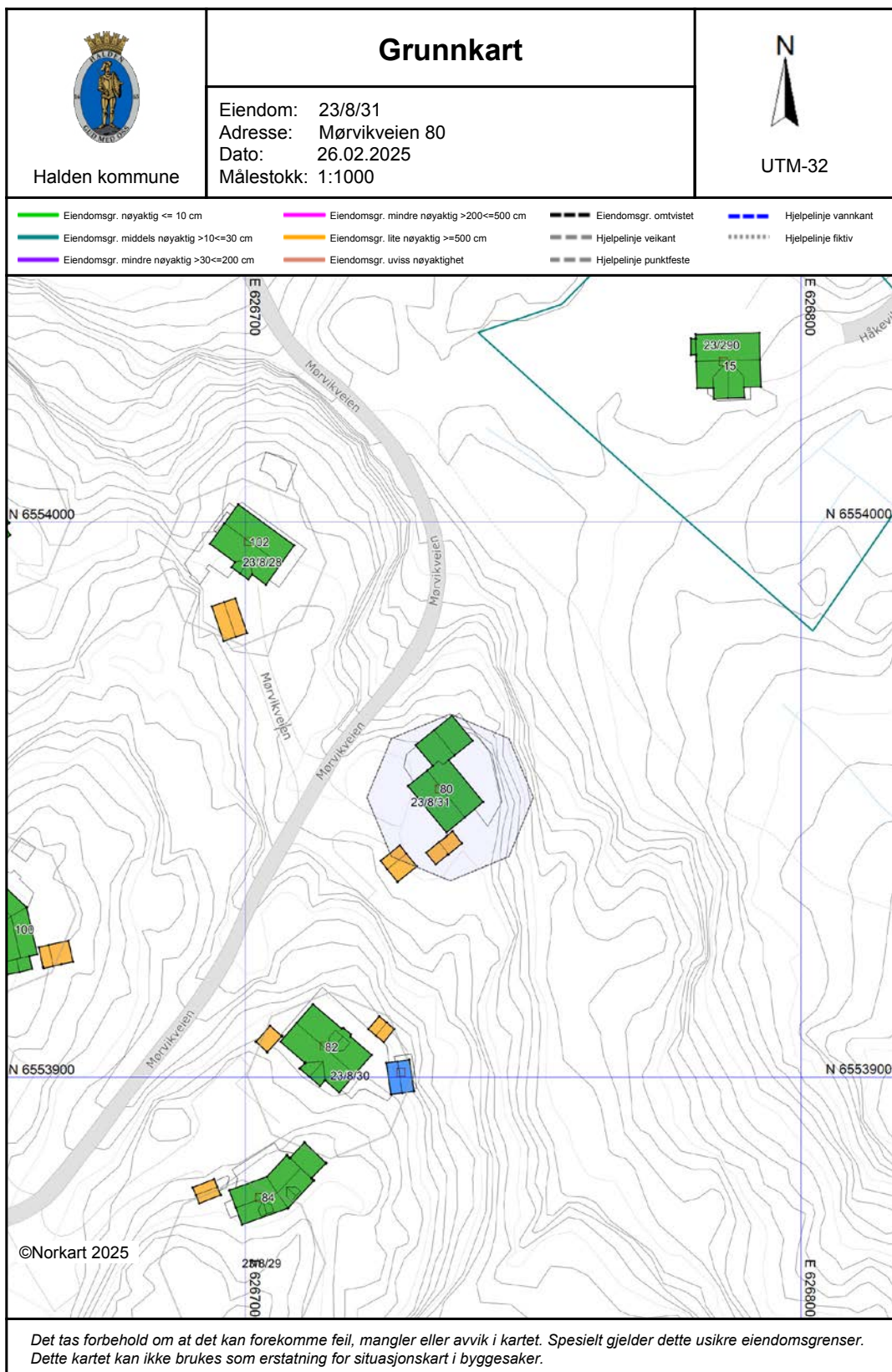
Oversiktskart for eiendom 3101 - 23/8/31/



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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet



Vedtatt av kommunestyret i Halden 6/5.1986, sak 37/86.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VARPET - SVALERØD.

- § 1. Reguleringsplanen omfatter eiendommen Varpetskogen gnr./bnr. 23/8, samt hyttetomter skilt ut fra denne eiendommen. I planen er det referert til en del punkter. Disse punktene har følgende koordinater tatt ut av økonomisk kartverk M=1:5000 :

	X	Y
A	123952	28401
B	123875	28385
C	123811	28410
D	123744	28365
E	123588	28339
F	123283	28466
G	123179	28404
H	123098	28440

- § 2. Reguleringsplanens detaljeringsgrad har sammenheng med plankartets målestokk og planområdets omfang. Planen er å regne som en prinsipp-plan for utbyggingsomfang, antall enheter, disponering av arealer, adkomst m.m.

OMRÅDE REGULERT FOR HYTTEBEBYGGELSE PÅ TRADISJONELLE TOMTER:

- § 3. Eksisterende hyttetomter er lagt inn med tradisjonelle hyttetomter. P.g.a. plankartets målestokk er tomtenes størrelse og utforming i planen bare av orienterende art. Målebrev og / eller skjøte viser tomtenes korrekte utforming.
- § 4. Inntil 10 % av tomtenes areal kan bebygges.

OMRÅDE REGULERT FOR HYTTEBEBYGGELSE PÅ PUNKTFESTETOMTER.

- § 5. Nye hyttetomter er lagt inn som punktfestetomter. Hyttene plasseres med tyngdepunkt i punktfestet og tomta er en sirkel med radius 20 meter rundt punktfestet.

- § 6. Punktfestetomtene er ordnet i grupper fra A til L.
Før utbyggingen starter i den enkelte gruppe skal det leveres bebyggelsesplan for gruppen som skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal leveres i målestokk 1:2500 eller større. Bebyggelsesplanen skal inneholde følgende:
- Punktfesteplassering med entydige koordinatverdier.
 - Adkomstvei med de viktigste punktene på veien koordinatbestemt.
 - Parkeringsplasser, minst 1,5 plass pr. hytte, skal være vist.
 - Resorpsjonsgrøfter vises.
 - Plassering av brønn.
 - Plassering av hytter og uthus skal være vist i grove trekk.
- § 7. Bygningsrådet kan kreve en nærmere redgjørelse for materialbruk, takformer, gesimshøyder og fargebruk i den enkelte gruppe før bebyggelsesplan godkjennes.
- § 8. Til hvert punktfeste kan det bygges en hytte i en etasje med grunnflate inntil 90 m². samt uthusbebyggelse på inntil 15 m².
På de lavereliggende tomtene kan det bygges 1½ etasjes hytter, hvor bygningsrådet finner det forsvarlig av landskapsmessige hensyn.

LANDBRUKSOMRÅDER.

- § 9. I områdene for skogbruk kan det etableres adkomstveier, gangstier og parkeringsplasser for hyttene i nødvendig utstrekning.
- § 10. Det kan etter nærmere avtale med Halden kommune opparbeides plass for søppelcontainere i nødvendig utstrekning innenfor område regulert til skogsdrift.

FRIOMRÅDER.

- § 11. Det er regulert to friområder til strandsonen.
Friområdet langs Røsneskilen har følgende begrenning:
Strandlinje - eiendomsgrense mellom gnr./bnr. 23/8 og 23/12
fra strandkant til krysningspunkt med grense mot hytte nr. B 205 -

grenselinje mot tomtengrense mot hyttenr. B 205 (23/8-13) sørover og 75 meter østover. Fra dette punktet i sydlig retning til krysningspunkt med tomtengrense mot hytte nr. B 204 (23/8-14) Dette krysningspunktet ligger på tomtens nordre grenselinje 12 meter fra tomtens nordvestre hjørne. Videre følger den tomtengrense vestover og sørvestover. Den følger tomtengrensens forlengelse 45 meter sør-sørvestover. Fra dette punktet til punkt A, videre til punkt B. Fra punkt B en linje rett vestover til kryssing med strandlinje.

Friområdet mot Svalerødkilen har følgende avgrensing:

Strandlinje nordover til krysningspunkt med eiendomsgrense mellom 23/38 og 23/8. Følger eiendomsgrense fram til knekkpunkt på eiendomsgrense ved veikryss. Derfra i rett linje mot punkt J, fra punkt J til punkt K, fra punkt K til punkt L, fra punkt L til punkt på eiendomsgrense mellom 23/17 og 23/8 40 meter fra strandkant.

Fra dette punktet følger den eiendomsgrense til strandkant.

Unntatt fra dette friområdet er eksisterende festetomter til hyttene B 209 (23/8-2) og B 210 (23/8-5).

OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN.

§ 12. Området har følgende begrensning:

Linje fra punkt B til punkt C, videre til punkt D, så til punkt E. Så følger den eiendomsgrensen til 23/8 vest-nordvestover til denne krysser strandkanten. Den følger strandkanten nordover til krysningspunkt med linje rett vestover fra punkt B.

§ 13. Området skal utnyttes til småbåtbrygger, opplag av småbåter, naust til oppbevaring av båtutstyr m.v.

Før det anlegges f.eks. nye brygger eller naust, skal det legges fram en samlet plan for utbygging av området.

Halden, 10. mai 1985

PER RØY OG GRIMSRUD



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	8	Festenr.	31	Seksjonsnr.	
Adresse	Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	637 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR9	
	Delareal	637 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-247
----	-------

Navn	Varpet-Svalerød		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.05.1986		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/56/G-247.pdf		
Delarealer	Delareal	632 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	
	Delareal	4 m ²	
	Formål	Jord- og skogbruk	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

Faresone grense

/// Faresone - Flomfare

■ Fritidsbebyggelse - nåværende

--- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

■ Planområde

--- Planens begrensning

--- Grense for arealformål

Bygninger

--- Taksprang Bunn

Bygning

--- Takkant

--- Veranda

--- Bygningslinje

--- Taksprang

--- Mønelinje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 8, Festenr 31	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	502 Svalerød - Røsnæs
Veiadresse:	Mørvikveien 80, gatenr 4830	Valgkrets:	4 Berg
	1794 Sponvika	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festgrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.08.1991	Har festgrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

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 verner / 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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mørvikveien 80	H0101	Fritidsbolig	76,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	78,4	Rammetillatelse:	04.12.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.03.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	112,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.07.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6202896			Antall etasjer:	2

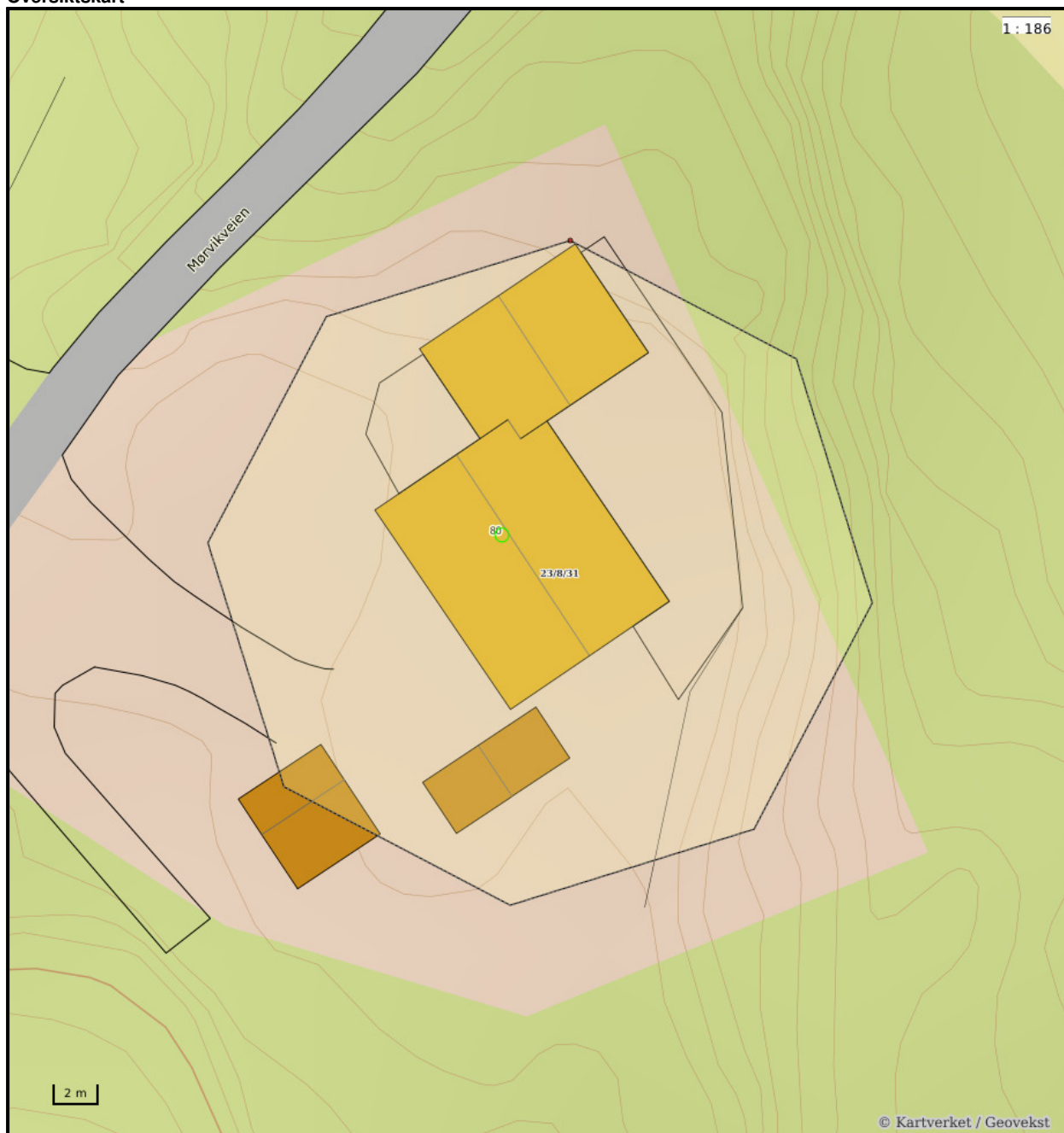
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				84,0	84,0				
H02				28,0	28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

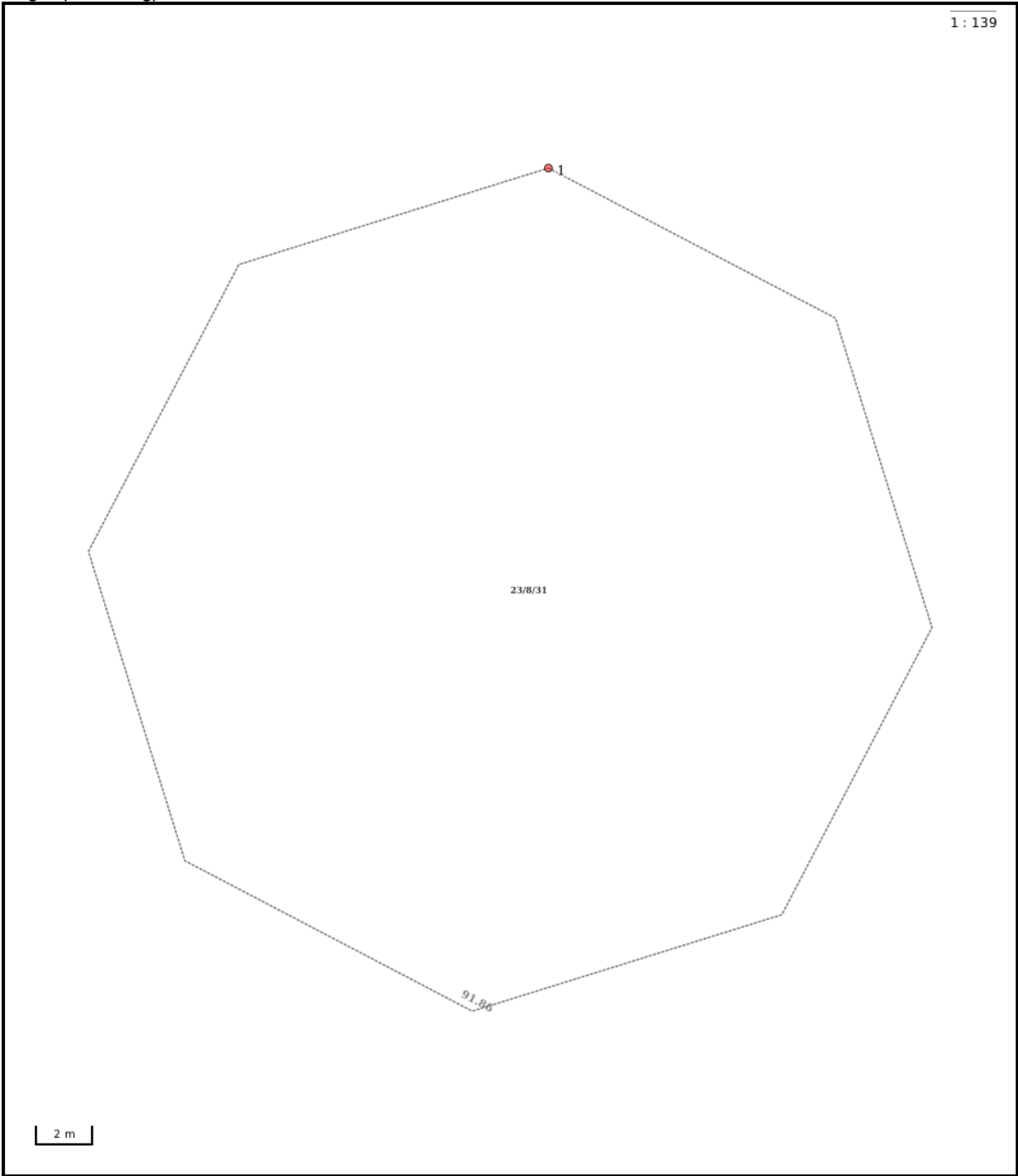
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 139



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 636,60m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 965,46	626 736,86	91,86m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-23/8/31, Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt omr de	17.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.14 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.56 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	3.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	122.8 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.16 km
St ysoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.82 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.02.2025

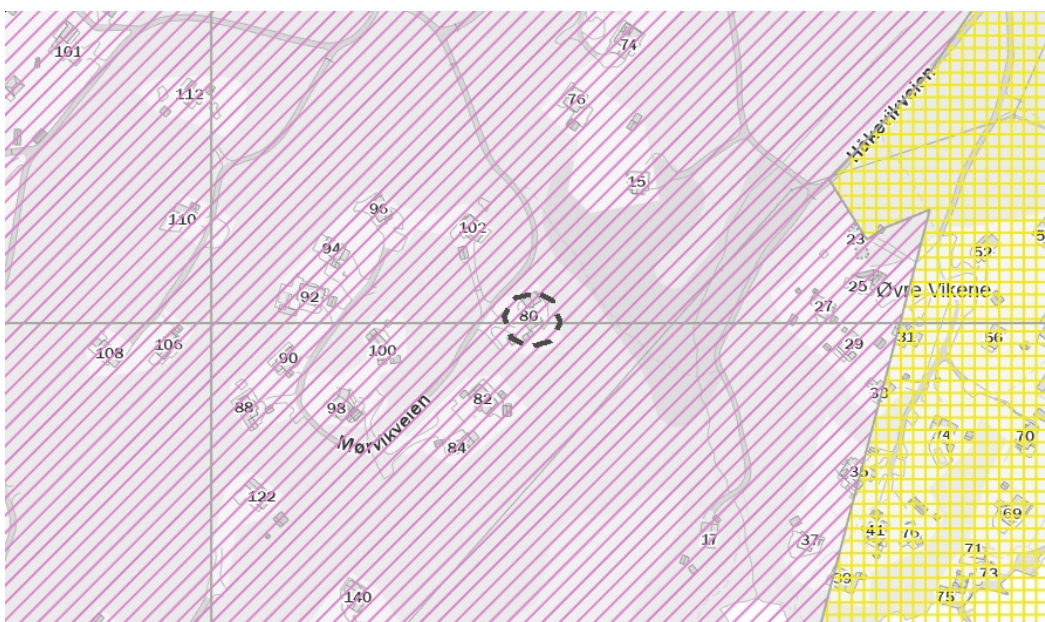
Aktsomhetsgrad for radon p
eiendommen

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)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:
Mørvikveien 80, 1794 Sponvika
gnr. 23, bnr. 8, fnr. 31 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240122

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559

E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre