

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Årlig festeavgift: Kr 9 746,-
Selger: Undis Helene Kallum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 132/148 kvm
Tomtstr.: 1000 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 8
Fnr.: 31
Oppdragsnr.: 1101240122

Innholdsrik fritidsbolig i maritime omgivelser. Parkering på egen tomt.

Velkommen til en tiltalende og meget innholdsrik fritidsbolig, usjenert beliggende på et høydedrag i Mørvika med sol hele dagen og sjøglimt. Hytta er oppført i 1991 med et stort og påkostet tilbygg i 2004. Anneks og uthus.

Hytta inneholder gang, stort allromkjøkken med langbord, stue med peis, sidegang med utgang til stor terrasse som strekker seg rundt hele hytta. Gjennomgang til tilbygg som inneholder stort flislagt bad/wc/badstue/vaskerom og et stort soverom. 2. etg: Tv-stue i tilbygd del, trapperom, og 3 soverom i opprinnelig del. Hytta har offentlig vann og avløp og innlagt fiber. Nyere luft/luft varmepumpe. Peisovn i stue/kjøkken. Båtplass og naust i båthavna v/ Varpet. Bilvei helt fram og parkering til mange biler på egen tomt. Opplagsplass for båt på tomten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Andre vedlegg	67
Nabolagsprofil	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 108 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Vindfang, kjøkken, gang, stue, soverom, bad, gang 2, badstue

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

108 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod, bod 2

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Soverom

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 velforeningen.

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 kvm

Tomtebeskrivelse

Deilig og helt usjenert naturtomt på fjell, omgitt av variert skogsterreng. Her er det flere fine uteplasser og en beliggenhet høyt i terrenget gir gode solforhold og en privat atmosfære. Det er opparbeidet uteplasser rundt hele hytta slik at man kan flytte seg etter både sol og vind. Sjøgløtt.

Tomten er festet til grunneier Sindre Fossum.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke spesifikke eiendomsgrenser, men er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren 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 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.

Festekontrakt 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 båt plass, 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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Veggene har murkonstruksjon av lettklinkerblokker med pussede overflater. Liggende trekledning i 2.etg. Takkonstruksjonen har takstoler/tresperrer i tre. Det er utført sutaksplater som undertak på den eldste delen og takpapp som under på tilbygget. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål og sink fra byggeårene. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trevinduer med koblet glass og termopan glass. Takvinduer med 2-lags isolerglass. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrasse oppført med impregnert trekonstruksjon.

BOD

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.

ANNEKS

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.

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

TG2

Taktekking

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.

Veggkonstruksjon

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.

Vinduer

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.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Manglende beslagsløsning under ytterdøren, samt at døren har værslitasje i bunn.

Overflater

Det kan forekomme maur i hytta på sommerstid. Bruksslitasje på tregulv på den eldste delen. Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er på soverom mot øst på hoveddelen blitt målt 18mm og 14mm retningsavvik.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. 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.

Krypkjeller

Det er noe tilsig av fuktighet i krypkjeller på tilbygget.

Innvendige dører

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.

1.etasje - Bad - Overflater Gulv

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 påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert bom og løse flis midt på baderomsgulvet. Medfører til riss/løs fuge.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Tettesjiktet har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes ut.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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

Vannledninger

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

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Deksel til bereder er ikke montert.

Andre installasjoner

Manglende service på varmepumpen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør ligger synlig i dagen utvendig.

Septiktank

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

TG3

Nedløp og beslag

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 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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert områder med råteskader på rekkverk/meglere til rekkverket.

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

Forøvrige stedvis behov for vedlikehold/utbedringer av rekkverk.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har takstoler/tresperrer i tre.

Det er ikke noe loft eller tilkomst for besiktning av konstruksjonen.

Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket er utført under 90cm på terrassen.

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

Det er tretrapper i hytta.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

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.

Det er ikke 6kg brannslukningsapparat i hytta.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1991.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Arvesen, 2004. Ufaglært, 2004.

Beskrivelse: Baderom og sauna innstallert av byggmester. Flislegging utført av erfaren ufaglært. Opprettet nytt bad med membran, tettesjikt og sluk.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Taklekkasje på taket på annekset.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Se punkt 4.

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

Ja

Beskrivelse: Vinduet på et av soverommene har slått seg, og er vanskelig å lukke.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggmester Arvesen, 2004.

Beskrivelse: Utvidet vestvendt terrasse og bygd ny terrasse på østsiden.

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

Ja

Beskrivelse: Mindre sprekker et par steder i muren.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen

eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Har vært et tilfelle av mus i hytta. Har vært maur på kjøkkenet på våren et par ganger.

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

Ja

Firmanavn: Halden kommune, 2018.

Beskrivelse: Offentlig vann lagt inn av kommunen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Obs bygg, 2016.

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe av fagfolk via Obs bygg.

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

Ja

Beskrivelse: Se takstrappport. Sprekk ved sotluka. Ingen bemerkninger fra feierappport.

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

Ja

Firmanavn: Bravida, 2025.

Beskrivelse: El-sjekk hvor det ble byttet 2 stikk.

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

Ja

Beskrivelse: Påbygg fra 2004.

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

Ja

Beskrivelse: I påsken havarerte pumpestasjonen for septikk og vannsystemet til Håkevika vannanlegg. Dette blir nå utbedret, men det er varslet om en tilleggsavgift for hytteiere dette året, for å dekke opp mulige ekstrakostnader ved utbedring. Dette dekkes av selger.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

1. etg.: Vindfang, stort allromkjøkken med gedigen spiseplass, stue, gang, 1 soverom, bad/wc og badstue.

2.etg.: Gang, tv-stue og 3 soverom.

Innredet anneks.

Utvendig bod.

Standard

Sjarmerende og innholdsrik fritidsbolig med gedigen materialvalg. Denne eiendommen innbyr til avslapning og hygge! Det romslige kjøkkenet er hyttas naturlige samlingspunkt – et funksjonelt og stort allrom med god plass til både måltider og sosiale stunder. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Rikelig kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate understreker den lune og tidløse hyttefølelsen. Flislagt bad fra 2004 i tilbygd del. Badet er flislagt med varmekabler og har dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. I tilknytning til badet er en herlig badstue med flislagt gulv og trelemmer – ideelt for rekreasjon året rundt.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygd med bl.a. bad/wc/vaskerom/badstue

Modernisert/Påkostet år

2004

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

På egen tomt.

Solforhold

Eiendommen ligger solrikt til i terrenget.

Forsikringselskap og Polisenummer

If, polisenummer

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 Varpet båthavn, samt at det er medfølgende nettingbod i felles sjøbod plassert ved bryggeanlegget. Båt medfølger ikke.

Det er ønskelig å overlevere eiendommen med deler av innbo og løsøre, med noen unntak. Komplette 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.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

100 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 981 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt fritid, vann- og avløpsgebyr fritidsbolig, hytterrenovasjon, tilsynsgebyr vannmåler samt feie- og tilsynsavgift.

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.

Eiendomsskatt

Kr 3 771 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 361 250 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Det betales p.t. kr. 1.000,- p.a. for Mørvikveien Veilag. Betalt av selger for 2026.

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 velforeningsavgift

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.

Informasjon om vannavgift

Håkevika Vann og Avløp - kr 4025,- Betalt av selger for 2026.

Tilbud om lånefinansiering

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

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 båt plass

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Halden kommune sitt arkiv.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

LOVLIGHET fra tilstandsrapport:

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. (ikke søknadspliktig tiltak)
- 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.

Noen av avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det ligger en septiktank på eiendommen som kan bli pålagt fjernet. Kjøper overtar ansvar for dette.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 15000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11907,-. Utleggene omfatter fot, sikringspant, servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

22.04.2026















Parkering ved hytta.









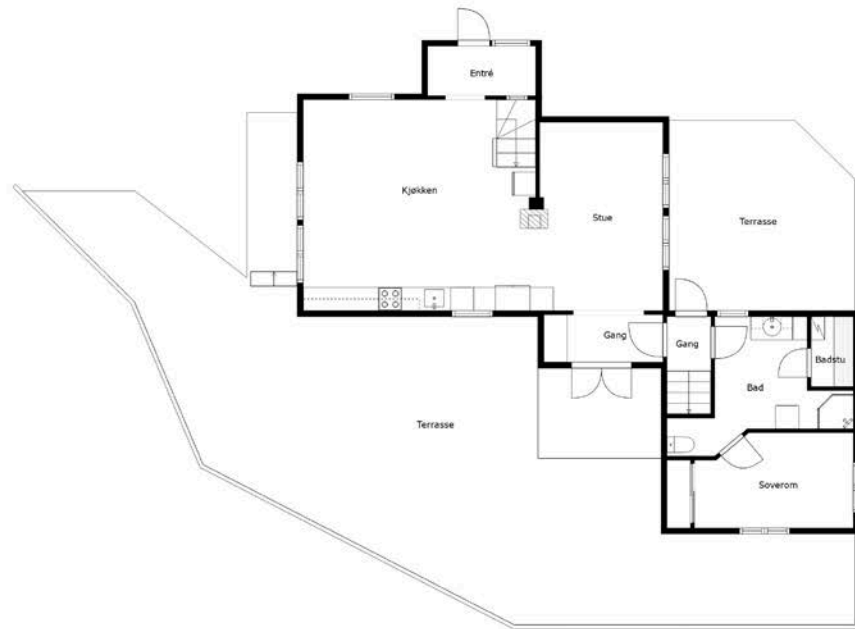


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

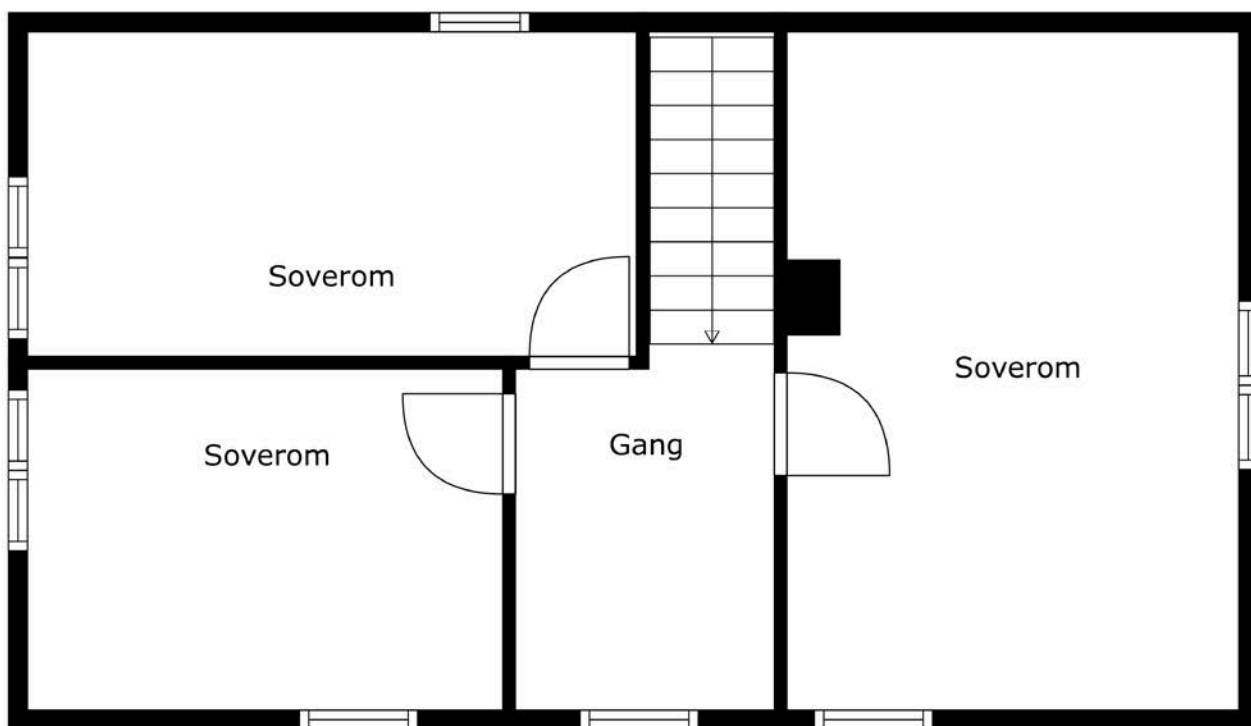


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

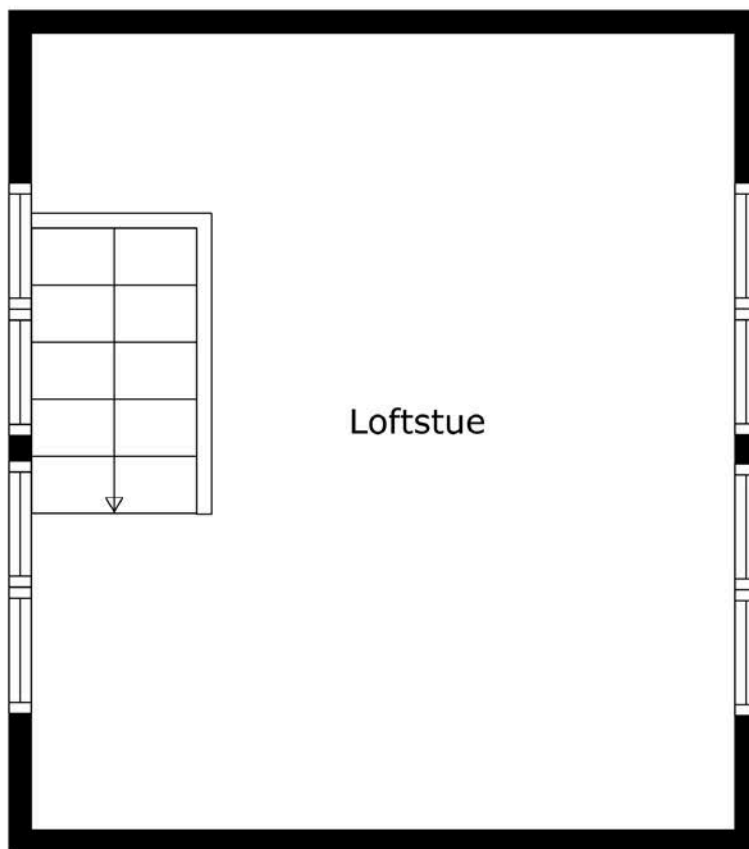


FOTO
eteters

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Mørvikveien 80 , 1794 SPONVIKA

🏠 HALDEN kommune

gnr. 23, bnr. 8, fnr. 31

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



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1983

Eiendomsverdi ref nr: CE9081

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Forøvrig 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.

Skyvedørgarderobe 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.
Røykvarslere 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.

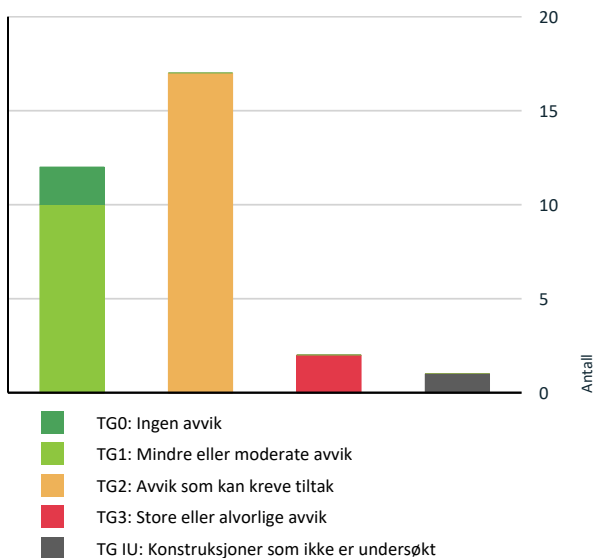
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for anneks.

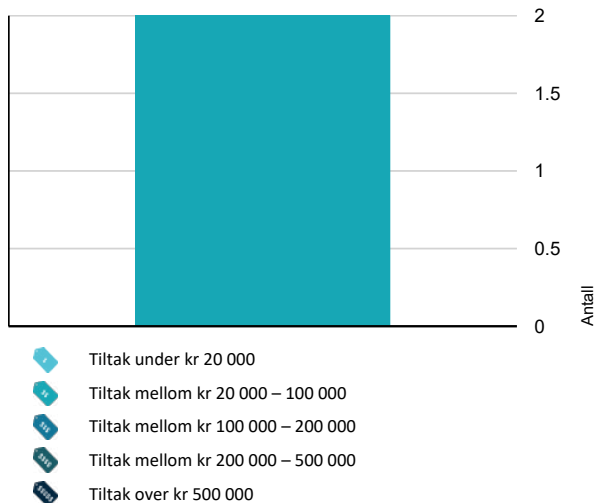
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [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](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1991	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 stige/rinn og takofoten 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 takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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 stige/rinn på hver andre lekt på taket. Det skulle vært utført på hver lekt opp til pipen.

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Opgitt prisestimat er for utbedring av takrenner og forkantbord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 avvik:

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

- 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.



TG U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler/tresperrer 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.

Konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen ikke er vurdert, er at skjulte feil eller mangler kan forekomme uten at dette kan avdekkes på befaringen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på bygningen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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 treverket.

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.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Heltre ytterdører fra byggeårene.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

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.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

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

Det må utføres godt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Tregulv og fliser.

VEGG: Fliser, trepanel og pusset muroverflater

TAK: Trepanel

Det er malt trepanelet på flere av rommene etter byggeårene.

Forøvrigt 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvikene bør det utføres lokale utbedringer av tregulv for å redusere videre knirk.

Det bør også gjennomføres tiltak for å hindre maur i å komme inn i hytta, da dette kan føre til potensielle skader på konstruksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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, siden slike skjevheter ofte er årsaken til knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Sotluke er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke 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

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

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 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør som går i anslaget.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning i gang, vindfang og hovedsoverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 området det var mulig å måle var det ikke utført lokalt fallforhold.

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- 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 påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert bom og løse flis midt på baderomsgulvet. Medfører til riss/løse fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Beskrivelse

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:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men det bør medregnes med tiden å skifte ut innredning.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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:

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

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Få rørlegger til å gå over systemet og utføre varmekabler fagmessige.
Fjerne utvendig vannsystem opp til boden.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre levetiden.
Manglende service kan føre til redusert effekt og risiko for driftsstans.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja 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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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 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

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot nordøst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fyll opp rundt rørene slik at dem blir beskyttet.



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av plast. Septiktank er fra 1992

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Undersøk om septiktank må fjernes på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket er utført under 90cm på terrassen.

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

Det er tretrapper i hytta.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke utført målinger for å avdekke radonverdiene i hytta.

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.

Det er ikke 6kg brannslukningsapparat i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen krav til å utføre radonmålinger på hytter.

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.

Skift til brannslukningsapparat på 6kg.

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

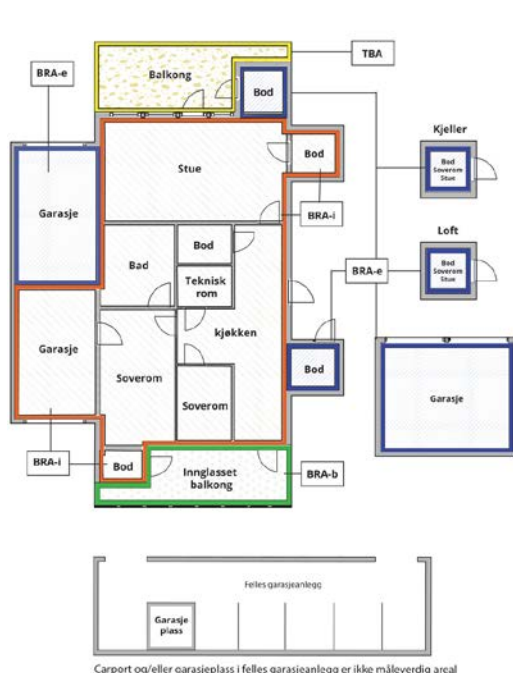
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 m ²			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, soverom 3, stue, gang		

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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: Bodene som er byggemeldt er ombygd og utvidet i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Håvard Hoff-Hansen Vibeke Kallum	Takstingeniør

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

Hjemmelshaver

Svein Harald Kallum dødsbo, Undis Helene Kallum

Kommentar

Eiendommen har punktbeste, 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.

Det betales en årlig avgift for den private veien.

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

Det er ikke opplyst om 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 båt plass

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

12

Formuesverdi

1 361 250

År

2023

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

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 ihht 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 tekking 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Undis Helene Kallum

Boligen

Mørvikveien 80

1794 Sponvika

3101-23/8/31/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1991
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Byggmester Arvesen

Beskrivelse av arbeidet: Baderom og sauna installert av byggmester

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging utført av erfaren ufaglært

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Opprettet nytt bad med membran, tettesjikt og sluk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Taklekkasje på taket på annekset

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Taket på annekset er utbedret og byttet

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 4

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

♦ Ja

Vinduet på et av soverommene har slått seg, og er vanskelig å lukke

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Byggmester Arvesen

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet vestvendt terrasse og bygd ny terrasse på østsiden

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

♦ Ja

Mindre sprekker et par steder i muren

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har vært et tilfelle av mus i hytta

Har vært maur på kjøkkenet på våren et par ganger

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Halden kommune

Beskrivelse av arbeidet: Offentlig vann lagt inn av kommunen

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Obs bygg

Beskrivelse av arbeidet: installasjon av varmpumpe av fagfolk via obs bygg

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

- ♦ Ja

se takstrapport. sprekk ved sotluka. ingen bemerkninger fra feierapport.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: El-sjekk hvor det ble byttet 2 stikk

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygg fra 2004 med

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggemeldt til kommunen, ikke krav om ferdigattest eller godkjenning

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I påsken havarerte pumpestasjonen for septikk og vannsystemet til Håkevika vannanlegg. Dette blir nå utbedret, men det er varslet om en tilleggsavgift for hytteiere dette året, for å dekke opp mulige ekstrakostnader ved utbedring. Dette dekkes av selger.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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
Målernummer: 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





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.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	----	-------------	--

Bruksenhetld	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	Peisinnatts	Jøtul AS	Jøtul Peisinnatts

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 bruksenhetld 237772410

Bruksenhetld	237772411	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6202896	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Mørvikveien 80, 1794 SPONVIKA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237772411.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt-hytte	3 771,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
A kto vann innev. år	218,80 kr
A kto. avløp innev. år	356,44 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Innbet. forskudd vann	-875,25 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	-1 901,00 kr
Hytterrenovasjon	2 192,72 kr
Fjorårets vannforbruk	-1 167,00 kr
Innbet. forskudd avløp	-1 425,55 kr
A kto vann innev. år	201,30 kr

Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	327,94 kr
Sum	9 067,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	25%	1	2122.50	1/1	0 %	2 122,50 kr	1 061,24 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	0	39.50	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
A kto vann innev. år	15%	0	24.81	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fritid	0%	1257000	3.00	1/1	0 %	3 771,00 kr	1 885,50 kr
					Sum	12 980,50 kr	6 490,24 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

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 festecontrakt 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 tomtene 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 tornum.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

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

FESTEKONTRAKT

TINGLYST
29 AUG. 1991
SØRENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 3410

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 tvangsinnrevet 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 forurense 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 utmarks karakter.
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

OSCARSGT. 11 - 1750 HALDEN

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

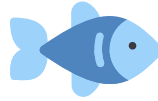
(sign.)

Nabolagsprofil

Mørvikveien 80

Avstand til sjø

188 m



Offentlig transport

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

Avstand til byer

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

Ladepunkt for el-bil

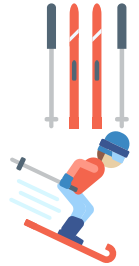
Recharge Shell Svinesund	10 min
Svinesundparken	10 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

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



Aktiviteter

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

Sport

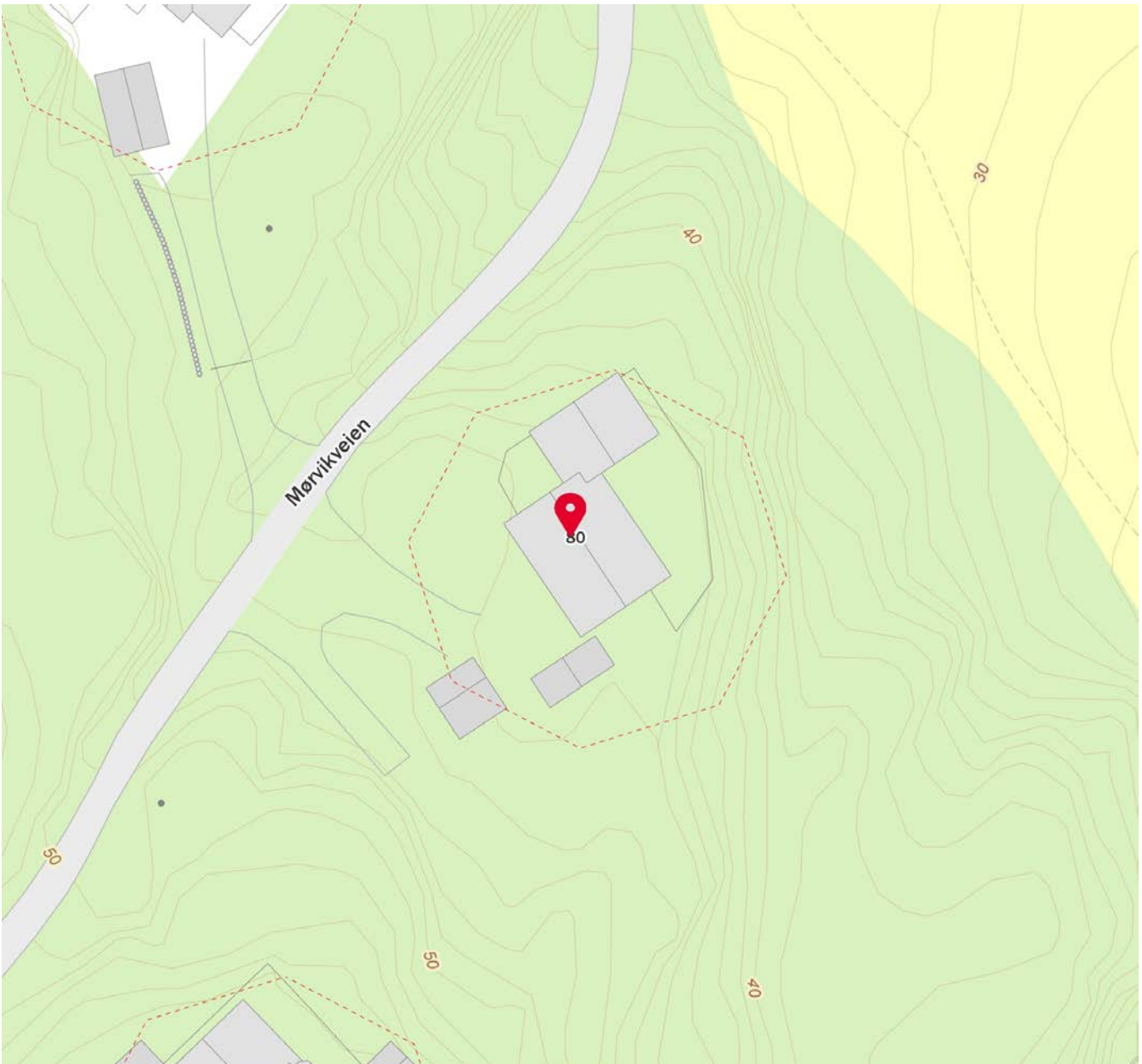
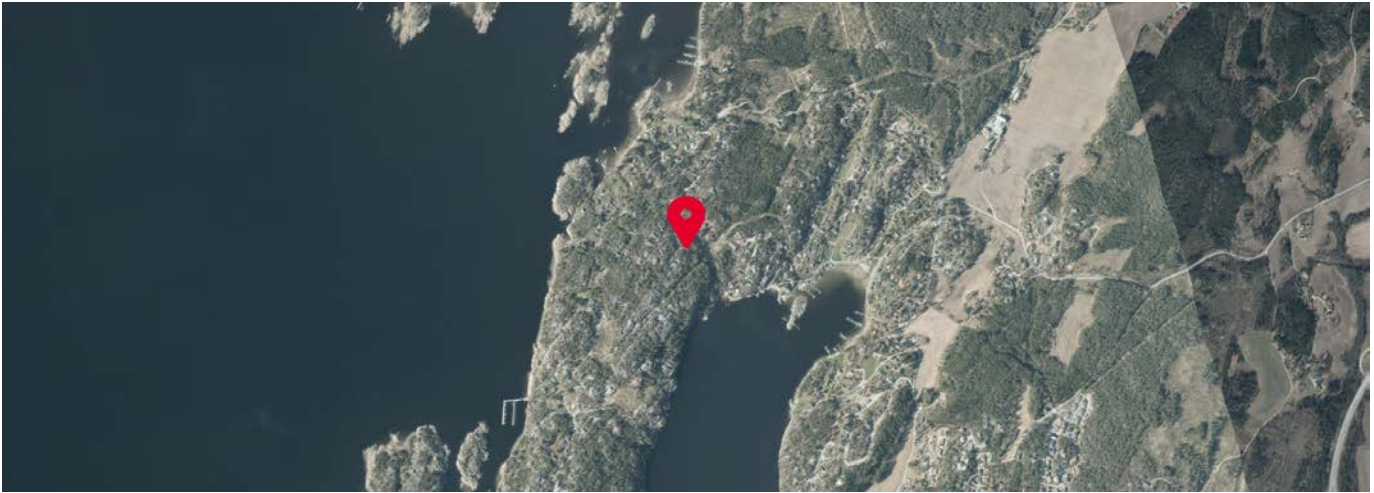
Sponvika balløkke Ballspill	10 min	3.7 km
Berg stadion Fotball	10 min	6.8 km
Nivå Trening	18 min	
Spenst Halden avd. Høvleriet	18 min	

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	10 min	
Kiwi Svinesundsveien PostNord	12 min	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





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								

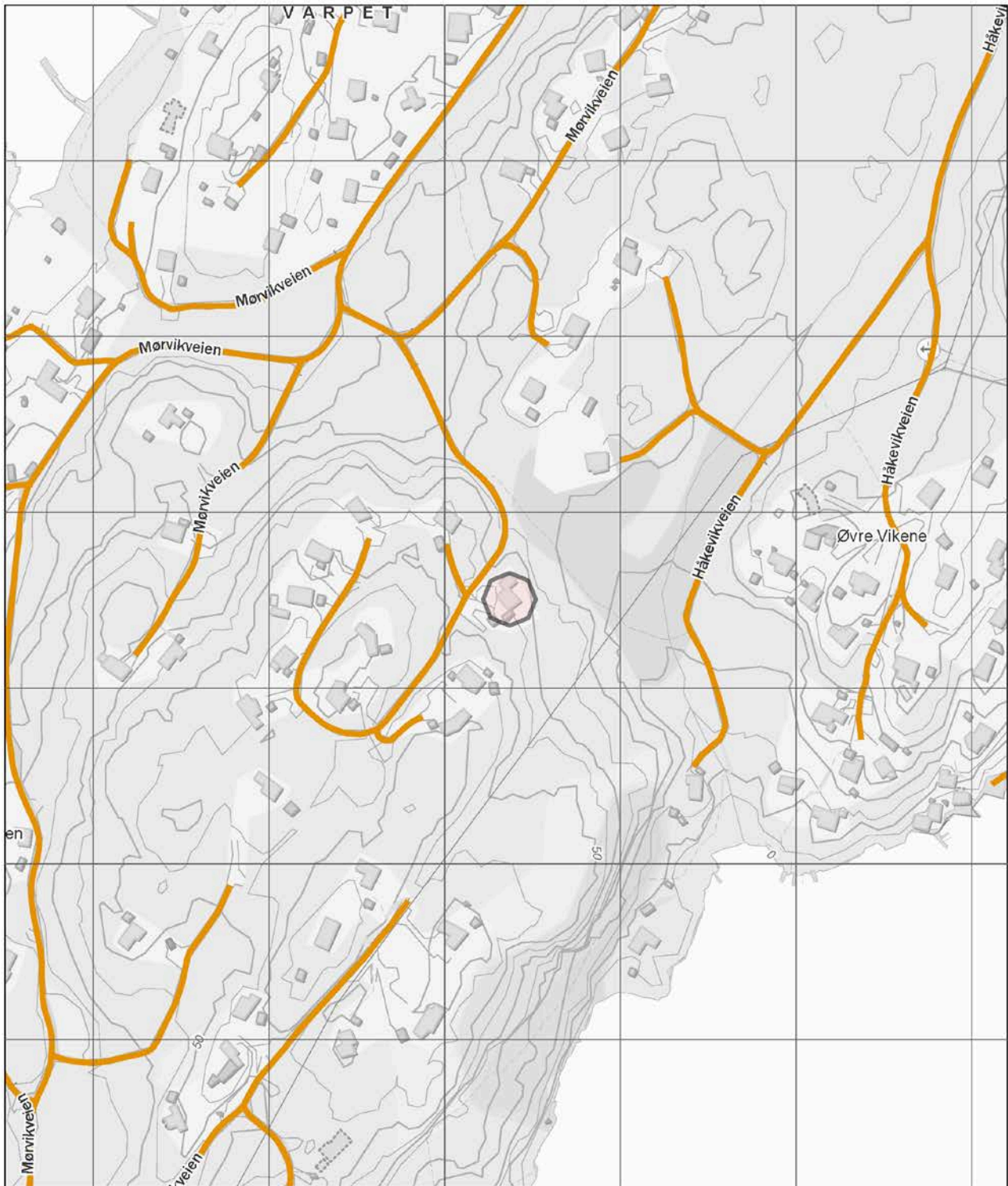
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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 UTLEVERING 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.



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

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	<p>Delareal 637 m²</p> <p>Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn BFR9</p> <hr/> <p>Delareal 637 m²</p> <p>Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden</p>

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

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:
- Punktfesteplassing 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 tomtgrense mot hyttenr. B 205 (23/8-13) sørover og 75 meter østover. Fra dette punktet i sydlig retning til krysningspunkt med tomtgrense mot hytte nr. B 204 (23/8-14) Dette krysningspunktet ligger på tomtens nordre grenselinje 12 meter fra tomtens nordvestre hjørne. Videre følger den tomtgrense vestover og sørvestover. Den følger tomtgrensens 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 avgrensning:

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 småbåtbygger, opplag av småbåter, naust til oppbevaring av båtutstyr m.v.

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

Halden, 10. mai 1985

STEN OG GÅMSRUD



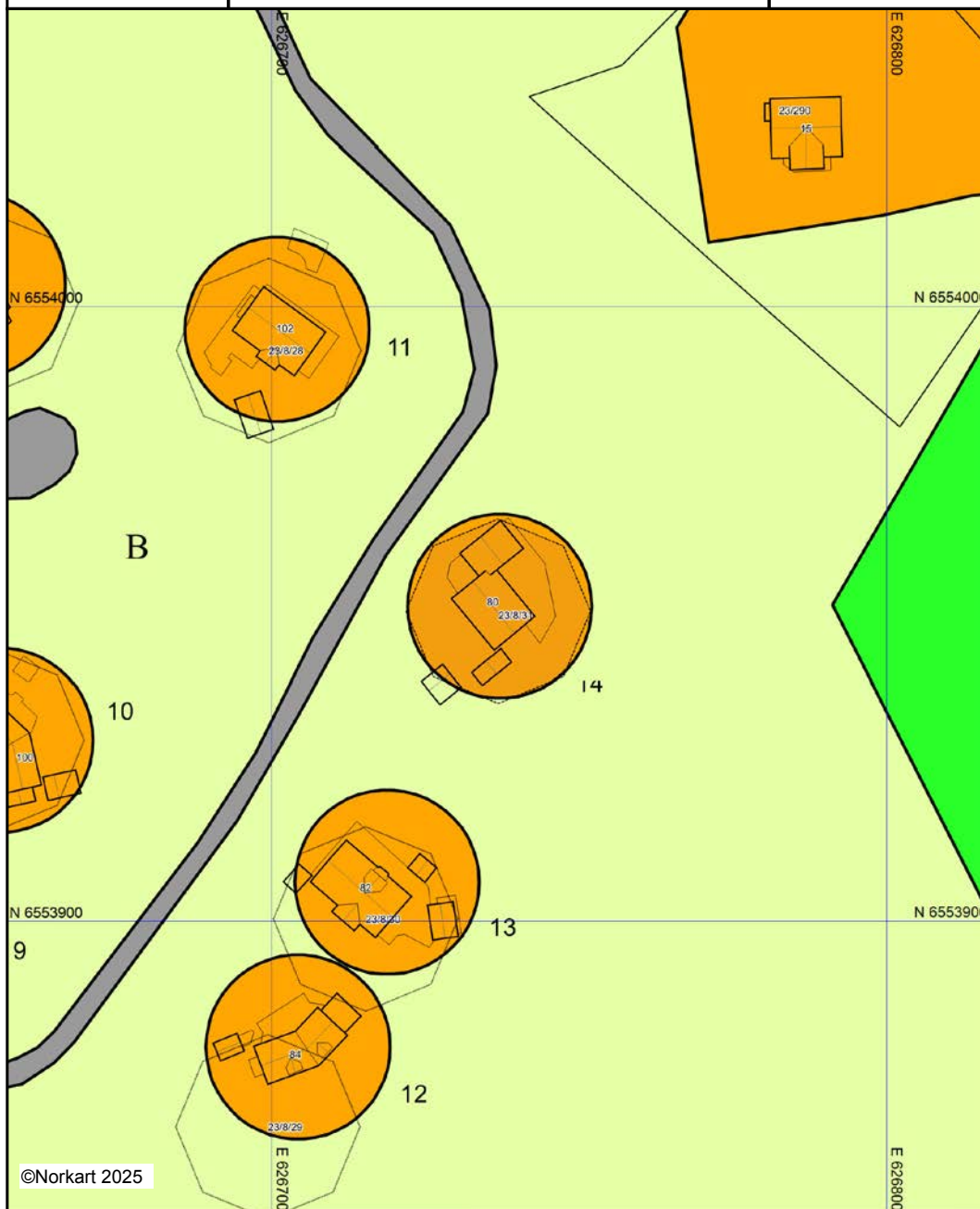
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/8/31
Adresse: Mørvikveien 80
Utskriftsdato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Anlegg for lek

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



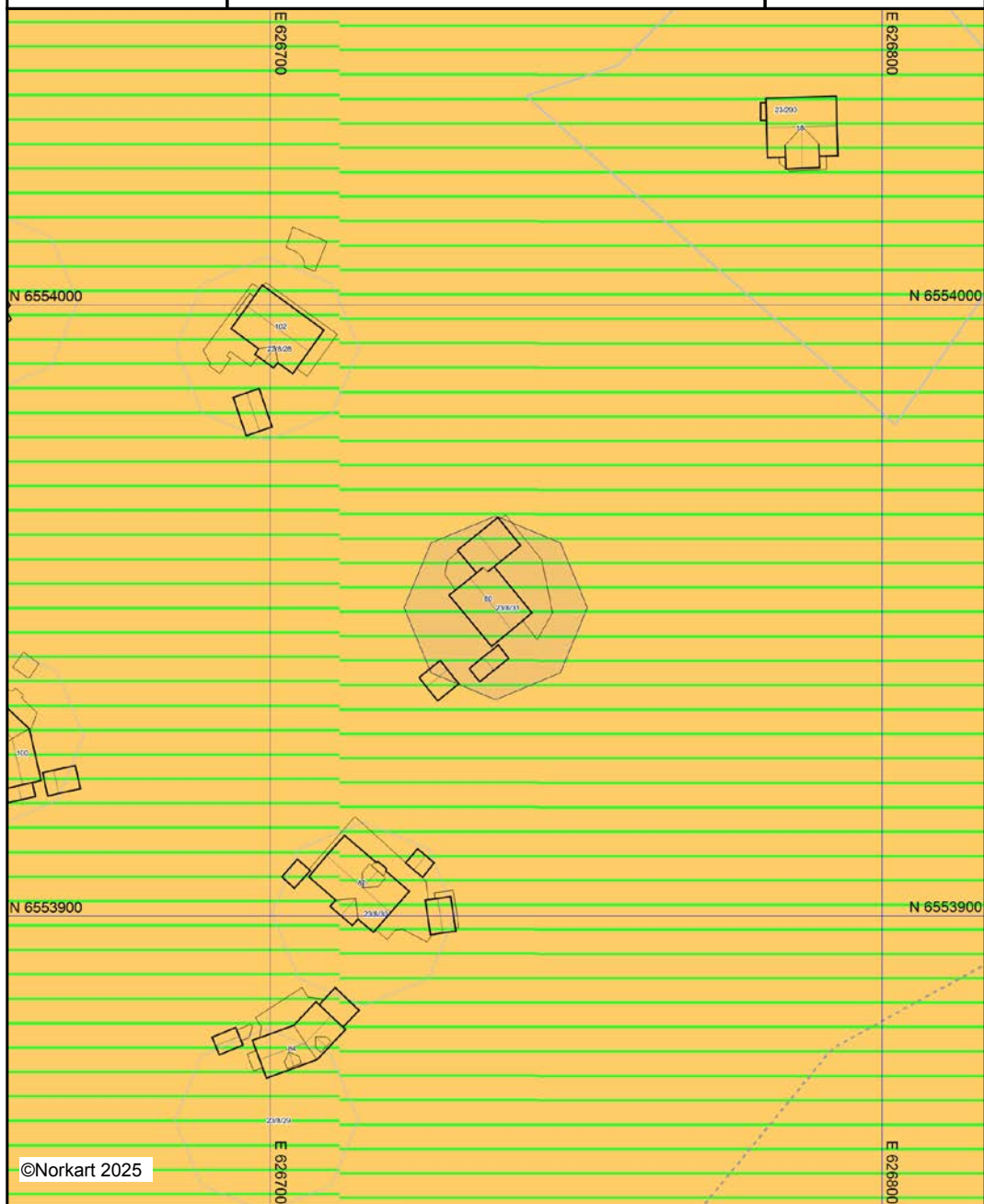
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/8/31
Adresse: Mørvikveien 80
Utskriftsdato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

~ Mønelirje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende 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 festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.08.1991	Har festegrunn:	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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

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

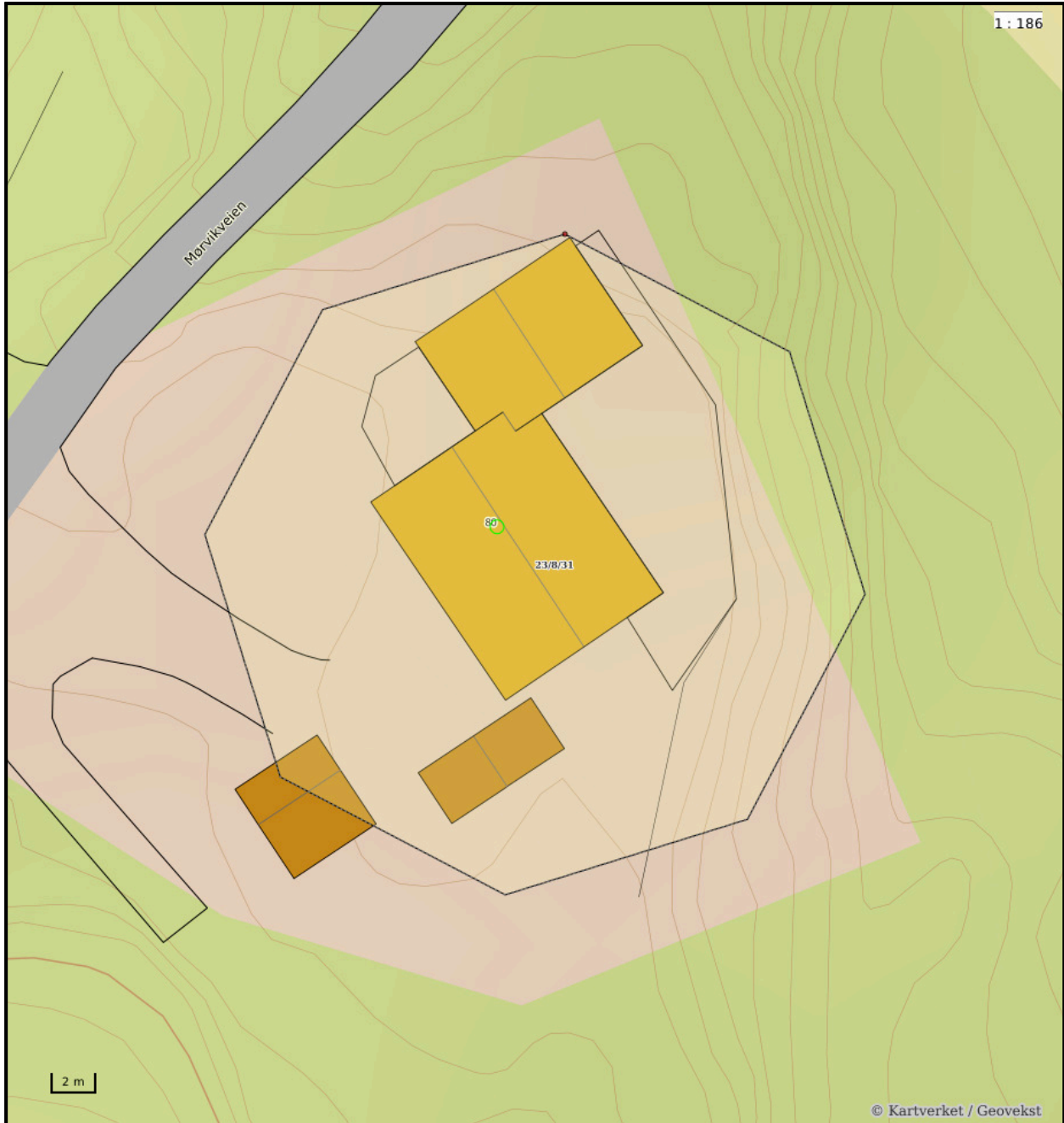
Etasjeopplysninger:

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
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

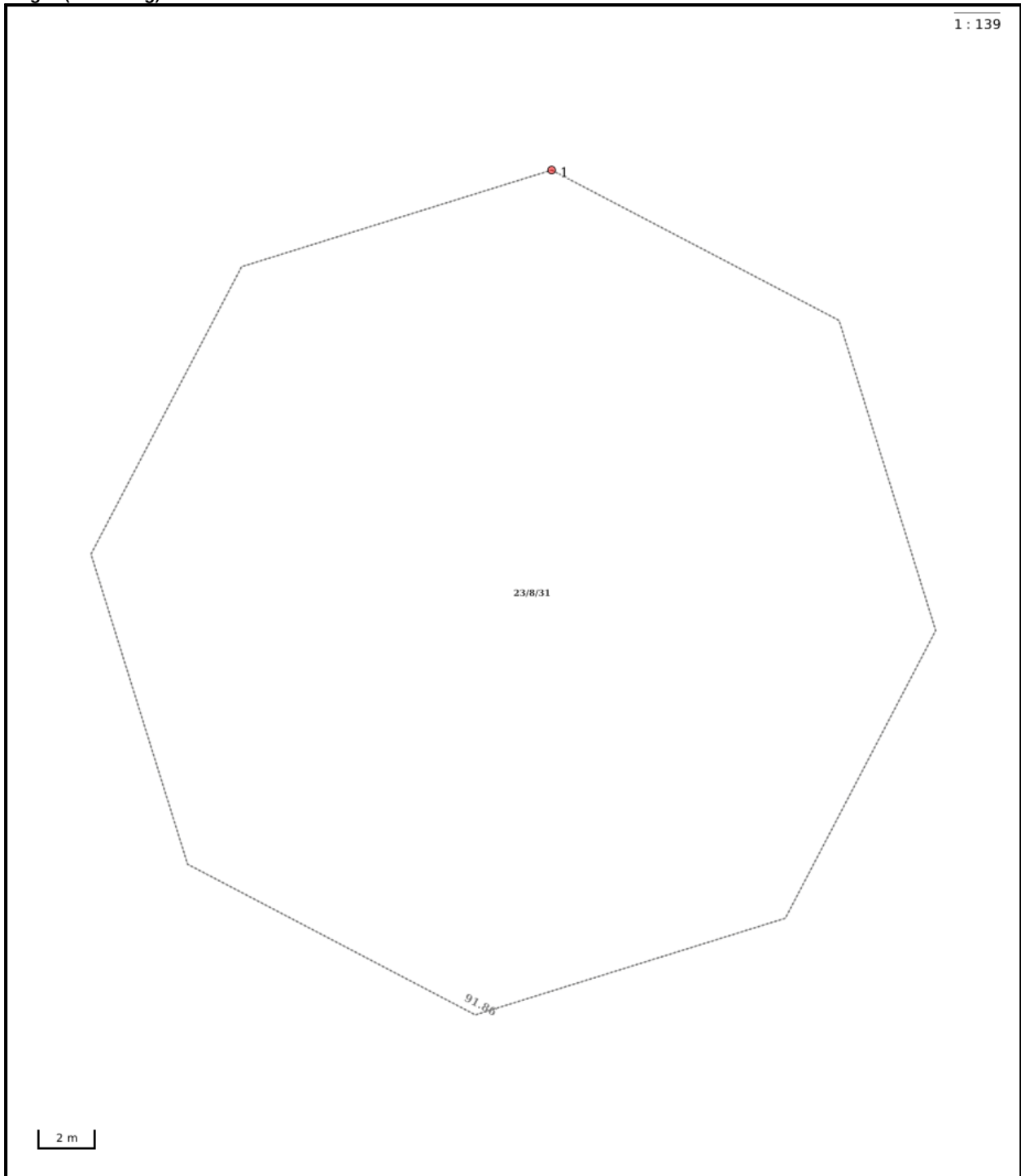
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 139



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 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.



Halden kommune

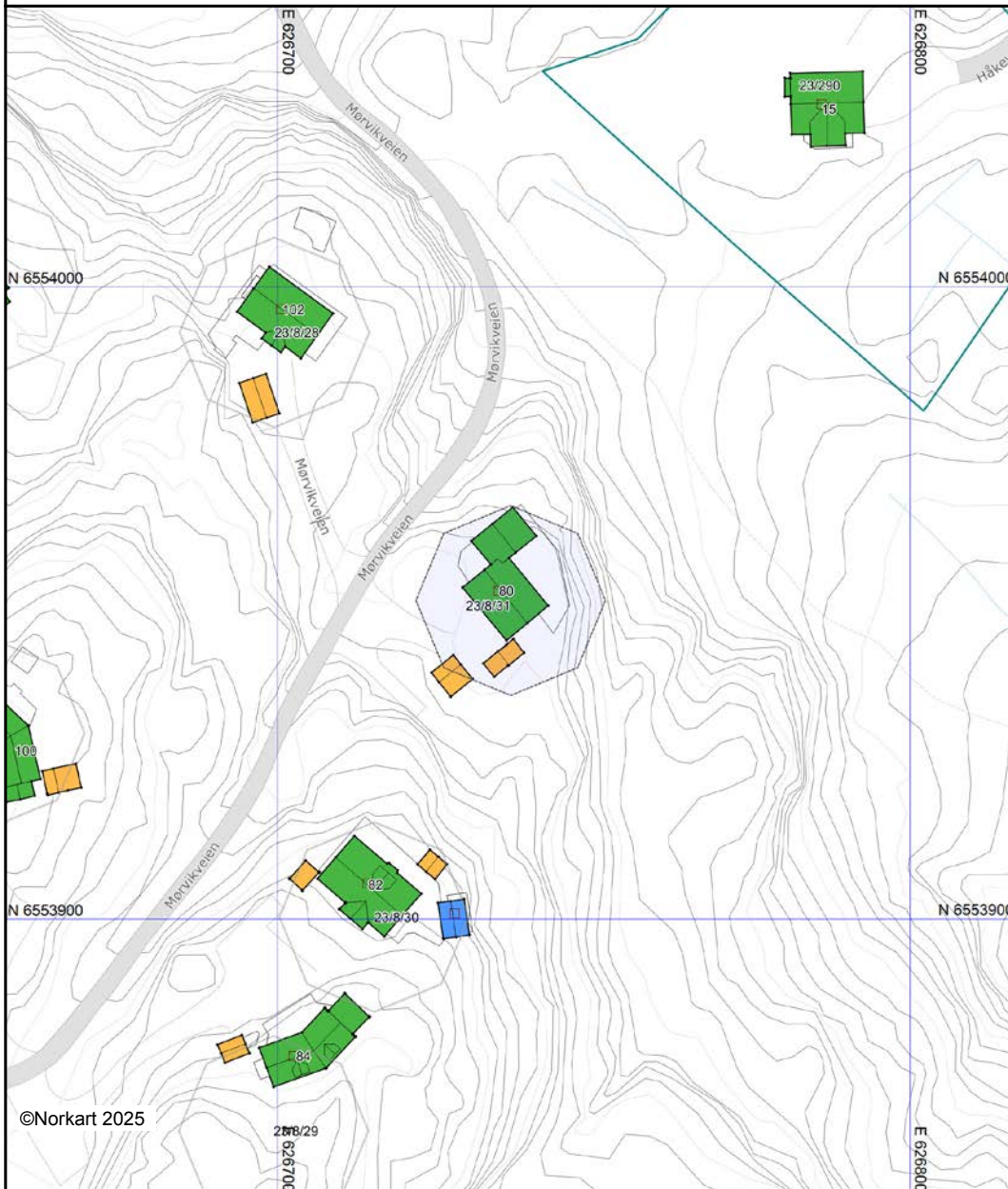
Grunnkart

Eiendom: 23/8/31
Adresse: Mørvikveien 80
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

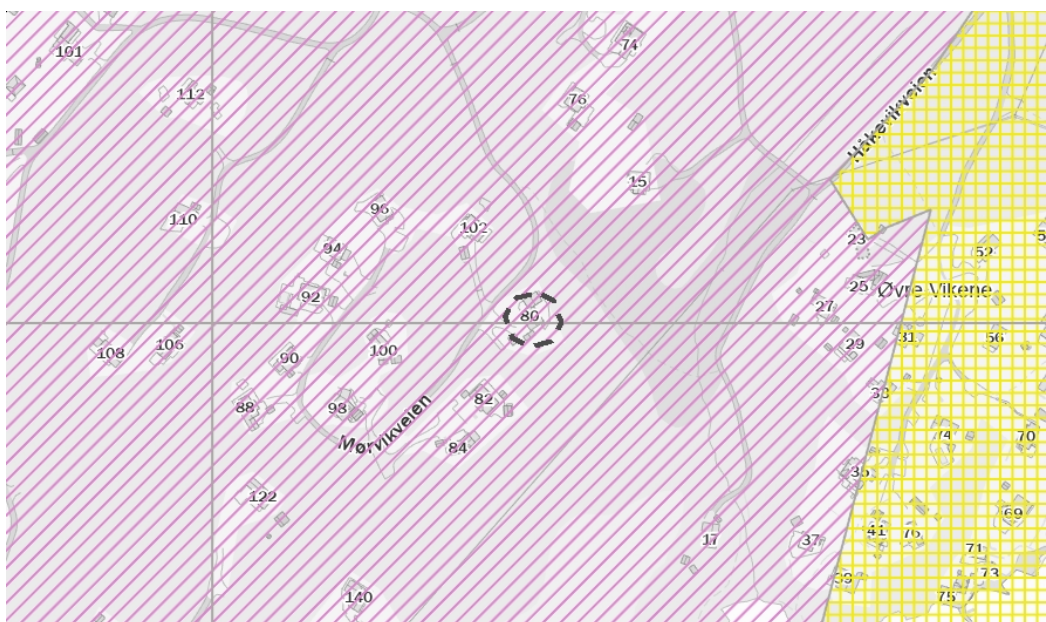
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.14 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.56 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	3.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner 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 områder

Sist sjekket: 17.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 salgsopp-gave 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre