

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 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 250 100,-
Total ink omk.: Kr 10 200 100,-
Selger: Morten Johannes Sundberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 180/211 kvm
Tomtstr.: 1050.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 166
Oppdragsnr.: 1101250129

Lækker nyere fritidsbolig med innendørs svømmehall og Spaavdeling. Sjøutsikt.

Velkommen til en sjelden påkostet fritidsbolig med høy standard. Innendørs spaavdeling med badstue og svømmebasseng. Mange sengeplasser - og vakker sjøutsikt. Kveldssol!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Nabolagsprofil	79
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 31 m²

1. etasje

BRA-i: 133 m² Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré, bassengrom, bad 2, badstue

2. etasje

BRA-i: 47 m² Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes lav takhøyde i underetasje og 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1050.6 m²

Tomtebeskrivelse

Vakker utsiktstomt, sydvestvendt med mye sol og slående utsikt til sjøen. Opparbeidet med gressplen, busker og trær samt grusbelagt gårdsplass. Her er det bilvei og parkering helt frem!

Det er mot nabo i nr 39 (21/167) har bygget ett gjerde med takstein i tomtegrense. Se vedlagte eiendomskart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Sponvika. Området byr på gode lysforhold og en flott utsikt, som gir en behagelig atmosfære for både avslapning og rekreasjon. Det er noe avstand til butikker og offentlig kommunikasjon, noe som gir en rolig og tilbaketrukket beliggenhet.

Med kort gangavstand ned til den gamle, maritime delen av Sponvika. Her nede finner vi marina, en herlig sjømatrestaurant, badeplasser bl.a. ute på vakre Pina med både strender og svaberg, og ikke minst fantastiske turområder på både Kjeøya og langs med kyststien som strekker seg igjennom Sponvika. Sjøveien med båt kommer vi til Hvalerøyene på 15-20 minutter, eller sydover langs med Svenskeysten. Med bil er man i Sverige og bl.a. Nordby handelsområde på kun 10 minutter!

Adkomst

Eiendommen Bybakken 41 ligger i landlige omgivelser i Sponvika.

Adkomst til eiendommen skjer via privat veg, og vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Friidsbebyggelse

Bygningssakkyndig

Bolig og Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en fritidsbolig fra byggeår 1997, fundamentert med støpte pilarer og støpt dekke. Yttervegger er i treverk og mur med trepanel på fasader. Gulv er med støpt dekke og trebjelkelag. Saltak er tekket med takstein og konstruert med tresperrer og undertak av rupanel og lett under tak med plater. Beslag, renner og nedløp er i sink fra byggeåret. Trevegger og murvegger har liggende kledning. Vinduer er malte med 2 lags glass og trekarmer. Terrasse i treverk er rundt boligen, fra byggeåret, og er fundamentert på pilarer. Drenering rundt boligen er fra byggeåret.

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:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dør til terrasse subber/klemmer ikke skikkelig mot karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er noe slitasje på terrassegulv. Det er skjevheter på terrasse, og det er skjev trapp til terrasse.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvise skjevheter på gulv. Det ble observert riss i dekke i kjeller.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er endel rustdannelse på peisinnsetts.

- 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er mindre slitasje på innredningen.

- Varmtvannstank

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

- Elektrisk anlegg

Avvik: Det er utført arbeider i sikringsskap, på badrom, bassengrom og i gang i boligen. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på dette. Det foreligger ellers ingen samsvarserklæring på el-arbeid. Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid. Det er defekt lås på sikringsskap i kjeller. Utbedring må påregnes.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble registrert noe høye fuktverdier og observert saltutslag/malingsflass på vegger i kjeller.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er mindre riss på grunnmur.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Morten Sundberg

Beskrivelse: Har våtromsertifikat

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: renovert bad, nytt sluk, primer, membran, våtromsplater, rør i rør, avløp

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kolås rørleggerfirma

Beskrivelse: Nytt rør i rørsystem, avløp, vannskap

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Riis elektro

Beskrivelse: Ny varmekabler bad, oppdatert sikringsskap, byttet sikringer

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Riis elektro har sjekket det elektriske anlegget

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Bolig og Eiendomstakst AS har laget tilstandsrapport

Innhold

1. Etasje: Stue/kjøkken, entré, bassengrom, badstue, 2 bad og 2 soverom. Stor terrasse/veranda.

2. Etasje: Stue, bad og 3 soverom.

Kjeller: Bod.

Standard

Eiendommen er oppført i solid, moderne stil med god materialkvalitet på såvel overflater som innredninger. Eiendommen er fortløpende modernisert og påkostet. Solid og slitesterk laminat på gulv. Hvit, slett og tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Stor solterrasse med utgang både fra stuen og fra svømmehallen. På terrassen er det en stor, oppvarmet jacuzzi. Malt panel på vegger. Flislagte bad/wc og bassengområde med gulvvarme. Det deilige bassengområdet består av en svømmehall med relaxavdeling, dusj, wc og badstue. Utgang til en herlig solterrasse som vender rett ut mot sjøen

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

2024:

- Bygningen er påkostet med bl.a. pusset opp bassengrom, 3 flislagte badrom, pumper og renseanlegg til basseng, deler av røropplegg, flere gulv, 3 vinduer.
- Det er skiftet 3 vinduer i bassengrom i 2024.
- Bassengrom med basseng på ca. 3x6 meter. Rommet er i 2024 påkostet med bl.a.

membran, varmekabler, fliser, pumper, renseanlegg, m.m.

- Nytt fliselagt baderom med dusj, wc, opplegg til vaskemaskin og servant.
- Nytt fliselagt baderom med dusj, wc og servant.
- Det er røropplegg i bygningen med nytt rør opplegg med rør i rør fra 2024.
- Det er nye avløpsrør i plast i boligen.
- Det er nye varmekabler på alle bad, bassengrom og i gang.

2023:

- Bereder på 300 liter fra 2023 er plassert i kjeller.

2022:

- Det er montert utvendig massasjebad på terrasse. Massasjebad er fra 2022.
- Det er ny panel og glassdør fra 2022.

2017:

- Kjøkkeninnredning fra 2017 med malte fronter og ventilator. Kjøkken med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Ventilator fra 2017 med avtrekk ut.

Parkering

I egen gårdsplass. Her er det bilvei helt til døra.

Solforhold

Gode solforhold, kveldssol.

Forsikringsselskap

Gjensidige

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

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

Flislagt gulv med varmekabler, mekanisk avtrekk fra rommet, elementpipe, og peis med innsats i stue, nye varmekabler på alle bad, bassengrom og i gang.

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 950 000

Kommunale avgifter

Kr 33 480

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt fritid, vann- og avløpsgebyr fastledd fritid, vann- og avløpsgebyr hytte, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 356

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 166 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen er skilt ut fra selger landbrukseiendom hvor det naturlig er et stort antall servitutter tinglyst som vil følge med denne fradelte eiendommen og vil følge eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Selger innestår for at ingen av disse tinglyste avtalene har noen innvirkning på kjøpers rådighet over den fradelte eiendommen, men følgende unntak:

- Veirett tinglyst 22.08.2024 med dagboknr 1838433 - bestemmelse om adkomstrett - vann/kloakk - elektriske ledninger.

Eiendommen har veirett med delt vedlikeholdsplikt. Felles ledningsnett for el/vann/avløp med gjensidig rett for alle brukere til nødvendig ettersyn, vedlikehold, reparasjon/utskifting av ledning mm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/fritidsbolig 2. november 1999.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Følger eldre reguleringsplan Hyttefelt Sponvika (plan-ID G-362) med hovedsakelig formål fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert med delareal for fritidsbebyggelse (834 m²), friluftsområde (107 m²) og kjørevei (110 m²).

En del av eiendommen på 55 m² er omfattet av hensynssone H570, bevaring kulturmiljø. Hele eiendommen på 1051 m² er omfattet av retningslinjer for strandssone - Oslofjorden. Se kommuneplanens arealdel for mer informasjon.

Det er avsatt til friluftsområde langs eiendommens tomtegrense mot syd og vest. Se vedlagte reguleringsplankart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

248 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

250 100 (Omkostninger totalt)

266 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 200 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 216 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 218 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 250 100

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsbakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleffene omfatter foto, sikrignspann og 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

24.09.2025











































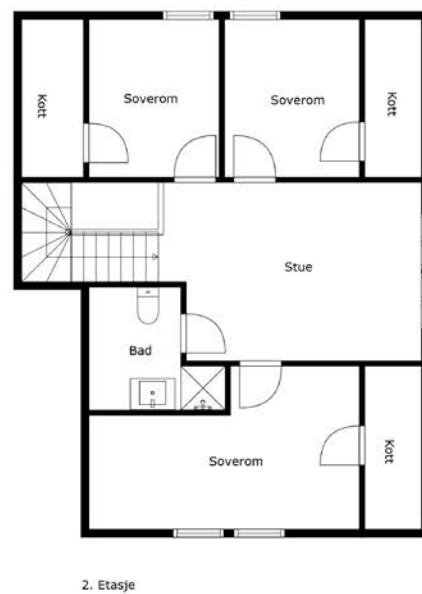
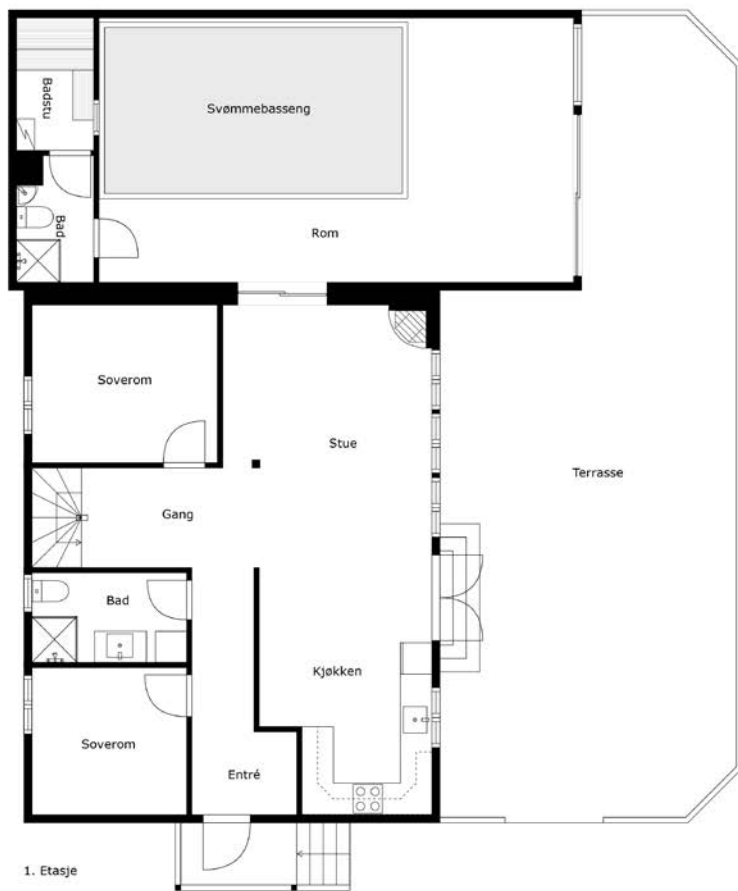


FOTO
etotera

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

1

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bybakken 41, 1794 SPONVIKA

📖 HALDEN kommune

gnr. 21, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 11114-2074

Referansenummer: SX1552

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpte pilarer og støpt dekke, yttervegger i treverk og mur med trepanel på fasader, , gulv med støpt dekke og trebjelkelag, malte dører, vinduer med 2 lags glass og saltak tekke med takstein.

Bygning med normal standard.

Bygningen er påkostet med bl.a. pusset opp bassengrom, 3 fliselagte baderom, pumper og renseanlegg til basseng, deler av røropplegg, flere gulv, 3 vinduer, byttet panel på en gavlvegg m.m. i 2024, bereder i 2023, boblebad er fra 2022, utvendig maling, kjøkken med hvitevarer i 2017 m.m.

Det er original dører, flere vinduer, deler av utvendig panel, utvendig røropplegg, takteking, pipe, peis, ventilasjonsanlegg, grunnmur, drenering, m.m.

Fritidsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takteking av takstein fra byggeåret.
Beslag, renner og nedløp i sink fra byggeåret.
Trevegger og murvegger med liggende kledning fra byggeåret. Det er skiftet ut deler av trepanel i 2024.
Saltak med tresperrer. Taket er konstruert med tresperrer og undertak av rupanel og lett under tak med plater.
Malte vinduer med 2 lags glass og trekarm. Det er skiftet 3 vinduer i bassengrom i 2024. Normal elde og slitasje etter alder.
Malt ytterdør med kodelås. Skyvedører til terrasse med glass. Dører fra byggeåret. Normal elde og slitasje etter alder.
Terrasse i treverk rundt boligen, fra byggeåret. Terrasse er fundamentert på pilarer. Størrelse 70 m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat og fliser. Vegger med malt panel, panel og fliser. Himlinger med malt panel og panel. Det er flere nye gulv i boligen.
Det er gulv med støpt dekke og trebjelkelag.
Det er elementpipe, og peis med innsats i stue. Alt fra byggeåret.
Det er innvendige tretrapper fra byggeåret.
Innvendige malte dører fra byggeåret, og og glassdør til badstue fra 2022

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje
Nytt fliselagt baderom med dusj, wc, opplegg til vaskemaskin og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliser på vegger og malt panel i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt servantskap og speil med lys i rommet.
Dusjvegger er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bassengrom

Bassengrom med basseng på ca. 3x6 meter. Rommet er i 2024 påkostet med bl.a. membran, varmekabler, fliser, pumper, renseanlegg, m.m.
Vegger med malte flater og panel i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler fra 2024.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da de er murvegger i rommet.

Bad 2 i 1 etasje

Nytt fliselagt baderom med dusj, wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Dusjvegger er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad i 2 etasje

Nytt fliselagt baderom med dusj, wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt panel i himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er dusjdører i glass, glatt innredning og speil med lys i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2017 med malte fronter og ventilator. Kjøkken med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator fra 2017 med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panelte vegger, sittebenker, glassdør og elektrisk badstueovn. Ovn er fra byggeåret. Det er ny panel og glassdør fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er røropplegg i bygningen med nytt rør opplegg med rør i rør fra 2024.
Det er nye avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, og mekanisk avtrekk fra bassengrom, bad og kjøkken.
Det er montert utvendig massasjebad på terrasse. Massasjebad er fra 2022.
Bereder på 300 liter fra 2023 er plassert i kjeller.
Det er el-anlegg med automatsikringer. Det er nye varmekabler på alle bad, bassengrom og i gang.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sand/løsmasser under boligen.
Det er drenering rundt boligen fra byggeåret.
Bygningen er fundamentert med støpte pilarer og lecamur.

Beskrivelse av eiendommen

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

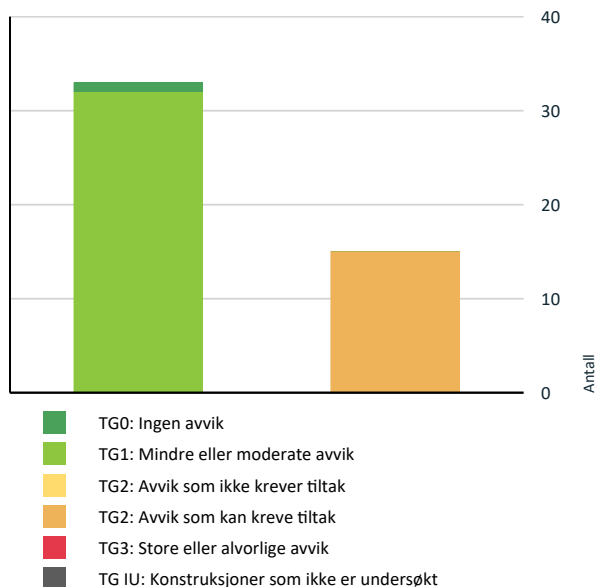
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1997

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i sink fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Trevegger og murvegger med liggende kledning fra byggeåret. Det er skiftet ut deler av trepanel i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med tresperrer. Taket er konstruert med tresperrer og undertak av rupanel og lett under tak med plater.

Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass og trekarmer. Det er skiftet 3 vinduer i bassengrom i 2024. Normal elde og slitasje etter alder.

Dører

Malt ytterdør med kodelås. Skyvedører til terrasse med glass. Dører fra byggeåret. Normal elde og slitasje etter alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til terrasse subber/klemmer ikke skikkelig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk rundt boligen, fra byggeåret. Terrasse er fundamentert på pilarer. Størrelse 70 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er noe slitasje på terrassegulv. Det er skjevheter på terrasse, og det er skjev trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNENDIG

Overflater

Gulv med parkett, laminat og fliser. Vegger med malt panel, panel og fliser. Himlinger med malt panel og panel. Det er flere nye gulv i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv med støpt dekke og trebjelkelag.

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.

Det er stedvise skjevheter på gulv. Det ble observert riss i dekke i kjeller.

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.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe, og peis med innsats i stue . Alt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er endel rustdannelse på peisinnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedring må påregnes.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Teknisk rom er under terreng. Det er ikke foretatt hulltaking, da det murvegger i rommet.

! TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendige tretrapper fra byggeåret.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører fra byggeåret, og og glassdør til badstue fra 2022

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Nytt fliselagt baderom med dusj, wc, opplegg til vaskemaskin og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert glatt servantskap og speil med lys i rommet. Dusjvegger er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

1 ETASJE > BASSENGROM

Generell

Bassengrom med basseng på ca. 3x6 meter. Rommet er i 2024 påkostet med bl.a. membran, varmekabler, fliser, pumper, renseanlegg, m.m.

1 ETASJE > BASSENGROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte flater og panel i himling.

1 ETASJE > BASSENGROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2024.

1 ETASJE > BASSENGROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BASSENGROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

1 ETASJE > BASSENGROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da de er murvegger i rommet.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Nytt fliselagt baderom med dusj, wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2024

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

2 ETASJE > BAD

Generell

Nytt fliselagt baderom med dusj, wc og servant. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2024

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2024

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2024

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er dusjdører i glass, glatt innredning og speil med lys i rommet.

Årstall: 2024

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2024

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er nytt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 med malte fronter og ventilator. Kjøkken med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er mindre slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator fra 2017 med avtrekk ut.

Årstall: 2017

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med panelte vegger, sittebenker, glassdør og elektrisk badstueovn. Ovn er fra byggeåret. Det er ny panel og glassdør fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Det er røropplegg i bygningen med nytt rør opplegg med rør i rør fra 2024.

Årstall: 2024

1 TG 1 Avløpsrør

Det er nye avløpsrør i plast i boligen.

Årstall: 2024

1 TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, og mekanisk avtrekk fra bassengrom, bad og kjøkken.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utvendig massasjebad på terrasse. Massasjebad er fra 2022.

Årstall: 2022

1 TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 300 liter fra 2023 er plassert i kjeller.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med automatsikringer. Det er nye varmekabler på alle bad, bassengrom og i gang.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider i sikringsskap, på badetrom, bassengrom og i gang i boligen. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på dette. Det foreligger ellers ingen samsvarserklæring på el-arbeid.

Inntak og sikringsskap

4. 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 Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar

Det er defekt lås på sikringsskap i kjeller. Utbedring må påregnes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sand/løsmasser under boligen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering rundt boligen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert noe høye fuktverdier og observert saltutslag/malingsflass på vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpte pilarer og lecamur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre riss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

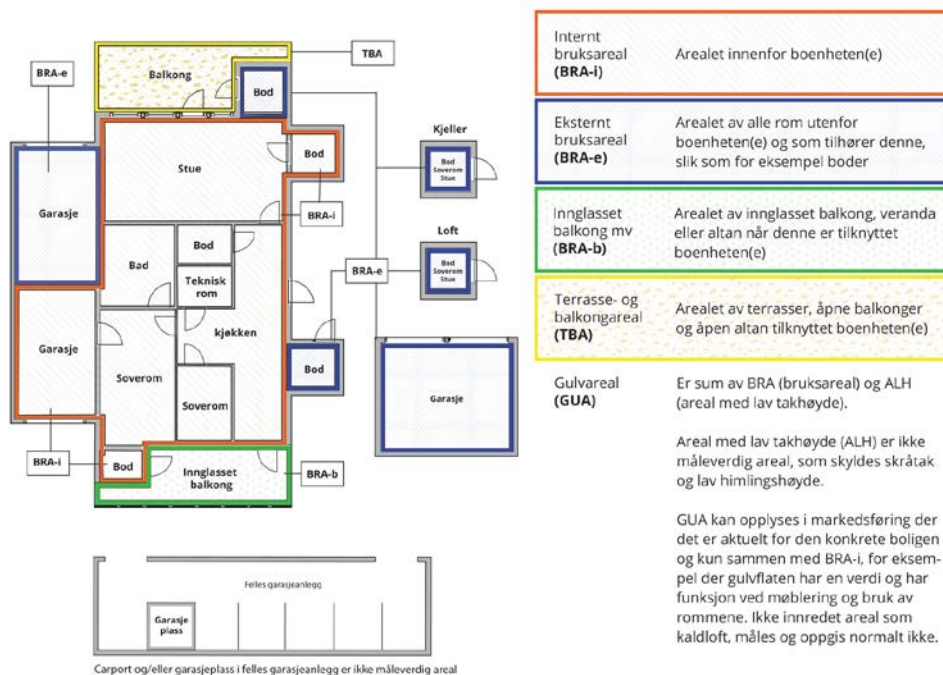
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	133			133	70
2 Etasje	47			47	
Kjeller		31		31	
SUM	180	31			70
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré, bassengrom, bad 2, badstue		
2 Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes lav takhøyde i underetasje og 2 etasje.

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	180	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	21	166		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bybakken 41

Hjemmelshaver

Morten Sundberg

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i landlige omgivelser i Sponvika.
Det er noe avstand til butikker, offentlig kommunikasjon m.m.
Eiendommen har gode lysforhold og flott utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, singel m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX1552>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250129	

Selger 1 navn
Morten Johannes Sundberg

Gateadresse	
Bybakken 41	

Poststed	Postnr
SPONVIKA	1794

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MJS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har våtromsertifikat
Arbeid utført av	Morten Sundberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	renovert bad, nytt sluk, primer, membran, våtromsplater, rør i rør, avløp
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rør i rørsystem, avløp, vannskap
Arbeid utført av	Kolås rørleggerfirma

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny varmekabler bad, oppdatert sikringsskap, byttet sikringer
Arbeid utført av	Riis elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Riis elektro har sjekket det elektriske anlegget
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bolig og Eiendomstakst AS har laget tilstandsrapport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250129

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Sundberg	670bac21905d6a94a5743 e30446676337ec0e2c7	29.09.2025 05:38:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250129

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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 23. september 2025 15:52
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Bybakken 41 (1101250129) (gjelder saksnummer 5488766)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Fant ikke Sundberg Morten på Bybakken 41 , men Morten Sundberg, på Bybakken 39

Kunde på anlegg: Sundberg Morten
Anleggsadresse: Bybakken 39, 1794 SPONVIKA
Målernummer: 7359992907382032

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

23. september 2025 kl. 12:17 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@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: 17.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bybakken 41, 1794 SPONVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	15 757,00 kr
Feiing	489,33 kr
Vann	11 319,00 kr
Sum	27 565,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-hytte	0%	2451900 prom	3.00	1/1	0 %	7 356,00 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Vanngebyr hytte	15%	280 m3	26.84	1/1	0 %	7 515,48 kr
Aløpsgebyr basseng (ikke i bruk)	15%	40 m3	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Avløpsgebyr hytte	15%	280 m3	43.72	1/1	0 %	12 242,44 kr
					Sum	33 479,92 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237783923

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 6212530

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Bybakken 41, 1794 SPONVIKA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.08.2024	Tilsyn	09.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237783923

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.



Vår ref..... : 503.1-97.1572
Deres ref.....:
Saksbehandler : Knut Rolf Nilsen
Direkte tlf.... : 69174724

Regulerings- og byggesaksavdelingen

Halden, den 2. november 1999

Morten Sundberg
Svalerød
1794 Sponvika

FERDIGATTEST

SAK NR: 024-B/98
BYGGEPLASS: Svalerød
BYGGHERRE: Morten Sundberg
ANMELDER: Jon Roer, Flatebyveien 42, 1792 TISTEDAL
ANSVARSHAVENDE: Jon Roer
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/fritidsbolig

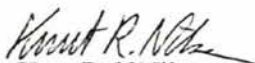
Besiktigelse av arbeidet er foretatt. I medhold av plan- og bygningslovens §99 gis det herved ferdigattest for arbeidet.

En har ikke påvist arbeider som strider mot tillatelsen eller bygningslov m/forskrifter.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Eventuelle merknader: Der hvor verandagolv ikke ligger "nede på bakken" tillates maks. 10 cm åpninger i verandarekkverk.

Med hilsen


Knut Rolf Nilsen
Avdelingsingeniør

Kopi: Ansvarshavende
Rørlegger

Teknisk etat
Svenskegata 6
1776 Halden

Telefon:
69174700 - ekspedisjon

Telefax:
69181475



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bybakken 41, 1794 SPONVIKA								

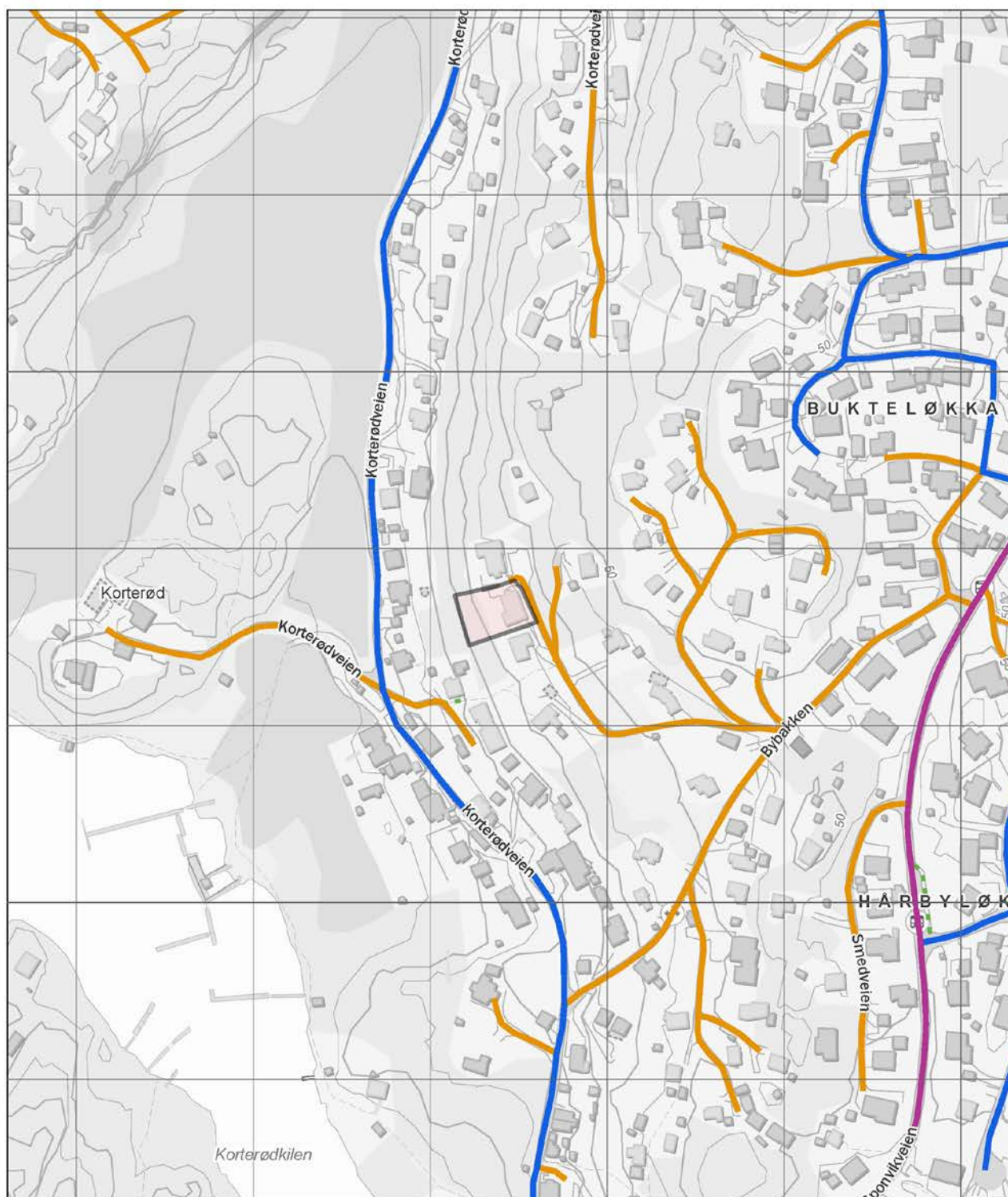
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

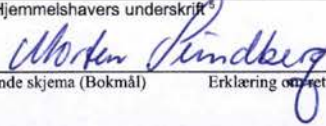
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Morten Sundberg	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1838433 Tinglyst: 22.08.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Svalerødveien 3	
Postnummer: 1794 Poststed: Sponvika	
Fødselsnr./Org.nr. 030564- Ref.nr. 21/166	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Morten Sundberg	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 030564-

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101	Halden	21	7		
3101	Halden	21	166		
3101	Halden	21	167		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3101	Halden	21	7		
	3101	Halden	21	166		
	3101	Halden	21	167		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 09.08.24	Hjemmelshavers underskrift 
------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

**4. Beskrivelse av rettigheten ⁶**

Eiendommene gbnr 21/166 og 21/167 i Halden er under fradeling fra hovedbølet, gbnr 21/7 i Halden. I denne anledning er det avtalt følgende rettigheter mellom eiendommene:

1.

Gbnr 21/166 og 21/167 har adkomstrett via veien Bybakken, som ligger på gbnr 21/7. Adkomstretten er inntegnet på vedlagte kart. Rettighetshaverne må delta i veivedlikehold på lik linje med andre brukere av veien.

2.

Det er felles ledningsnett for elforsyning, vann- og avløp for gbnr 21/166 og 21/167 som ligger dels på disse eiendommer, men også på gbnr 21/7. Eiendommene har gjensidig rett til å ha liggende så vel det felles ledningsnett som den enkelte eiendoms ledning for sin eiendom, og gir tillatelse til all nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene.

3.

Rettighetene etter punkt 1 og 2 begrenser ikke gbnr 21/7 sin rett til å utvide bruken av adkomstveien og/eller ledningsnett til andre nåværende eller nye brukere/eiendommer.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**6. Underskrifter**

Sted og dato

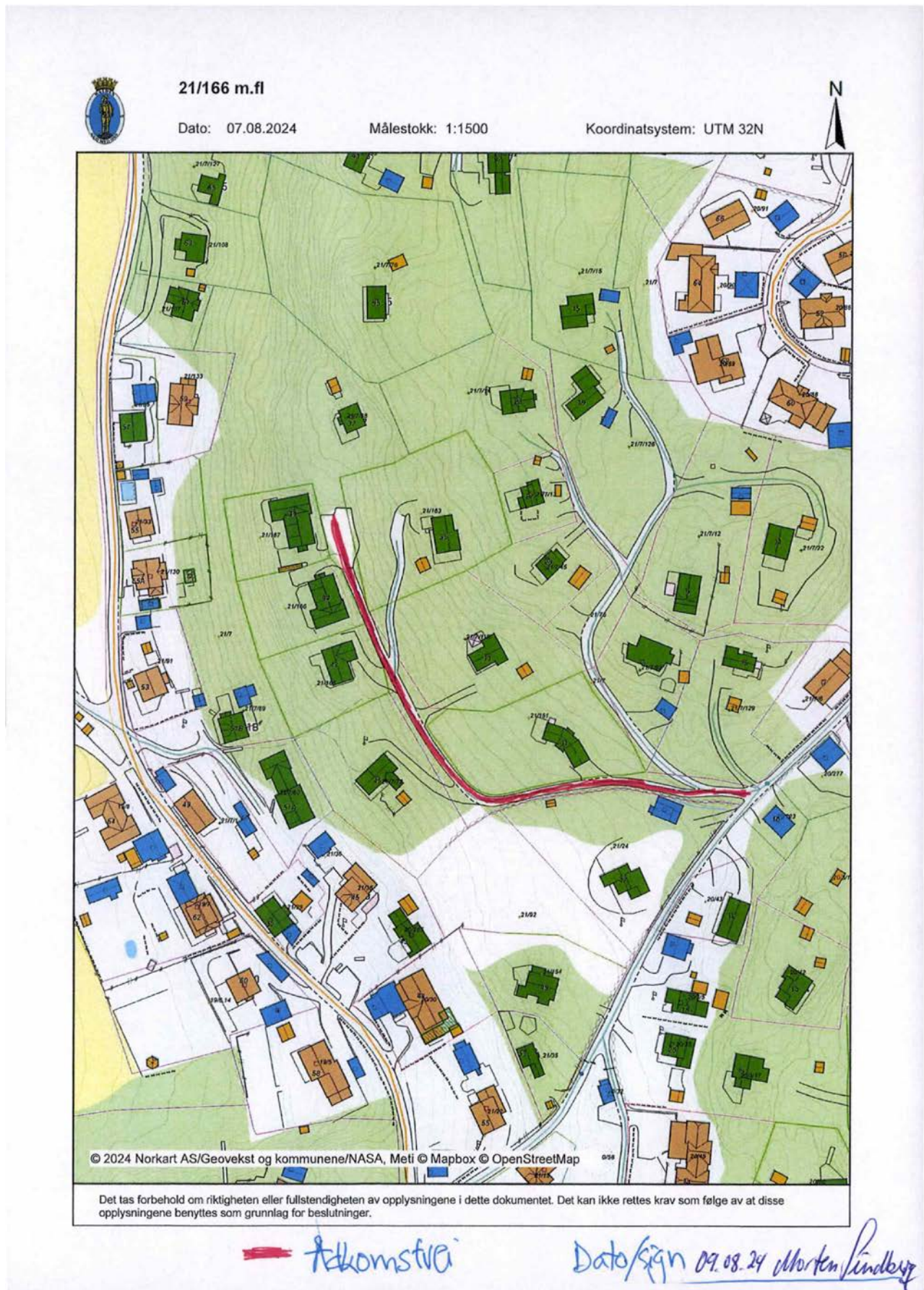
Halden, 09.08.24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Morten Lindberg

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bybakken 41, 1794 SPONVIKA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	55 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	1 051 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA4	
	Delareal	1 051 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-362		
Navn	Hyttefelt Sponvika		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.11.1995		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/830/G-362.pdf		
Delarealer	Delareal	107 m ²	
	Formål	Friluftsområde	
	Delareal	110 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	834 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/166
Adresse: Bybakken 41
Utskriftsdato: 17.07.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert kantkjørebane
-  Innkjøring
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

**REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR**

HYTTEFELT SPONVIKA

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av Halden bygningsråddato:sak nr.:
Godkjent av Halden kommunestyredato:sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:
 - BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
 - Eksisterende fritidsbebyggelse
 - Ny fritidsbebyggelse
 - FAREOMRÅDER, herunder formål for;
 - Høyspenningsanlegg
 - SPEIALOMRÅDER, herunder formål for;
 - Friluftsområde
 - FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
 - Felles adkomst

§2. BYGGEOMRÅDER; Fritidsbebyggelse (eksisterende og ny)

- 2.1 I området tillates oppført fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, herunder uthus, boder etc.
- 2.2 I byggeområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning.
- 2.3 Grad av utnyttning: Tillatt bebygd areal BYA= 25%. Bebyggelsen kan oppføres i 1

etasje, samt loftsetasje. Der terrenget tilsier det, kan det innpasses sokkeletasje. Maks mønehøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

- 2.4 Det bør benyttes naturfarger og ikke reflekterende materialer.

§3. FAREOMRÅDER

- 3.1 Fareområde merket med diagonal skravur er arealer for høyspentanlegg. I dette området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Forøvrig kan området benyttes som fritidseiendom.

§4. SPESIALOMRÅDER; Friluftsområde

- 4.1 Friluftsområdet skal tjene rekreative formål for fritidsbebyggelsen i området, samt ha en avskjermende funksjon. Det tillates anlagt sti i området. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§5. FELLESOMRÅDER

- 5.1 Fellesområdene er avsatt som felles adkomstveg og snuplasser.
- 5.2 Ansvar for drift og vedlikehold fellesområdene tiligger de fritidseiendommer som (vist med pil på plankartet) har adkomst via felles veg.

Rev. §§ 1.3 og 5.1, 06.01.05, EEK

Rev.12.06.95 Å.K.

Rev.09.06.95 Å.K.

12.12.94

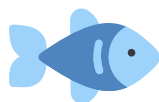
HALDEN ARKITEKTKONTOR

Nabolagsprofil

Bybakken 41

Avstand til sjø

206 m



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	19 min 12.8 km
Bybakken Linje 305	5 min 0.4 km
Skogløkka Linje 305	8 min 0.6 km

Avstand til byer

Halden	17 min
Sarpsborg	25 min
Fredrikstad	35 min
Oslo	1 t 21 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Svinesund	8 min
Svinesundparken	8 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 32 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Grønnbukt badeplass	3 min
Pina badeplass	22 min
Svalerødkilen badeplass	21 min
Rysseodden badeplass	13 min
Remmen Svømmehall	13 min
Rød Herregård	15 min

Sport

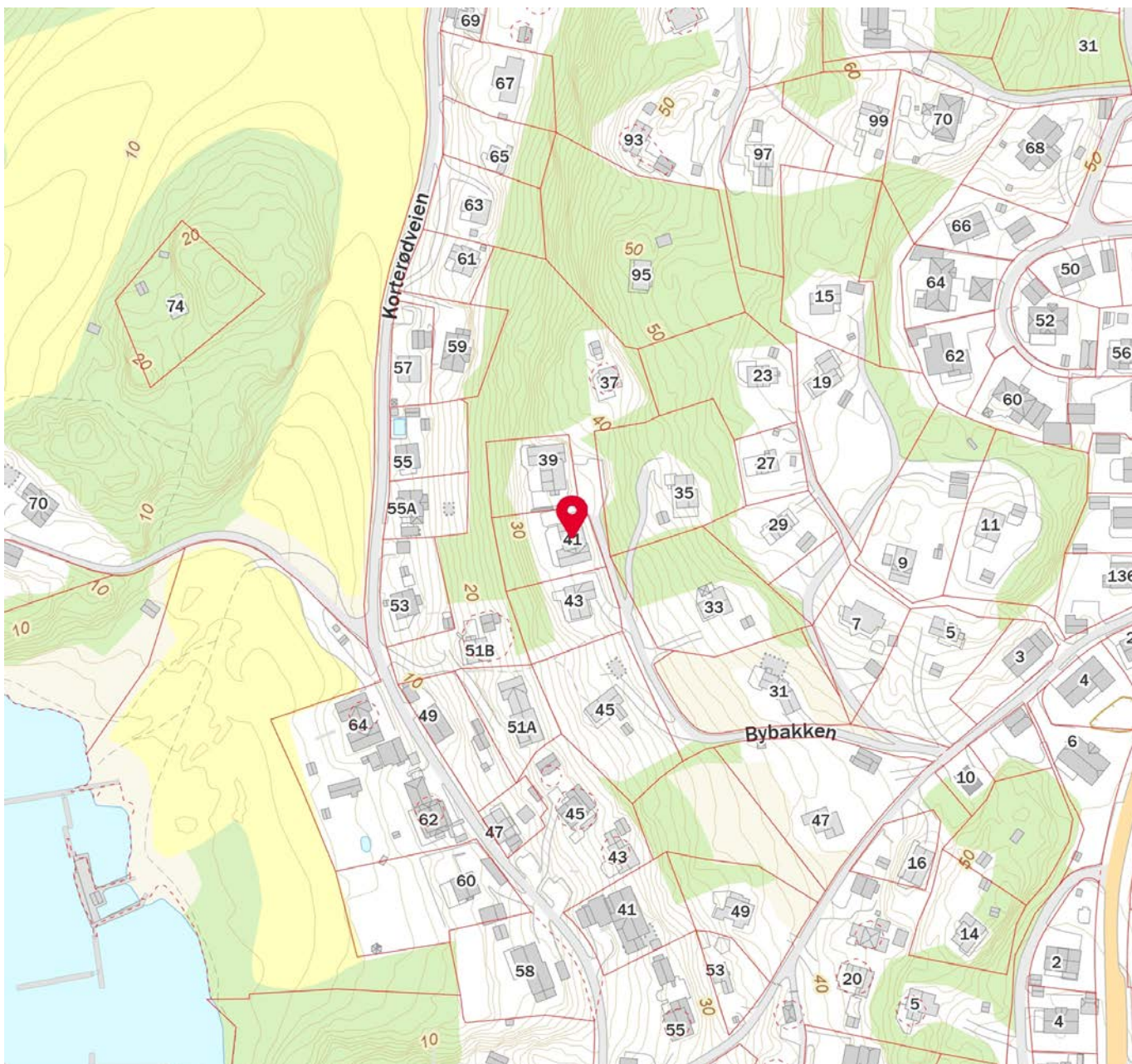
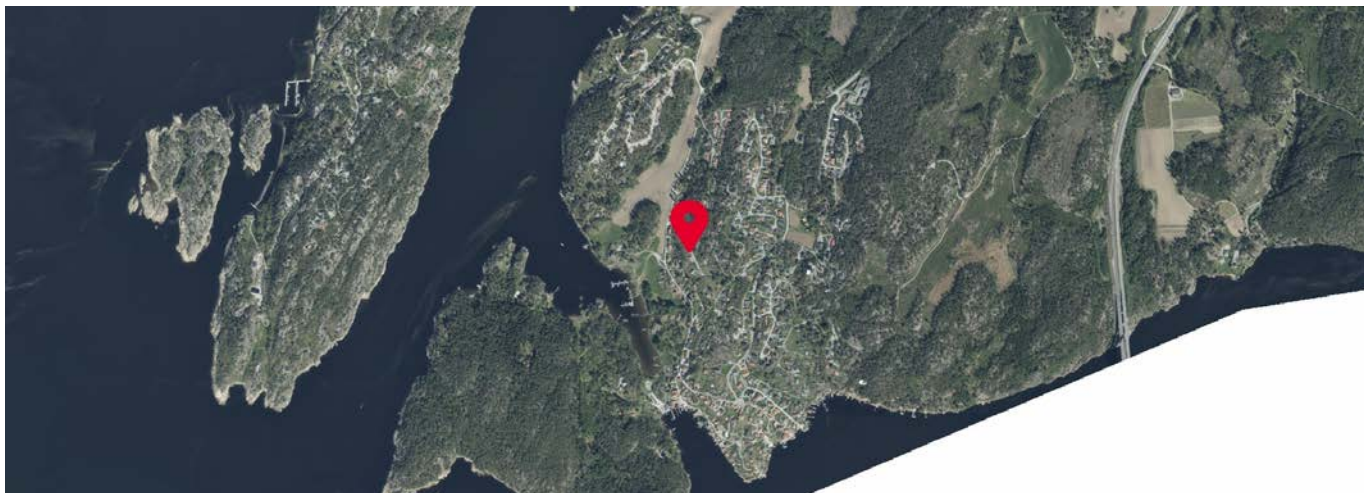
Sponvika balløkke Ballspill	10 min 0.9 km
Berg stadion Fotball	6 min 4.8 km
Nivå Trening	16 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	16 min

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	7 min
Kiwi Svinesundsveien PostNord	9 min 7 km



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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 166	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	501 Sponviken
Veiadresse:	Bybakken 41, gatenr 1805	Valgkrets:	4 Berg
	1794 Sponvika	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	17.06.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.08.2024	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 050,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.06.2024	Avgiver	3101/21/7	-1 050,6
	Matrikkelført:	17.06.2024	Berørt	3101/21/165	0,0
			Mottaker	3101/21/166	1 050,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.06.2024	Avgiver	3101/21/7	-972,5
	Matrikkelført:	17.06.2024	Berørt	3101/21/166	0,0
			Mottaker	3101/21/167	972,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bybakken 41	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.11.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.12.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	184,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	23.06.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6212530			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				140,0	140,0				
H02				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

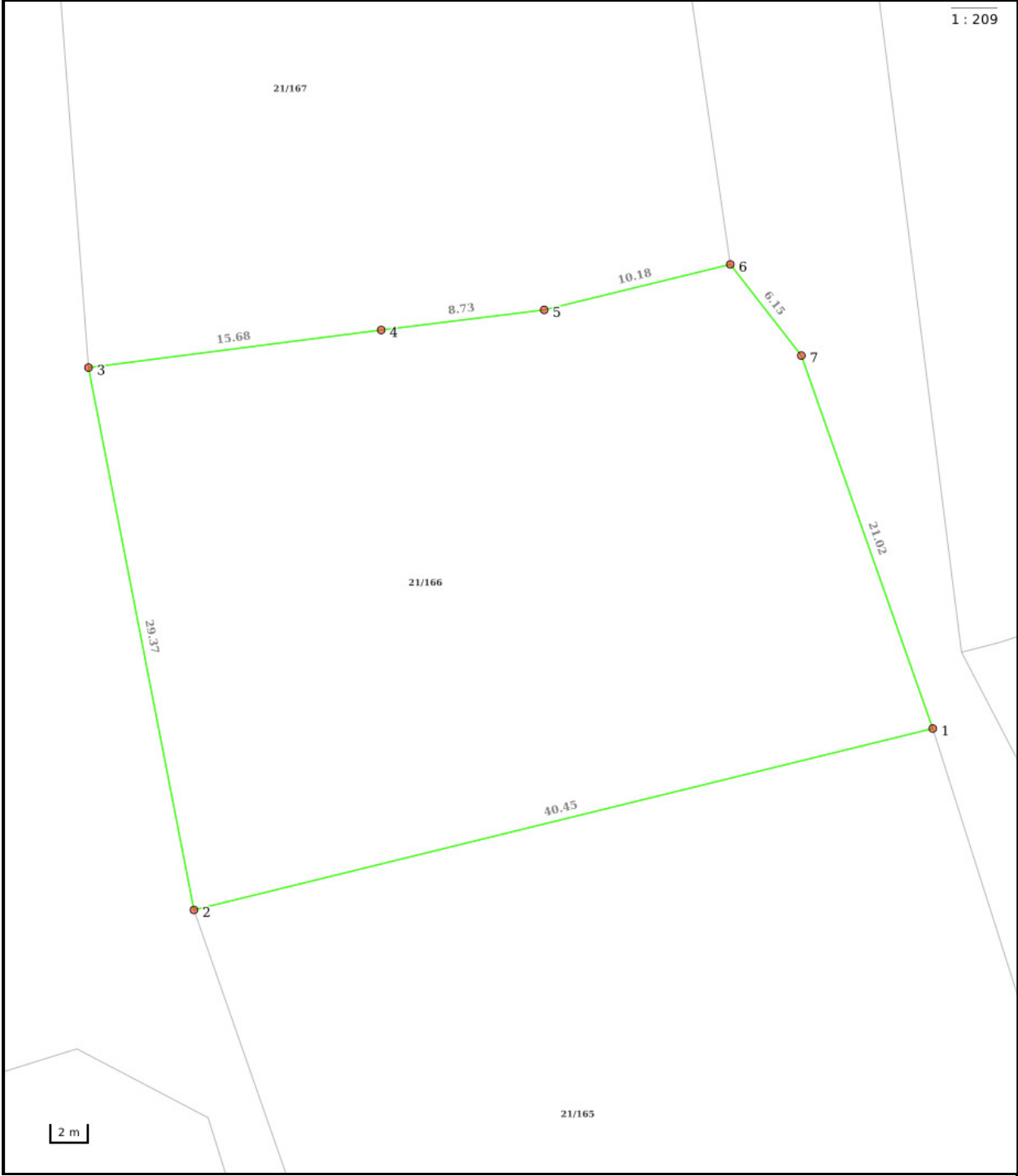
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 050,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 552 958,51	627 560,28	40,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 552 945,38	627 522,02	29,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 552 973,60	627 513,85	15,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 552 976,98	627 529,17	8,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 552 978,83	627 537,70	10,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 552 982,12	627 547,34	6,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 552 977,63	627 551,54	21,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/21/166/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------|-------|--------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | | Teigdelelinj |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/21/166/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-21/166, Bybakken 41, 1794 SPONVIKA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.07.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.52 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.73 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	3.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	102.6 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.09 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.2 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

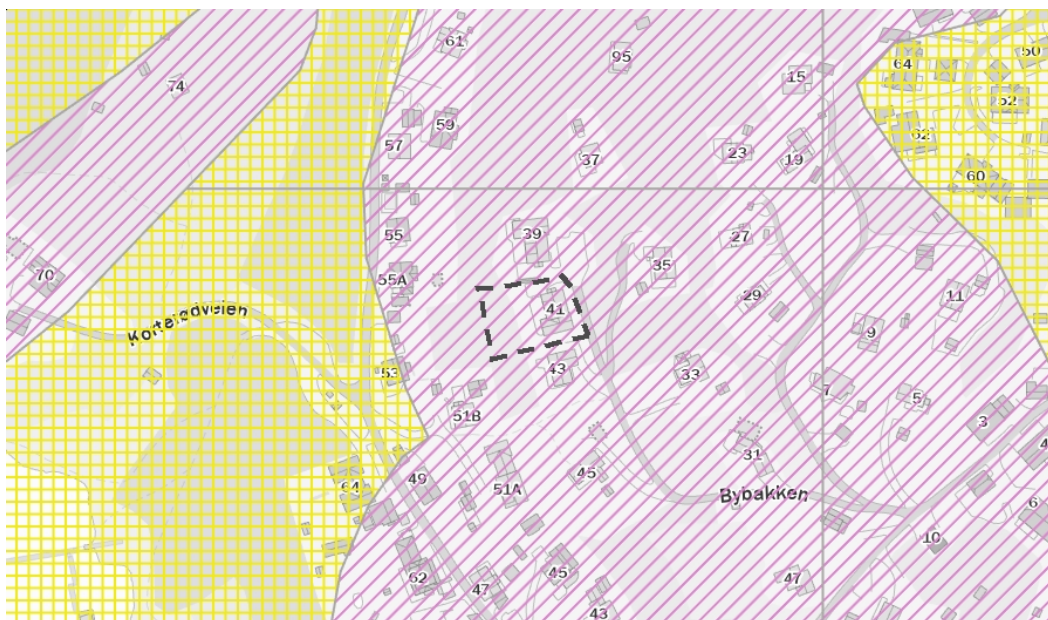
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bybakken 41
1794 SPONVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre