



aktiv.

Klokkergata 32, 1794 SPONVIKA

Sjarmerende hytte med panoramautsikt i idylliske Sponvika



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 350,-
Total ink omk.: Kr 5 126 350,-
Selger: Jon-Steinar Dregan

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 72/101 kvm
Tomtstr.: 1615 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1101250058

Sjarmerende hytte med panoramautsikt i idylliske Sponvika

Drømmer du om en fredelig tilværelse nær sjøen, omgitt av vakker natur og utsikt som tar pusten fra deg?

Velkommen til Kloknergata 32 – en sjelden mulighet til å sikre seg en fritidsbolig med fantastisk beliggenhet i den sjarmerende kystperlen Sponvika, et steinkast fra svenskegrensen og med kort vei til både Halden og Strømstad.

Eiendommen er fra i 1958 og påbygd senere, som i dag utgjør en innholdsrikt eiendom. Hytta inneholder 3 soverom, bad og kjøkken og overflater fra ca. 12/13. På eiendommen ellers er det oppført et anneks, samt en utvendig bod og stor terrasse med panoramautsikt.

Merk deg:

- Tinglyst rett til båtplass, brygge -og strandrett.
- Parkeringsplass på egen eiendom m/el-billader.
- Rolig og solrik eiet tomt med panoramautsikt.

Utsikt, ro og sjarm - alt på ett sted!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	110
Andre vedlegg	112
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 55 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² 3 soverom, kjøkken, stue og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

55. etasje

BRA-e: 13 m² Anneks - soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

55. etasje

BRA-e: 16 m² Utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1615 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, solrik eiet tomt på 1615 kvm. Hytta ligger på en sjarmerende naturtomt med en flott balanse mellom opparbeidede og naturlige elementer. Adkomsten er praktisk løst med en gruset parkeringsplass plassert på en hylle ovenfor hytta. Herfra leder en enkel og lettgått sti ned til selve hytta, noe som gir både god tilgjengelighet og en følelse av å være tett på naturen.

Tomten er pent opparbeidet i området mellom hytta, anneks og utvendig bod, noe som gir et ryddig og funksjonelt tunområde med gode bruksflater. Utover dette er tomten beholdt som naturtomt, med naturlig vegetasjon og terreng som gir en autentisk og fredelig atmosfære.

Beliggenhet

Hytta har en idyllisk beliggenhet i vakre Sponvika – en sjarmerende kystperle helt sør i Halden kommune, nær svenskegrensen. Området er kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn, koselige trehus og nærhet til sjøen. Her er du i et rolig og naturskjønt område med kort vei til både badestrender, svaberg og flotte turområder.

Sponvika byr på et aktivt og hyggelig nærmiljø med blant annet vertshus, sommerarrangementer og gode muligheter for båtliv og fiske. Det er kun en kort kjøretur til Halden sentrum med alle nødvendige fasiliteter, og til Nordby kjøpesenter og Strömstad i Sverige er det henholdsvis ca. 10 og 20 minutter med bil.

Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en fredelig fritidseiendom med nærhet til både natur og sjø, samtidig som du har enkel tilgang til byliv og handel.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består primært av fritidseiendommer, samt småhusbebyggelse/eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra hytta som tar deg inn til blant annet Halden sentrum.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Høyt plassert fritidsbolig i Sponvika i Halden kommune. Meget god utsikt og solforhold på eiendommen. Eiet tomt med bilvei helt frem og opplegg for el.billading.

Innvendig innehar hytta en normal standard. Baderommet er sist oppusset i 2014. Forøvrig er hytta overflate oppusset over tid. Utvendig fasader er malt jevnlig av eier. stedvis noen områder med behov for vedlikehold og utbedringer. Plassert anneks og bod på eiendommen. Disse er ikke byggemeldt.

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, gråstein og betong. Forstøtningsmurer er av betongblokker. Rekkverk av glass og trevirke. Det er utført støttemur ved biloppstillingsplass, samt ved gangvei bak hytta. Taktekkingen er av stålplater.

Disse er utført direkte ovenpå eldre takshingel. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Veggene har reisverk- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av bordtak og finerplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fastkarm vinduer i stue har 3-lags isolerglass. Kjøkkenvindu er nytt i 2024. Soveromsvinduer er skiftet i 2014. Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Terrasse oppført i trekonstruksjon med trepilarer på betongfundamenter på fjellgrunn. Det er glass og treverk på terrassen. Enkel tretrapp på vestsiden av hytta.

Anneks:

Anneks oppført på lettklinkerblokker rett på mark. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltak utvendig tekket med steinbelagte stålplater. Isolert ytterdør med 2-lags isoleglass og trevinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendig bod:

Bod oppført både med pilarer av betong, lettklinkerblokker, granittstein og treklosser. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltak tekket med takshingel.

Enkel tredør og vindu med 2-lags isolerglass.

Det er oppført et vedskjul på sørsiden av boden.

Det er innlagt vann i boden for vaskmaskin.

Dette er ikke godkjent siden avløpet kun er ført til terreng.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 16.06.2008.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 30.05.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det er i 2012 etablert baderom og installert vann og avløp tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg ; nytt innvendig og utvendig VA-anlegg, samt tilknytting til off. VA-ledninger via privat ledningsnett, Frydenlund vvs As :Godkjent ansvarsrett for tiltaket med ansvar som omfatter hele anlegget. Øvrige faglærte som har vært involvert ved etablering og senere er Driftsteknikk As, Kolås Eftf. As, Aurskog Elektriske Installasjon og O.Hansens Eftf. AS som også har hatt etterkontroll av varmekabler.

Arbeid utført av: Frydenlund vvs as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt sluk, ved etablering av bytt baderom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tiltak med vedtaks nummer VA-2014/50 Halden kommune.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: startet med årlig kontroll og fant at frekvensen kunne økes til 2 eller 3 år etterhvert

Arbeid utført av: Driftsteknikk

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjevt gulv i kjøkken grunnet byggeteknisk feil ved oppføring av tilbygg. Noe mindre også på bad og stue.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært oppdaget små maur enkelte år om våren. Dette har vært løst med maurboks utplassert der de ferdes og maur har forsvunnet i løpet av kort tid.

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: Diverse ulike oppgaver.

Arbeid utført av: O.Hansens eftf AS

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etter kontroll.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee lader med lastfordeler mot forbruk i hytta.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har ved dugnad blitt skiftet vinduer og inngangsdør samt etterisolert bakveggen mot nord og lagt på ny panel på denne i samarbeid med faglært familie medlem

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet nye bord på deler av terrassen.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I privat regi med egen måler

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 70 i perioden oktober til mars.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det mangler byggemelding på kombinert bod/utedo/redskapskjul og vedbod som er satt opp i 1959. Samt anneks på 16 m2 satt opp i ca 1999.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avtale med Klokkergata 34 og Klokkergata 40 i forbindelse med strøm kostnader i vintermånedene til felles varmekabler til vann og avløp med #34 og en årlig avgift for drift/vedlikehold av pumpestasjon med #40 som for øvrig flere andre naboer også er tilknyttet.

Innhold

Hytta byr på en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med plass til familie og gjester. Du inviteres inn på kjøkkent, med avsatt plass til sko/klesoppbevaring. Flislagt bad, romslig kjøkken med spiseplass, 3 soverom og stue med peis og utgang til veranda.

På eiendommen er det i tillegg ført opp et anneks (dette er ikke søkt og godkjent) og en utvendig bod med lagringsplass for hageutstyr, utemøbler og fritidsutstyr.

Denne eiendommen kombinerer komfort og sjarm i naturskjønne omgivelser – et perfekt sted å trekke seg tilbake og nyte livet ved sjøen.

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard, med oppgraderinger utført i ca. 2012/2013 og jevnlig vedlikehold som gir et moderne og velholdt preg.

Kjøkken:

Trivelig og oppgradert kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2012/2013 og fremstår som både funksjonelt og innbydende, med en stil som kombinerer klassisk sjarm og moderne komfort. Innredningen er holdt i hvit utførelse med profilerte fronter, og har kromfargede knotter og håndtak som gir et elegant uttrykk.

Benkeplaten er i heltre, noe som gir både varme og karakter til rommet. Over vasken er det overskap med glassdører, som gir et lett og dekorativt preg. Det er også belysning under overskapene, som gir godt arbeidslys og en lun stemning på kveldstid.

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og en naturlig plass til spisebord, hvor man kan nyte måltider med utsikt. Vinduet ble byttet i 2024, og slipper inn rikelig med dagslys samtidig som det gir utsikt mot omgivelsene.

I tillegg er det montert en varmepumpe på kjøkkenet, som gir effektiv oppvarming og bidrar til et behagelig inneklima.

Stue:

Stuen er et luftig og lyst oppholdsrom med stor vindusflate som slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott kontakt med uteområdet. Rommet har en vedovn som skaper både varme og hygge på kjølige dager, og gir en lun atmosfære.

Et plassbygd skap, malt i en lys blågrønn tone, fungerer som et dekorativt blikkfang og gir rommet karakter og sjel. Dette elementet bryter opp det lyse interiøret på en harmonisk måte og gir samtidig praktisk oppbevaringsplass.

Fra stuen er det direkte utgang til verandaen, som gjør det enkelt å forlenge oppholdsrommet utendørs på varme dager – perfekt for morgenkaffen, grilling eller bare å nyte utsikten og solen.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2012/2013 og fremstår som moderne og innbydende, med en gjennomført og tidløs stil. Gulvet er belagt med beigefargede fliser som gir en lun og naturlig følelse, mens veggene er kledd med hvite fliser som skaper et lyst og rent uttrykk. I taket er det montert panel med innfelte spotter, som gir god belysning og en elegant finish.

Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning som inkluderer både underskap og servant, samt et høyskap i samme stil som gir rikelig med oppbevaringsplass. Over servanten er det montert et speil med integrert belysning, som gir både funksjonalitet og et moderne preg.

Badet er videre utstyrt med et vegghengt toalett og et praktisk dusjkabinett. For å sikre rett vanntrykk er det installert en trykkavlastr dedikert til badet. I tillegg er det en smart løsning ved toalettet, hvor en del av veggen kan åpnes for enkel tilgang til rør-i-rør-systemet, vannmåler, stoppekran, samt trykkregulator – praktisk og brukervennlig for vedlikehold.

Soverom:

Hytta har totalt tre soverom, alle med en praktisk og arealeffektiv utforming som gjør det enkelt å innrede etter behov. Rommene er lyse og trivelige, med plass til både dobbeltseng, køyesenger eller enkeltsenger – perfekt for både familie og gjester.

Vegger og overflater er holdt i lyse, nøytrale toner som gir en rolig og avslappende atmosfære, og vinduene slipper inn godt med dagslys. Soverommene er fordelt slik at man får en god balanse mellom privatliv og fellesskap, og det er også plass til garderobeløsninger eller kommoder for oppbevaring.

Dette er rom som enkelt kan tilpasses ulike behov – enten du ønsker et barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. På hovedsoverom er det garderobeskap, sikringsskap er montert i dette skapet.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

VVB på 116 liter plassert i utvendig isolert rom på terrasse.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i hytta.

El.skap er plassert i garderobeskap på soverom.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser 32A/20A/16A/9*15A/10A

Røykvarsler på soverom og stue.

Brannslukningsapparat i skap på kjøkkenet.

Kvernpumpe er plassert under terrasse på vestsiden av hytta.

Det er varmekabler på vann- og avløpsrør iflg eier.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Miljøstrie og panelplater.

Himling: Himlingsplater, mdf-panel og trepanel.

Hytta er overflate oppusset over tid.

Innehar en generell normal standard.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandssrapport datert 30.05.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 21.05.25

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - takteking:

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Disse er utført direkte ovenpå eldre takshingel.

Stålplatene er skiftet på 90-tallet iflg eier.

Vindskier av trekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har en alder som tilsier at det nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Undertakets forventede levetid er utløpt siden det er et eldre opprinnelig taktekke.
Vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må medregnes med hensyn til alder på undertaket at det kan plutselig oppstå utettheter som medfører til at underliggende konstruksjon blir fuktutsatt.

Må derfor holdes under jevnlig oppsikt og nøyaktig tidspunkt for nødvendig utskiftning er usikkert.

Utføre vedlikehold av vindskier.

Utvendig - Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Skiftet samtidig med taktekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

Skade på takfotbeslag ved takstige.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må medregnes at takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Veggene har reisverk- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Hytta er malt beiset jevnlig iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledning mot vest har områder med tørkesprekker og råteskader på synlig bjelke.
Det er noe dårlig endeved på trekledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Fasaden mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer, samt at det må skiftes kledningsbord lokalt mot øst.

Dårlig kledning kan medføre til skader på bakenforliggende konstruksjon over tid.

Ved utskiftning av trekledning på hele vegger må det medregnes å forbedre luftingen bak trekledning.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Undertak av bordtak og finerplater.

Undertegnede har besiktet loftet, tilkomst fra luke mot øst på gavel.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset utlufting og trolig gammel/ingen dampsperre i himlinger.

Dette har medført til områder med svertesopp på bordtak/finerplater.

Det er registrert noe nedbøyning i tresperrer, men det fremstår på takflaten mot sør at denne er utført slik ved oppføringen a tilbyggene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen må holdes under oppsikt og evt så bør utlufting av konstruksjonen forbedres.

Ved utskiftning av taktekket anbefales det å montere dampåpent undertak.

Utvendig - Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Fastkarm vinduer i stue har 3-lags isolerglass.

Kjøkkenvindu er nytt i 2024. Soveromsvinduer er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

Baderomsvindu har en eldre standard og er derfor modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

Skifte eldre baderomsvindu. Dette vil forbedre inneklimaet pga bedre isoleringsverdier og tetthet på nye vinduer.

Utvendig - Dører:

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert svelling/sprekker på omramming til inngangsdør.
- Balkongdør har utvendig værslitasje og har derfor behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes. Utføre godt vedlikehold for å sikre levetiden til utgangsdøren.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse oppført i trekonstruksjon med trepilarer på betongfundamenter på fjellgrunn.

Det er glass og treverk på terrassen.

Rekkverkshøyden på trekkverk er 85cm og 90cm på glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tørkesprekker på terrassebord.

Det er registrert skjevheter i bærendekonstruksjon til terrassen.

Bjelker er stedvis underdimensjonert i forhold til spennvidde.

Det er åpninger over 10cm på rekkverket.

Dagens rekkverkshøyde er 1 meter, det er ikke krav til at rekkverkene skal endres til dette.

Men trekkverk skulle vært utført med 90cm høyde på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig - Utvendige trapper:

Enkel tretrapp på vestsiden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er åpninger i rekkverket over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innvendig - Overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Miljøstrie og panelplater.

Tak: Himlingsplater, mdf-panel og trepanel.

Hytta er overflate oppusset over tid.

Innehar en generell normal standard.

Vurdering av avvik:

Merker på vegg på det ene soverommet etter tidligere vindu.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Det kan oppstå mus i hytta.

Synlig spor etter mus i rom ved VVB og på loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Mus anses som ganske vanlig i slike eldre hytter.

Det må derfor omfattende tetting til for å få hindret at mus skal trekke inn i konstruksjon på visse tider av året.

Innvendig - Radon:

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

Eier har hatt en radonmåler oppe hver vinter, høyeste verdi er målt 62Bq på vinteren iflg eier.

Det foreligger ikke noe rapport på målingene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å fjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Hytta har elementpipe.

Sotluke er plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på røykerør.

Konsekvens/tiltak

Det må forventes at røykrør med tiden må rehabiliteres på slike eldre piper.

Det er muligheter for å utføre kamerainspeksjon for å avdekke nøyaktig tilstand på pipen.

Innvendig - Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke mulig å besikte hele krypkjelleren pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er tislign av overvann på fjellet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere,

helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å utføre god utlufting via slike krypkjellere slik at det blir god sirkulasjon på luften siden det er tilsig av overvann som medfører til en øyere luftfuktighet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert i innkassing til toalett.

Samlestokk er plassert på dette området.

Vurdering av avvik:

Siden rør-i-rør system ikke er plassert i rørskap vil en lekkasje på systemet medføre til fuktskader.

Dét anbefales derfor å montere automatisk vannstopper.

Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Samt utføre mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufting på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Montere luftventil på kjøkkenet.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

Muren mot vest er ujevn utført og det der derfor vanskelig å tilpasse trekledning.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Tomteforhold: - terrengforhold:

Tomten er skrående mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot nordfasaden på hytta, dette medfører til stor belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å få til noe tiltak siden eiendommen ligger i skrående terreng.

Løsningen må derfor holdes under jevnlig oppsikt.

Kjøkken - 1.etasje - Kjøkken - avtrekk:

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstall: 1958.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Montere ventilator for å sikre god utlufting ved matlaging.

Våtrom - 1.etasje - bad - overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l.

Vurdering av avvik:

Sprukket fliser på innkasset toalett.

Konsekvens/tiltak

Utføre lokale utbedringer ved fjerning av fliser og lime på nye fliser.

Våtrom - 1.etasje - bad - overflater gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført flatt gulv på baderommet.
Årstall: 2012 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 til sluk i en radius på 80cm fra sluk.

Vanntett terskel er ikke hevet 2,5cm over topp sluk.

Områder med hull etter tidligere dusjdører i våtsonen bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

Ved oppussing av baderommet må det utføres lokalt fall til sluk.

Vanntett terskel må også heves ihht forskriftene.

Våtrom - 1.etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelsen av membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men det kan være usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet når det ikke foreligger dokumentasjon.

Våtrom - 1.etasje - bad - sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Det er montert drenering under toalett, men sistene er ikke plassert i vanntett inkassing.

Konsekvens/tiltak

Innebygd sisterne skulle vært montert i vanntett kasse, det bør derfor installeres automatisk vannstopper som vil forhindre omfattende fuktskader ved en lekkasje.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 40mm retningsavvik på gulv på kjøkkenet og 20 mm i stuen.

Noe mindre på øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av hytta bør det vurderes oppretting av gulvene.

Slike skjevheter medfører til områder med svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner - Elektriske anlegg:

Skjult og åpent elektrisk anlegg i hytta.

El.skap er plassert i garderobeskap på soverom.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser 32A/20A/16A/9*15A/10A

Montert el.billader 2021.

Montert ny kurs til VVB i 2019

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

Nei

Spørsmål til eier:

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

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

Nei Eier opplyser om at det er montert noe utstyr av eier før 2008, det ble utført el.kontroll i 2008 hvor alle avvik ble lukket.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja. Det foreligger samsvarserklæring på el. billader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Det er utført kontroll i 2008.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap.

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar:
Anlegget har en normal standard.

Oppgitt prisestimat er for å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongblokker.

Rekkverk av glass og trevirke.

Det er utført støttemur ved biloppstillingsplass, samt ved gangvei bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er synlig skjevheter i muren.

Rekkverkshøyden er utført under 90cm på støttemurene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skjevhetene til støttemuren må holdes under oppsikt.

Skal rekkverket utføres etter forskriftskrav må høyden økes til 90cm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

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. Innbo på eiendommen kan medfølge salget etter avtale med selger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger salget, uten noen form for garanti utover evt. gjenværende leverandørgaranti.

TV/Internett/Bredbånd

Det er etablert telenorantenne på eiendommen. Selger opplyser at de har hatt internettabonnement til ca. Kr 800,- pr, mnd. Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

Parkering

Parkeringsplass ti eiendommen er plassert på en hylle ovenfor hytta. Det er montert elbillader på denne plassen.

Forsikringsselskap

If Forsikring.

Polisenummer

3135668

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har hatt en radonmåler oppe hver vinter, høyeste verdi er målt 62Bq på vinteren iflg eier.

Det foreligger ikke noe rapport på målingene.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

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.

Det er på eiendommen tinglyst rett til båt plass ved brygge. Se pkt. om økonomi.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er satt inn vedovn i stue (ca. 10-15 år gammel). Feiing/Tilsyn 17.07.2024. Varmepumpe plassert på kjøkken, montert for ca. 2 år siden.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 640

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt - hytte: Kr 2 685,-

Hytterrenovasjon: Kr 2 192, 68,-

Feie-/tilsynsgebyr hytte: Kr 570,-

Tilsynsgebyr vannmpler: kr 750,-

Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig: kr 3 150,-

Fjorårets vannforbruk: Kr 1 458, 75,-

A kto venn innev. år: Kr 1 458,75,-

Innbet. forskudd vann: - kr 1 342,05,-

Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig: Kr 3 150,-

Fjorårets avløpsmengde: kr 2 376, 25,-

A kto. avløp innev. år: kr 2 376,25,-

Innbet. forskudd avløp: - Kr 2285, 68,-

Sum: kr 16 639,95,-.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er montert vannmåler på eiendommen, vannforbruket vil påvirke størrelsen på vanngbebyr.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er medberegnet i kommunale avgifter (Prognose 2025 - Kr 2 685,-)

Formuesverdi primær

Kr 199 590

Formuesverdi primær år

2023

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.

Følgende er opplyst av selger:

- Forsikring: Ca 3 700 pr. år.
- Strøm: Ca Kr 8 000,- - 10 000,-
- Pumpestasjon: Ca. Kr 2.200,- pr. år for drift og vedlikehold av felles pumpestasjon for flere hytter (indeksreguleres).
- Felles vann og avløpsrør med nabohytte: Ca. Kr 2000,- som er deling av strømkostander til varmekabler fra nabohytte til ovenfornevnte pumpestasjon.
- Kostnad for båt/bryggeplass (Ta kontakt med Erik Hauge, tlf. 901 02 188).

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 13, bruksnummer 13 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/13/13:

02.07.1804 - Dokumentnr: 900003 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Erklæringen omfatter en forliksak mellom hovedbølet og Topum, Rørbæk og Bjørnedalen".

01.06.1833 - Dokumentnr: 900010 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Greneoppgangsforretning avhl. 06.12.1832 ang. grensene mellom hovedbølet, Nordberger, Hede, Lundestaf, Killingen, Sørle og Fange":

29.02.1836 - Dokumentnr: 900055 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

" Forlikssak av 05.11 1822 ang. grensene mellom hovedbølet og vestre Wiig m.fl".

09.04.1847 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale

Kontrakt ang. en sag eller dens demninger i bekken ved Unneberg

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Kontrakt ang. en sag eller dens demninger i bekken ved Unneberg "

18.11.1874 - Dokumentnr: 900027 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Ekspropirasjonstakst fro Østfoldbanen".

16.10.1889 - Dokumentnr: 900037 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om planovergang

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

" Overnskomst dat. 02.11.1887 med tilleggserklæring dat. 01.12.1888. ang. jernbaneovergang ved Tjernesbroen".

20.04.1892 - Dokumentnr: 900022 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

" Delebrev avh. 19.02.1892 ng. grensen mellom hovedbølet og hus nr. 3 i Sponvika".

04.10.1893 - Dokumentnr: 900022 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Norges Fyrvesen

Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

" Skjøte datert 27.09.1893 fra eieren av hovedbølet til statens fyr, merke- og ringvesen på 2 skipsfestigheter på hovedbølets grunn. 1 på Mølen og 1 på Myren, inneh. diverse bestemmelser."

03.07.1901 - Dokumentnr: 900037 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Rettsforlik ang. delelinjen for Fangestykket".

07.12.1904 - Dokumentnr: 900044 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Rettsforlik ang. grensene mellom d.e og unneberg"

15.08.1906 - Dokumentnr: 900043 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Vegtakstforretning i anl. veganlegget Sponviken-Berger bru."

01.09.1915 - Dokumentnr: 900051 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

"Beskrivelse av snørop og Vikskasenes grenser"

06.02.1918 - Dokumentnr: 900055 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Slettet vedr. gnr. 12 bnr. 19.

"Dokument ang. vederlagsfri rett til stoplefesten for Berg e.verk".

18.06.1924 - Dokumentnr: 900148 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
"verenskomst hvorved Telegrafverket gis rett til å bringe stopler på d.e og gnr. 9/4".

18.03.1925 - Dokumentnr: 900126 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
"Overenskomst, av 10/2-1925 hvorved Telegrafvesenet gid rett til å anbringe 6 stolper på d.e".

27.02.1951 - Dokumentnr: 324 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:22 Bnr:3
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bestemmelsen gjelder en annen eiendom)

08.11.1954 - Dokumentnr: 2906 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1961 - Dokumentnr: 1961 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1962 - Dokumentnr: 749 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1968 - Dokumentnr: 3127 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1973 - Dokumentnr: 1083 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1976 - Dokumentnr: 3195 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1976 - Dokumentnr: 4166 - Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1978 - Dokumentnr: 255 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1980 - Dokumentnr: 1386 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1980 - Dokumentnr: 5233 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1990 - Dokumentnr: 660 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM PLANOVERGANG.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1992 - Dokumentnr: 1944 - Fredningsvedtak
Trærne i alleen fredes mot hogst m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1994 - Dokumentnr: 3127 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:15 Bnr:1 Fnr:2
Bestemmelse om vannledning, sommervannledning m.fl.best.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1998 - Dokumentnr: 1113 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1 Fnr:14
Opsjonsavtale - rett til å leie område
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2000 - Dokumentnr: 1130 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver HALDEN KOMMUNE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2003 - Dokumentnr: 2016 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:12 Bnr:1
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

08.07.2009 - Dokumentnr: 499454 - Bestemmelse om veg
Felles vei
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

08.07.2009 - Dokumentnr: 499454 - Bestemmelse om veg
felles traktorvei
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

08.07.2009 - Dokumentnr: 499454 - Bestemmelse om veg

Felles jord- og skogbruksvei

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

08.07.2009 - Dokumentnr: 499454 - Jordskifte

Jordskiftesak nr 0100-2004-0029 E6 Riksgrensen-Svingenskogen

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

24.09.2009 - Dokumentnr: 710793 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

30.03.2011 - Dokumentnr: 249077 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

13.02.2012 - Dokumentnr: 123436 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1 Fnr:17

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

26.06.2012 - Dokumentnr: 512622 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter denne eiendommen og ligger som vedlegg til salgsoppgaven)

12.06.2017 - Dokumentnr: 616344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:9

Oppr. tinglyst 28.04.1956 i doknr 817

Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

14.06.2017 - Dokumentnr: 628132 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:10

Opprinnelig tinglyst 23.03.1953 i doknr 693
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.
(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)
14.06.2017 - Dokumentnr: 628132 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:10
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

14.06.2017 - Dokumentnr: 628132 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:10
Overført fra: Knr:3101 Gnr:13 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
(Bestemmelsen omfatter en annen eiendom)

10.04.2018 - Dokumentnr: 632859 - Erklæring/avtale
Adkomsrett
Rett til båt plass, brygge og strandrett
Opprinnelig tinglyst i festekontrakt 06.03.1959 i dok.nr. 434
(Bestemmelsen omfatter eiendommen og ligger som vedlegg til salgsoppgaven)

Flere av de tinglyste erklæringene er overført fra hovedølet hvor eiendommen er skilt ut fra og vedrører ikke eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Fritidsbolig:
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Lovlighet

Terrassen er ikke byggemeldt slik den er i dag, siden den er utført større en byggemeldte tegninger fra 1988.

Søttemurene er søknadspliktige, det er ikke mottatt noe dokumentasjon fra kommunen at disse har blitt byggemeldt.

Anneks:

Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger og oppføring av annekset er derfor antas at annekset ikke er byggemeldt.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Utvendig bod:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og oppføring av bod er derfor trolig ikke byggemeldt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via privat vei. Kr 500,- i årlig avgift for drift og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat vannledning. Dette systemet er tilkoblet til et annet privat vannsystem.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat avløpsrør med egen pumpestasjon som pumper vann til felles pumpestasjon for flere hytter som pumper videre til offentlig avløp. Det betales kr. 2200.- årlig til å dekke drift og vedlikehold. (indeksregulert) Selger opplyser at ca 1. gang i året bør egen pumpestasjon spyles. Dette kan gjøres selv eller kontakte Driftsteknikk AS for bistand. Ved behov for annet vedlikehold på f.eks på kvernpumpen eller styreskap kontaktes Driftsteknikk AS

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.

Avsatt til bebyggelse og anlegg

Hensynssone: krav om felles planlegging, bevaring kulturmiljø.

Retningslinjer: Strandssone - Olsofjorden.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (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))

126 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 145 050 (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 126 350

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 505,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler

krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

30.05.2025

Bilder



Stor terrasse med panoramautsikt.



Middag med panoramautsikt!



På eiendommen er det oppført både anneks og utvendig bod.



Sjarmerende hytte med panoramautsikt i idylliske Sponvika.



Klokkegata 32



Tomten er pent opparbeidet i området mellom hytta, anneks og utvendig bod, noe som gir et ryddig og funksjonelt tunområde med gode bruksflater.



Kveldsidyll i Klokkergata 32



Hytta har en idyllisk beliggenhet i vakre Sponvika – en sjarmerende kystperle helt sør i Halden kommune, nær svenskegrensen. Området er kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn, koselige trehus og nærhet til sjøen.



Tomten er pent opparbeidet i området mellom hytta, anneks og utvendig bod, noe som gir et ryddig og funksjonelt tunområde med gode bruksflater.



Mat smaker alltid bedre med litt bølgeskulp som bakgrunnsmusikk.



Hytta ligger på en sjarmerende naturtomt med en flott balanse mellom opparbeidede og naturlige elementer.



Drømmer du om en fredelig tilværelse nær sjøen, omgitt av vakker natur og utsikt som tar pusten fra deg?



en sjelden mulighet til å sikre seg en fritidsbolig med fantastisk beliggenhet i den sjarmerende kystperlen Sponvika.



Området er kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn, koselige trehus og nærhet til sjøen.



Adkomsten er praktisk løst med en gruset parkeringsplass for flere biler på egen eiendom, på en hylle ovenfor hytta. Herfra leder en enkel og lettgått sti ned til selve hytta, noe som gir både god tilgjengelighet og en følelse av å være tett på naturen.





Det er montert ny markise på hytta, som gir deg muligheten til å skjerme for uønsket vær.



Når blikket møter vannet og horisonten gløder i kveldssolen, føles det som tiden står stille.

Hytttekjøkkenet – der små detaljer lager store øyeblikk.





Det montert en varmpumpe på kjøkkenet, som gir effektiv oppvarming og bidrar til et behagelig innneklima.



Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og en naturlig plass til spisebord, hvor man kan nyte måltider med utsikt. Vinduet ble byttet i 2024, og slipper inn rikelig med dagslys samtidig som det gir utsikt mot omgivelsene.



Innredningen er holdt i hvit utførelse med profilerte fronter, og har kromfargede knotter og håndtak som gir et elegant uttrykk.



Benkeplaten er i heltre, noe som gir både varme og karakter til rommet. Over vasken er det overskap med glassdører, som gir et lett og dekorativt preg. Det er også belysning under overskapene, som gir godt arbeidslys og en lun stemning på kveldstid.



Her, i sofakroken med utsikt mot sommerens stille magi.



Et plassbygd skap, malt i en lys blågrønn tone, fungerer som et dekorativt blikkfang og gir rommet karakter og sjel. Dette elementet bryter opp det lyse interiøret på en harmonisk måte og gir samtidig praktisk oppbevaringsplass.



Stuen er et luftig og lyst oppholdsrom med stor vindusflate som slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott kontakt med uteområdet.



Sofakrok med utsikt – her sitter man godt og ser enda bedre!



Rommet har en vedovn som skaper både varme og hygge på kjølige dager, og gir en lun atmosfære.



I det solen forsvinner bak horisonten og vannet speiler kveldens siste glød, blir stillheten enda vakrere.



På hovedsoverom er det garderobeskap, sikringsskap er montert i dette skapet.



Hytta har totalt tre soverom, alle med en praktisk og arealeffektiv utforming som gjør det enkelt å innrede etter behov. Rommene er lyse og trivelige, med plass til både dobbeltseng, køyesenger eller enkeltssenger – perfekt for både familie og gjester.



Vegger og overflater er holdt i lyse, nøytrale toner som gir en rolig og avslappende atmosfære, og vinduene slipper inn godt med dagslys.



Soverommene er fordelt slik at man får en god balanse mellom privatliv og fellesskap, og det er også plass til garderobeløsninger eller kommoder for oppbevaring.



På eiendommen finner du også et koselig anneks, perfekt som gjesterom, hobbyrom eller et stille sted for avslapning.



Annekset gir ekstra fleksibilitet og kan brukes året rundt, enten du ønsker å tilby overnatting til besøkende eller skape din egen lille hytte i hytta.



Dette er rom som enkelt kan tilpasses ulike behov – enten du ønsker et barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Badet ble oppgradert i 2012/2013. Gjennomført og tidløs stil. Gulvet er belagt med beigefargede fliser som gir en lun og naturlig følelse, veggene er kledd med hvite fliser. I taket er det panel med spotter, som gir god belysning.



Badet er videre utstyrt med et vegghengt toalett og et praktisk dusjkabinett. For å sikre redusere vanntrykket er det installert en trykkavlaster dedikert til badet.



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Klokkergata 32, 1794 SPONVIKA

 HALDEN kommune

 gnr. 13, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1798

Referansenummer: WV3051

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Høyt plassert fritidsbolig i Sponvika i Halden kommune.
Meget god utsikt og solforhold på eiendommen.
Eiet tomt med bilvei helt frem og opplegg for el.billading.

Innvendig innehar hytta en normal standard.
Baderommet er sist oppusset i 2014.
Forøvrig er hytta overflate oppusset over tid.

Utvendig fasader er malt jevnlig av eier.
stedvis noen områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Plassert anneks og bod på eiendommen.
Disse er ikke byggemeldt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater.
Disse er utført direkte ovenpå eldre takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har reisverk- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av bordtak og finerplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fastkarm vinduer i stue har 3-lags isolerglass.
Kjøkkenvindu er nytt i 2024. Soveromsvinduer er skiftet i 2014.
Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon med trepilarer på
betongfundamenter på fjellgrunn.
Det er glass og treverk på terrassen.
Enkel tretrapp på vestsiden av hytta.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hytta er overflate oppusset over tid.
Innehar en generell normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hytta har elementpipe.
Sotluke er plassert utvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ikke mulig å besikte hele krypkjelleren pga manglende tilkomst.

Innvendig har boligen malt furu fyllingsdører og formpresset
innerdører med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett
og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift via luftespalte under dørblad.

Hulltakning var ikke nødvendig å utføre siden det var inspeksjonluke
ved innasset toalett.
Der var det mulighet for å måle fuktighet i trekonstruksjonen i vegg.
Ingen utslag på skadelig fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av
heltre.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Innehar en normal standard.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
VVB på 116 liter plassert i utvendig isolert rom på terrasse.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet.
Skjult og åpent elektrisk anlegg i hytta.
El.skap er plassert i garderobeskap på soverom.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser 32A/20A/16A/9*15A/10A

Røykvarsler på soverom og stue.
Brannslukningsapparat i skap på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, gråstein og betong.
Forstøtningsmur er av betongblokker.
Rekkverk av glass og trevirke.
Det er utført støttemur ved biloppstillingsplass, samt ved gangvei
bak hytta.
Tomten er skrående mot sør.

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

Kvernpumpe er plassert under terrasse på vestsiden av hytta.
Det er varmekabler på vann- og avløpsrør iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Terrassen er ikke byggemeldt slik den er i dag, siden den er utført større en byggemeldte tegninger fra 1988.
Søttemurene er søknadspliktige, det er ikke mottatt noe dokumentasjon fra kommunen at disse har blitt byggemeldt.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og oppføring av annekset er derfor antas at annekset ikke er byggemeldt.

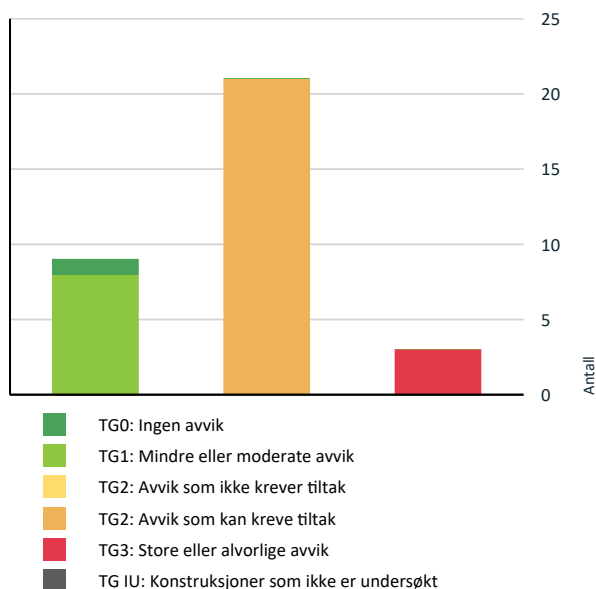
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og oppføring av bod er derfor trolig ikke byggemeldt.

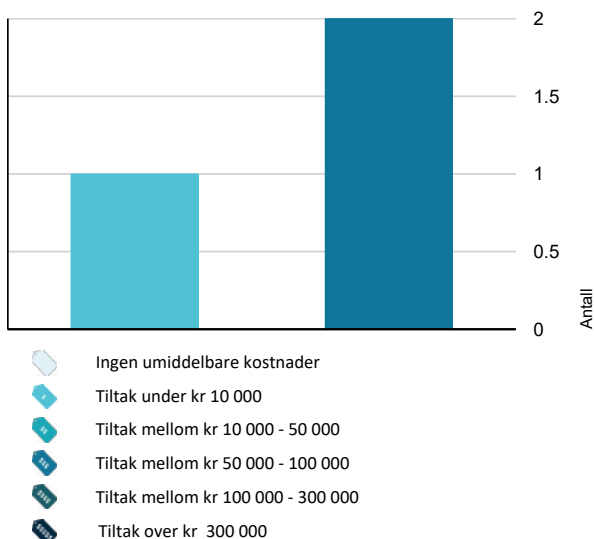
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1958

Standard

Hytta har en normal standard.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygd kjøkken, soverom og bad
1972	Tilbygg	Tilbygd stue og deler av terrasse
	Tilbygg	Tilbygd terrasse, ukjent når.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige. Disse er utført direkte ovenpå eldre takshingel. Stålplatene er skiftet på 90-tallet iflg eier.

Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har en alder som tilsier at det nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Undertakets forventede levetid er utløpt siden det er et eldre opprinnelig taktekke.

Vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må medregnes med hensyn til alder på undertaket at det kan plutselig oppstå utettheter som medfører til at underliggende konstruksjon blir fuktutsatt.

Må derfor holdes under jevnlig oppsikt og nøyaktig tidspunkt for nødvendig utskiftning er usikkert.

Utføre vedlikehold av vindskier.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Skiftet samtidig med taktekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er avvik:
- Fremstår i forventet stand med hensyn til alder.
Skade på takfotbeslag ved takstige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 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.

Det må medregnes at takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har reisverk- og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Hytta er malt beiset jevnlig iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning mot vest har områder med tørkesprekker og råteskader på synlig bjelke.

Det er noe dårlig endevend på trekledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Fasaden mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer, samt at det må skiftes kledningsbord lokalt mot øst.

Dårlig kledning kan medføre til skader på bakenforliggende konstruksjon over tid.

Ved utskiftning av trekledning på hele vegger må det medregnes å forbedre luftingen bak trekledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av bordtak og finerplater.

Undertegnede har besikket loftet, tilkomst fra luke mot øst på gavel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset utlufting og trolig gammel/ingen dampspærre i himlinger.

Dette har medført til områder med svertesopp på bordtak/finerplater.

Det er registrert noe nedbøyning i tresperrer, men det fremstår på takflaten mot sør at denne er utført slik ved oppføringen a tilbyggene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt og evt så bør utlufting av konstruksjonen forbedres.

Ved utskiftning av taktekket anbefales det å montere dampåpent undertak.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Fastkarm vinduer i stue har 3-lags isolerglass.

Kjøkkenvindu er nytt i 2024. Soveromsvinduer er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsvindu har en eldre standard og er derfor modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte eldre baderomsvindu. Dette vil forbedre innklimaet pga bedre isoleringsverdier og tetthet på nye vinduer.

1 TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert svelling/sprekker på omramming til inngangsdør.

Balkongdør har utvendig værslitasje og har derfor behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Utføre godt vedlikehold for å sikre levetiden til utgangsdøren.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon med trepilarer på betongfundamenter på fjellgrunn.

Det er glass og treverk på terrassen.

Rekkverkshøyden på trekkverk er 85cm og 90cm på glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tørkesprekker på terrassebord.

Det er registrert skjevheter i bærendekonstruksjon til terrassen.

Bjelker er stedvis underdimensjonert i forhold til spennvidde.

Det er åpninger over 10cm på rekkverket.

Dagens rekkverkshøyde er 1 meter, det er ikke krav til at rekkverkene skal endres til dette.

Men trekkverk skulle vært utført med 90cm høyde på oppføringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:

Utføre vedlikehold og utbedringer på terrassen.

Det er muligheter for å utføre oppretting av terrassen ved tiltak på trepilarene.

Utføre godt vedlikehold for å sikre levetiden til terrassebordene.

Dimensjonen på bjelkelaget skulle vært økt på noen områder med hensyn til spennvidde, dette medfører til nedbøyning.

1 TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp på vestsiden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er åpninger i rekkverket over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser

VEGG: Miljøstrie og panelplater.

TAK: Himlingsplater, mdf-panel og trepanel.

Hytta er overflate oppusset over tid.

Innehar en generell normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker på vegg på det ene soverommet etter tidligere vindu.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Det kan oppstå mus i hytta.

Synlig spor etter mus i rom ved VVB og på loftet på befæringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Mus anses som ganske vanlig i slike eldre hytter.

Det må derfor omfattende tetting til for å få hindret at mus skal trekke inn i konstruksjon på visse tider av året.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befæringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt 40mm retningsavvik på gulv på kjøkkenet og 20 mm i stuen. Noe mindre på øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av hytta bør det vurderes oppretting av gulvene. Slike skjevheter medfører til områder med svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Eier har hatt en radonmåler oppe hver vinter, høyeste verdi er målt 62Bq på vinteren iflg eier. Det foreligger ikke noe rapport på målingene.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe. Sotluke er plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på røykerør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes at røykrør med tiden må rehabiliteres på slike eldre piper. Det er muligheter for å utføre kamerainspeksjon for å avdekke nøyaktig tilstand på pipen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke mulig å besikte hele krypkjelleren pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.

Det er tilsig av overvann på fjellet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å utføre god utlufting via slike krypkjellere slik at det blir god sirkulasjon på luften siden det er tilsig av overvann som medfører til en øyere luftfuktighet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt furu fyllingsdører og formpresset innerdører med speil.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprukket fliser på innkasset toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer ved fjerning av fliser og lime på nye fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført flatt gulv på baderommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 til sluk i en radius på 80cm fra sluk.

Vanntett terskel er ikke hevet 2,5cm over topp sluk.

Områder med hull etter tidligere dusjdører i våtsonen bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av baderommet må det utføres lokalt fall til sluk.
Vanntett terskel må også heves iht forskriftene.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelsen av membranen.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men det kan være usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet når det ikke foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert drenering under toalett, men sistene er ikke plassert i vanntett inkassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innebygd sistene skulle vært montert i vanntett kasse, det bør derfor installeres automatisk vannstopper som vil forhindre omfattende fuktskader ved en lekkasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tillift via luftespalte under dørbled.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning var ikke nødvendig å utføre siden det var inspeksjonluke ved innasset toalett.

Der var det mulighet for å måle fuktighet i trekonstruksjonen i vegg.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Innehar en normal standard.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstall: 1958

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Montere ventilator for å sikre god utlufting ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i innkassing til toalett.
Samlestokk er plassert på dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden rør-i-rør system ikke er plassert i rørskap vil en lekkasje på systemet medføre til fuktskader.

Dét anbefales derfor å montere automatisk vannstopper.

Manglende mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Samt utføre mansjetter på varerør i benkeskap på kjøkkenet.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufting på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Montere lufteventil på kjøkkenet.

TO 1 Varmtvannstank

VVB på 116 liter plassert i utvendig isolert rom på terrasse.

TO 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkkenet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i hytta.

El.skap er plassert i garderobeskap på soverom.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser 32A/20A/16A/9*15A/10A

Montert el.billader 2021.

Montert ny kurs til VVB i 2019

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at det er montert noe utstyr av eier før 2008, det ble utført el.kontroll i 2008 hvor alle avvik ble lukket.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på el.billader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er utført kontroll i 2008
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.

Opgitt prisestimat er for å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Røykvarsler på soverom og stue.
Brannslukningsapparat i skap på kjøkkenet.

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 fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren mot vest er ujevn utført og det der derfor vanskelig å tilpasse trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongblokker.
Rekkverk av glass og trevirke.

Det er utført støttemur ved biloppstillingsplass, samt ved gangvei bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er synlig skjevheter i muren.
Rekkverkshøyden er utført under 90cm på støttemurene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skjevhetene til støttemuren må holdes under oppsikt.
Skal rekkverket utføres etter forskriftskrav må høyden økes til 90cm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot nordfasaden på hytta, dette medfører til stor belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å få til noe tiltak siden eiendommen ligger i skrående terreng.
Løsningen må derfor holdes under jevnlig oppsikt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørene er fra 2012

Kvernpumpe er plassert under terrasse på vestsiden av hytta.
Det er varmekabler på vann- og avløpsrør iflg eier.

Årstell: 2012 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Innehar en normal standard

Vedlikehold**Beskrivelse**

Anneks oppført på lettklinkerblokker rett på mark.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak utvendig tekket med steinbelagte stålplater.
Isolert ytterdør med 2-lags isoleglass og trevinduer med 2-lags isolerglass.

Svikt i gulv i annekset.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført både med pilarer av betong, lettklinkerblokker, granittstein og treklosser.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak teknet med takshingel.

Enkel tredør og vindu med 2-lags isolerglass.

Det er oppført et vedskjul på sørsiden av boden.

Det er innlagt vann i boden for vaskemaskin.

Dette er ikke godkjent siden avløpet kun er ført til terreng.

Noe mindre vedlikeholdsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

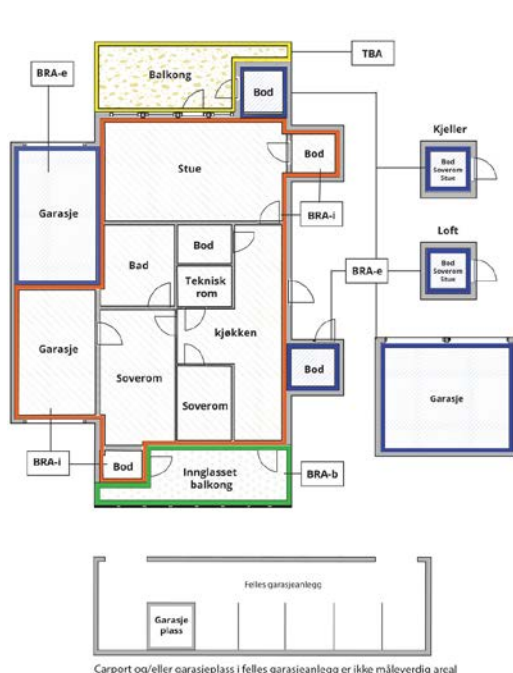
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	72			72	55
SUM	72				55
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrassen er ikke byggemeldt slik den er i dag, siden den er utført større en byggemeldte tegninger fra 1988. Søttemurene er søknadspliktige, det er ikke mottatt noe dokumentasjon fra kommunen at disse har blitt byggemeldt.

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og oppføring av annekset er derfor antas at annekset ikke er byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og oppføring av bod er derfor trolig ikke byggemeldt.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	0
Anneks	13	0
Bod	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jon-Steinar Dregan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	13	13		0	1615 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klokkergata 32

Hjemmelshaver

Dregan Jon-Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende høyt plassert i Sponvika i Halden kommune.
Meget god utsikt og solforhold fra eiendommen.
60m luftlinje ned til sjøen, men det er bratt terreng.
8-10min gangtid bort til fellesbrygge iflg eier.
3,5 km til E6
12 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
500 kr i årlig avgift for drift og vedlikehold av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat vannledning
Dette systemet er tilkoblet til et annet privat vannsystem.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpforsyning via privat vannledning og kvernpumpe.
Dette systemet er tilkoblet til et annet privat vannsystem.
Det betales 2000 kr i året til nabo for tilnytting til dems system.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg
Hensynssone: krav om felles planlegging, bevaring kulturmiljø.
Retningslinjer: Strandssone - Olsofjorden

Om tomten

Eiet opparbeidet med gruset parkering og gangvei, gressplen, støttemur og terrasse.
Gangstien ned fra parkering går over grunneiers grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det tilhører en båtplass på felles brygge med 5 naboer.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
895 100	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg hytte og terrasse - 1979	18.08.1979		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygg hytte og terrasse - 1988	19.09.1988		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	24.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en 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/WV3051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250058	

Selger 1 navn
Jon-Steinar Dregan

Gateadresse	
Klokkergata 32	
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: 1101250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er i i 2012 etablert baderom og installert vann og avløp tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg ; nytt innvendig og utvendig VA-anlegg, samt tilknytting til off. VA-ledninger via privat ledningsnett, Frydenlund vvs As :Godkjent ansvarsrett for tiltaket med ansvar som omfatter hele anlegget. Øvrige faglærte som har vært involvert ved etablering og senere er Driftsteknikk As, Kolås Eff. As, Aurskog Elektriske Installasjon og O.Hansens Eff. AS som også har hatt etterkontroll av varmekabler.
Arbeid utført av	Frydenlund vvs as,
Filer	

[Tinglysing VA tilkopling eksisterne anlegg.pdf](#)

[Tinglysing vann og avløp.pdf](#)

[2014 tiltak VA klokkegata 32.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk, ved etablering av bytt baderom
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tiltak med vedtaks nummer VA-2014/50 Halden kommune.
-------------	--

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	startet med årlig kontroll og fant at frekvensen kunne økes til 2 eller 3 år etterhvert
Arbeid utført av	Driftsteknikk

Filer

[2014 serviceraport pumpestasjon.pdf](#)

[2022 Pumpestasjon service faktura.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv i kjøkken grunnet byggeteknisk feil ved oppføring av tilbygg. Noe mindre også på bad og stue
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært oppdaget små maur enkelte år om våren. Dette har vært løst med maurboks utplassert der de ferdes og maur har forsvunnet i løpet av kort tid.
-------------	---

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	Diverse ulike oppgaver.
Arbeid utført av	O.Hansens eff AS

Filer

[3NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[1NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)

[3NELFO_Samsvarserklæring_\(Installasjon_av_ny_kurs_for_Easee_EL_bil_lader_og_stikkontakt_ved_ladeplass.\).pdf](#)

[2NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Installasjon_av_ny_kurs_for_Easee_EL_bil_lader_og_stikkontakt_ved_ladeplass.\).pdf](#)

[1NELFO_Risikovurdering_R1_\(Installasjon_av_ny_kurs_for_Easee_EL_bil_lader_og_stikkontakt_ved_ladeplass.\).pdf](#)

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

Etter kontroll

Filer

[Samsvarserklæring elsikkerhetsdokumentasjon 2008.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader med lastfordeler mot forbruk i hytta.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har ved dugnad blitt skiftet vinduer og inngangsdør samt etterisolert bakveggen mot nord og lagt på ny panel på denne i samarbeid med faglært familielem

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet nye bord på deler av terrassen.

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

I privat regi med egen måler

21.1 Radonmåling

Ar

2024

Verdi

70 i perioden oktober til mars

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det mangler byggemelding på kombinert bod/utedo/redskapskjul og vedbod som er satt opp i 1959. Samt anneks på 16 m2 satt opp i ca 1999.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med Klokkergata 34 og Klokkergata 40 i forbindelse med strøm kostnader i vintermånedene til felles varmekabler til vann og avløp med #34 og en årlig avgift for drift/vedlikehold av pumpestasjon med #40 som for øvrig flere andre naboer også er tilknyttet.

Document reference: 1101250058

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Steinar Dregan	28cb615617bc7c9b2a1bdf 175c8aa471d00fc6f6	21.05.2025 16:02:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250058

- 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>



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237834969

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 145007038

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Klokkegata 32, 1794 SPONVIKA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.07.2024	Tilsyn	17.07.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237834969

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: 24.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klokkergata 32, 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	4 319,94 kr
Eiendomsskatt	2 685,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	2 192,72 kr
Vann	4 298,07 kr
Sum	13 985,06 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-hytte	895100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 685,00 kr	1 342,50 kr
Hytterrenovasjon	1 Hytte	2 192,68 kr	1/1	0 %	2 192,68 kr	1 096,35 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Fjorårets vannforbruk	50 m3	29,18 kr	1/1	0 %	1 458,75 kr	1 458,75 kr
A kto vann innev. år	50 m3	29,18 kr	1/1	0 %	1 458,75 kr	729,38 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd vann	-46 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-1 342,05 kr	-1 342,05 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	50 m3	47,53 kr	1/1	0 %	2 376,25 kr	2 376,25 kr
A kto. avløp innev. år	50 m3	47,53 kr	1/1	0 %	2 376,25 kr	1 188,13 kr
Innbet. forskudd avløp	-45.99 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-2 185,68 kr	-2 185,85 kr
				Sum	16 639,95 kr	8 473,46 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klokkegata 32, 1794 SPONVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32049523	509	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	50

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-13/13, Klokkegata 32, 1794 SPONVIKA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko
Radonutsatt område	14.04.2025	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	2.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.21 km
Flomfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	14.04.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	124.5 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.03 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.26 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.

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:

17.02.2025

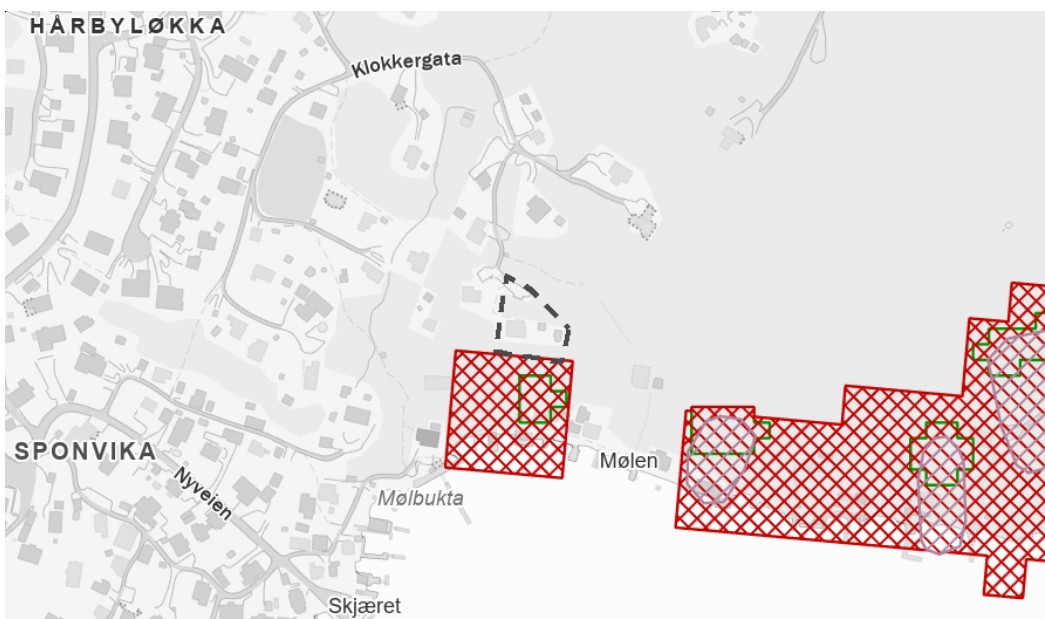
Aktsomhetssone for snøskred

Nei

S3

S2 uten skogeffekt

S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

 Skog som reduserer skredfare

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

 Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.04.2025

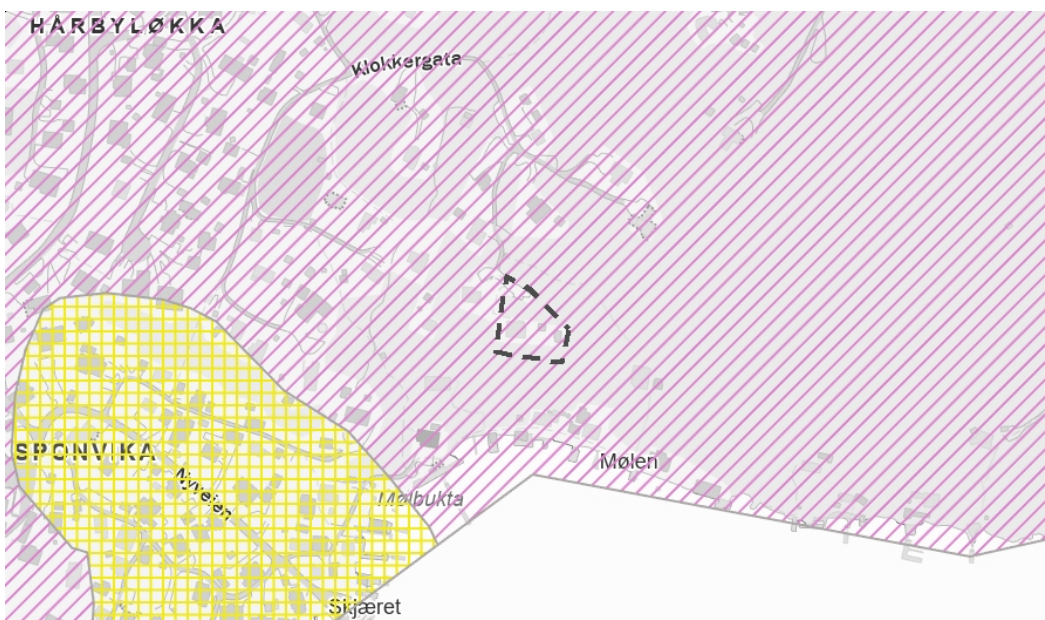
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 13	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	501 Sponviken
Veiadresse:	Klokkergata 32, gatenr 3830	Valgkrets:	4 Berg
	1794 Sponvika	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.02.2018	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 615,0 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/13/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/13/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.02.2018	Avgiver	3101/13/1	-1 615,0
	Matrikkelført:	26.02.2018	Tidligere festegrunn	0101/13/1/8	0,0
			Mottaker	3101/13/13	1 615,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klokkergata 32	Fritidsbolig	73,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	73,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145007038			Antall etasjer:		1

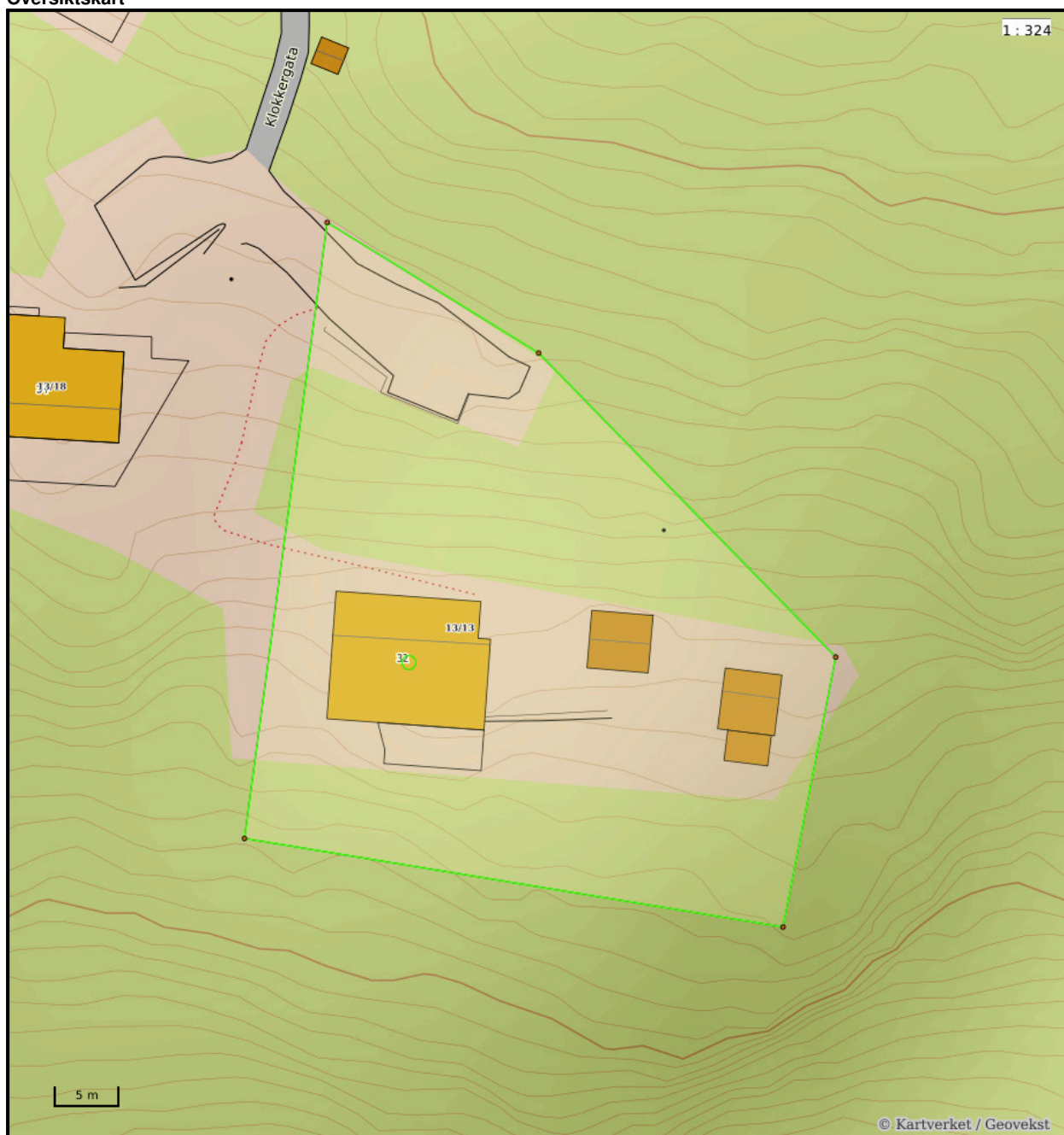
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				73,0	73,0				

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

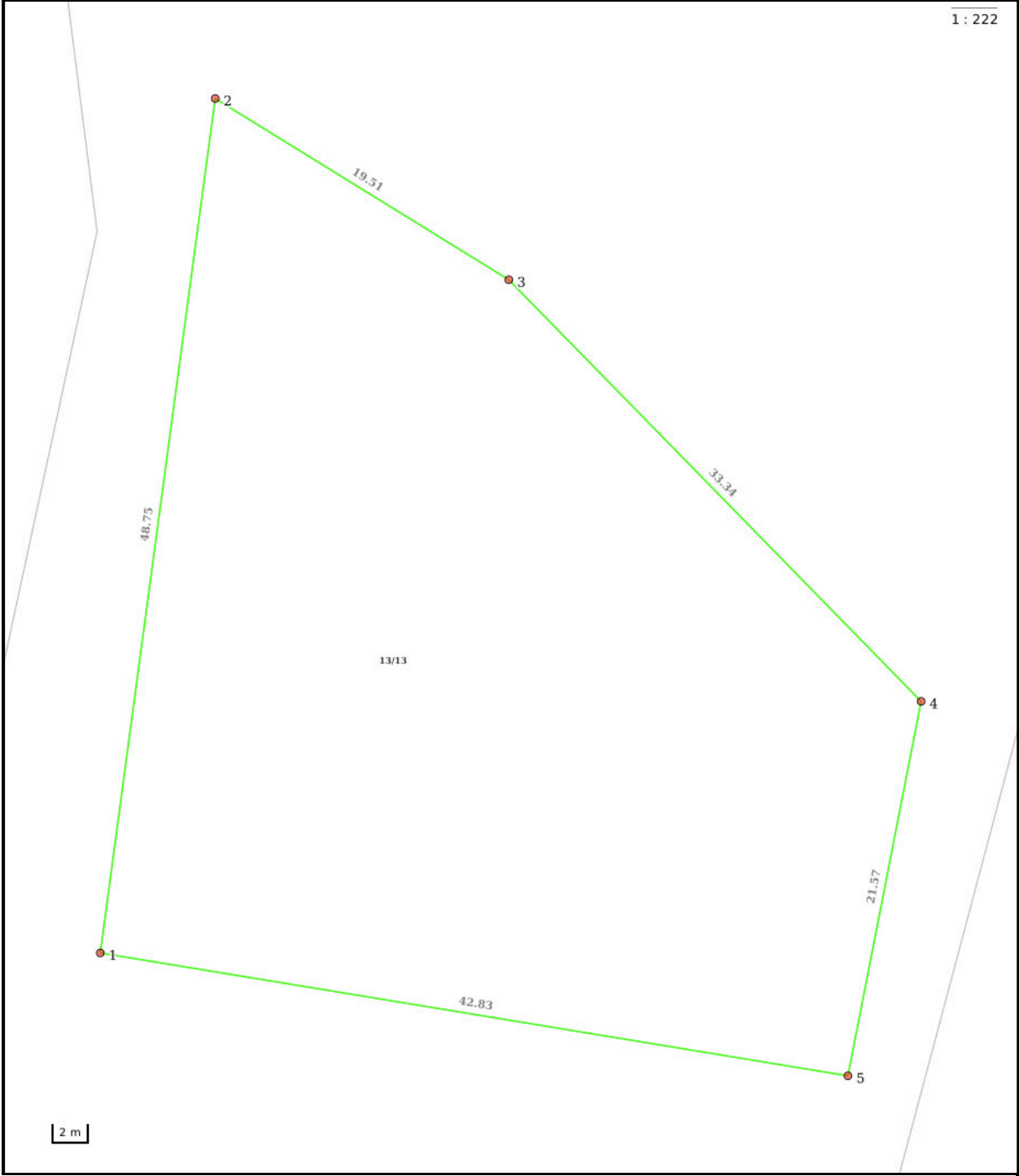
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

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:** 1 615,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 552 602,10	628 050,39	48,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 552 650,80	628 052,52	19,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 552 642,08	628 069,97	33,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 552 620,43	628 095,33	21,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 552 598,97	628 093,11	42,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Klokkegata 32, 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

Plantyper uten treff

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

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	53 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
Delarealer	Delareal	1 615 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA4	
Delarealer	Delareal	1 615 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	

Delareal 1 615 m²
Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden



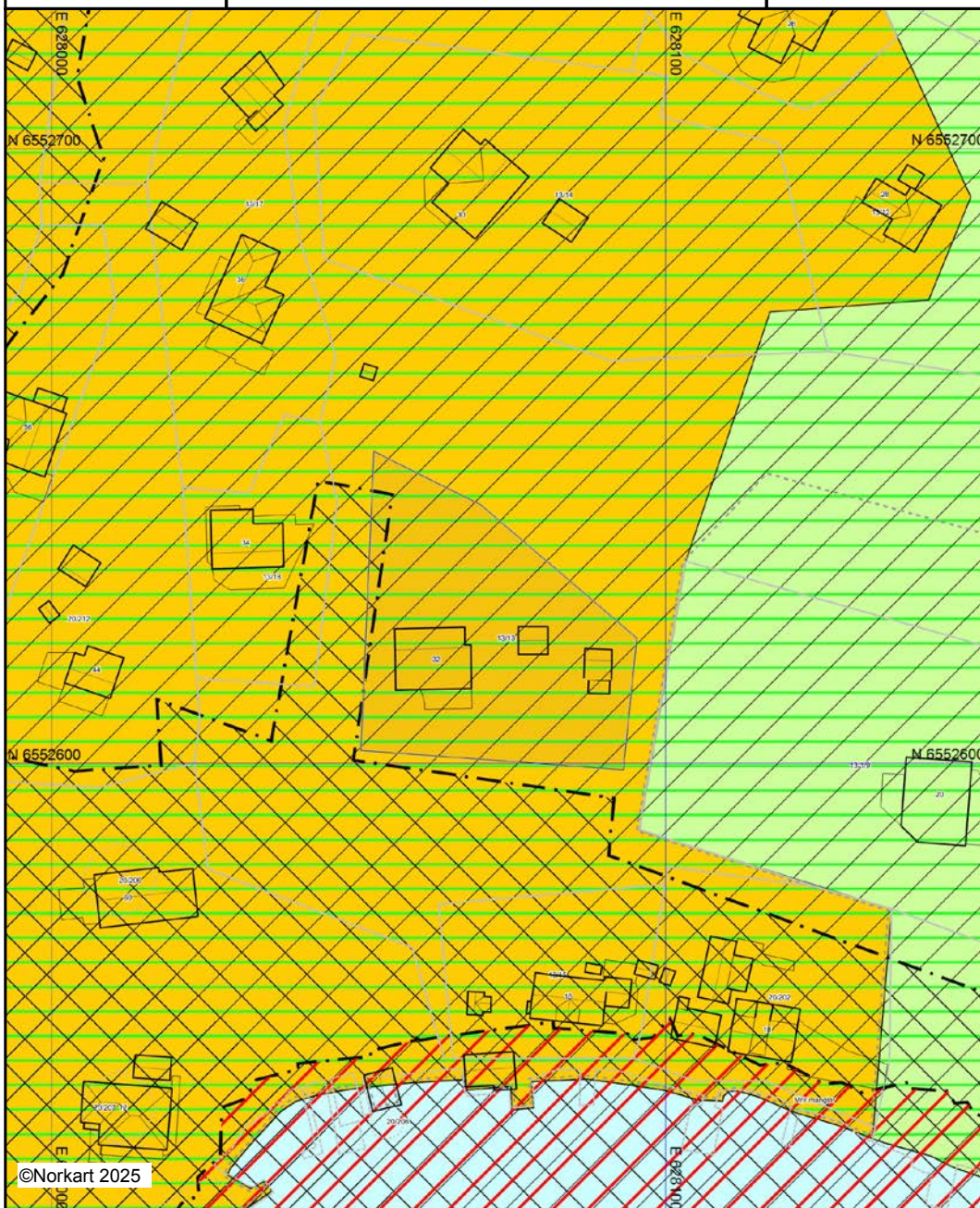
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/13
Adresse: Klokkergata 32
Utskriftsdato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Grense for retningslinjeområde
-  Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

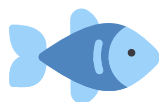
-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Nabolagsprofil

Klokkergata 32

Avstand til sjø

68 m



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	18 min 12.7 km
Bybakken Linje 305	8 min 0.6 km
Skogløkka Linje 305	11 min 0.8 km

Avstand til byer

Halden	17 min
Sarpsborg	24 min
Fredrikstad	34 min
Oslo	1 t 21 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Svinesund	7 min
Svinesundparken	7 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Pina badeplass	4 min
Grønnbukt badeplass	4 min
Svalerødkilen badeplass	4 min
Rysseodden badeplass	13 min
Remmen Svømmehall	13 min
Rød Herregård	14 min

Sport

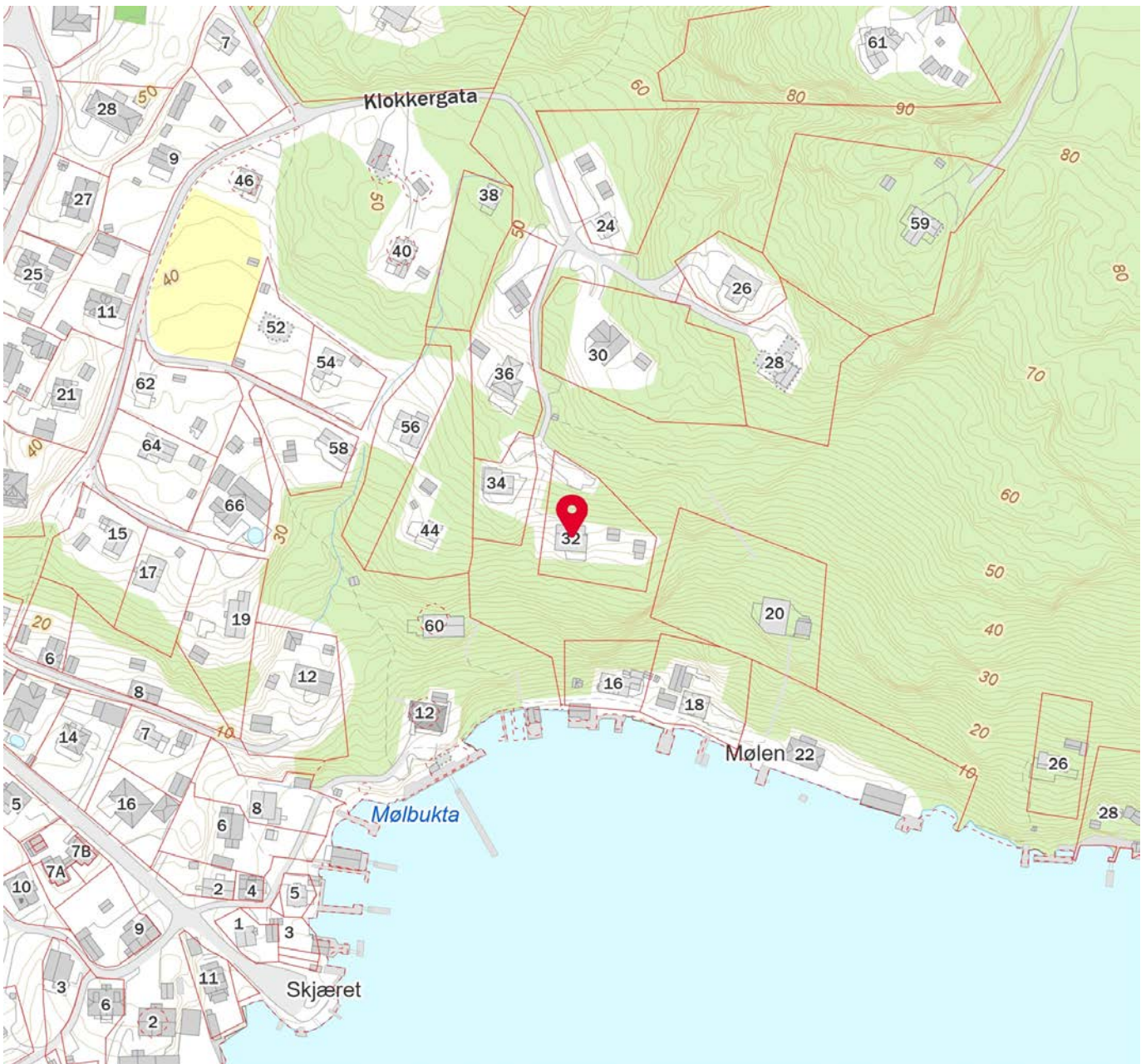
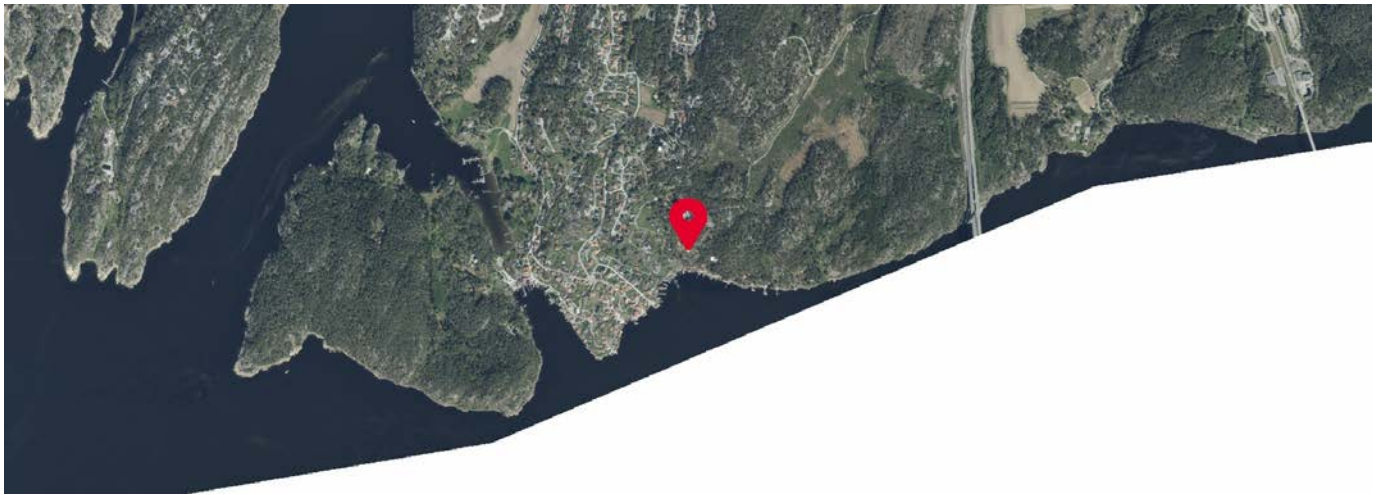
Sponvika balløkke Ballspill	17 min 1.3 km
Berg stadion Fotball	6 min 4.8 km
Nivå Trening	16 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	16 min

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	7 min
Kiwi Svinesundsveien PostNord	9 min 6.9 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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018296	26.04.2025	1101250058

Om dokumentet

Ident
2018/632859/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Advokat Pål Kolberg Grønnerød		 Doknr.: 632859 Tinglyst: 10.04.2018 STATENS KARTVERK
Adresse Pb 3		
Postnr. 1650	Poststed Sellebakk	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 987899182	Ref.nr. 6840	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	13	13			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	Utløst til salg på det frie marked
kr 950 000,-	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

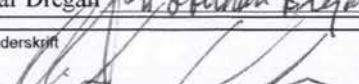
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr 950 000,- (gjelder innløsning av festetomt)

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
140381	Ole-Jørgen Unneberg	1/1

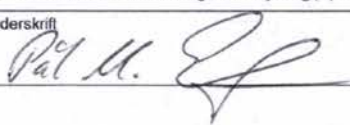
5. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge
29074	Jon-Steinar Dregan	☒ Ja ☐ Nei
		Ideell andel
		1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Tomten har tidligere vært festet bort som festnr 8 under gnr 13 bnr 1 i Halden. Festekontrakten kvitteres herved til sletting - unntatt punkt 7 og 8 om atkomst fra landsiden, båt plass/brygge og strandrett mv. Det erklæres at slettingen ikke skal ha betydning for eventuelle tredjeparters rettigheter, Halden, 26/3 - 2018 Jon-Steinar Dregan Ole-J. Unneberg	

Dato	Utstederens underskrift
05/4-18	

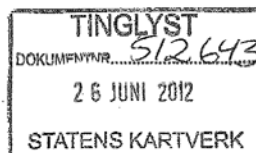
RETT KOPI BEKREFTES

Advokat Pål Kolberg Grønnerød

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(e) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
5/4-2018	Halden	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
 Ole-Jørgen Unneberg		
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
 PÅL KOLAND		
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesteres underskrift		
Gjenta med blokkbokstaver		
Dato	Utsteders underskrift	
5/4-2018		

Statens kartverk

3507 Høneoss



Gnr. 20 Bnr. 204-221

AVTALE OM RØRLEDNING OG TILKNYTNING AV FELLES VANN OG AVLØP

Sigfrid V. Skarlie gir herved: *Jon Steinar Dregan, Gnr 13. Bnr 1. F8*
tillatelse til å koble seg til eksisterende opplegg for vann og avløp på Gnr. 20 Bnr 204-221,
mot en sum på:

kr 37.000,- samt en årlig sum på kr 2.000,- for vedlikehold av anlegget, som indeks-
reguleres.

Eiendommen settes tilbake i den stand den var før utgravning, for utbyggers regning.

Beløpet innbetales til konto: 1204 05 63154

Eiendommen settes tilbake i den stand den var før utgravning, for utbyggers regning.

Eier av anlegget med pumpestasjon er:

Arne Johannessen, Klokkergata 36, 1794 Sponvika, med 1/3

Sigfrid V. Skarlie, Klokkergata 34, 1794 Sponvika, med 2/3.

Sponvika, ¹⁴11/12/2012



Arne Johannessen

Sigfrid V. Skarlie

Arne Johannessen
Klokkergata 36

Brekkeveien

1794 Sponvika

0884 Oslo

Tlf. 91329312

Tlf. 41664137

Jon Steinar Dregan
Jon Steinar Dregan
Stamhuson 33B

1181 OSLO

111 95269900



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Klokkegata 32
1794 SPONVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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