



aktiv.

Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA

**Trivelig fritidsbolig med fin utsikt
og innredet anneks. Usjenert
beliggende.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Årlig festeavgift: Kr 15 500,-
Selger: Mona Irene Hanvold Nilsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 65/83 kvm
Tomtstr.: 1845 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1101250042

Trivelig fritidsbolig med fin utsikt og innredet anneks. Usjenert beliggende.

Trivelig fritidsbolig med usjenert beliggenhet. Fin utsikt mot Korterødskilen.

Inneholder; Hytte: Gang, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Innredet anneks.

Offentlig vann og avløp. Privat bilvei helt frem med parkering ved hytta. Gangavstand til flotte badeplasser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæringsskjema	58
Nabolagsprofil	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 39 m²

Hytta.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, Stue, Kjøkken, Bad og 2 Soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1845 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik og usjenert tomt med noe utsikt mot Korterødkilen. Dels opparbeidet og dels naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 15 500

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 48år, gjeldende fra og med 01.01.1967. Kan kreves forlenget med 20 år av gangen ihht tigl festekontrakt. Ingen utløpsdato ihht informasjonsbrev fra grunneier.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten etter avtale med grunneier.

Fstekontrakt datert

01.01.1967.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert hytteområde i korterødveien/Sponvika. Solrikt og usjenert med noe utsikt mot Korterødkilen. Det er gangavstand til fine badeplasser, turterreng og sommeråpent vertshus. Kort vei til gårdsbutikk på Svinesundhagen. Det er kun noen minutters kjøring til Sverige med et utallig utvalg av butikker. Det er ca 5 min kjøring til hytta etter avkjøringen fra E6. Ca 15 min kjøring til Halden sentrum.

Adkomst

Ta av fra E6 ved tollstasjonen, retning Sponvika. Ta så avkjøring til høyre ned Damvollbakken. Ta så til venstre i T-krysset i Svalerødkilen. Følg denne frem til Korterødveien 119, ta så til venstre opp privatvei. Eiendommen ligger da på høyre side etter ca 100 m. (Google maps gir ikke riktig informasjon). Breddegrad 59.099141 / Lengdegrad 11.226992.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredte fritidsboliger, boligeiendommer og landbrukseiendommer.

Offentlig kommunikasjon

Noe bussforbindelse fra Sponvika.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende ved Korterødikilen/Sponvika i Halden kommune. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende ordkledning. Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon og bordtak. Vindu i gang er fra 1987. De øvrige vinduene er produsert i 2001 og 2008. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Dobbel balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Terrasse oppført med trekonstruksjon utført i 2002. Oppført på søyler fundamentert til fjellgrunn med søylesko, samt betong/lettklinerblokk plassert på fjellgrunn.

Innhold

Hytte: Gang, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Innredet anneks.

Standard

Trivelig og velholdt hytte med fin utsikt. Fremstår som godt vedlikeholdt med oppgraderinger og påkostninger ved behov. Kjøkkeninnredning i fra 2020. Praktisk planløsning. Innredet anneks på tomten.

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

Forhold som har fått TG2:

Fritidsbolig - Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Sutaksplater som undertak der hvor det ble utført stikk kontroll. Taket er besiktiget fra takfoten mot øst. Ikke besiktiget fra takflaten pga snø på taket på befaringsdagen.

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

Taktekket fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon og bordtak. Loftsluke er plassert utvendig på gavelvegg. Luken stanger i vindskie, så var ikke mulig for å åpne luken helt. Besiktning av loftet er derfor utført fra luke.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Takkonstruksjon er underdimensjonert i forhold til størrelsen på sperrene i forhold til spennvidden. Samt understøttelsen ved mønet er ikke fagmessige utført. Tiltak: Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det må unngås store snø mengder på taket til denne hytta. Siden dette vil medføre til nedbøyning av takkonstruksjonen.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i gang er fra 1987. De øvrige vinduene er produsert i 2001 og 2008.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu i gang er modent for å skiftes. Dette vinduet går også i anslaget. Registrert noe utvendig vedlikeholdsbehov på vinduer mot vest og nord.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduet i gang er modent for å skiftes. Utføre godt vedlikehold på vinduer med vedlikeholdsbehov slik at forventet levetid på vinduene blir bevart.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Dobbelt balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Registrert værslitasje på balkongdør utvendig.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Behov for vedlikehold og utbedringer av balkongdør, slik at levetiden på balkongdør blir bevasrt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse oppført med trekonstruksjon utført i 2002. Oppført på søyler fundamentert til fjellgrunn med søylesko, samt betong/lettklinerblokk plassert på fjellgrunn.

Rekkverskhøyde på 90cm.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik: Skjevhet i det ene fundamentet mot sørvest. Noe utvendig vedlikeholdsbehov på utsiden av rekkverk/terrasse. Tiltak: Rekkverk har ikke behov for utbedringer siden det var godkjent på oppføringspunktet. Utføre vedlikehold på utsiden av terrassen/rekkverk for å sikre bevare levetiden.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Tregulv og fliser. VEGG: Trepanel. TAK: Trepanel. Hytta innehar en standard fra 2002.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe bruksslitasje på tregulv og stedvis noe knirk i gulv.
Tiltak: Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt retningsavvik på 20mm i stuen. På det minste soverommet er det målt 13mm høydeforskjell. 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. Skal det utføres nye gulver i stuen, kan det vurderes avretting før det legges nytt gulv.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass. Tiltak: Radongass er helseskadelig, men det er ikke noe krav til at det skal utføres tiltak ved høy mengde radongass i fritidsboliger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har mursteinspipe. Muren er utvendig pusset i 2022. Sotluke er plassert utvendig. Vedovn plassert i stue. Vurdering av avvik: Det er avvik: Pga pipeløpets alder kan det plutselig oppstå at pipen har behov for rehabilitering. Tiltak: Skal nøyaktig tilstand på pipen avdekkes må det utføres kamerainspeksjon av pipeløpet.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller med lav høyde under hytta. Krypkjelleren på tilbygget er besiktet fra den delen med høyest høyde. Den delen med lav høyde er ikke besiktet av undertegnede. Den gamle krypkjelleren er kun besiktet fra luke, siden det ikke var mulig å åpne døren helt på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren pga tilkomst og lav høyde. Det er tilsig av overvann på fjellgrunnen i krypkjelleren. På de områdene som var mulig å besikte fremstår utluftingen av konstruksjonen som tilstrekkelig. Tiltak: Krypkjelleren må holdes under jevnlig oppsikt med hensyn til tilstanden.

Våtrom

1.etasje - Bad.

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har trepanel. Taket har panel.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Panel er ikke et egnet produkt på vegger i våtsonen på badet. Tiltak: Neste gang badet skal oppusses må det utføres egnet materialer i våtsonen på badet. Ved en lekkasje/vannsløp kan det oppstå skader på trepanel

1.etasje - Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm 80cm fra sluk på det minste.

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv ved terskel er kun 10mm over sluk. Dette skulle vært utført minimum 25mm over topp sluk. Målt kun 2mm fall 80cm fra sluk på det minste. Badet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 i en radius på 80cm fra sluket. Tiltak: Andre tiltak: Ved rehabilitering av badet må det utføres lokalt fall til sluk iht forskriftene. Dagens løsning kan medføre til vannansamlinger ved vannsløp/ lekkasje.

1.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er nyere stålsluk og kjent tettesjikt/membran. Ikke mulig å se membran eller membranmansjett i sluket pga flislim. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Badet har en alder som tilsier at det modent for utskiftning.

Kjøkken

1.etasje - Kjøkken

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert på badet.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet. Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på 116 liter plassert på baderommet.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det var i 2002 krav til snøfangre der hvor folk ferdes. Det skulle derfor vært utført snøfangere på hytta der hvor folk ferdes. Tiltak. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbart behov for tiltak i forhold til takrenner og nedløp. Snøfangere må monteres der hvor folk ferdes mot øst og vest. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG3

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er krav til rekkverk på trapper.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Montere rekkverk på begge trappene for å tilfredstille kravene på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk, TG3

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet

(lukket rom). Tiltak: Montere ventilator med kullfilter. Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG3

Skjult og åpent elektrisk anlegg. El.skap er plassert i gang. 20A/16A/15A/7*13A med automatsikringer. Hele det elektriske anlegget ble skiftet i 2002 iflg eier. Det er montert to ny kurser i etterkant. Skiftet tre utelamper i 2024 av fagmann.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en

el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

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

Kommentar: Ble skiftet under tilbygget og oppussing av hytta i 2002.

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

Kommentar: De tre lampene er skiftet i 2024 er ikke utført av elektrofirma.

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeidet.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Utføre en el.kontroll med hensyn til alder på anlegget, samt at det er utført arbeid som ikke er utført av el. firma.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Terrasse er bygd noe større enn på tegninger siden den er dratt lenger ut mot nord og trappen er utført på denne fasaden.

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

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

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

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på anneks.

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

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

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

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boden.

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

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

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Overtakelse av innbo og løsøre gjøres direkte mellom kjøper og selger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkkeninnredning ble skiftet i 2020. Det er montert vannmåler i 2025.

Parkering

Parkering på eiendommen ved hytta. Se forøvrig pkt. Vei/vann/avløp.

Solforhold

Hytta har gode solforhold på ettermiddag/kvald.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

8357155

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 942

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi sekundær

Kr 146 365

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det er p.t ikke noe avgift til velforening i området.

Info vannavgift

Det er montert vannmåler i den senere tid (Påsken 2025). Dette er p.t. ikke registrert i kommunen enda. Avgift for vann vil da variere ihht forbruk.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 7, festenummer 95 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:

3101/21/7/95:

14.01.1967 - Dokumentnr: 132 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 221

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FORBUD MOT VISSE FORMER FOR
NÆRINGSVIRKSOMHET

Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1975 - Dokumentnr: 220 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2001 - Dokumentnr: 3389 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Gjensidig vedlikehold m.m.. av kloakk/pumpestasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1588171 - Jordskifte

Gjelder feste

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Sak 20-054521RFA-JOOV/JSAR Svalerød

Gjelder grensefastsetting festegrunn

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2001 - Dokumentnr: 650 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:151

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:161

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:163

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:165

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:166

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:21 Bnr:167

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Lovlighet byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Terrasse er bygd noe større enn på tegninger siden den er dratt lenger ut mot nord og trappen er utført på denne fasaden. Anneks: Det foreligger ikke tegninger. Bod: Det foreligger ikke tegninger.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Felles vedlikeholdsansvar for private ledninger. Det foreligger tgl avtale om bruk og vedlikehold av private V/A ledninger. Det er montert vannmåler på eiendommen. Privat vei frem til hytta. Det er p.t. ingen avgift for bruk av denne. Det bør påregnes felles vedlikeholds/kostnadsansvar i fellesskap med nabohytter for bruk av denne. Det er ikke nedtegnet avtale for bruk av vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Arealbruk; Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Retningslinjer; Strandssone - Oslofjorden. OmrådenavnBA4

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

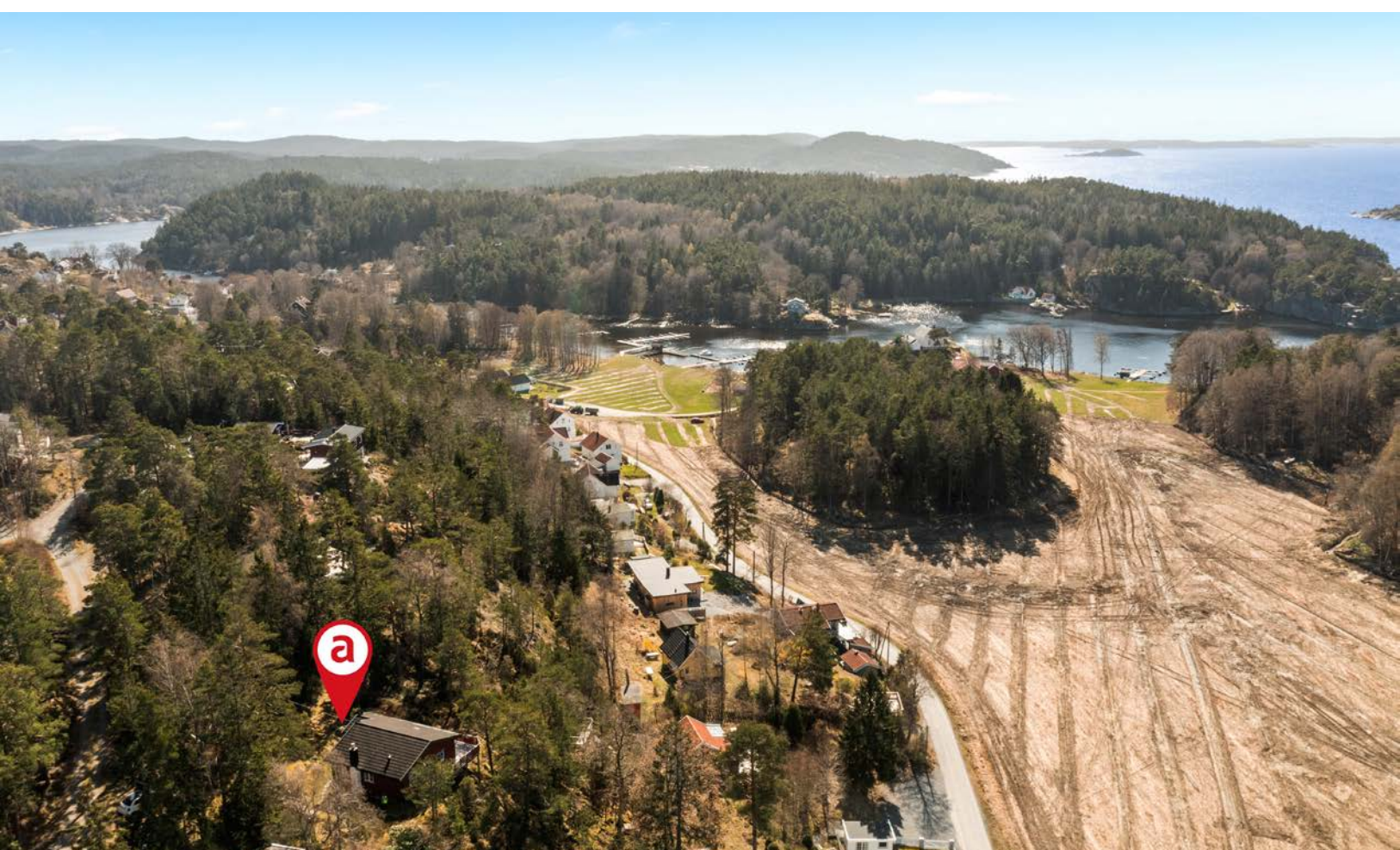
14.07.2025

























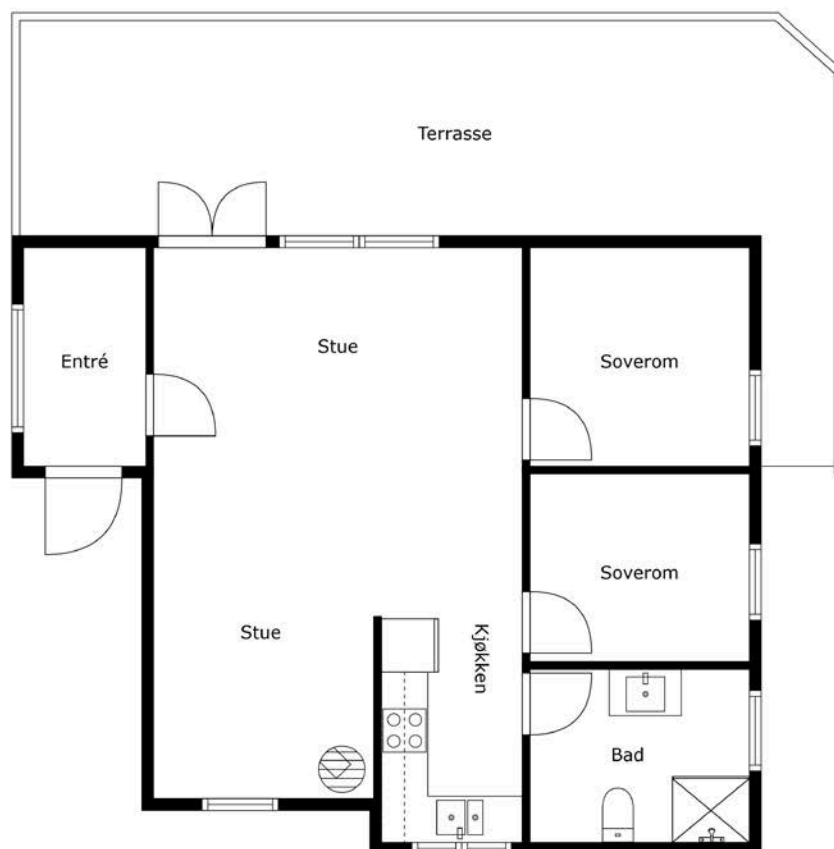


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 gnr. 21, bnr. 7, fnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1762

Referansenummer: KV2075

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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende ved Korterødkilen/Sponvika i Halden kommune.

Festet tomt som i all hovedsak består av naturterreng.
Frittstående bod og anneks på eiendommen.

Utvendig er taktekket og trekledning og de fleste vinduene fra 2002. siden hytta ble tilbygd på den tiden.
Stor vest terrasse oppført i 2002.
Hytta er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand utvendig.
Stedvis noe områder med behov for utbedringer.

Innvendig er det utført nytt kjøkken i 2020.
Forøvrig er det standard fra 2002 i hytta.
Hytta fremstår som pent brukt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i gang er fra 1987. De øvrige vinduene er produsert i 2001 og 2008.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Dobbel balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med trekonstruksjon utført i 2002.
Oppført på søyler fundamentert til fjellgrunn med søylesko, samt betong/lettklinkerblokk plassert på fjellgrunn.

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hytta innehar en standard fra 2002.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Muren er utvendig pusset i 2022.
Sotluke er plassert utvendig.
Vedovn plassert i stue.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører av typen 3-speils.
Eldre garderobeskap på det minste soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har trepanel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
Servantinnredning er montert i 2020 iflg eier.
Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via luftespalte under

dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverom, siden dusjkabinett er plassert på yttervegger.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.
Innredning er fra 2020 og fremstår i bra stand.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Varmtvannstanken er på 116 liter plassert på baderommet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i gang.
20A/16A/15A/7*13A med automatsikringer.

Røykvarsler i hytta.
Brannslukningsapparat i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytta er oppført med grunnmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker.
Områder med pilarer av betong/lettklinkerblokker.

Tomten skråner mot vest.

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.
Dett er utført i 2002.

Det er varmekabel på vannledning utvendig.
Det er felles kvernpumpe med naboen 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

Terrasse er bygd noe større enn på tegninger siden den er dratt lenger ut mot nord og trappen er utført på denne fasaden.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på anneks.

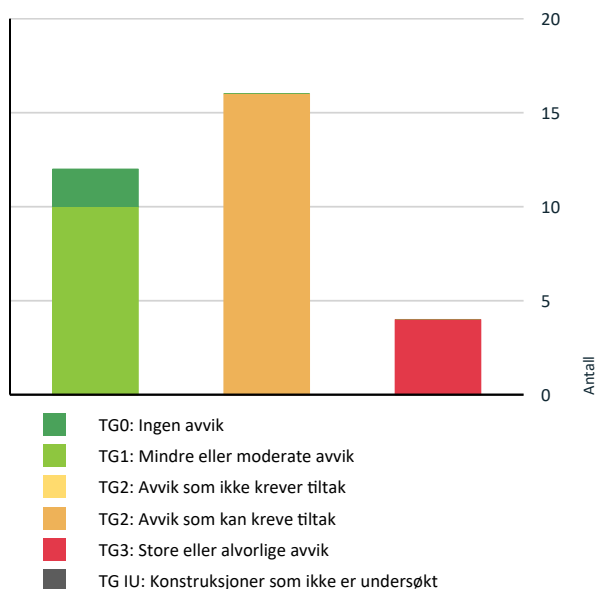
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boden.

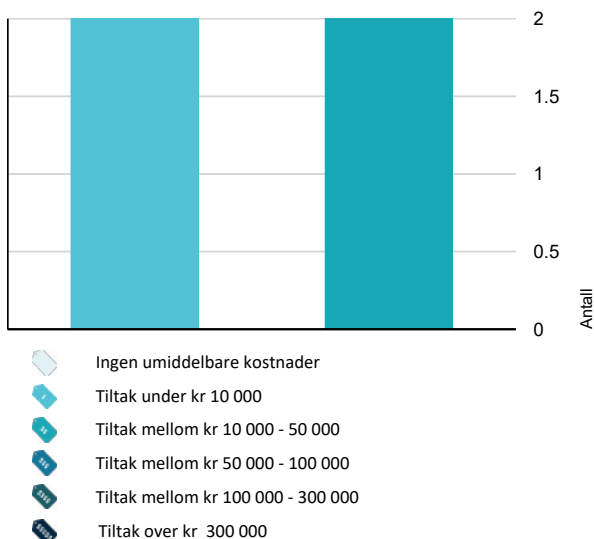
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [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](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1966

Standard
Hytta innehar en normal standard.

Vedlikehold
Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg mot vest.
------	---------	-------------------

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.
Sutaksplater som undertak der hvor det ble utført stikkontroll.

Taket er besiktiget fra takfoten mot øst.
Ikke besiktiget fra takflaten pga snø på taket på befaringsdagen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Taktekket fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Det var i 2002 krav til snøfangere der hvor folk ferdes.
Det skulle derfor vært utført snøfangere på hytta der hvor folk ferdes.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen umiddelbart behov for tiltak i forhold til takrenner og nedløp.

Snøfangere må monteres der hvor folk ferdes mot øst og vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning på den eldste delen ble skiftet i 2002.
Hytta er malt jevnlig utvendig iflg eier.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har enkel sperrekonstruksjon og bordtak.

Loftsluke er plassert utvendig på gavelvegg.
Luken stanger i vindskie, så var ikke mulig for å åpne luken helt.
Besiktning av loftet er derfor utført fra luke.

Vurdering av avvik:

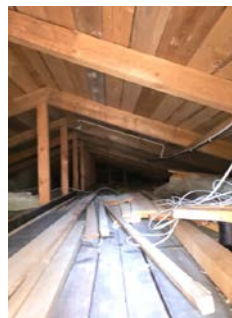
• Det er avvik:

Takkonstruksjon er underdimensjonert i forhold til størrelsen på sperrene i forhold til spennvidden.
Samt understøttelsen ved mønet er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det må unngås store snø mengder på taket til denne hytta.
Siden dette vil medføre til nedbøyning av takkonstruksjonen.



1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i gang er fra 1987. De øvrige vinduene er produsert i 2001 og 2008.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu i gang er modent for å skiftes. Dette vinduet går også i anslaget.
Registrert noe utvendig vedlikeholdsbehov på vinduer mot vest og nord.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Vinduet i gang er modent for å skiftes.

Utføre godt vedlikehold på vinduer med vedlikeholdsbehov slik at forventet levetid på vinduene blir bevart.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Dobbel balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Registrert værslitasje på balkongdør utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Behov for vedlikehold og utbedringer av balkongdør, slik at levetiden på balkongdør blir bevarst.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med trekonstruksjon utført i 2002.
Oppført på søyler fundamentert til fjellgrunn med søylesko, samt betong/lettklinerblokk plassert på fjellgrunn.
Rekkverkshøyde på 90cm.

Årstell: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Skjevhet i det ene fundamentet mot sørvest.

Noe utvendig vedlikeholdsbehov på utsiden av rekkverk/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk har ikke behov for utbedringer siden det var godkjent på oppføringspunktet.
Utføre vedlikehold på utsiden av terrassen/rekkverk for å sikre bevare levetiden.

! TG 3 Utvendige trapper

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på begge trappene for å tilfredstille kravene på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Tregulv og fliser.
VEGG: Trepanel.
TAK: Trepanel.
Hytta innehar en standard fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på tregulv og stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt retningsavvik på 20mm i stuen.

På det minste soverommet er det målt 13mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Skal det utføres nye gulver i stuen, kan det vurderes avretting før det legges nytt gulv.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radongass er helseskadelig, men det er ikke noe krav til at det skal utføres tiltak ved høy mengde radongass i fritidsboliger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Muren er utvendig pusset i 2022.
Sotluke er plassert utvendig.

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga pipeålders alder kan det plutselig oppstå at pipen har behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal nøyaktig tilstand på pipen avdekkes må det utføres kamerainspeksjon av pipeålders.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er kryp kjeller med lav høyde under hytta.

Kryp kjelleren på tilbygget er besiktet fra den delen med høyest høyde.
Den delen med lav høyde er ikke besiktet av undertegnede.

Den gamle kryp kjelleren er kun besiktet fra luke, siden det ikke var mulig å åpne døren helt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren pga tilkomst og lav høyde.

Det er tilsig av overvann på fjellgrunnen i kryp kjelleren.
På de områdene som var mulig å besikte fremstår utluftingen av konstruksjonen som tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kryp kjelleren må holdes under jevnlig oppsikt med hensyn til tilstanden.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører av typen 3-speils.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

! TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre garderobeskap på det minste soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger faktura på arbeidet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har trepanel. Taket har panel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Panel er ikke et egnet produkt på vegger i våtsonen på badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Neste gang baderommet skal oppusses må det utføres egnet materialer i våtsonen på baderommet.

Ved en lekkasje/vannspøl kan det oppstå skader på trepanel

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm 80cm fra sluk på det minste.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv ved terskel er kun 10mm over sluk.

Dette skulle vært utført minimum 25mm over topp sluk.

Målt kun 2mm fall 80cm fra sluk på det minste.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved rehabilitering av baderommet må det utføres lokalt fall til sluk ihht forskriftene.

Dagens løsning kan medføre til vannansamlinger ved vannspøl/lekkasje.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ikke mulig å se membran eller membranmansjett i sluket pga flislim.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet har en alder som tilsier at det modent for utskifting.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning ,toalett og dusjkabinett.

Servantinnredning er montert i 2020 iflg eier.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom, siden dusjkabinett er plassert på yttervegger.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.

Innredning er fra 2020 og fremstår i bra stand.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere ventilator med kullfilter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert på baderommet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter plassert på badetrommet.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 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.

El.skap er plassert i gang.

20A/16A/15A/7*13A med automatsikringer.

Hele det elektriske anlegget ble skiftet i 2002 iflg eier.

Det er montert to ny kurser i etterkant.

Skiftet tre utelamper i 2024 av fagmann.

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.
2002 Ble skiftet under tilbygget og oppussing av hytta i 2002.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei De tre lampene er skiftet i 2024 er ikke utført av elektrofirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeidet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
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 Utføre en el.kontroll med hensyn til alder på anlegget, samt at det er utført arbeid som ikke er utført av el. firma.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen stemmer ikke med antall kurser i fordelingsskap.

Oppgitt prisestimat er for å utføre el.kontroll.

Tilstandsrapport

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 i hytta.

Brannslukningsapparat i stue.

1. Er det mangler på røykvarsler 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 for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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.

Dett er utført i 2002.

Det er varmekabel på vannledning utvendig.

Det er felles kvernpumpe med naboen iflg eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført med grunnmur av gråsteinsmur og lettklinkerblokker.
Områder med pilarer av betong/lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot vest.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2008

Kommentar**Standard**

Innehar en normal standard

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks oppført med betongblokker på mark.

Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak oppført med tresperrer. Utvendig tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Trevindu med 2-lag isolerglass.

Dobbel balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Innvendig innredet med tregulv.

Panelplater på vegger og trepanel i tak.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

Standard
Fremstår i normal stand

Vedlikehold
Utvendig normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod oppført med betongpilarer fundamentert til fjell.
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer og bordtak.
Utvendig tekking med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Boddør i trekonstruksjon.

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

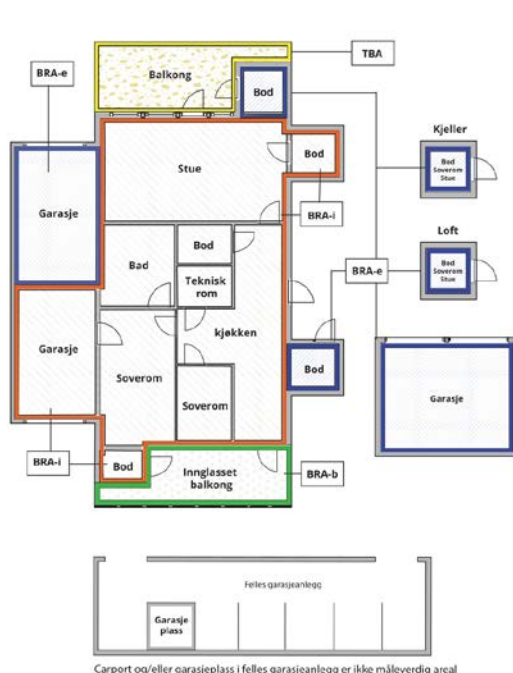
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	65			65	39
SUM	65				39
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

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: Terrasse er bygd noe større enn på tegninger siden den er dratt lenger ut mot nord og trappen er utført på denne fasaden.

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på anneks.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

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 er ikke fremlagt tegninger på boden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	0
Anneks	13	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Mona Irene Hanvold Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	21	7	95	0	1845 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt			Utløpsdato
Korterødveien 89				14.01.1967	Neste justering		14.01.2026
Hjemmelshaver							
Nilsen Mona Irene Hanvold							
Kommentar							
Hrunneier er Morten Johannes Sundberg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende høyt plassert ved Korterødkilen/Sponvika i Halden kommune.
Eiendommen har gode solforhold og utsikt vestover med noe sjøutsikt.
Området anses som stille og rolig.
Ca. 1 km til badestrand i Svalerødkilen.
Ca. 1 km til bademuligheter i Korterødkilen.
3,5 km til E6

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
Ingen årlig avgift på veien iflg eier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Strandssone - Oslofjorden.

Om tomten

Feste tomt som i all hovedsak består av naturterreng.

Tinglyste/andre forhold

Felles kvernpumpe med naboen.
Vannmåler er i fellesskap med to andre hytter iflg eier.

Eier opplyser om at deler av anneks til nabo ligger inn på tomtegrensen på denne eiendommen.

1967/132-3/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

14.01.1967 GJELDER FESTE

FESTETID: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 221

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra

hjemmelshaver/utleier

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/220-1/2 ERKLÆRING/AVTALE

16.01.1975 GJELDER FESTE

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3389-1/2 ERKLÆRING/AVTALE

20.07.2001 GJELDER FESTE

Gjensidig vedlikehold m.m.. av kloakk/pumpestasjon

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

760 000

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	8357155			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger tilbygg - 2000	05.12.2000		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale avgifter	05.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Info grunneier	19.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/KV2075>

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.	
1101250042	

Selger 1 navn
Mona Irene Hanvold Nilsen

Gateadresse	
Korterødveien 89	

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: 1101250042

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboens anneks ligger for nærmere tomtegrensen min ifølge ny oppmåling, men jeg har godtatt dette.

Document reference: 1101250042

Tilleggs kommentar

Har lagt inn egen vannmåler på badet.

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: 1101250042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona I.H Nilsen	a53e1bc73866663293932 6711b7787f6b49f6bad	03.09.2025 07:24:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250042

- 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: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	7	Festenr.	95	Seksjonsnr.	
Adresse	Korterødveien 89, 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	2 449,92 kr
Eiendomsskatt	2 268,55 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	2 192,76 kr
Vann	3 150,00 kr
Sum	10 550,31 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-hytte	760000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 280,00 kr	368,55 kr
Hytterrenovasjon	1 Hytte	2 192,68 kr	1/1	0 %	2 192,68 kr	365,45 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	95,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	262,50 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	262,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	262,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	204,16 kr
				Sum	16 942,68 kr	1 820,66 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.

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-054521RFA-JOOV/JSAR SVALERØD
Gnr.: 21
Kommune: Halden
Saken gjelder: Grensefastsetting festegrunn

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.10.2021

Doknr: 1588171 Tinglyst: 17.12.2021
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

I sak 20-054521RFA-JOOV/JSAR for Oslo og Østre Viken jordskifterett ble det i rettsmekling 15.09.2021 inngått slik:

RETTSFORLIK

Hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7, Morten Johannes Sundberg, hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91, Thormod Edvin Fyen og hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95, Mona Irene Hanvold Nilsen er i dag enige om følgende.

1. Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91 grenser i nord mot gnr. 21 bnr. 7 fnr. 143.
Fra fnr. 143 sitt sørvestre hjørne går grensen i rett linje frem til gnr. 21 bnr. 149 sitt nordøstre hjørne. Videre grenser fnr. 91 i vest mot gnr. 21 bnr. 149.
2. I sør grenser fnr. 91 mot gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95. Partene har gått opp og påvist grensen mellom festetomtene. Eksisterende anneks på fnr. 91 tillates å ligge under 1 meter fra grensen mot fnr. 95.
3. Mot veien går grensen for fnr. 91 fra fnr. 143 sitt sørøstre hjørne og til et umerket punkt i vei båndmålt til ca 3,9 m øst for strøms stolpe. Derfra går grensen 1 m ut i veien sørover frem til nytt punkt 1 meter ut i vei i fnr. 91 sitt sørøstre hjørne.
4. Det skal være fri ferdsel i veien hva gjelder den ene meter som fnr. 91 har hjemmel til.
5. Det er anledning til ordinært veivedlikehold uten særskilt varsling også for den ene meter av veien som fnr. 91 har hjemmel til.
6. For å begrense vannproblematikk i veien anlegger og bekoster Sundberg åpen grøft over veien på avtalt sted rett sør for det sted hvor veiens bredde naturlig er begrenset av fjell i dagen på begge sider. Det er brukerne som har ansvaret for vedlikeholdet av grøften.
7. Sundberg leverer inntil 30 tonn subbus str. ca 0-22 innen 14 dager fra det tidspunkt Fyen melder fra at han er klar til å motta det. Massene legges der hvor Fyen anviser.
8. Sundberg har ingen innvendinger mot at Fyen plasserer stein eller lignende avgrensninger nord for sin parkeringsplass så lenge det fortsatt sikres fri ferdsel i veien, jf. Punkt 4 ovenfor.
9. Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91 har eierskap til, og ansvar for, alle trær på egen tomt. Dette erstatter pkt. i festekontrakten om trær
10. Jordskifteretten merker og måler inn grensene beskrevet i punkt 2 og 3 ovenfor.
11. Grensene beskrevet i punkt 1 ovenfor får ikke rettskraft for andre enn gnr. 21 bnr. 7 og gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91 før de eventuelt blir stadfestet av jordskifteretten i dom eller forlik.
12. I forbindelse med justering av festeavgift og innløsning av festetomter skal det areal som fremkommer i de opprinnelige festeavtalene legges til grunn. Det skal ikke tas hensyn til eventuelle avvik som følge av de grenser som er avtalt i dette forliket.

13. Sak nr. 20-054521RFA-JOOV/JSAR er forlikt og kan avsluttes av jordskifteretten med unntak av grensene rundt fnr. 91 som ikke er rettskraftige som følge av dette forliket, jf. pkt. 11 ovenfor.
14. Sak nr. 19-177909TVI-HALD for Halden tingrett trekkes.
15. Partene bærer egne kostnader til juridisk bistand.
16. Jordskifteretten fordeler sakskostnadene for jordskifteretten i forbindelse med avslutning av saken.
17. Forliket er endelig. Det er ingen ankemulighet eller angrerett på noen av punktene.

Svalerød, 15. september 2021

Morten Johannes Sundberg/s
hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7

Thormod Edvin Fyen/s
hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Mona Irene Hanvold Nilsen/s
hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95

Ole Jakob Skovli/s
jordskiftedommer

Jordskifteretten avsa 28.10.2021 **dom** med slik:

Slutning

1. Grensen mellom gnr./bnr./fnr. 21/7/91 og de omkringliggende eiendommer gnr./bnr. 21/7, 21/148, 21/149 og gnr./bnr./fnr. 21/7/143 blir fastsatt i samsvar med forslaget til grenser med forslag til jordskiftekart. Begge datert 17.09.2021.

Jordskifteretten avsa 29.10.2021 **jordskifteavgjørelse** som fastsatte slike:

Grenser

Der hvor ikke annet er angitt er grensemerkene bolter/rør av aluminium med jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på jordskiftekart 20-054521RFA-JOOV/JSAR, i målestokk 1:350, datert 26.10.2021.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 143

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553260,98	627588,46
		307,82	21,60		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6553263,63	627567,02
		290,74	11,46		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553261,97	627555,68

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 7

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553261,97	627555,68
		311,98	9,65		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6553263,77	627546,21

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 149

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6553263,77	627546,21
		235,22	12,93		
5B	Off. godkj. grensemerke i fjell			6553252,77	627539,41
		193,70	16,96		
6	Off. godkj. grensemerke i jord (kommunalt)			6553235,89	627541,09

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95 og gnr. 21 bnr. 7

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i jord (kommunalt)			6553235,89	627541,09
		102,40	23,20		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6553235,02	627564,28
		102,14	20,21		
10	Off. godkj. grensemerke i stein			6553234,34	627584,47
		102,14	6,14		
10B	Umerket grensepunkt			6553234,13	627590,61
		3,79	16,51		
12	Umerket grensepunkt			6553250,61	627591,59
		381,29	10,83		
1	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553260,98	627588,46

Rett utdrag


Anne Berit Gjermshus



Denne del av saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Halden (3001)	21	7		0
Halden (3001)	21	7	91	0
Halden (3001)	21	7	95	0

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Dok 272

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
20-054521RFA-JOOV/JSARDato
14.12.2021**Tinglysing - 20-054521RFA-JOOV/JSAR SVALERØD**

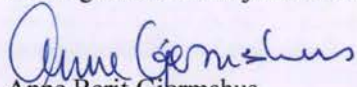
Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Halden (3001)	21	7		0
Halden (3001)	21	7	91	0
Halden (3001)	21	7	95	0

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 LillestrømVi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Anne Berit Gjermshus
førstekonsulent

Rett kopi bekreftes

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-21/7/95, Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

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



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	3.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	123.9 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	0.32 km
Støysoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.24 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

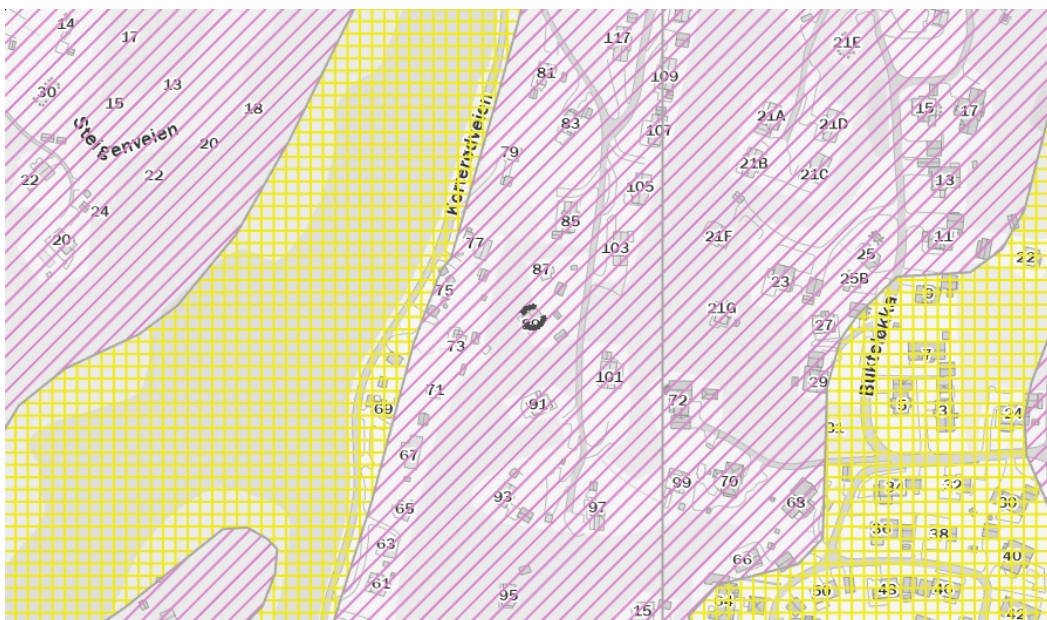
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	7	Festenr.	95	Seksjonsnr.	
Adresse	Korterødveien 89, 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

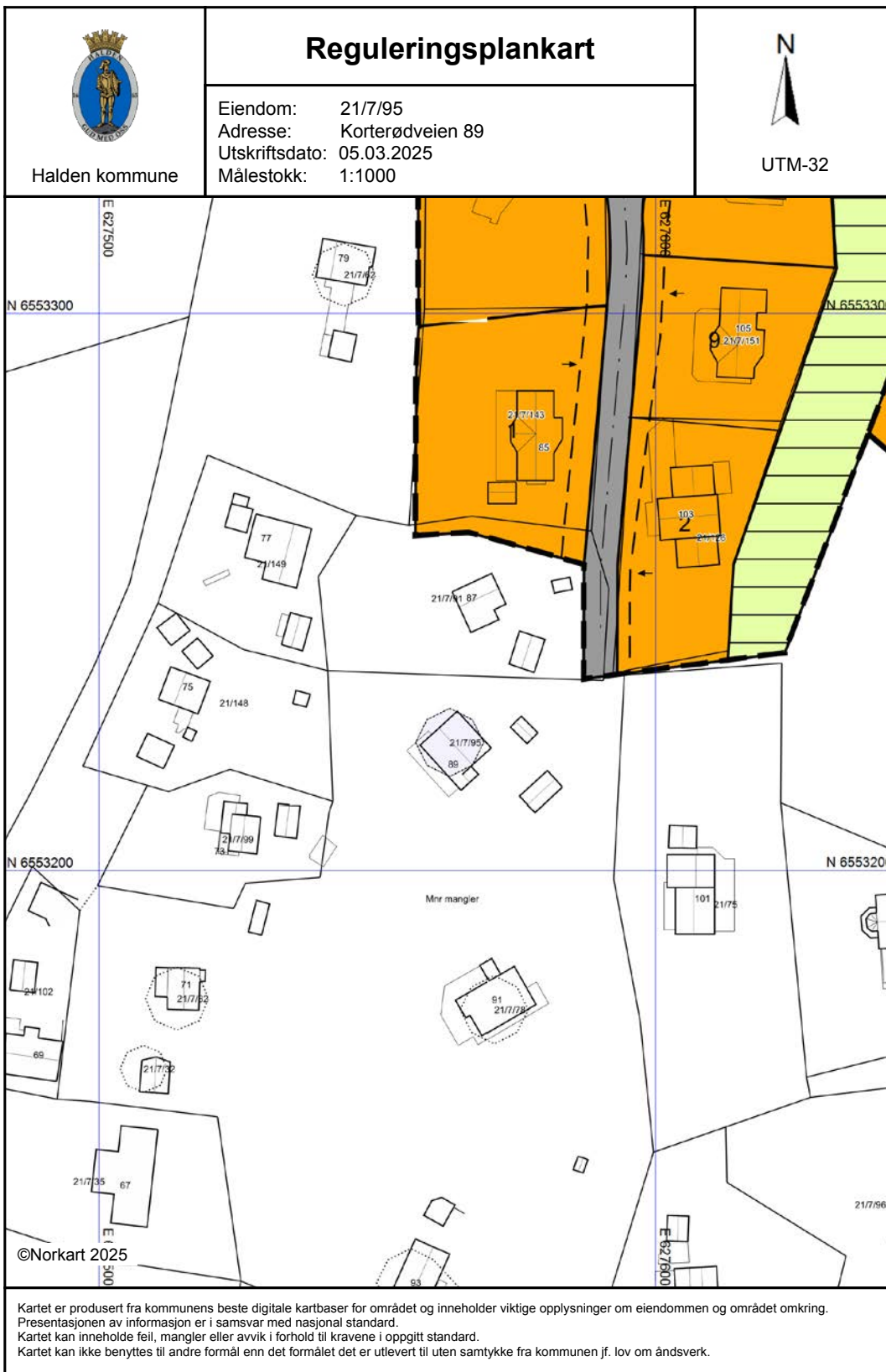
Plantyper uten treff

- ❗ 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	100 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA4	
	Delareal	100 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Innkjøring
-  Utkjøring
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



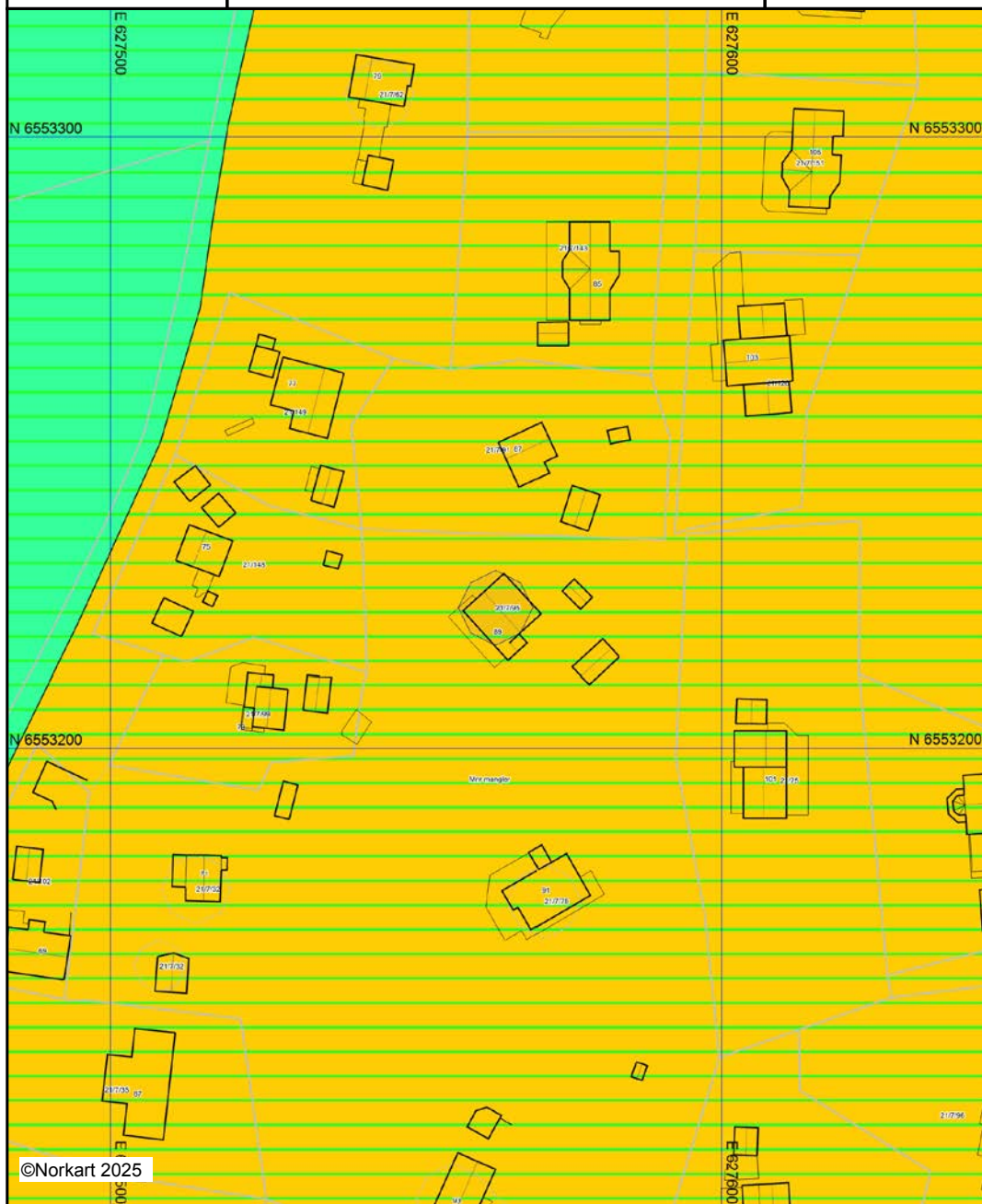
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/7/95
Adresse: Korterødveien 89
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000



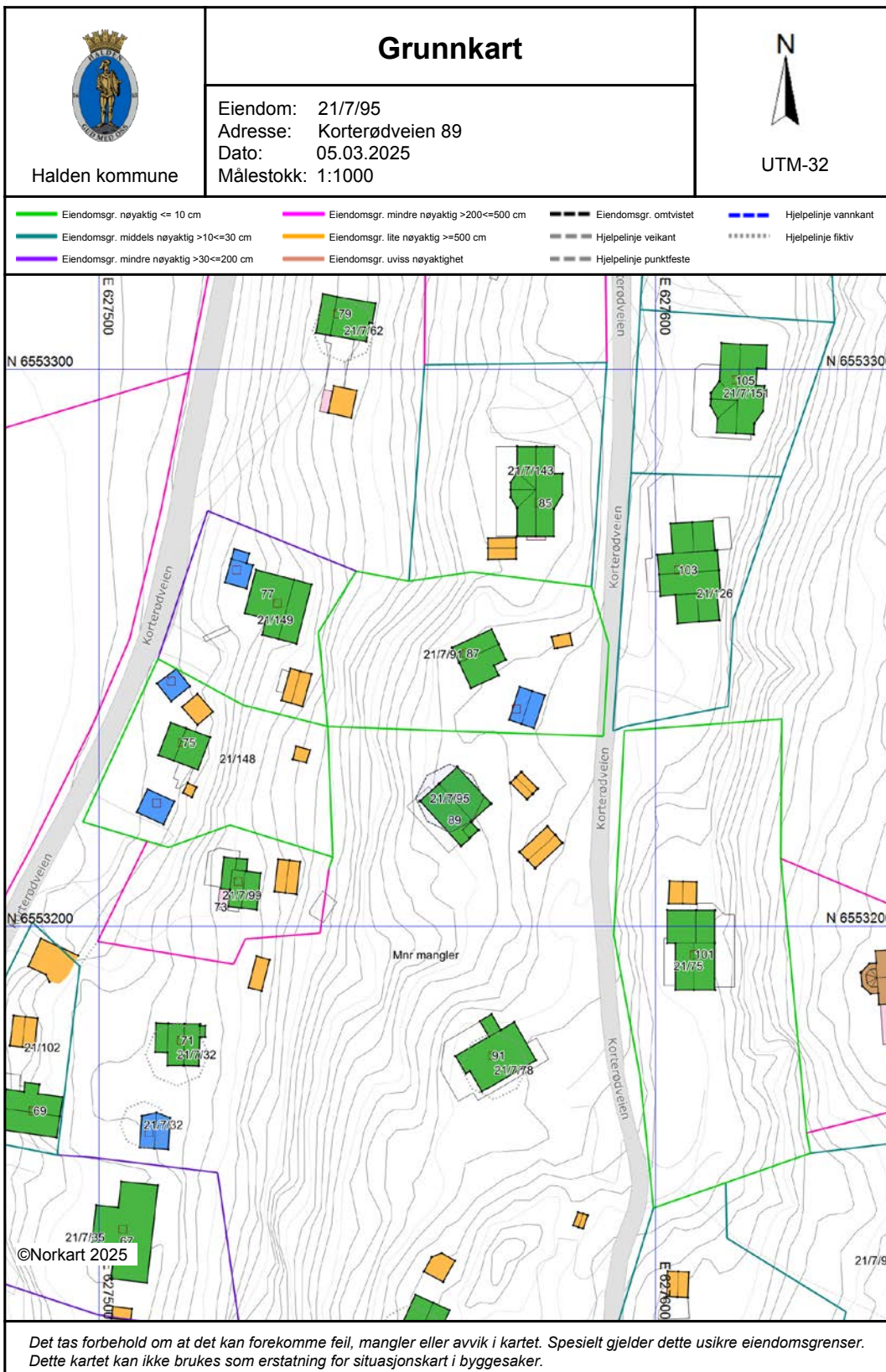
UTM-32



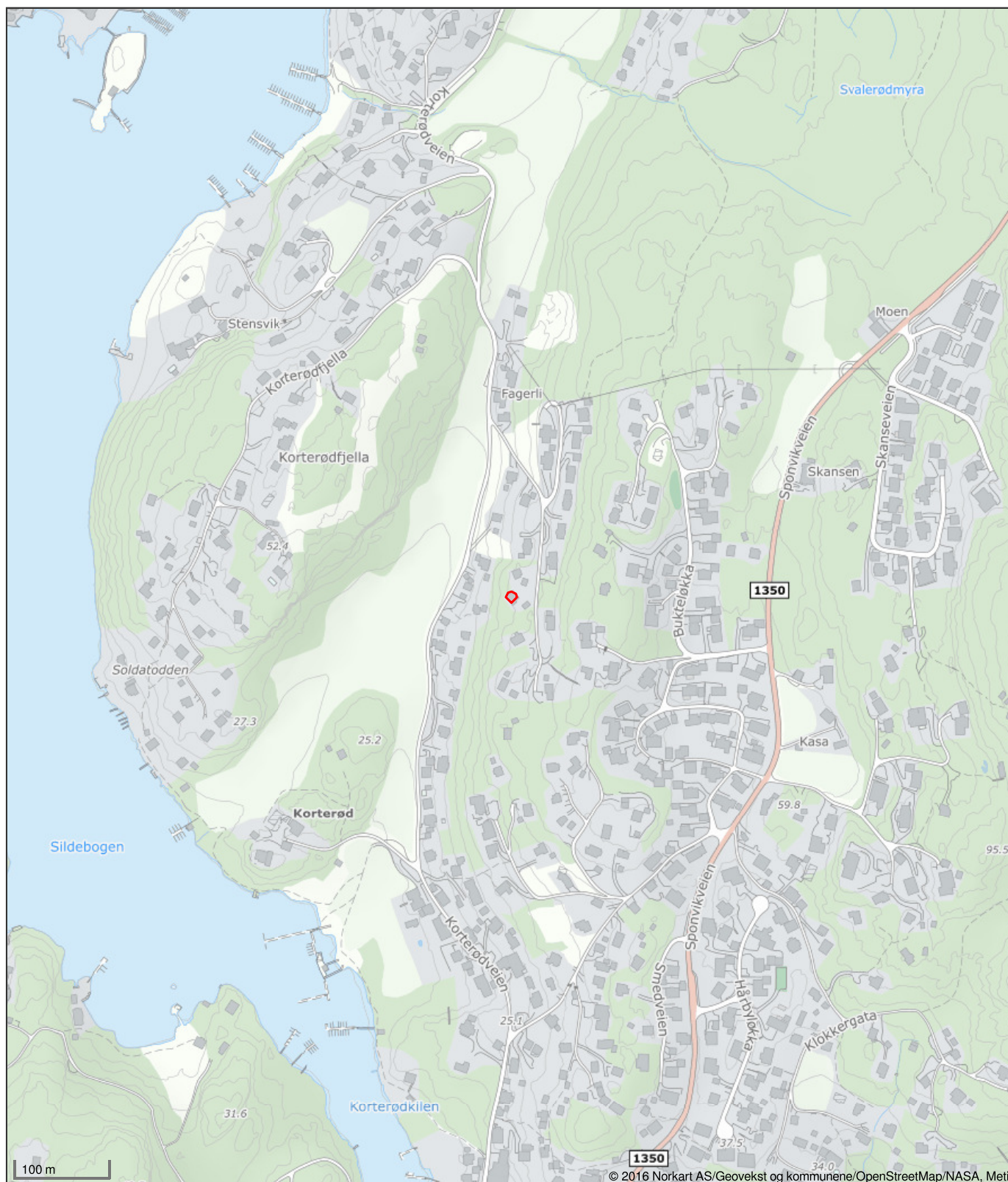
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

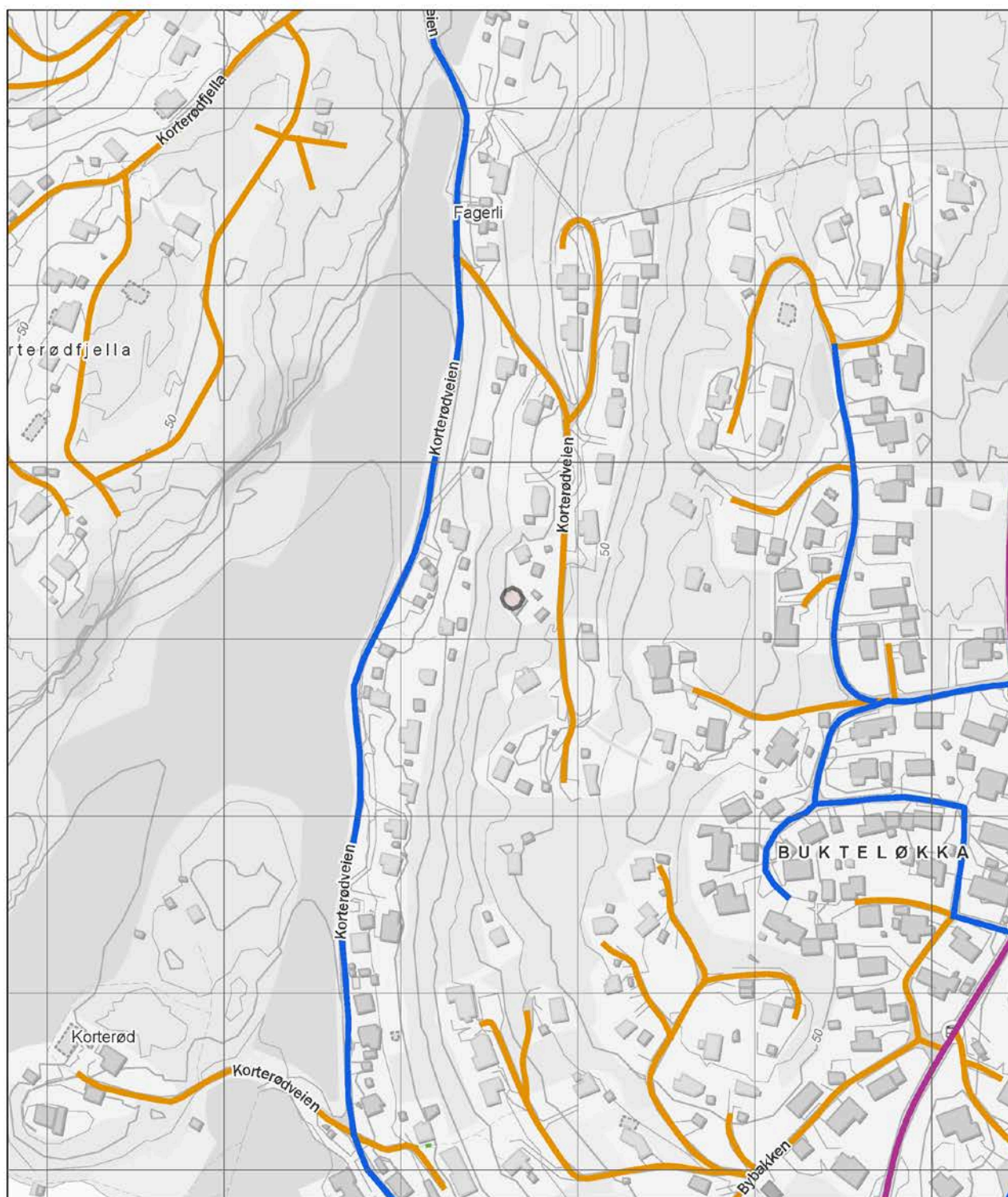
	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>
	Grense for retningslinjeområde
	Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Vegg frittstående
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Oversiktskart for eiendom 3101 - 21/7/95/



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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
05.03.2025

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	7	Festenr.	95	Seksjonsnr.	
Adresse:	Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres nytt tilsyn for å kunne gi oppdaterte opplysninger om fyringsanlegget.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

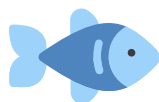
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Korterødveien 89

Avstand til sjø

395 m



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	19 min 13.6 km
Svalerødkilen Linje 305	15 min 1.1 km
Bybakken Linje 305	19 min 1.3 km

Avstand til byer

Halden	17 min
Sarpsborg	25 min
Fredrikstad	34 min
Oslo	1 t 28 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Svinesund	8 min
Recharge Esso Svinesundparken Øst	8 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Svalerødkilen badeplass	18 min
Pina badeplass	7 min
Grønnbukt badeplass	8 min
Rysseodden badeplass	14 min
Remmen Svømmehall	14 min
Rød Herregård	15 min

Sport

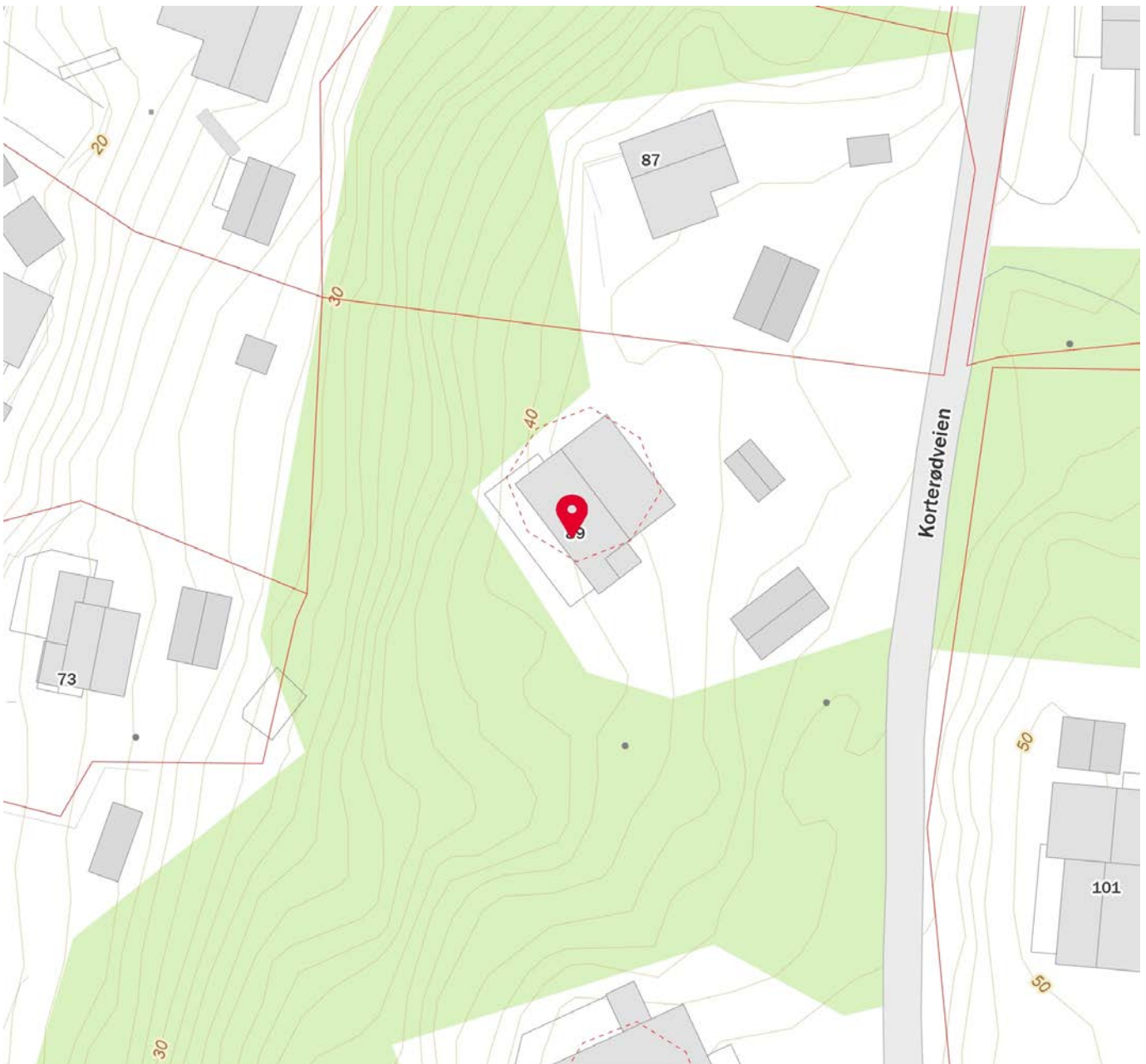
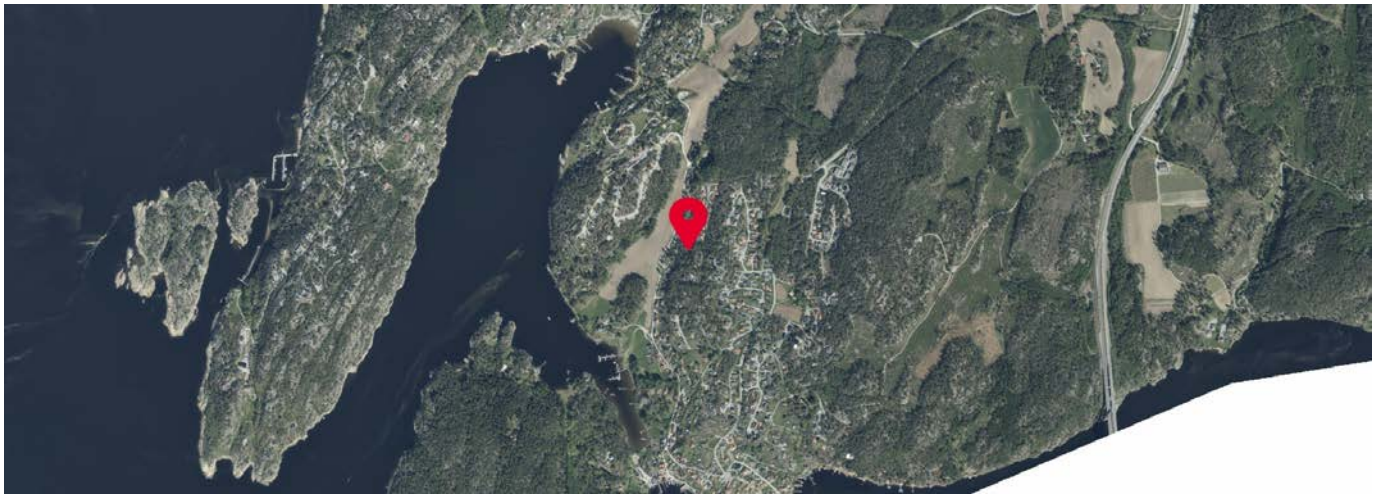
Sponvika balløkke Ballspill	18 min 1.3 km
Berg stadion Fotball	9 min 6.2 km
Nivå Trening	16 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	16 min

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	9 min
Kiwi Svinesundsveien PostNord	10 min 7.4 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





Skatteetaten

Dato
05.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 21 Bnr 7 Fnr 95 Snr 0

Eiendommens adresse:

Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 146 365

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Morten Johannes Sundberg

Svalerødveien 3
1794 Sponvika

Vår ref: 1101250042
Halden, 19.03.2025

**Salg av Korterødveien 89, 1794 Sponvika,
gnr. 21, bnr. 7, fnr. 95 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Mona Irene Hanvold Nilsen**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 15500 kroner Forfallsdato: 01.01

Neste avtalte regulering: 2026

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2016

Avtalt utløp av festekontrakten: Ingen utløpsdato

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Kan avtales med grunneier

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei 1500,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 9365 3916 750

Bortfesteres underskrift Morten Sundberg

Telefonnummer 92453428 E-post Info@Sporvika.com

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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



SITUASJONSKART
HALDEN KOMMUNE SPOVIKA
OFFENTLIGE LEDNINGER
UTV. VANN- SPILLVANN TI
G.NR. 21/2 78-95-A163

Dagbok nr. 132 1967. 14/1.
Halden Sørenskriverembete

Stempel kr. 55,00.

Kontrakten føres på lager hos
A/S Bøndenes Forlag, Parkvegen 37, Oslo 2.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Normann Sundberg Adresse: Svaleröd, Sponvika.
Festerens navn: Asbjörn Nilsen Adresse: Röttvedtv. 22, Oslo 9.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 21 bnr. 7 i (Berg)
herred, for tidsrommet fra 1/1 1967 til 31/12 2015. Festeren kan dog kreve festet
forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav
herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. Beliggenheten

a) fremgår av vedheftede kartskisse utarb. av Berg Ing.v. dat. 30/9-1965

b) beskrives slik (hvis kartskisse ikke brukes):

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 221,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

3. Bebyggelse.

Festeren har kun rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres slik at pelen i terrenget, jfr. pkt. 1, faller innenfor hytta.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av hytta.

Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurensrer noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.

Eieren kan kreve at anvist tømme plass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

Det skal kun benyttes tørrklosett.

5. Adkomst.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom.

For bruk av kjørevei som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge vei uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

7. *Forretningsmessig virksomhet.*

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som vare-salg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. *Bebyggelse m. v. i nabolaget.*

Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-værende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede karts-kisse. For bebyggelse innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt 3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkerings-plasser, kraftledninger, tømme-plasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig og unødig sjenerende måte.

9. *Salg m. v.*

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve festet avviklet istedenfor å godta salg.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. *Regler for festetidens utløp.*

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 punkt 9.

11. *Regler ved mislighold.*

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m. v. bæres av festeren.

13. *Særbestemmelser*, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Berg

30/12-1966

Sted

Dato

Norman Lundberg

Dato
 Asyjoin Nie Sen
 Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Old Bahke

2.

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-054521RFA-JOOV/JSAR SVALERØD
Gnr.: 21
Kommune: Halden
Saken gjelder: Grensefastsetting festegrunn

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.10.2021

Doknr: 1588171 Tinglyst: 17.12.2021
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

I sak 20-054521RFA-JOOV/JSAR for Oslo og Østre Viken jordskifterett ble det i rettsmekling 15.09.2021 inngått slik:

RETTSFORLIK

Hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7, Morten Johannes Sundberg, hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91, Thormod Edvin Fyen og hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95, Mona Irene Hanvold Nilsen er i dag enige om følgende.

1. Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91 grenser i nord mot gnr. 21 bnr. 7 fnr. 143.
Fra fnr. 143 sitt sørvestre hjørne går grensen i rett linje frem til gnr. 21 bnr. 149 sitt nordøstre hjørne. Videre grenser fnr. 91 i vest mot gnr. 21 bnr. 149.
2. I sør grenser fnr. 91 mot gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95. Partene har gått opp og påvist grensen mellom festetomtene. Eksisterende anneks på fnr. 91 tillates å ligge under 1 meter fra grensen mot fnr. 95.
3. Mot veien går grensen for fnr. 91 fra fnr. 143 sitt sørøstre hjørne og til et umerket punkt i vei båndmålt til ca 3,9 m øst for strøms stolpe. Derfra går grensen 1 m ut i veien sørover frem til nytt punkt 1 meter ut i vei i fnr. 91 sitt sørøstre hjørne.
4. Det skal være fri ferdsel i veien hva gjelder den ene meter som fnr. 91 har hjemmel til.
5. Det er anledning til ordinært veivedlikehold uten særskilt varsling også for den ene meter av veien som fnr. 91 har hjemmel til.
6. For å begrense vannproblematikk i veien anlegger og bekoster Sundberg åpen grøft over veien på avtalt sted rett sør for det sted hvor veiens bredde naturlig er begrenset av fjell i dagen på begge sider. Det er brukerne som har ansvaret for vedlikeholdet av grøften.
7. Sundberg leverer inntil 30 tonn subbus str. ca 0-22 innen 14 dager fra det tidspunkt Fyen melder fra at han er klar til å motta det. Massene legges der hvor Fyen anviser.
8. Sundberg har ingen innvendinger mot at Fyen plasserer stein eller lignende avgrensninger nord for sin parkeringsplass så lenge det fortsatt sikres fri ferdsel i veien, jf. Punkt 4 ovenfor.
9. Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91 har eierskap til, og ansvar for, alle trær på egen tomt. Dette erstatter pkt. i festekontrakten om trær
10. Jordskifteretten merker og måler inn grensene beskrevet i punkt 2 og 3 ovenfor.
11. Grensene beskrevet i punkt 1 ovenfor får ikke rettskraft for andre enn gnr. 21 bnr. 7 og gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91 før de eventuelt blir stadfestet av jordskifteretten i dom eller forlik.
12. I forbindelse med justering av festeavgift og innløsning av festetomter skal det areal som fremkommer i de opprinnelige festeavtalene legges til grunn. Det skal ikke tas hensyn til eventuelle avvik som følge av de grenser som er avtalt i dette forliket.

13. Sak nr. 20-054521RFA-JOOV/JSAR er forlikt og kan avsluttes av jordskifteretten med unntak av grensene rundt fnr. 91 som ikke er rettskraftige som følge av dette forliket, jf. pkt. 11 ovenfor.
14. Sak nr. 19-177909TVI-HALD for Halden tingrett trekkes.
15. Partene bærer egne kostnader til juridisk bistand.
16. Jordskifteretten fordeler sakskostnadene for jordskifteretten i forbindelse med avslutning av saken.
17. Forliket er endelig. Det er ingen ankemulighet eller angrerett på noen av punktene.

Svalerød, 15. september 2021

Morten Johannes Sundberg/s
hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7

Thormod Edvin Fyen/s
hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Mona Irene Hanvold Nilsen/s
hjemmelshaver til gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95

Ole Jakob Skovli/s
jordskiftedommer

Jordskifteretten avsa 28.10.2021 **dom** med slik:

Slutning

1. Grensen mellom gnr./bnr./fnr. 21/7/91 og de omkringliggende eiendommer gnr./bnr. 21/7, 21/148, 21/149 og gnr./bnr./fnr. 21/7/143 blir fastsatt i samsvar med forslaget til grenser med forslag til jordskiftekart. Begge datert 17.09.2021.

Jordskifteretten avsa 29.10.2021 **jordskifteavgjørelse** som fastsatte slike:

Grenser

Der hvor ikke annet er angitt er grensemerkene bolter/rør av aluminium med jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på jordskiftekart 20-054521RFA-JOOV/JSAR, i målestokk 1:350, datert 26.10.2021.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 143

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553260,98	627588,46
		307,82	21,60		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6553263,63	627567,02
		290,74	11,46		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553261,97	627555,68

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 7

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553261,97	627555,68
		311,98	9,65		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6553263,77	627546,21

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 149

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6553263,77	627546,21
		235,22	12,93		
5B	Off. godkj. grensemerke i fjell			6553252,77	627539,41
		193,70	16,96		
6	Off. godkj. grensemerke i jord (kommunalt)			6553235,89	627541,09

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 91

Eiendom til høyre: Gnr. 21 bnr. 7 fnr. 95 og gnr. 21 bnr. 7

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i jord (kommunalt)			6553235,89	627541,09
		102,40	23,20		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6553235,02	627564,28
		102,14	20,21		
10	Off. godkj. grensemerke i stein			6553234,34	627584,47
		102,14	6,14		
10B	Umerket grensepunkt			6553234,13	627590,61
		3,79	16,51		
12	Umerket grensepunkt			6553250,61	627591,59
		381,29	10,83		
1	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunalt)			6553260,98	627588,46

Rett utdrag


Anne Berit Gjermshus



Denne del av saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Halden (3001)	21	7		0
Halden (3001)	21	7	91	0
Halden (3001)	21	7	95	0

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Dok 272

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
20-054521RFA-JOOV/JSARDato
14.12.2021**Tinglysing - 20-054521RFA-JOOV/JSAR SVALERØD**

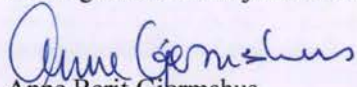
Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Halden (3001)	21	7		0
Halden (3001)	21	7	91	0
Halden (3001)	21	7	95	0

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 LillestrømVi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Anne Berit Gjermshus
førstekonsulent

Rett kopi bekreftes



E R K L Æ R I N G .

Dagbok nr. 220 19 75 $\frac{16}{1}$
Halden Sørenskriverembete

Mellom Tom Saxlund som fester av tomt nr. 12 av gnr. 21 bnr. 7 A. Nielsen og fester av tomt nr. 95 av samme eiendom, gnr. 21 bnr. 7 er i forbindelse med nedlegging av sommervannledning fra boligfeltet Bukteløkka og frem til de enkelte hytteeiendommer pr.d.d. inngått følgende avtale:

1. A. NIELSEN gis rett til tilkopling til sommervannledningen fra boligfeltet Bukteløkka.
A. NIELSEN bekoster og utfører selv tilkoplingen til hovedledningen og er selv ansvarlig for at arbeidet er forskriftsmessig utført.
2. A. NIELSEN på sin side forplikter seg til å betale sin andel (1/15 del) av de totale kostnadene vedrørende den nedlagte sommervannledning regnet fra koplingspunktet på det eksisterende anlegget på Bukteløkka og frem til de respektive hytteeiendommer.
Dertil kommer tinglysing og advokatsalær.
A. NIELSEN forplikter seg samtidig til å dekke sin andel av vannavgift og vedlikeholdsutgifter.
3. A. NIELSEN forplikter seg til ikke å la andre hytteiere eller utenforstående benytte seg av vannledningen.
I så fall forbeholder Saxlund seg rett til å frakople angjeldende stikkledning fra ledningsnettet.
4. Nærværende avtale er inngått med 14 hytteiere, således at det idag vil være tilsammen 15 hytteeiendommer (inklusive Saxlunds) som er tilknyttet anlegget.

Dersom det viser seg at andre hytteeiendommer (hytteiere) senere ønsker å tilkople seg til nettet, vil dette bli å avgjøre ved alminnelig flertall blandt de nåværende rettighetshavere. Avstemmingen foregår skriftlig.

Ny tilkopling kan dog ikke komme på tale dersom vannkapasiteten til de øvrige rettighetshavere reduseres til under det normale.

Om man finner å etterkomme ønske, blir prisen å beregne således at de totale kostnadene divideres på det nåværende antall deltagere og utbetales de tidligere med en lik andel på hver. I tilleggsavgift betales kr. 250.- som avsettes til vedlikehold samtidig som vedkommende selv betaler de faktiske utgiftene vedrørende den aktuelle tilkopling.

5. Enhver rettighetshaver plikter å tappe sine respektive stikkledninger således at slusekranen ved tilkoplingspunktet til hovedledningen stenges. Samtlige er likeledes medansvarlige for at hovedledningen tappes og koplingskummen på Saxlunds eiendom tømmes innen 15. oktober hvert år. Vannet kan ikke påsettes før 1. april.

Dersom situasjonen tillater det kan vannet påsettes inntil 14 dager før nevnte tidspunkt, dog således at vedkommende forplikter seg til å tappe ledningsnettets etter endt bruk.

6. Nærværende erklæring tinglyses på begge eiendommer.

OSLO 9, den 3/12.74

Asej. M. Bør

Tom Saxlund

Tom Saxlund.

La fidem

Tom Nilsen
Århusdshelvinga 138
1274

TINGLYST

20 JUL 2001

SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 3389

AVTALE

mellom

ANNIKEN THUE, f.m. 110144 [redacted]
som fester av gnr. 21, b.nr. 7, festem. 78
i Halden

og

TOM NILSEN, f.m. 050557 [redacted] og
MONA NILSEN, f.m. 071160 [redacted]
som fester av g.nr. 21, b.nr. 7, festem. 95
i Halden

vedrørende drift og vedlikehold av felles
kloakk/pumpestasjon.

1. Kloakk/pumpestasjonen er felles for
eiendommene gnr. 21, b.nr. 7, festem. 78
og gnr. 21, b.nr. 7, festem. 95. Den ligger
på eiendom gnr. 21, b.nr. 7, festem. 95.
2. Kloakk/pumpestasjonen driftes og ved-
likeholdes av begge partene i fellesskap.
Utgiftene deles likt.
3. Eiendom gnr. 21, b.nr. 7, festem. 78 er
alene ansvarlig for drifting og vedlike-
hold av ledning fra den kloakk/
pumpestasjonen.



Doknr: 3389 Tinglyst: 20.07.2001 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtalen er opprettet i to eksemplarer,
ett til hver av partene.


Doknr: 650 Tinglyst: 09.02.2001 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

- 9 FEB 2001

SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 650

AVTALE

mellom

Morten Sundberg, f.nr. 030564 [redacted] som eier av gnr. 21, bnr. 7, og
gnr. 21, bnr. 7 festenr. 143 i Halden – grunneier.

og

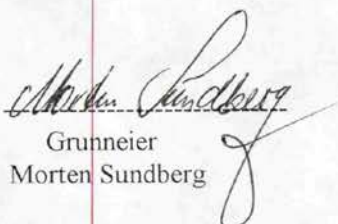
som eier av gnr 21 bnr. 7 festenr. 78, 91, 95 og gnr. 21 bnr. 75 i Halden -
rettighetshaver.

vedrørende tilkobling vann/kloakkledning.

1. Morten Sundberg har fremført vann- og kloakkledning.
Sundberg og øvrige rettighetshavere til ledningsnettet har rett til å vedlikeholde dette.
Ledningen er tilknyttet offentlig vann- og kloakkledning.
2. Hver rettighetshaver, har tilkoblet vann- og kloakkledning for bebyggelsen
på sin tomt mot å betale et engangsbeløp på kr. 25 000,- til Sundberg
3. Sundberg bestemmer tilkobling for flere/øvrige rettighetshavere for bebyggelse på
festetomter eller selveiertomter.
4. Rettighetshaverene deltar i vedlikehold og dekker sin andel av vedlikeholdsutgifter samt
alle offentlige avgifter. Eventuelle skader/ reduksjoner etter at framtidig vedlikehold
er ferdig, skal erstattes av rettighetshaver. Landbrukskontoret skal avgjøre skadene/
reduksjonens omfang etter å ha hørt partene.
Avtalen gjelder for nåværende og framtidige eiere/festere til de eiendommene som
berøres av denne avtale.

Denne avtale er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

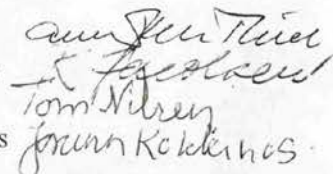
Halden den 20.10.2000



Grunneier
Morten Sundberg

Rettighetshavere

Gnr. 21, bnr. 7, fnr. 78	Anniken Thue
X Gnr. 21, bnr. 7, fnr. 91	Ragnar Jacobsen
* Gnr. 21, bnr. 7, fnr. 95	Tom Nilsen
Gnr. 21 bnr. 75	Jorunn Kokkinos



Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 5. mai 2025 11:55
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250042 (gjelder saksnummer 5464355)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Mona Irene Hanvold Nilsen
Anleggsadresse: Korterødveien 89 1794 SPONVIKA
Målnummer: 7359992904435779

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10.juni 2008
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

05. mai 2025 kl. 08:08 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei. Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Korterødveien 89, 1794 Sponvika
gnr. 21, bnr. 7, fnr. 95 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250042

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559

E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre