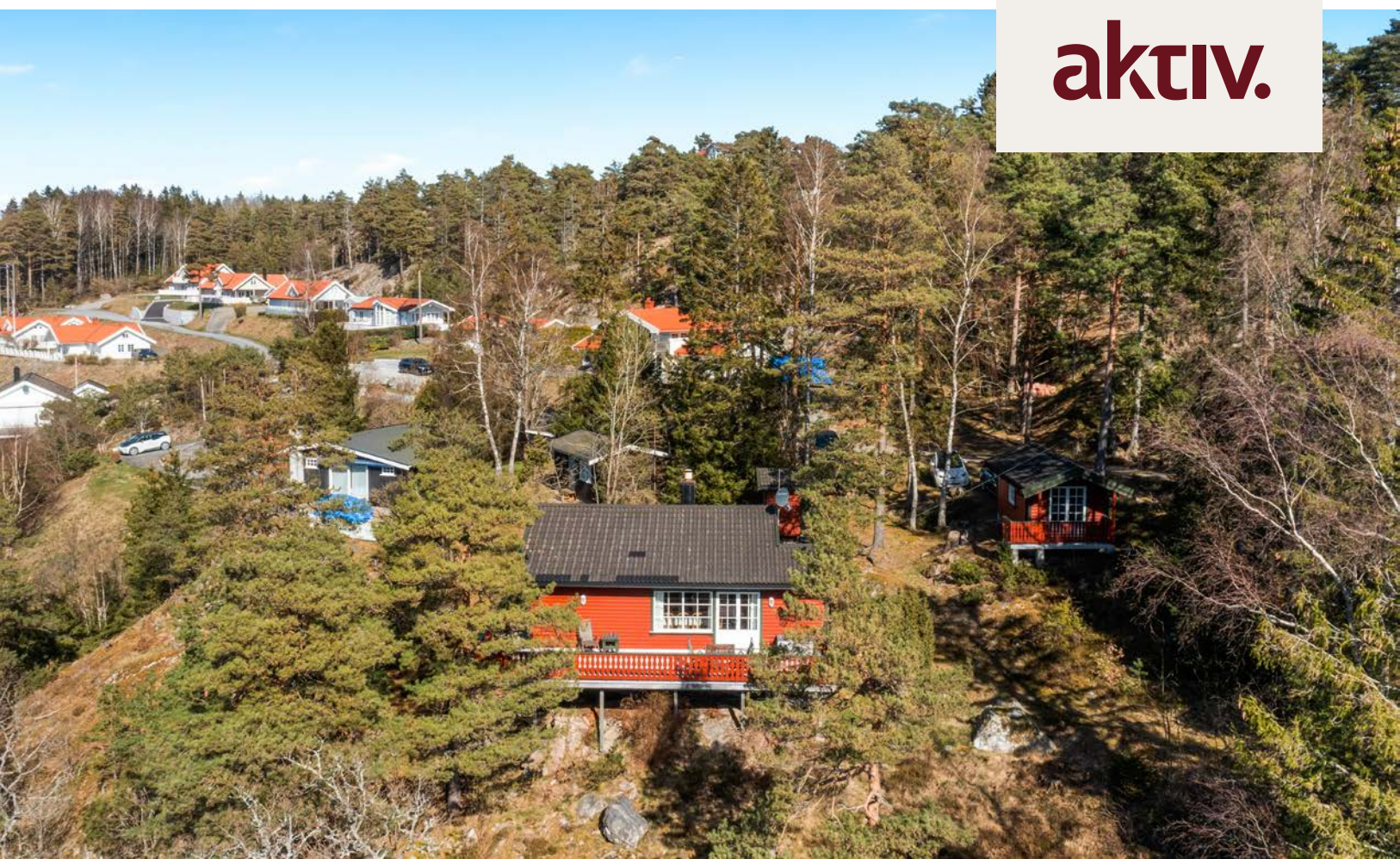


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 281 350,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 21 500,-  
**Selger:** Mona Irene Hanvold Nilsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 65/83 kvm  
**Tomtstr.:** 1845 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 21, bnr. 7  
**Fnr.:** 95  
**Oppdragsnr.:** 1101250042

# Trivelig fritidsbolig med fin utsikt og innredet anneks.

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
Nabolagsprofil .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 39 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Soverom

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

1845 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

naturtomt.

### **Årlig festeavgift**

Kr 21 500

### **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. Festeavgiften er regulert i januar 2026. Neste regulering i 2036.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

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

### **Festekontrakt datert**

01.01.1967.

### **Bortfesters transportgebyr**

Kr 1 500

### **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 rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Fritidsbolig beliggende ved Korterødskilen/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.

## **ANNEKS**

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.

## **BOD**

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

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

## **TG2**

### **Taktekking**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekket fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

### **Takkonstruksjon/Loft**

Takkonstruksjon er underdimensjonert i forhold til størrelsen på sperrene i forhold til spennvidden.

Samt understøttelsen ved mønet er ike fagmessige utført.

#### Vinduer

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.

#### Dører

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

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skjevhet i det ene fundamentet mot sørvest.

Noe utvendig vedlikeholdsbehov på utsiden av rekkverk/terrasse.

#### Overflater

Noe bruksslitasje på tregulv og stedvis noe knirk i gulv.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt retningsavvik på 20mm i stuen. På det minste soverommet er det målt 13mm høydeforskjell.

#### Pipe og ildsted

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

#### Krypkjeller

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

#### 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

#### 1.etasje - Bad - Overflater Gulv

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

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membran på gulvet.

Vannledninger  
Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Avløpsrør  
Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

Varmtvannstank  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB er over 20 år.

TG3  
Nedløp og beslag  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det var i 2002 krav til snøfangere der hvor folk ferdes. Det skulle derfor vært utført snøfangere på hytta der hvor folk ferdes.

1.etasje - Kjøkken - Avtrekk  
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Ingen ventilator på kjøkkenet.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2001.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Staal og sønn, 2020

Beskrivelse: Byttet innredning inkl vask.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Harald Bjørnstad, 2004

Beskrivelse: I forbindelse med ombygging, byttet vindu på bad.

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

Ja

Firmanavn: Harald Bjørnstad, 2008

Beskrivelse: Bygget anneks.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Påle i hjørne på terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Svigersønn som er rørlegger, 2024

Beskrivelse: Bytting av pumpe. Årstall ca.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Murermester Haugen, 2023

Beskrivelse: Ca årstall. Pipe utvendig murt opp på nytt.

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

Ja

Firmanavn: Riis elektro, 2008

Beskrivelse: Strøm til anneks.

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

Ja

Firmanavn: Harald Bjørnstad, 2002

Beskrivelse: Ca 2002. Bygget på gang, litt større stue ett ekstra soverom + 40 kvm

terrasse.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **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.

### **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 forøvrige pkt. Vei/vann/avløp.

### **Solforhold**

Hytta har gode solforhold på ettermiddag/kvald.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

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 radonreducerende 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.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 200 000

### **Omkostninger kjøper**

3 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

81 350 (Omkostninger totalt)  
98 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
101 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 298 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 301 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 682 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt fritid, vann- og avløpsgebyr, hytterrenovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk.

Vannforbruk i 2025 var kun 2 m<sup>3</sup>. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 280 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 146 365 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

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

### **Informasjon om vannavgift**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 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 festegrund  
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**

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 lovlig, 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 bruk.

LOVLIGHET fra tilstandsrapport:

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.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på anneks og bod, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 000,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11909,-. Utleggene omfatter foto, kommunale avgifter, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

15.04.2026

















Trivelige uteområder.



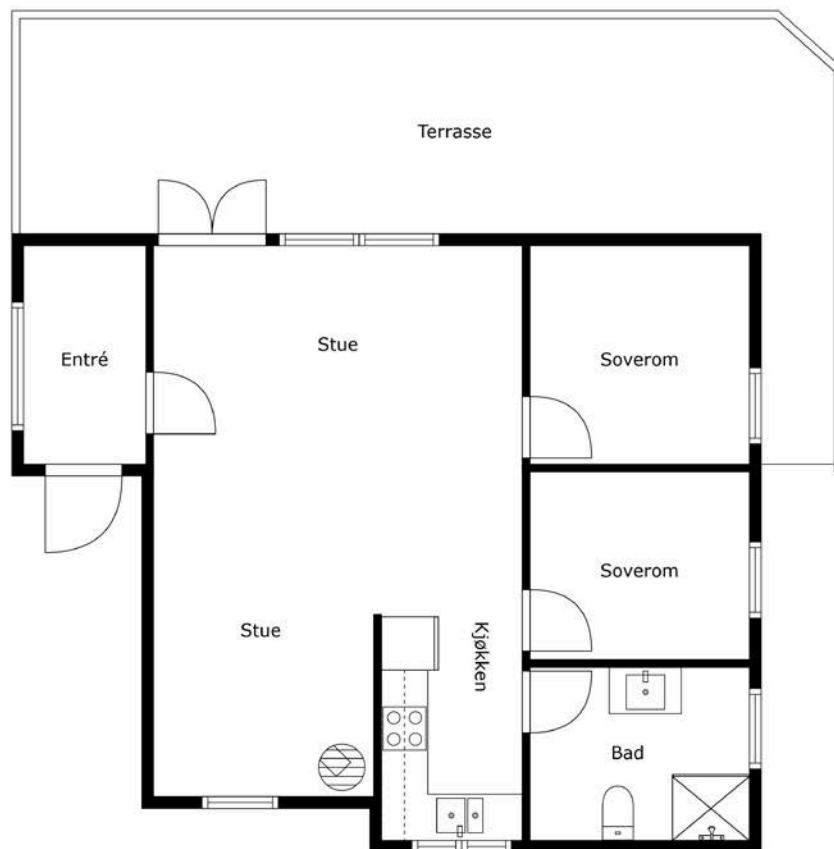
Innredet anneks.



Anneks



Anneks



**FOTO**  
*ettersom*

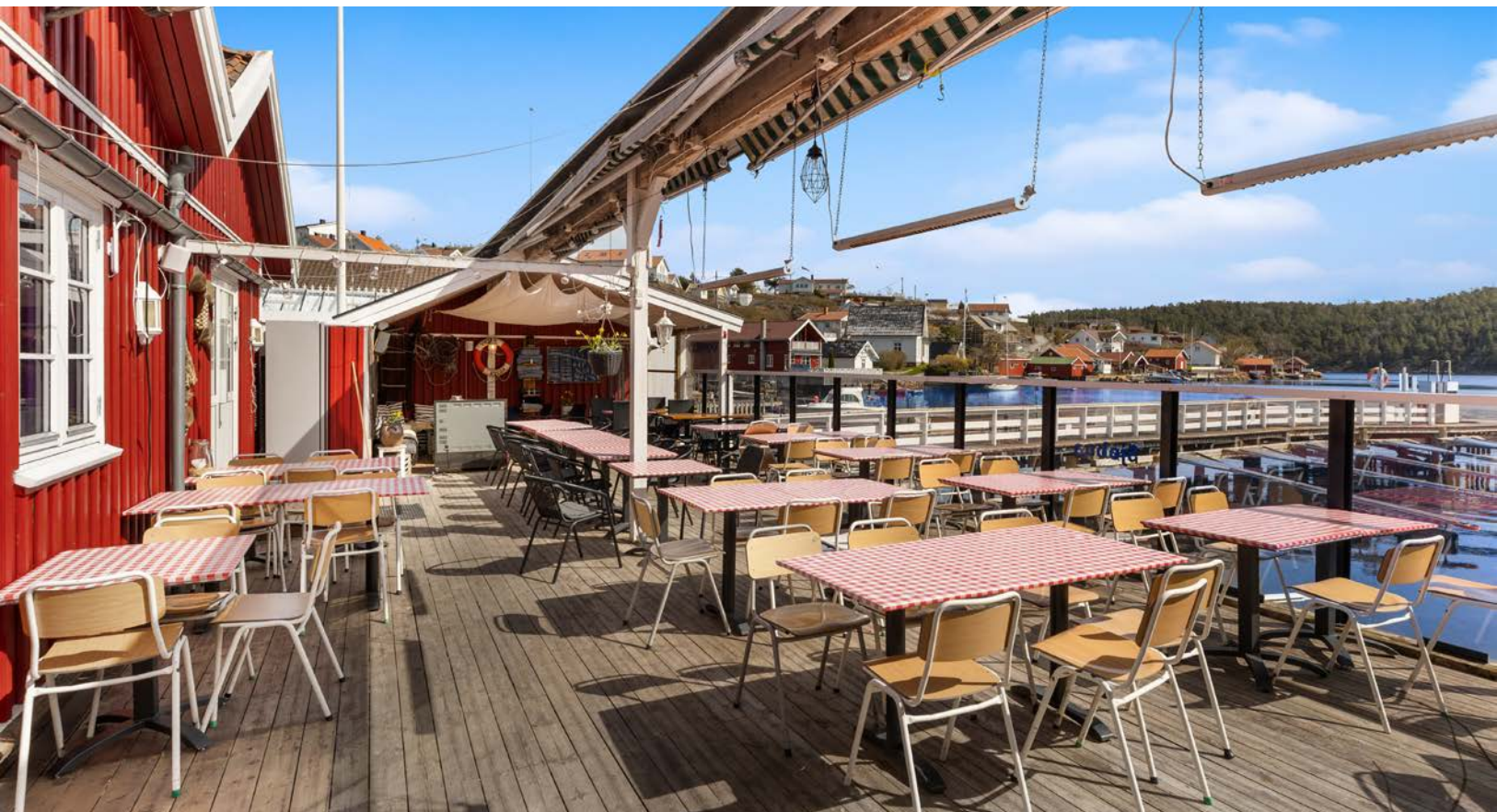
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

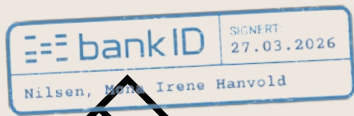


Områdebilde



Områdebilde

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Mona Irene Hanvold Nilsen

---

## Boligen

Korterødveien 89

1794 Sponvika

3101-21/7/95/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Staal og sønn

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet innredning inkl vask.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Harald bjørnstad

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med ombygging, byttet vindu på bad.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Harald Bjørnstad

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget anneks



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

♦ Ja

Påle i hjørne på terrasse.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Svoger hjalp til med å skru til og støtte opp.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Svigersønn som er rørlegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytting av pumpe. årstall ca.

---

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



♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Murermester Haugen

**Beskrivelse av arbeidet:** Ca årstall. Pipe utvendig murt opp på nytt.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Riis elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Strøm til anneks

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ Ja

Ca 2002. Bygget på gang, litt større stue ett ekstra soverom + 40 kvm terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent ved Harald Bjørnstad som gjorde jobben.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Per Richard Nilsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet utvendige lamper. Er pensjonert elektriker i 2025.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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

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

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

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Korterødveien 89 , 1794 SPONVIKA

 HALDEN kommune

 gnr. 21, bnr. 7, fnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1982

Eiendomsverdi ref nr: MB1256

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard  
Hansen**  
Ingeniør og takstmann

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

# Ingeniør Håvard Hansen AS



## Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen

post@inghhansen.no

402 23 246



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende 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/lettklinerblokk plassert på fjellgrunn.

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

### INNVENDIG

[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](#)

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 dørbled.

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 kjøkkenet.

### 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 badetrommet.

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 kvernepumpe 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.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boden

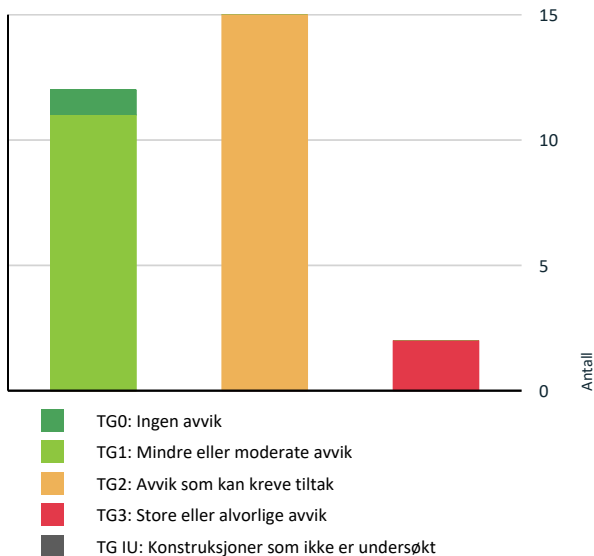
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på anneks

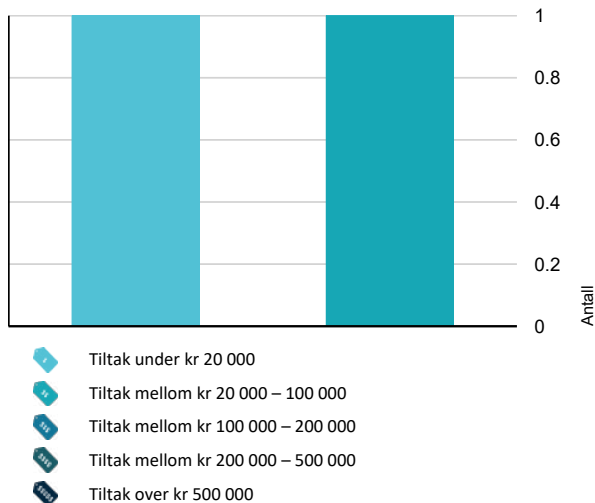
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 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 > 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](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1966

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Hytta innehar en normal standard.

### Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

Taket er besiktiget fra takfoten mot øst.

**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 tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales jevnlig overvåkning av takets tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.

Dersom tiltak ikke iverksettes ved forverring, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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 snøfangere der hvor folk ferdes.

Det skulle derfor vært utført snøfangere på hytta der hvor folk ferdes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere må monteres der hvor folk ferdes mot øst og vest for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan føre til personskaade.

Ingen umiddelbart behov for tiltak i forhold til takrenner og nedløp, men tilstanden bør overvåkes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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, sist malt noe omramming i 2025.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

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:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. 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 bevart.



## TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

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.

#### 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 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

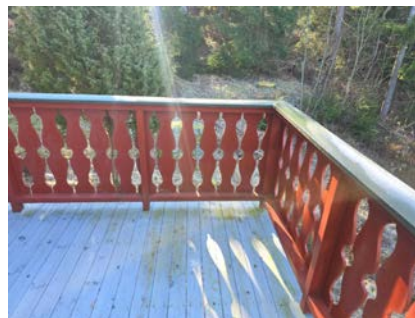
- Det er avvik:

Skjevhet i det ene fundamentet mot sørvest.  
Noe utvendig vedlikeholdsbehov på utsiden av rekkverk/terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold på utsiden av terrassen/rekkverk for å sikre bevare levetiden.  
Utføre oppretting av skjevhet i den ene fundamenteringen, slik at det ikke oppstår ytterligere skjevheter.



## TG 2 Dører

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utført en enkel trapp i trekonstruksjon ved inngangen til hytta.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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

### Beskrivelse

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

- 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 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

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:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjelleren må holdes under jevnlig oppsikt med hensyn til tilstanden.



#### ! TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører av typen 3-speils

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### ! TG 1 Andre innvendige forhold

##### Beskrivelse

Eldre garderobeskap på det minste soverommet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

##### Beskrivelse

Veggene har trepanel. Taket har panel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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

#### ! TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

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 slukret 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

- Selv om bom eller hulllydd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Dagens løsning kan medføre til vannansamlinger ved vannsløp/lekkasje

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent 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.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membran på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

BAderommet har en alder som tilsier at det modent for utskiftning



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, toalett og dusjkabinett.

Servantinnredning er montert i 2020 iflg eier.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2002

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilator på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Montere ventilator med kullfilter eller utkast.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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:

Innhent dokumentasjon om mulig



Varmtvannstanken er på 116 liter plassert på baderommet

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
VVB er over 20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den er over forventet levetid. Risikoen ved eldre varmtvannsberedere er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørleggerarbeidet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftventiler

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

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?

# Tilstandsrapport

**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 varmtvannsbereder, 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 fordelingssskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

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

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten skråner mot vest.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Dett er utført i 2002.

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Utvendig tretrapper ved inngang og terrasse.

Røykvarsler i hytta.  
Brannslukningsapparat i stue

Radonmålinger er ikke utført og hytta har heller ingen radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er utført med 90cm høyde.

Det er krav til rekkverk på trapper, dette mangler på utvendig trapper.

Det er ingen krav om å utføre radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Rekkverk har ikke behov for utbedringer siden det var godkjent på oppføringspunktet.

Montere rekkverk på begge trappene for å tilfredstille kravene på oppføringstidspunktet og med hensyn til sikkerhet.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	65			65	39
<b>SUM</b>	<b>65</b>				<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset 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.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### 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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

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

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger på anneks

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	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 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Korterødveien 89				14.01.1967			
Hjemmelshaver	Nilsen Mona Irene Hanvold						
Kommentar	Grunneier 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

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	8357155			
<b>Kommentar</b>				

# Bygninger på eiendommen

## 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 tekket 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.

## 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	21	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>	95	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Tilsynsgebyr vannmåler	535,62 kr
A kto vann innev. år	184,64 kr
A kto. avløp innev. år	300,78 kr
A kto vann innev. år	405,18 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	660,05 kr
Hytterrenovasjon	2 192,64 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	570,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	204,16 kr
Eiendomsskatt-hytte	2 268,55 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 312,50 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 312,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	262,50 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr

<b>Sum</b>	<b>13 107,12 kr</b>
------------	---------------------

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterenovasjon	25%	1	2122.50	1/1	0 %	2 122,50 kr	530,64 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,24 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	724,50 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	724,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
A kto avløp innev. år	15%	3	39.50	1/1	0 %	118,51 kr	29,04 kr
A kto vann innev. år	15%	3	24.81	1/1	0 %	74,42 kr	18,23 kr
Eiendomsskatt fritid	0%	760000	3.00	1/1	0 %	2 280,00 kr	570,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>11 682,42 kr</b>	<b>2 919,65 kr</b>

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

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

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

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

**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 grunn eier

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

Bortfesterens 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

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 Halden (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 tømmeplass 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 kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg 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 utmarks karakter. 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 kartskisse. For bebygg-  
else 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, tømmeplasser 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 be-  
byggelsen 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. unnlattelse av å betale skyldig  
festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlattelse 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 panterrett 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 panterrett 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 panterrett 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 stemping 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

*Normann Linn Møys*  
Eier

*Oslojorn Miesow*  
Fester

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

1. *Ebbe Bakke*

2. ....

*yjp*

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 21, Bruksnr 7, Festenr 95	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	502 Svalerød - Røsnæs
Veiadresse:	Kortørødveien 89, gatenr 3930	<b>Valgkrets:</b>	4 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2020702 Berg

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Bestående festegrunn	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	14.01.1967	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 845,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Ikke oppgitt				
<b>Arealmerknad:</b>	Fiktive grenser				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3101/21/7	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/21/7/1	0,0
		Mottaker	3101/21/7/5	0,0
		Mottaker	3101/21/7/6	0,0
		Mottaker	3101/21/7/7	0,0
		Mottaker	3101/21/7/8	0,0
		Mottaker	3101/21/7/9	0,0
		Mottaker	3101/21/7/10	0,0
		Mottaker	3101/21/7/12	0,0
		Mottaker	3101/21/7/13	0,0
		Mottaker	3101/21/7/14	0,0
		Mottaker	3101/21/7/15	0,0
		Mottaker	3101/21/7/18	0,0
		Mottaker	3101/21/7/19	0,0
		Mottaker	3101/21/7/20	0,0
		Mottaker	3101/21/7/21	0,0
		Mottaker	3101/21/7/22	0,0
		Mottaker	3101/21/7/23	0,0
		Mottaker	3101/21/7/24	0,0
		Mottaker	3101/21/7/25	0,0
		Mottaker	3101/21/7/26	0,0
		Mottaker	3101/21/7/28	0,0
		Mottaker	3101/21/7/29	0,0
		Mottaker	3101/21/7/30	0,0
		Mottaker	3101/21/7/31	0,0
		Mottaker	3101/21/7/32	0,0
		Mottaker	3101/21/7/34	0,0
		Mottaker	3101/21/7/35	0,0
		Mottaker	3101/21/7/36	0,0
		Mottaker	3101/21/7/37	0,0
		Mottaker	3101/21/7/38	0,0
		Mottaker	3101/21/7/40	0,0
		Mottaker	3101/21/7/41	0,0
		Mottaker	3101/21/7/42	0,0
		Mottaker	3101/21/7/43	0,0
		Mottaker	3101/21/7/44	0,0
		Mottaker	3101/21/7/45	0,0
		Mottaker	3101/21/7/46	0,0
		Mottaker	3101/21/7/47	0,0
		Mottaker	3101/21/7/49	0,0
		Mottaker	3101/21/7/50	0,0
		Mottaker	3101/21/7/52	0,0
		Mottaker	3101/21/7/53	0,0
		Mottaker	3101/21/7/54	0,0
		Mottaker	3101/21/7/55	0,0
		Mottaker	3101/21/7/56	0,0
		Mottaker	3101/21/7/58	0,0
		Mottaker	3101/21/7/59	0,0
		Mottaker	3101/21/7/60	0,0
		Mottaker	3101/21/7/61	0,0
		Mottaker	3101/21/7/62	0,0
		Mottaker	3101/21/7/63	0,0
		Mottaker	3101/21/7/64	0,0
		Mottaker	3101/21/7/66	0,0
		Mottaker	3101/21/7/68	0,0
		Mottaker	3101/21/7/69	0,0
		Mottaker	3101/21/7/70	0,0
		Mottaker	3101/21/7/72	0,0
		Mottaker	3101/21/7/74	0,0
		Mottaker	3101/21/7/75	0,0
		Mottaker	3101/21/7/76	0,0
		Mottaker	3101/21/7/77	0,0
		Mottaker	3101/21/7/78	0,0
		Mottaker	3101/21/7/79	0,0
		Mottaker	3101/21/7/80	0,0

Mottaker	3101/21/7/82	0,0
Mottaker	3101/21/7/83	0,0
Mottaker	3101/21/7/84	0,0
Mottaker	3101/21/7/85	0,0
Mottaker	3101/21/7/86	0,0
Mottaker	3101/21/7/87	0,0
Mottaker	3101/21/7/88	0,0
Mottaker	3101/21/7/89	0,0
Mottaker	3101/21/7/90	0,0
Mottaker	3101/21/7/91	0,0
Mottaker	3101/21/7/92	0,0
Mottaker	3101/21/7/93	0,0
Mottaker	3101/21/7/94	0,0
Mottaker	3101/21/7/95	0,0
Mottaker	3101/21/7/96	0,0
Mottaker	3101/21/7/99	0,0
Mottaker	3101/21/7/100	0,0
Mottaker	3101/21/7/101	0,0
Mottaker	3101/21/7/102	0,0
Mottaker	3101/21/7/103	0,0
Mottaker	3101/21/7/104	0,0
Mottaker	3101/21/7/105	0,0
Mottaker	3101/21/7/106	0,0
Mottaker	3101/21/7/107	0,0
Mottaker	3101/21/7/108	0,0
Mottaker	3101/21/7/109	0,0
Mottaker	3101/21/7/111	0,0
Mottaker	3101/21/7/112	0,0
Mottaker	3101/21/7/113	0,0
Mottaker	3101/21/7/114	0,0
Mottaker	3101/21/7/115	0,0
Mottaker	3101/21/7/116	0,0
Mottaker	3101/21/7/117	0,0
Mottaker	3101/21/7/119	0,0
Mottaker	3101/21/7/120	0,0
Mottaker	3101/21/7/121	0,0
Mottaker	3101/21/7/122	0,0
Mottaker	3101/21/7/123	0,0
Mottaker	3101/21/7/124	0,0
Mottaker	3101/21/7/125	0,0
Mottaker	3101/21/7/126	0,0
Mottaker	3101/21/7/127	0,0
Mottaker	3101/21/7/129	0,0
Mottaker	3101/21/7/131	0,0
Mottaker	3101/21/7/132	0,0
Mottaker	3101/21/7/133	0,0
Mottaker	3101/21/7/134	0,0
Mottaker	3101/21/7/135	0,0
Mottaker	3101/21/7/136	0,0
Mottaker	3101/21/7/137	0,0
Mottaker	3101/21/7/140	0,0
Mottaker	3101/21/7/141	0,0
Mottaker	3101/21/7/143	0,0
Mottaker	3101/21/7/147	0,0
Mottaker	3101/21/7/148	0,0
Mottaker	3101/21/7/149	0,0
Mottaker	3101/21/7/151	0,0
Mottaker	3101/21/7/153	0,0
Mottaker	3101/21/7/154	0,0

Jordskifte	Forretning:	07.01.2022	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2022	Del av jordskiftesak	3101/21/7	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/7/91	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/7/95	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/7/143	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/75	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/126	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/148	0,0
			Del av jordskiftesak	3101/21/149	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3001/21/7/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3001/21/7/118	0,0
			Mottaker	3101/21/7	0,0
			Mottaker	3101/21/7/1	0,0
			Mottaker	3101/21/7/5	0,0
			Mottaker	3101/21/7/6	0,0
			Mottaker	3101/21/7/7	0,0
			Mottaker	3101/21/7/8	0,0
			Mottaker	3101/21/7/9	0,0
			Mottaker	3101/21/7/10	0,0
			Mottaker	3101/21/7/12	0,0
			Mottaker	3101/21/7/13	0,0
			Mottaker	3101/21/7/14	0,0
			Mottaker	3101/21/7/15	0,0
			Mottaker	3101/21/7/18	0,0
			Mottaker	3101/21/7/19	0,0
			Mottaker	3101/21/7/20	0,0
			Mottaker	3101/21/7/21	0,0
			Mottaker	3101/21/7/22	0,0
			Mottaker	3101/21/7/23	0,0
			Mottaker	3101/21/7/24	0,0
			Mottaker	3101/21/7/25	0,0
			Mottaker	3101/21/7/26	0,0
			Mottaker	3101/21/7/28	0,0
			Mottaker	3101/21/7/29	0,0
			Mottaker	3101/21/7/30	0,0
			Mottaker	3101/21/7/31	0,0
			Mottaker	3101/21/7/32	0,0
			Mottaker	3101/21/7/34	0,0
			Mottaker	3101/21/7/35	0,0
			Mottaker	3101/21/7/36	0,0
			Mottaker	3101/21/7/37	0,0
			Mottaker	3101/21/7/38	0,0
			Mottaker	3101/21/7/40	0,0
			Mottaker	3101/21/7/41	0,0
			Mottaker	3101/21/7/42	0,0
			Mottaker	3101/21/7/43	0,0
			Mottaker	3101/21/7/44	0,0
			Mottaker	3101/21/7/45	0,0
			Mottaker	3101/21/7/46	0,0
		Mottaker	3101/21/7/47	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/49	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/50	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/52	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/53	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/54	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/55	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/56	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/58	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/59	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/60	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/61	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/62	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/63	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/64	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/66	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/68	0,0	
		Mottaker	3101/21/7/69	0,0	

Mottaker	3101/21/7/70	0,0
Mottaker	3101/21/7/72	0,0
Mottaker	3101/21/7/74	0,0
Mottaker	3101/21/7/75	0,0
Mottaker	3101/21/7/76	0,0
Mottaker	3101/21/7/77	0,0
Mottaker	3101/21/7/78	0,0
Mottaker	3101/21/7/79	0,0
Mottaker	3101/21/7/80	0,0
Mottaker	3101/21/7/82	0,0
Mottaker	3101/21/7/83	0,0
Mottaker	3101/21/7/84	0,0
Mottaker	3101/21/7/85	0,0
Mottaker	3101/21/7/86	0,0
Mottaker	3101/21/7/87	0,0
Mottaker	3101/21/7/88	0,0
Mottaker	3101/21/7/89	0,0
Mottaker	3101/21/7/90	0,0
Mottaker	3101/21/7/91	0,0
Mottaker	3101/21/7/92	0,0
Mottaker	3101/21/7/93	0,0
Mottaker	3101/21/7/94	0,0
Mottaker	3101/21/7/95	0,0
Mottaker	3101/21/7/96	0,0
Mottaker	3101/21/7/99	0,0
Mottaker	3101/21/7/100	0,0
Mottaker	3101/21/7/101	0,0
Mottaker	3101/21/7/102	0,0
Mottaker	3101/21/7/103	0,0
Mottaker	3101/21/7/104	0,0
Mottaker	3101/21/7/105	0,0
Mottaker	3101/21/7/106	0,0
Mottaker	3101/21/7/107	0,0
Mottaker	3101/21/7/108	0,0
Mottaker	3101/21/7/109	0,0
Mottaker	3101/21/7/111	0,0
Mottaker	3101/21/7/112	0,0
Mottaker	3101/21/7/113	0,0
Mottaker	3101/21/7/114	0,0
Mottaker	3101/21/7/115	0,0
Mottaker	3101/21/7/116	0,0
Mottaker	3101/21/7/117	0,0
Mottaker	3101/21/7/119	0,0
Mottaker	3101/21/7/120	0,0
Mottaker	3101/21/7/121	0,0
Mottaker	3101/21/7/122	0,0
Mottaker	3101/21/7/123	0,0
Mottaker	3101/21/7/124	0,0
Mottaker	3101/21/7/125	0,0
Mottaker	3101/21/7/126	0,0
Mottaker	3101/21/7/127	0,0
Mottaker	3101/21/7/129	0,0
Mottaker	3101/21/7/131	0,0
Mottaker	3101/21/7/132	0,0
Mottaker	3101/21/7/133	0,0
Mottaker	3101/21/7/134	0,0
Mottaker	3101/21/7/135	0,0
Mottaker	3101/21/7/136	0,0
Mottaker	3101/21/7/137	0,0
Mottaker	3101/21/7/140	0,0
Mottaker	3101/21/7/141	0,0
Mottaker	3101/21/7/143	0,0
Mottaker	3101/21/7/147	0,0
Mottaker	3101/21/7/148	0,0
Mottaker	3101/21/7/149	0,0
Mottaker	3101/21/7/151	0,0
Mottaker	3101/21/7/153	0,0
Mottaker	3101/21/7/154	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Korterødveien 89	H0101	Fritidsbolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	28,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145005248			Antall etasjer:	1

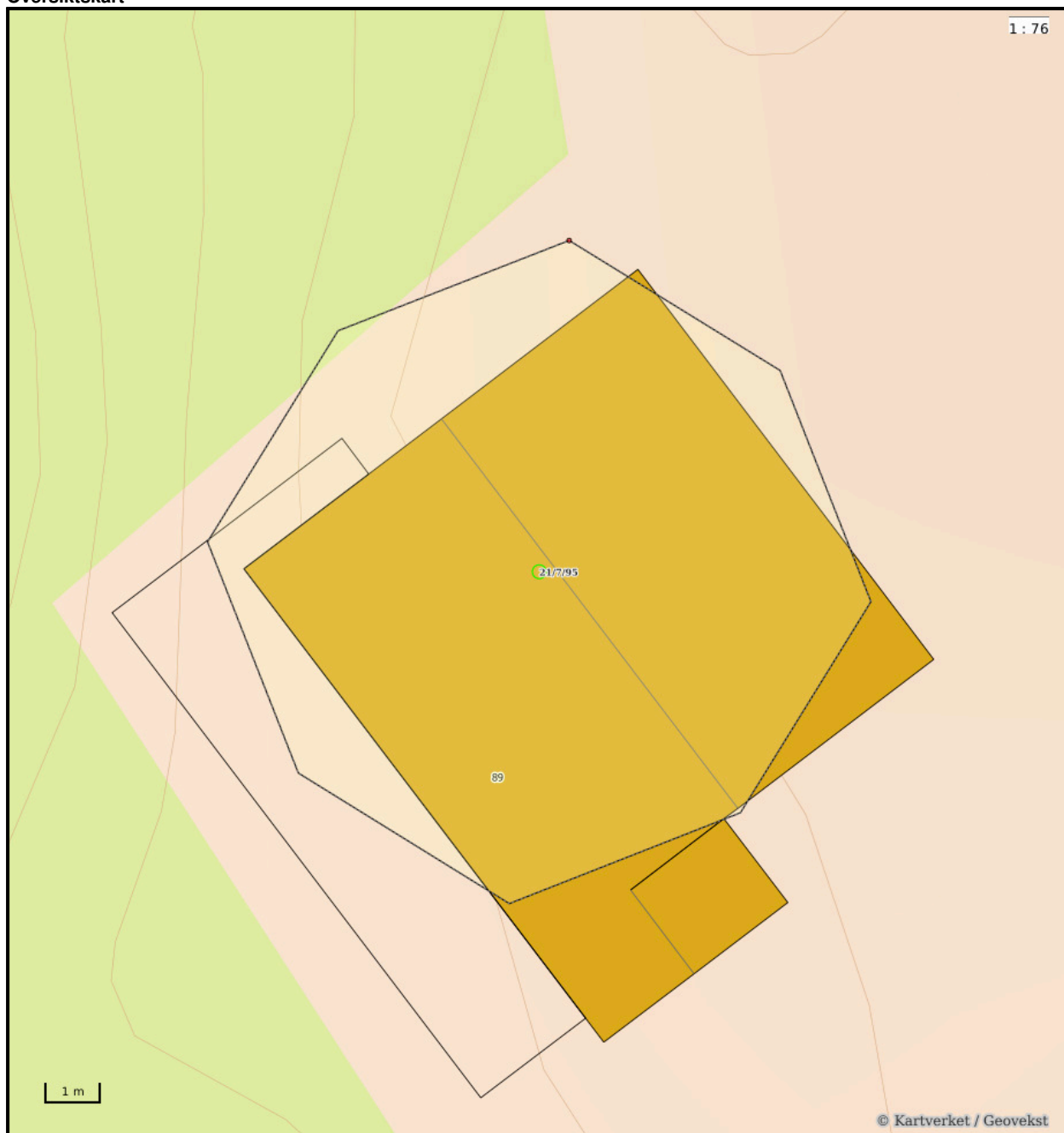
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

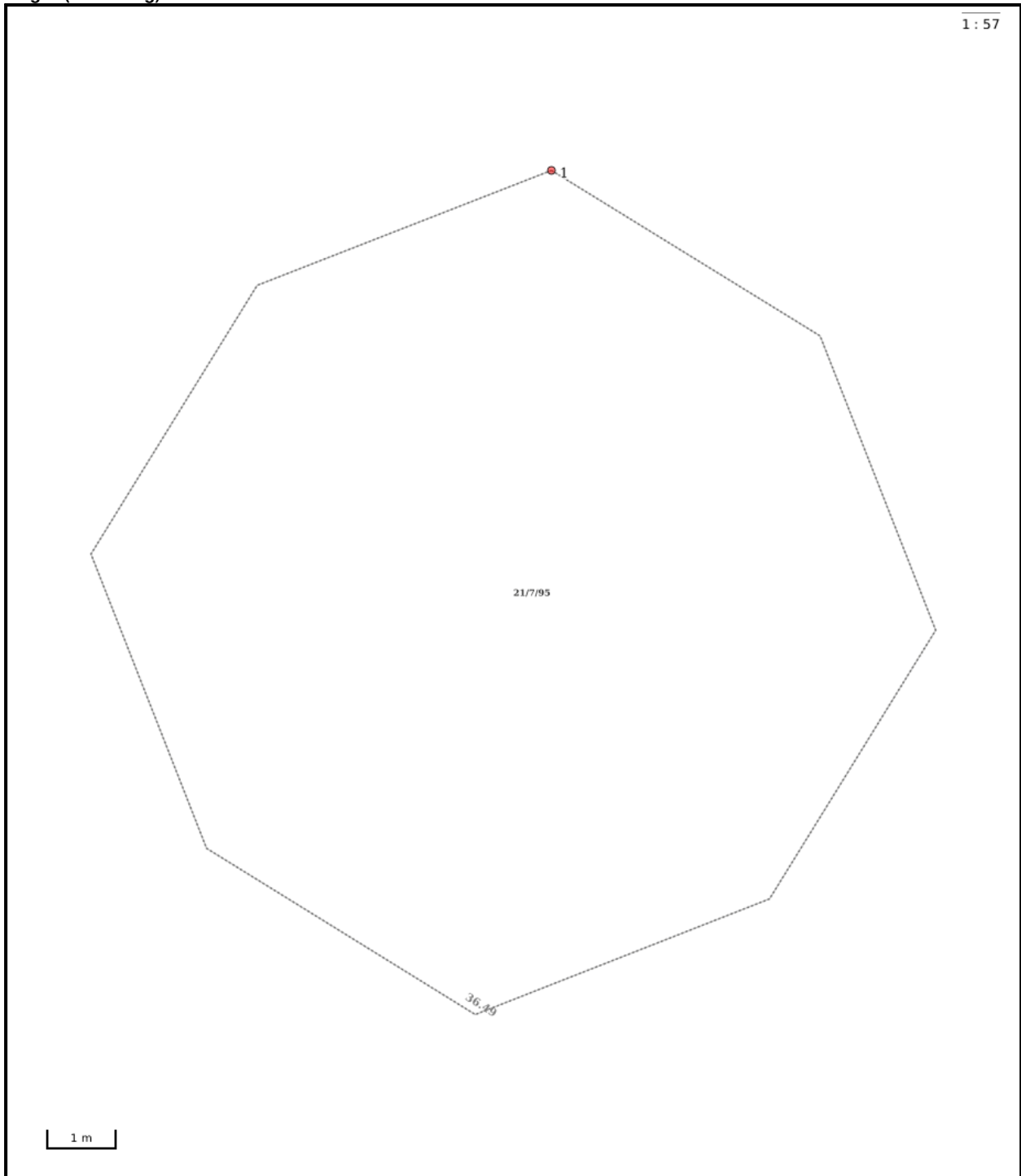
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |  |
|--|
| ○ Bygningspunkt  |
| △ Sefrak kulturminne   |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

### Teig 1 (Hovedteig)

1 : 57



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

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

## Areal og koordinater

**Areal:** 99,90m<sup>2</sup>

**Arealmerknad:** Fiktive grenser

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 229,12	627 563,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## 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.

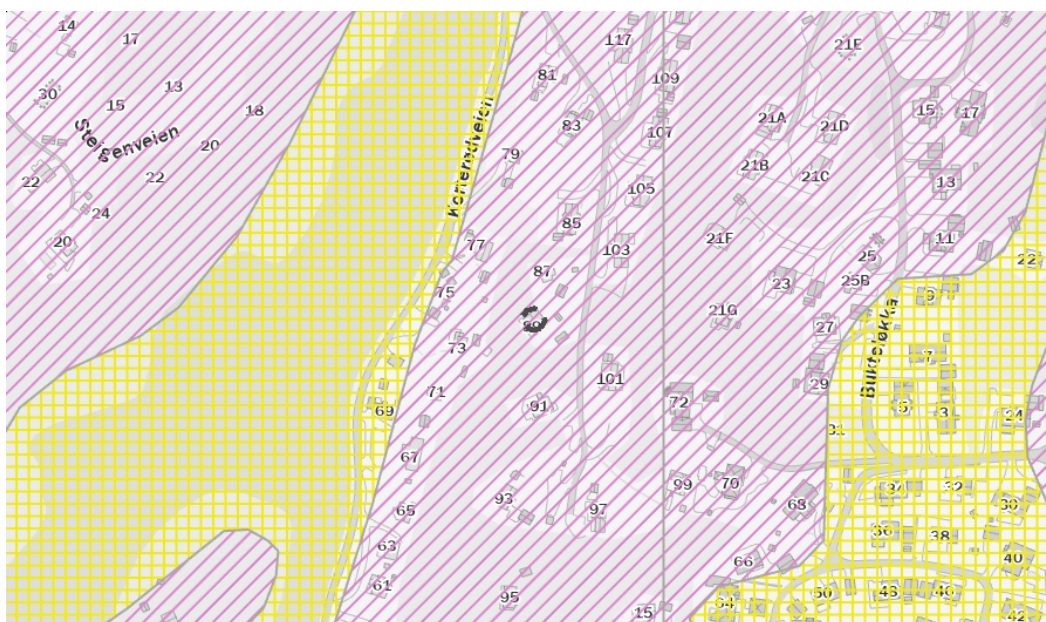
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	3.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner 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 kjennege 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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

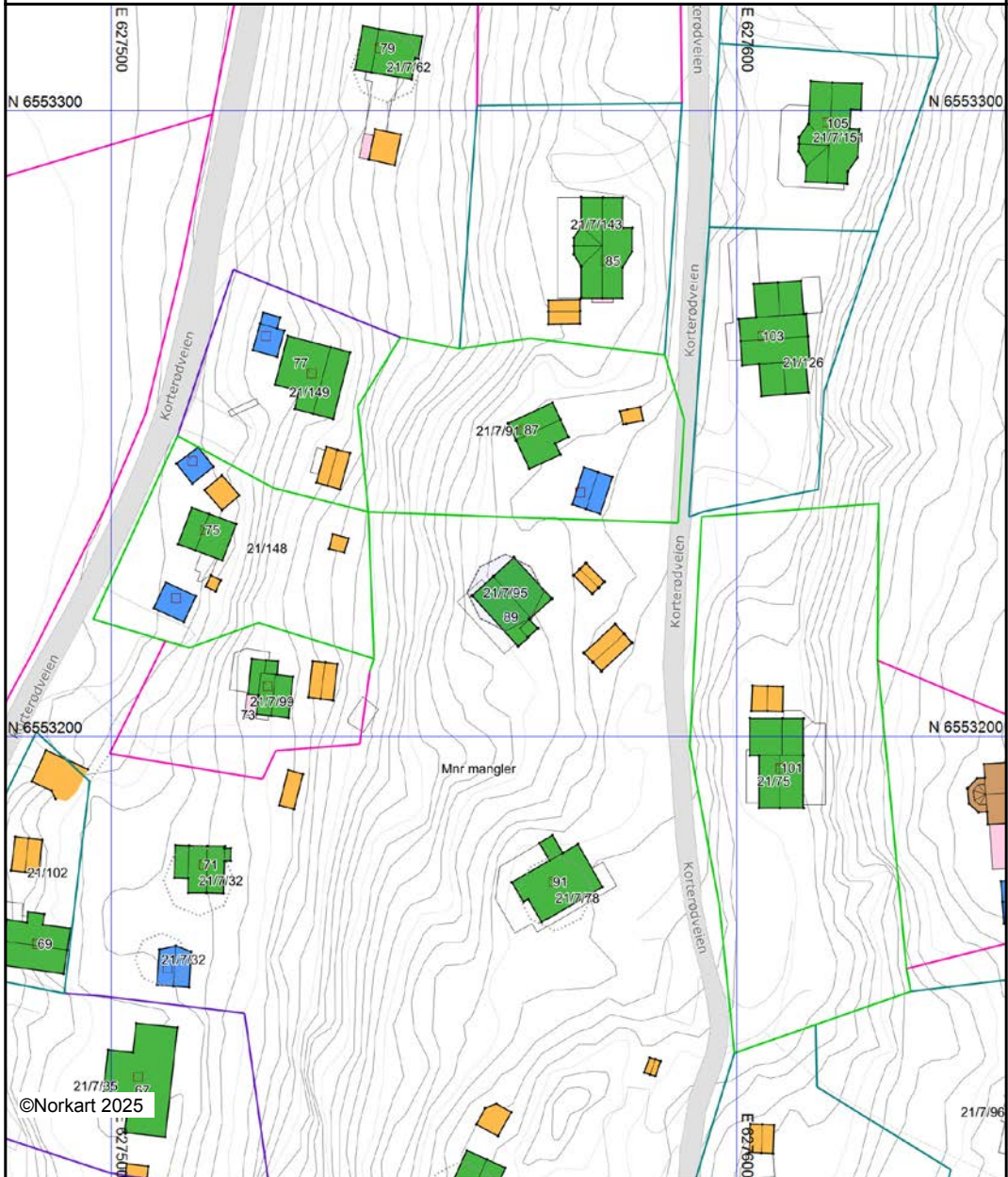
# Grunnkart

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

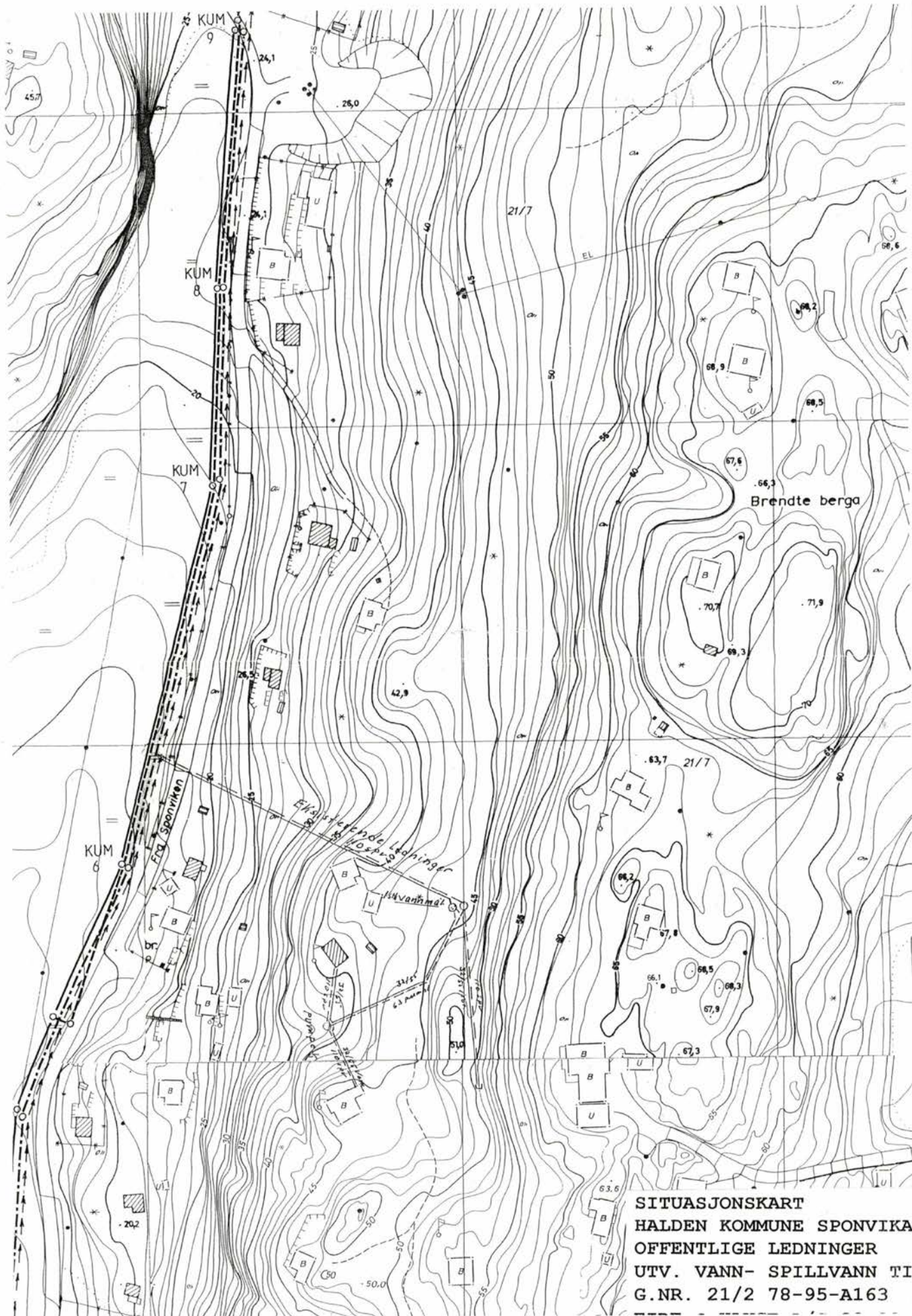


UTM-32

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



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



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



# 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

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	21	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>	95	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	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.

<b>Id</b>	G-KPLAN
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> BA4</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retningslinjer</b> Strandssone - Oslofjorden</p>



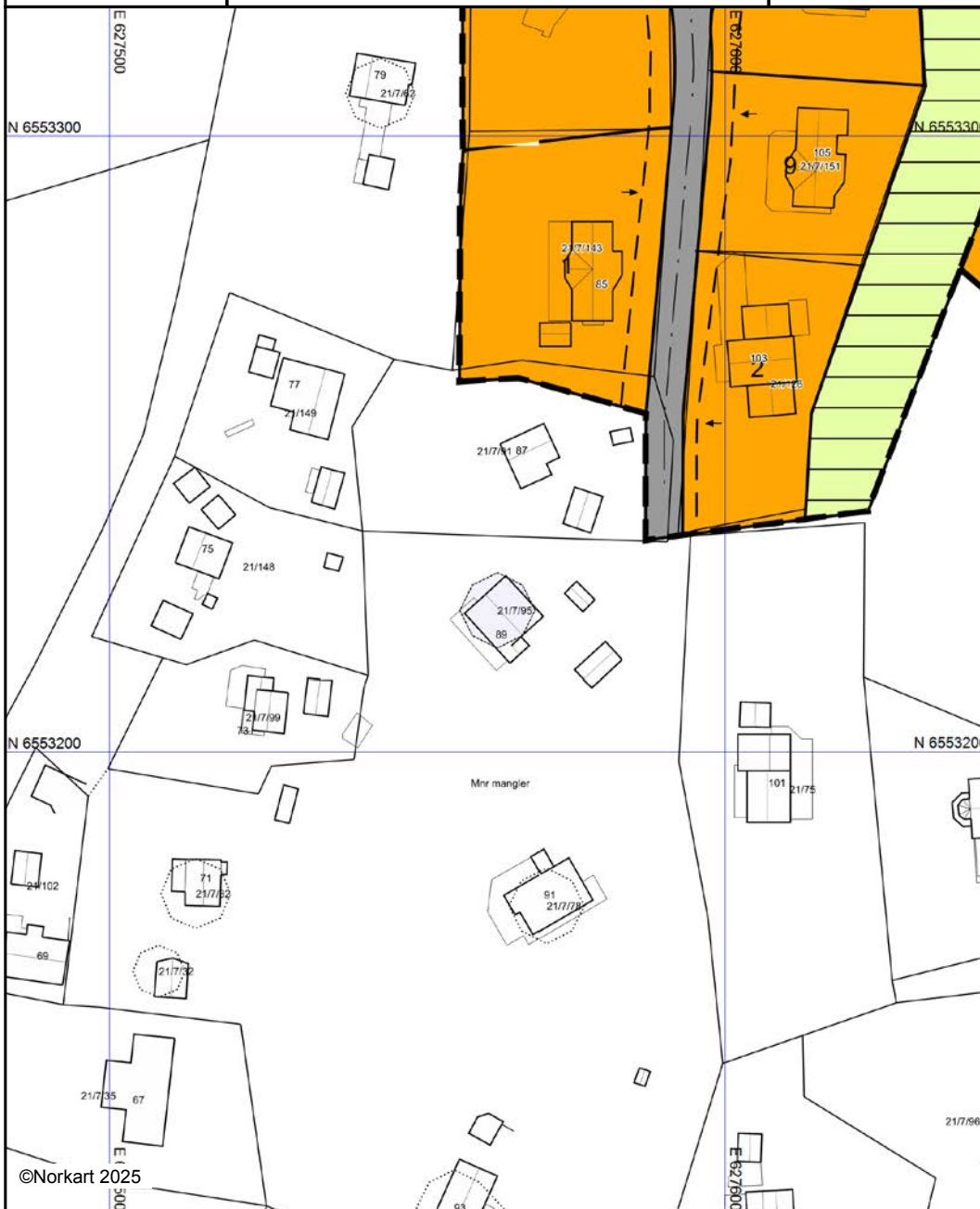
Halden kommune

## Reguleringsplankart

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



UTM-32






©Norkart 2025


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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for fritidsbebyggelse
-  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



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

	<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
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
	<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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	21	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>	95	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Korterødveien 89, 1794 SPONVIKA								

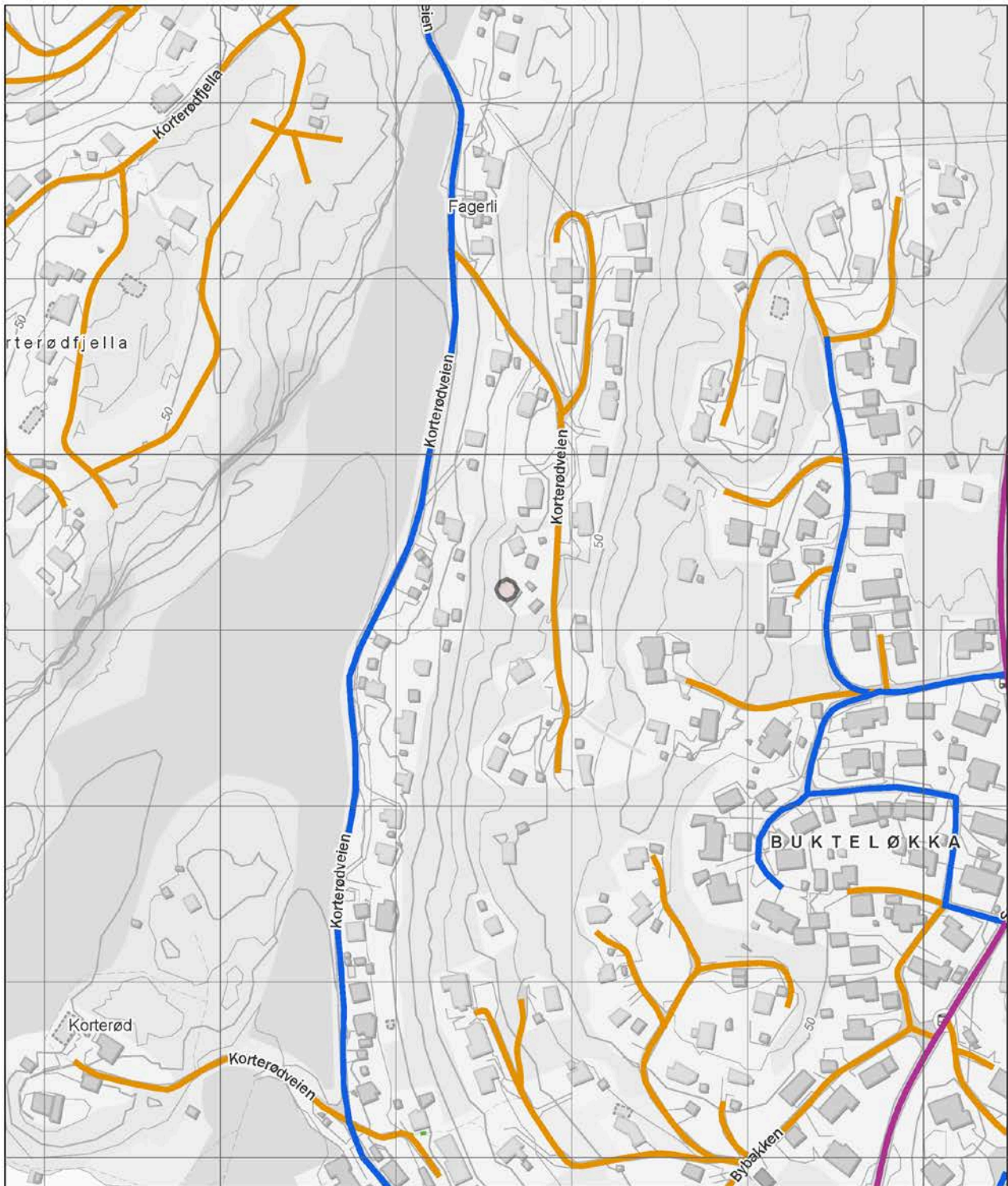
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
25003382	2	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	21	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>	95	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	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 EIENDOMSFOSPØRSLER:**

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.

## 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  
Målernummer: 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](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden

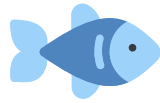


# Nabolagsprofil

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

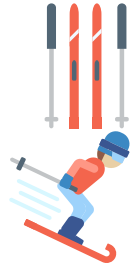
Halden	17 min
Sarpsborg	25 min
Fredrikstad	34 min
Oslo	1 t 28 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Svinesund	8 min
Recharge Esso Svinesundparken Øst	8 min

## Vintersport

Langrenn



Alpin

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

## Aktiviteter

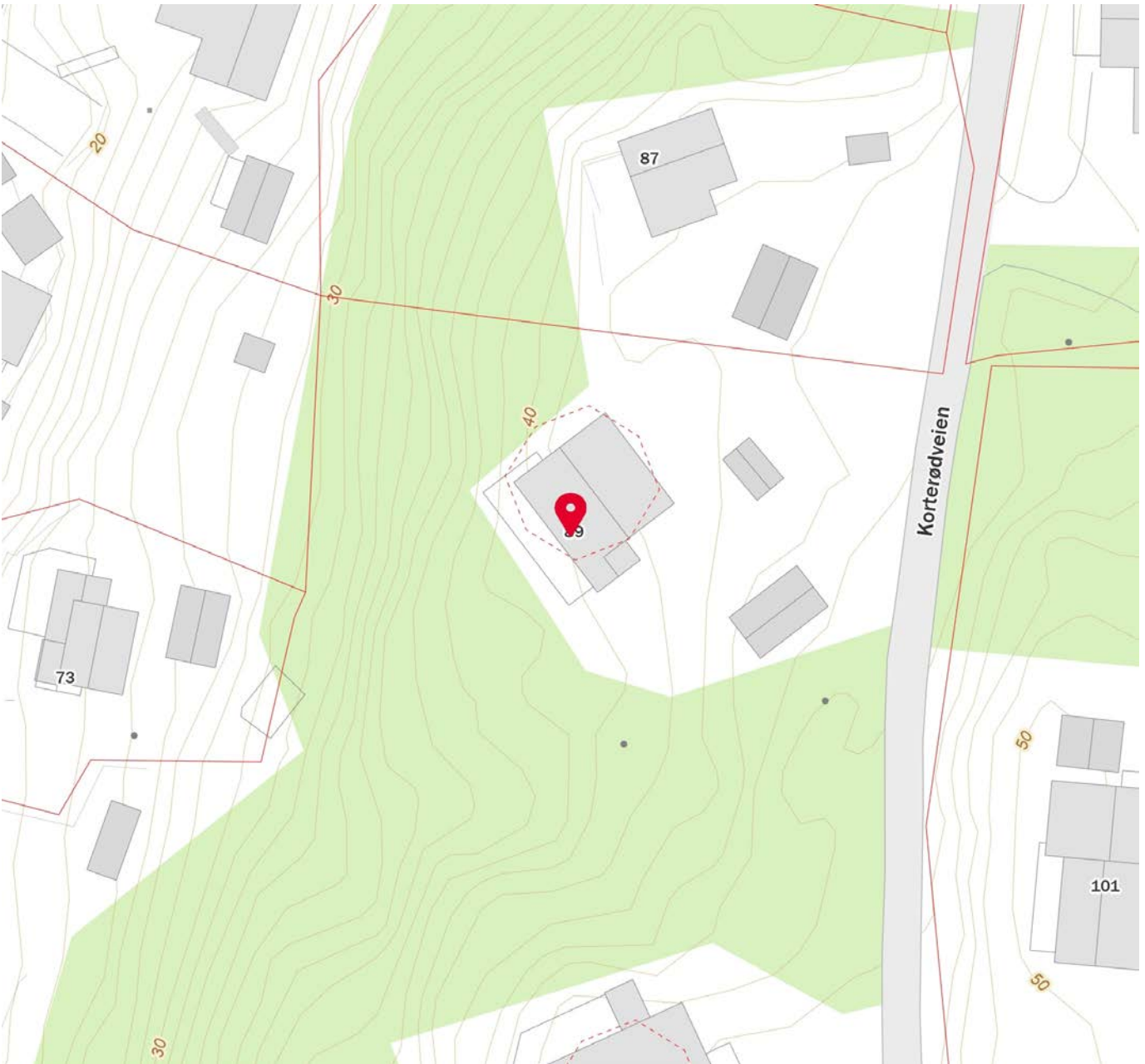
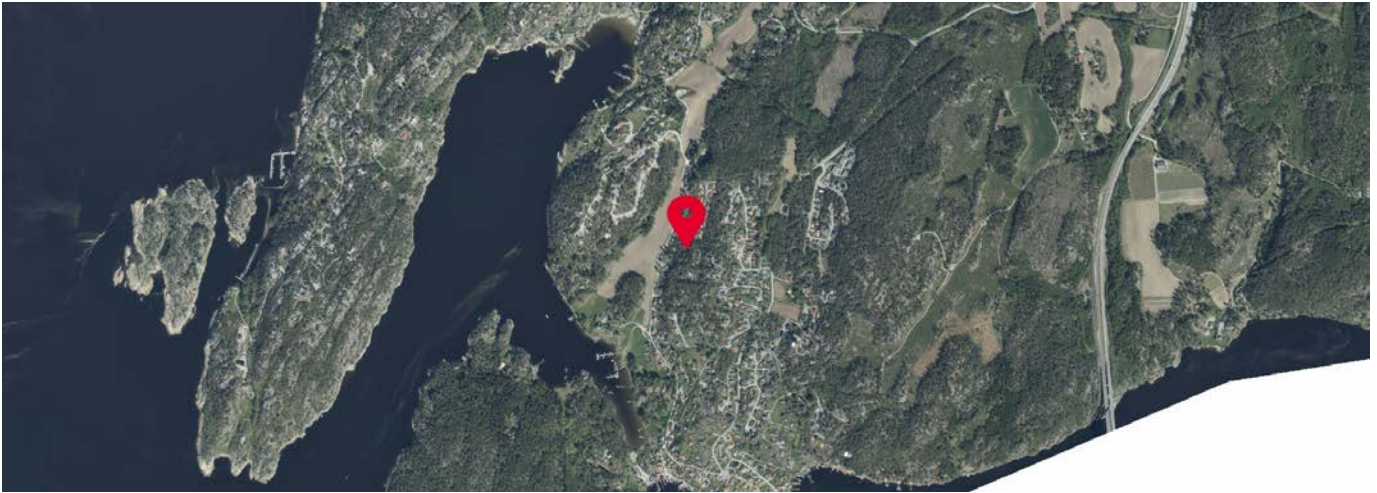
Svalerødkilen bade plass	18 min
Pina bade plass	7 min
Grønnbukt bade plass	8 min
Rysseodden bade plass	14 min
Remmen Svømmehall	14 min
Rød Herregård	15 min

## 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

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011539	11.03.2025	1101250042

---

## Om dokumentet

### Ident

2001/650/2

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Doknr: 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

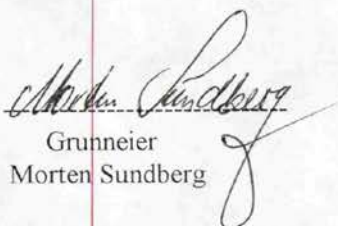
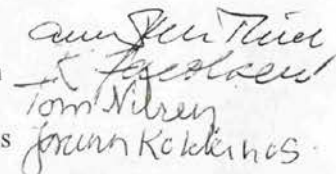
som eier av gnr 21 bnr. 7 festenr. 78, 91, 95 og gnr. 21 bnr. 75 i Halden -  
rettighetshaver.

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 SundbergRettighetshavere  
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

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011540	11.03.2025	1101250042

---

## Om dokumentet

### Ident

2001/3389/2

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Tom Nilsen  
Østlandsveilinga 138  
1274

TINGLYST

20 JUL 2001

SORENSKRIVEREN I HALDEN  
DAGBOKNR.: 3389

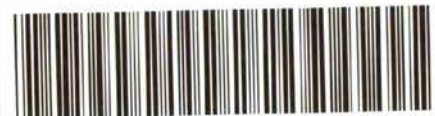
## AVTALE

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

og TOM NILSEN, f.nr. 050557 [redacted] og  
MONA NILSEN, f.nr. 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 gn. 21, b.nr. 7, festem. 78  
og gn. 21, b.nr. 7, festem. 95. Den ligger  
på eiendom gn. 21, b.nr. 7, festem. 95.
2. Kloakk/pumpestasjonen driftes og ved-  
likeholdes av begge partene i fellesskap.  
Utgiftene deles likt.
3. Eiendom gn. 21, b.nr. 7, festem. 78 er  
alene ansvarlig for drift 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.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010767	05.03.2025	1101250042

---

## Om dokumentet

### Ident

1975/220/2

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

## 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 tilkoping 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. Avstemningen foregår skriftlig.

Ny tilkøpling 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 tilkøpling.

5. Enhver rettighetshaver plikter å tappe sine respektive stikkledninger således at slusekranen ved tilkøplingspunktet 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. Miltun

Tom Saxlund

Tom Saxlund.

Va fiduciarius

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010768	05.03.2025	1101250042

---

## Om dokumentet

### Ident

2021/1588171/200

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

**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 strømstolpe. 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 angrenerett 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<sup>g</sup>, øst = 100<sup>g</sup>, sør = 200<sup>g</sup> og vest = 300<sup>g</sup>. 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

Punkt nr	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

Punkt nr	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 HØNEFOSS

Vår referanse 20-054521RFA-JOOV/JSAR Dato 14.12.2021

**Tinglysing - 20-054521RFA-JOOV/JSAR SVALERØD**

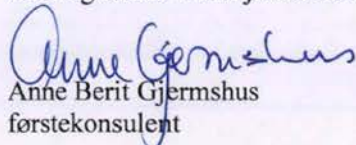
Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

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 bekrefte



Vedlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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](http://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](mailto: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.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_  
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 salgsoppdage og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre