

Penlia 67

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Penlia 67! Foto: [Studio 1838 v/ Stig Arne Heltorp]



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 000 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

151 090,-

BYGGEÅR

1939

TOTALPRIS

6 151 090,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

63/75 kvm

TOMTEAREAL

408.8 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIEFORM

Eiet

Din megler



Fabian Caspersen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

fabian.caspersen@emera.no

+47 970 08 589

Som eiendomsmegler med sterk tilknytning til Halden, har jeg et solid fotfeste i markedet og god kjennskap til lokalmiljøet. Jeg er selv oppvokst i Halden, noe som gir meg en unik forståelse for områdets kvaliteter, nabolag og boligmarked.

Gjennom bred erfaring fra eiendomsbransjen har jeg opparbeidet meg kompetanse som sikrer trygge og gode prosesser – fra første møte til gjennomført salg. For meg står kunden alltid i sentrum. Jeg er opptatt av å lytte, forstå dine behov og legge til rette for et optimalt boligsalg, både når det gjelder pris og opplevelse underveis.

Jeg legger stor vekt på høy kvalitet i alle ledd, med et gjennomgående høyt servicenivå. Med tett oppfølging og målrettet markedsføring sørger jeg for at din bolig får de beste forutsetningene i markedet.



Fritidsbolig med sjøutsikt i Svalerødkilen | Oppgradert kjøkken og nyere peisovn | Anneks og flere badeplasser

Velkommen til Penlia 67! En sjarmerende fritidsbolig med flott sjøutsikt i Svalerødkilen.

Denne hytta fra 1939 ligger høyt og fritt med en nydelig utsikt over vannet. Innvendig har hytta en lun atmosfære med tregulv og panel på vegger og i tak. Stuen har store vindusflater som slipper lyset inn og en peisovn fra 2021 som gir god varme. Herfra er det utgang til et herlig uteområde med plass til både sofagruppe og spisebord. Eiendommen ligger kun et steinkast fra sjøen, med flere badeplasser som Svalerødkilen og Pina i umiddelbar nærhet.

Kort fortalt:

Kjøkken fra 2020 med profilerte fronter og integrerte hvitevarer

Praktisk anneks med soveplasser og bod

Hytta inneholder to soverom

Eiet tomt på ca. 409 kvm

Velkommen til visning!



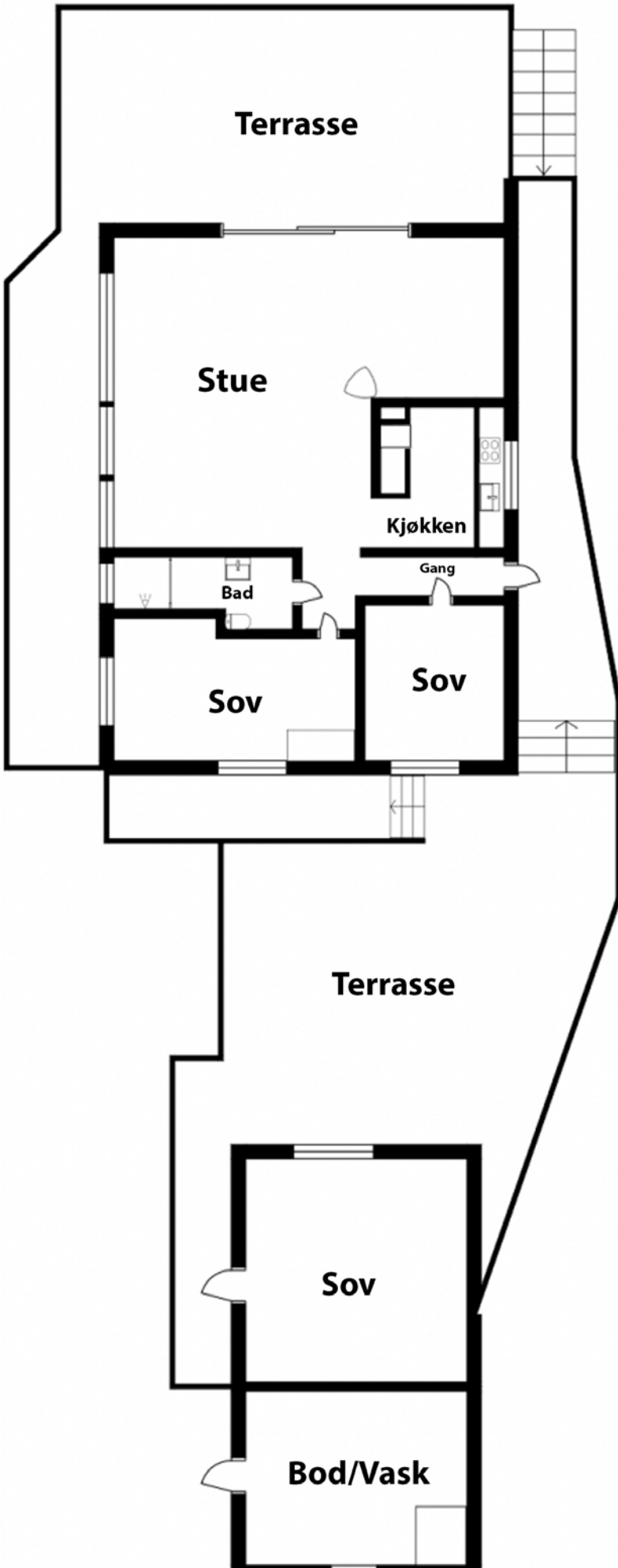
Eiendommen har en stor treterrasse på 52 m² som går rundt hele fritidsboligen, fundamentert på fjellgrunn.





Herfra er det kun 51 meter ned til sjøen, og kort vei til flere badeplasser som Svalerødkilen.

1.etg



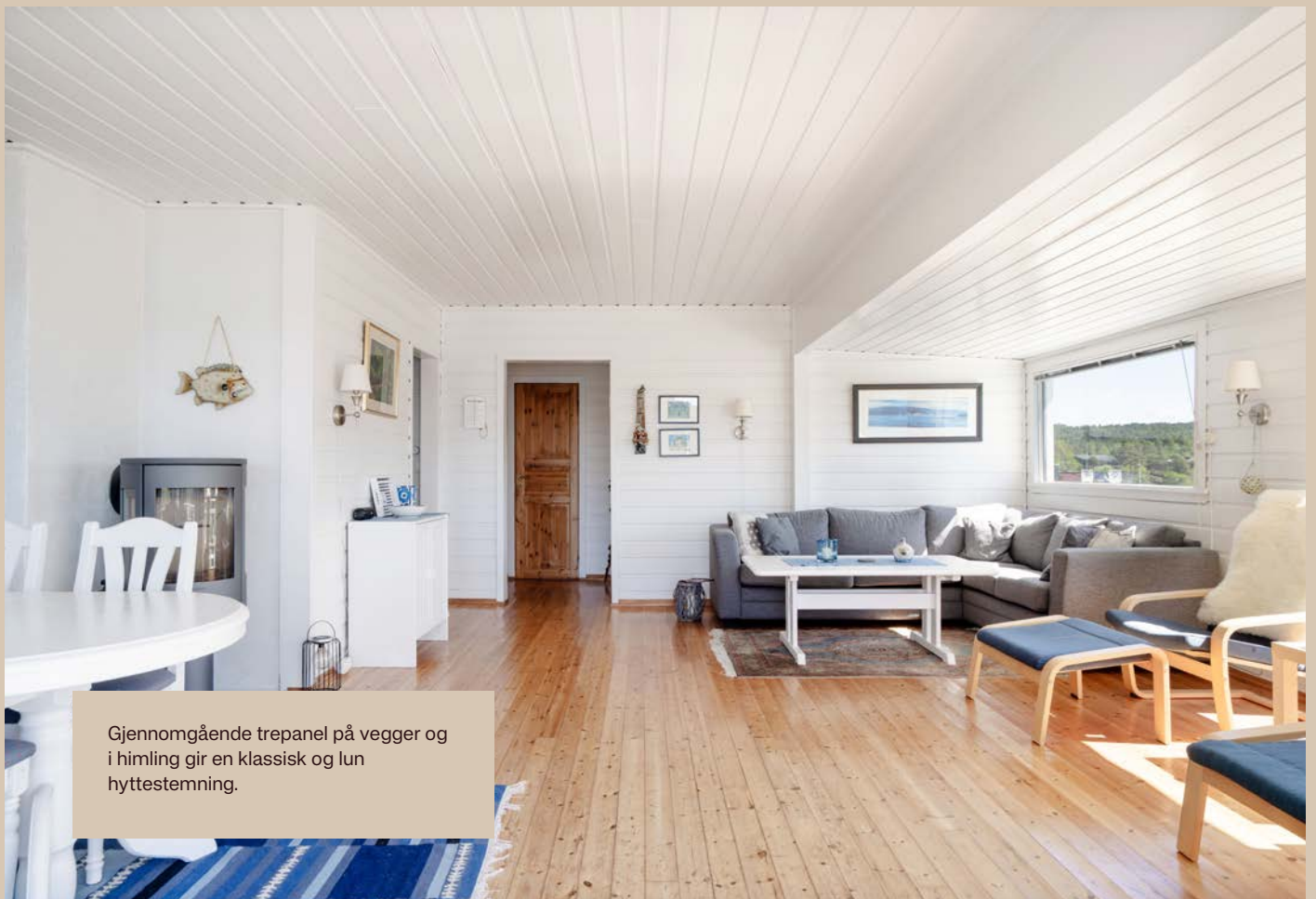


Store vindusflater gir rikelig med lys. En av glassrutene i stuen ble skiftet i 2020.





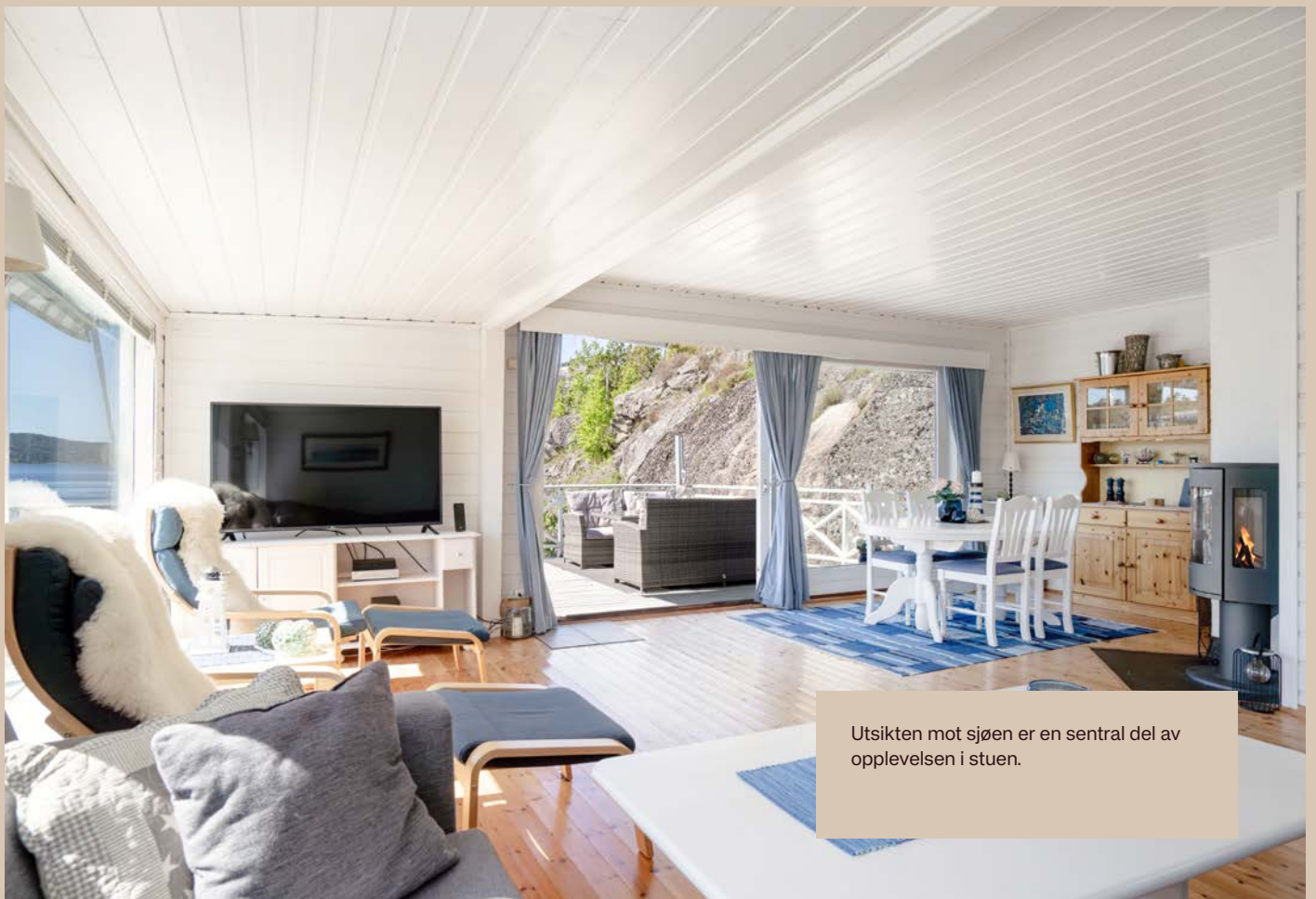
En peisovn fra 2021 gir både varme og hygge. Pipen ble rehabilitert med stålør samme år.



Gjennomgående trepanel på vegger og i himling gir en klassisk og lun hyttestemming.



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord for sosiale sammenkomster.



Utsikten mot sjøen er en sentral del av opplevelsen i stuen.



Spiseplassen er praktisk plassert med nærhet til både kjøkken og terrasse.



Selv fra innsiden er kontakten med sjøen og naturen påtakelig.



Tregulv og lyse overflater går igjen i hytta.



Kjøkkenet ble modernisert i 2020 og har innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate.





Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



Frittstående kjølfryseskap og integrert mikrobølgeovn.



Det elektriske anlegget på kjøkkenet ble fornyet med fire nye kurser i 2020, og en automatisk vannstopper er montert



Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater i dusjsonen og frittstående toalett.

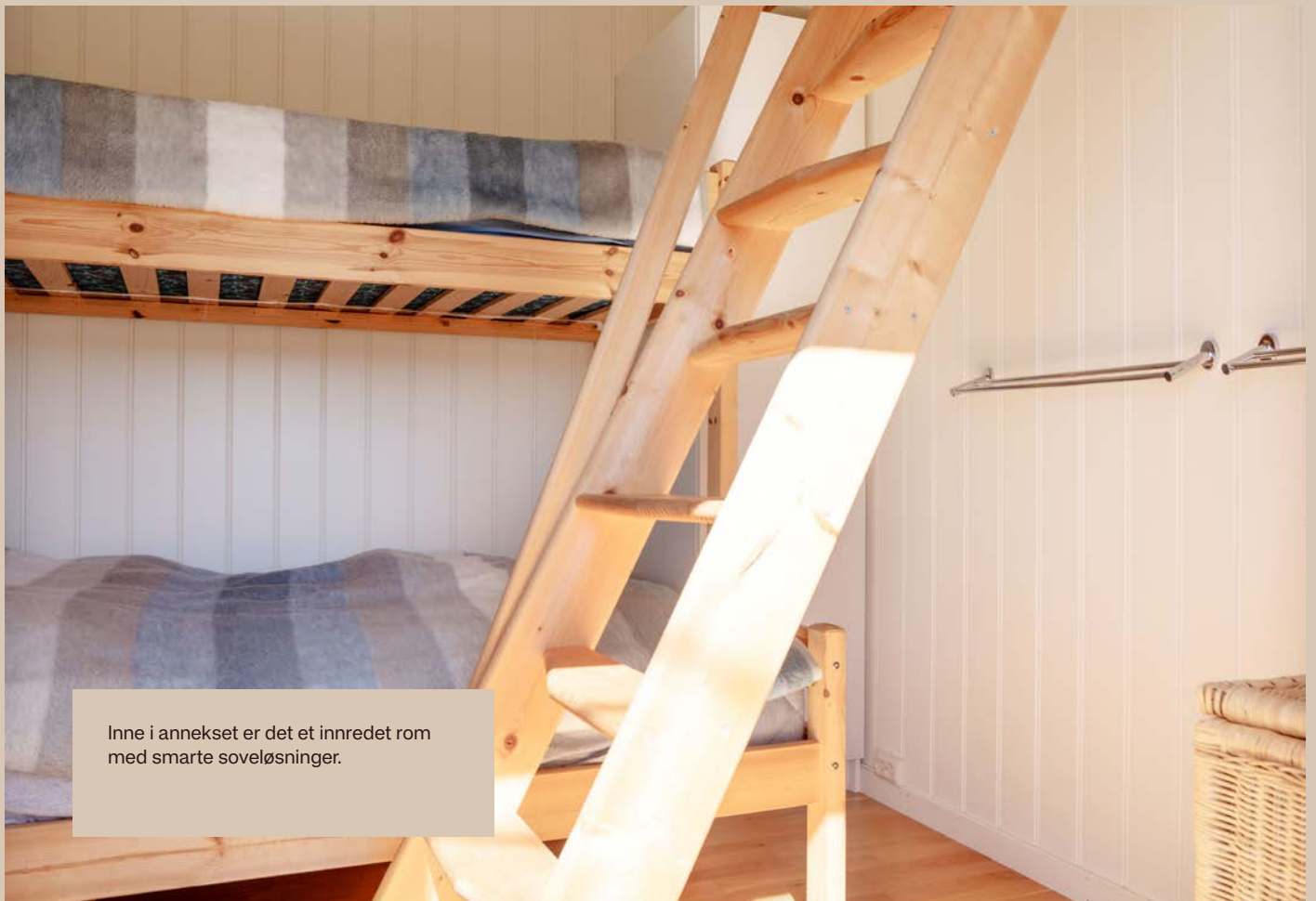


Det ene soverommet i hytta har teppegulv og plass til flere sengeplasser.



Gangen binder sammen rommene i hytta og har tregulv og panelvegger.

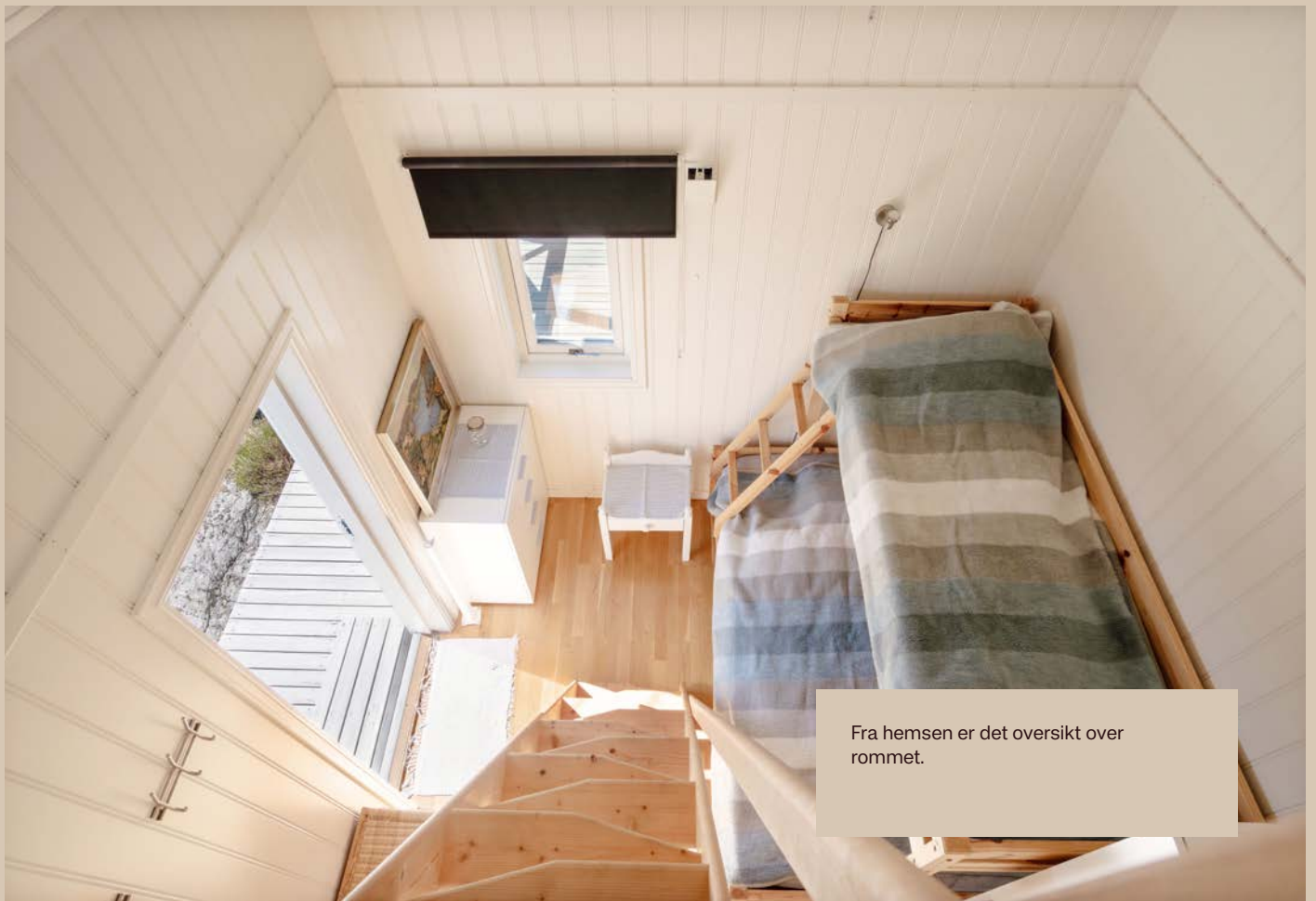




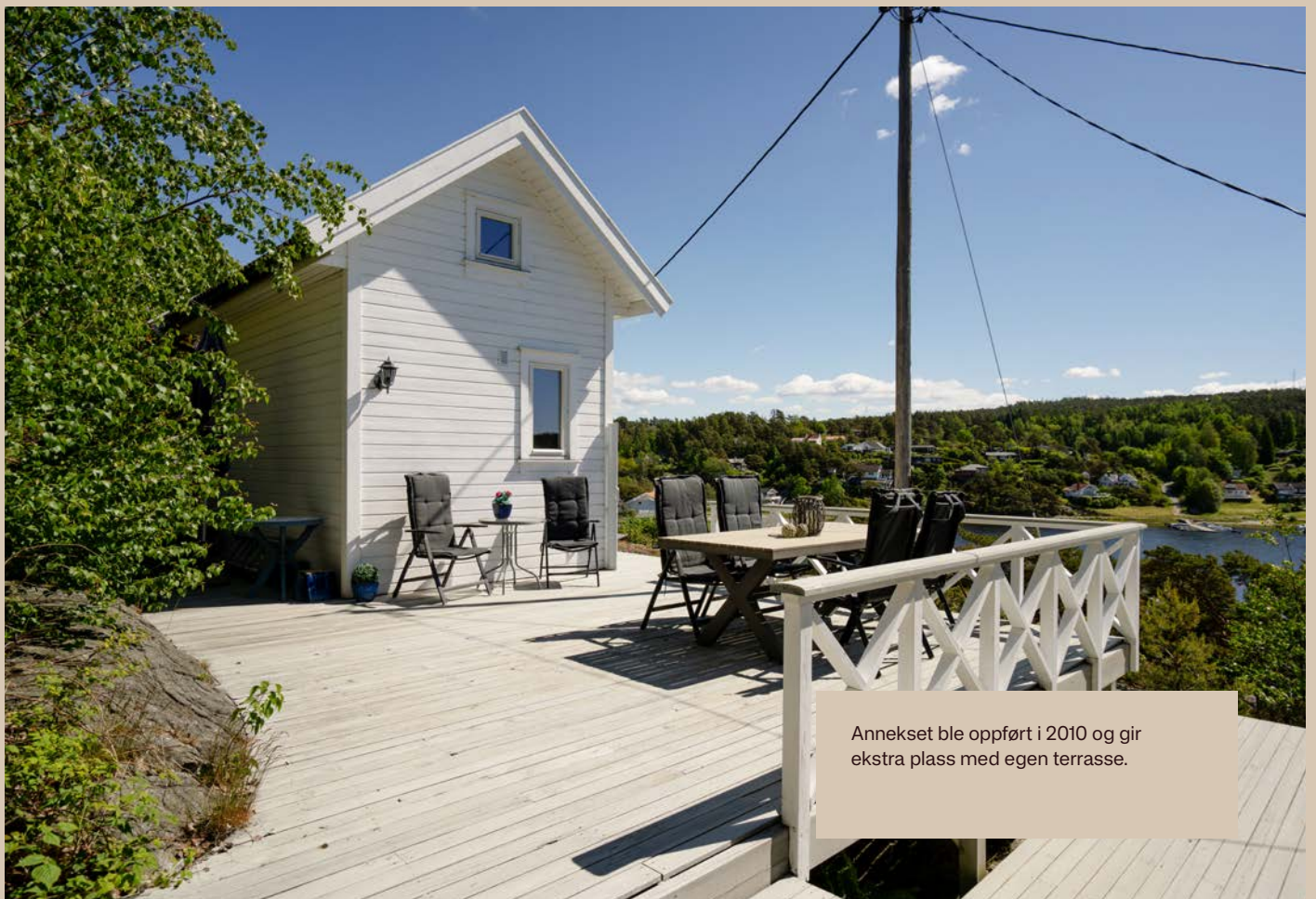
Inne i annekset er det et innredet rom med smarte soveløsninger.



En hems gir ekstra soveplasser og utnytter takhøyden i annekset.



Fra hemsen er det oversikt over rommet.



Annekset ble oppført i 2010 og gir ekstra plass med egen terrasse.



En tretrapp leder ned fra hytta. Deler av trappen er felles med nabo.



Utsikt mot det omkringliggende hytteområdet.



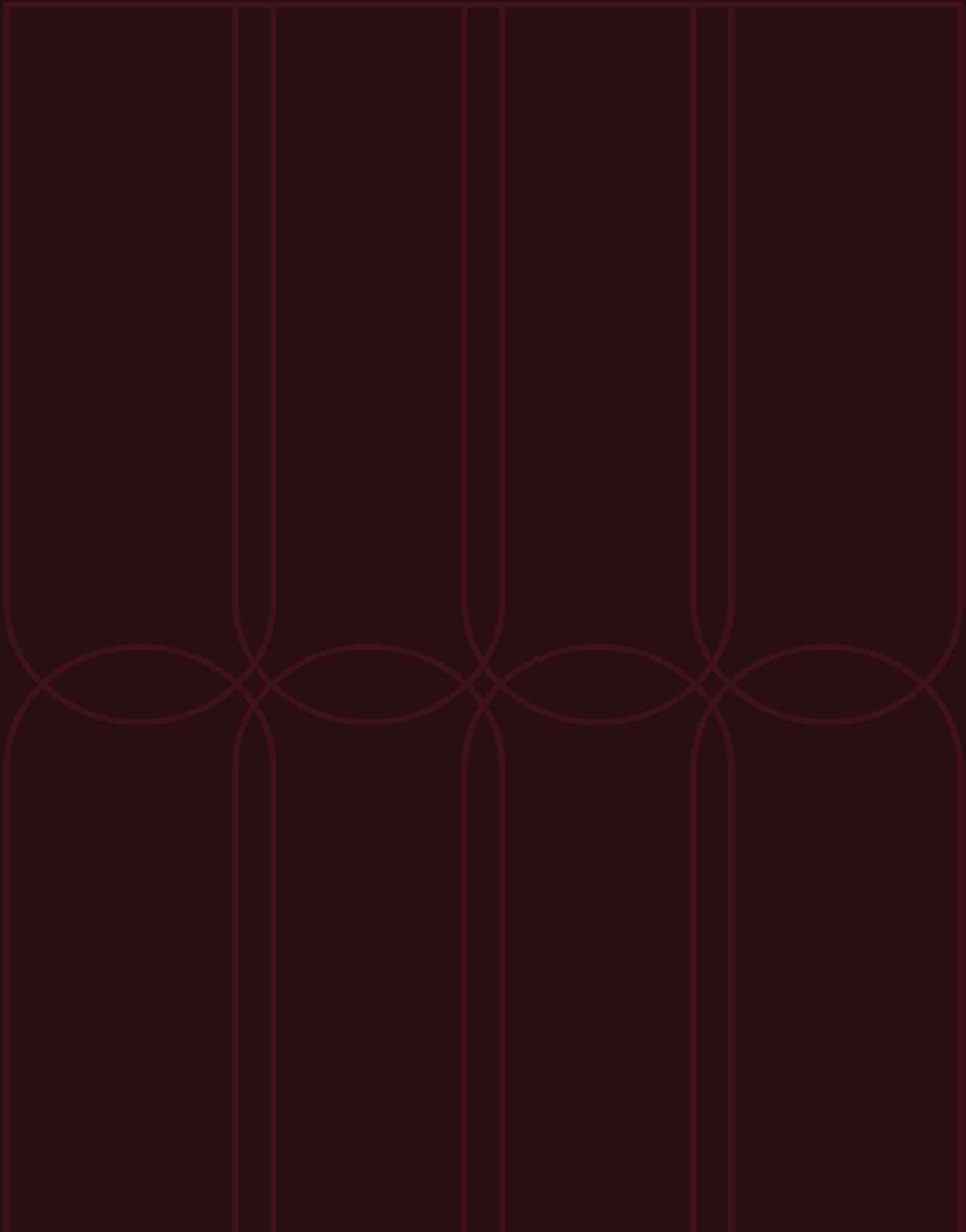
Fra eiendommen ser man ned mot småbåthavnen og stranden.



Hytta og annekset ligger høyt og fritt i terrenget.

PENLIA 67

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 000 000

Omkostning kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

150 000 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 090 (Omkostninger totalt)

6 151 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 151 090

Eiendomsskatt

Kr 2 277,- (2025)

Kommunale avgifter

Kr 12 194 (2026)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Årsprognose for 2026:

- Vann: kr 3 920,86

- Avløp: kr 3 332,53

- Renovasjon: kr 2 122,50

- Feiing: kr 541,-

- Eiendomsskatt: kr 2 277,-

Totalt: kr 12 193,89

Andre kostnader:

Velforening: Eiendommen er medlem av Svaler Vel som driftes av Marit Vollan. De har som formål om å ivareta felles privat strand og vedlikehold av plassen.

Det er også opprettet Svalerødkilen pumpehus 2 hvor Espen Roald Pettersen er leder. Sameie har som oppgave om oppkobling av vintervann, hvor det de siste årene er lagt ned mye arbeid og kostnader i forbindelse med opprettelse av vannledning. Her forventes det påløpende service i fremtidige år.

Begge velforeningen har årsmøte i første uke av juli hvert år.

Velforeningsavgift: 200 pr. år

Andre utgifter: I tillegg til det som er nevnt under kommunale avgifter påløper kostnader til f.eks strøm, forsikring, vedlikehold, tv/internett.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 113 100 (2024)

Info om formuesverdi: Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til en prosentandel av eiendommens kostpris inkludert tomt, eller en prosentandel av beregnet markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Hytta har en høy og fri beliggenhet i Svalerødkilen, et

etablert og rolig hytteområde i Halden. Plasseringen gir gode solforhold og utsikt. Med kun 50 meter ned til sjøen, er en morgen- eller kveldsdukkert aldri langt unna.

Området byr på flere badeplasser i gangavstand, som Svalerødkilen, Pina og Grønnebukt. Her ligger alt til rette for late sommerdager ved vannet. For den turglade er det gode turmuligheter rett i nærheten, enten man foretrekker stier langs kysten eller i skogen.

Nærmeste dagligvarehandel og apotek finner du i Svinesundparken, en kort kjøretur på omtrent syv minutter. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det rundt et kvarters kjøring til Tista Senter og Halden sentrum. Om vinteren kan man benytte seg av langrennsløyper i området, og for de som foretrekker alpint, ligger Kjerringåsen alpinsenter en halvtimes kjøretur unna.

Parkering

Parkeringsplass (2 plasser) leies i dag av en nabo for kr. 3 000,- pr. stk. pr. år.

Det leies i dag også en båt plass av Vikenstrand båt plass AB for 6.800,- som eier tror kan videreføres. Bør undersøkes mer konkret om ønskelig.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 408,8 m²

Eiet tomt på 408,8 m². Eiendommen ligger høyt plassert i Svalerødkilen med gode sol- og utsiktsforhold. Tomten er skrående mot sør og øst og består i all hovedsak av terrasser, gangveier og fjellterreng. Det er felles utvendige tretrapper i terrenget opp til hytta, som deles med nabo. Eiendommen er tilknyttet privat vannlag og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det er tinglyst avtaler som gir rett til å legge og vedlikeholde

vann- og avløpsledninger over naboeiendommer, med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold.

Grensene for eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt og har lav nøyaktighet ifølge matrikkelen. Arealet er hentet fra matrikkelen, og det faktiske arealet kan avvike. Det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidseiendom

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1939, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 18.11.2020.
- Ferdigattest for sanitæranlegg, datert 17.03.2004.

Det er avvik mellom byggetegninger og dagens bruk av eiendommen. Det foreligger byggemeldte tegninger (udatert) for fritidsboligen, og dagens planløsning samsvarer i hovedsak med disse. For annekset (registrert i matrikkelbrev som tatt i bruk 25.08.2020) foreligger det tegninger i kommunens arkiv datert 16.04.2010 som viser et uthus med to boder. I tilstandsrapporten er annekset i dag beskrevet med soverom og bod. Innredning av bod til soverom (varig

opphold) er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er normalt søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne bruksendringen, og det er heller ikke utstedt byggetillatelse eller ferdigattest for selve oppføringen av annekset/uthuset i de kommunale saksdokumentene.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Fritidsboligen er på ett plan og består av følgende rom: Vindfang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

I tillegg har eiendommen et frittstående annekst på 12 m² som inneholder soverom og bod.

Fritidsboligen har terrasser på totalt 52 m². Det er også en terrasse på 25 m² tilknyttet annekset.

Areal

BRA - i: 63 m²
 BRA - e: 12 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 75 m²
 TBA: 77 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
 BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
 TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Vindfang, gang, to soverom, bad, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasser

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Soverom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Anneks

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Standard

Hytta på Penlia 67 ligger høyt i terrenget i Svalerødkilen,

fundamentert direkte på fjell, med terrasser rundt hele bygget og fri utsikt over kilen. Fra stuen og terrassene åpner landskapet seg mot sjøen og de skogkledde øyene. Innvendig er standarden enkel og tradisjonell, slik den har vært siden hytta ble oppført i 1939 med tilbygg i 1987 og 1990. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020, og peisovnen ble montert i stuen i 2021. Ellers bærer hytta preg av sin alder og enkle standard, og interessenter bør sette seg inn i tilstandsrapporten. Eiendommen har i tillegg et frittstående anneks med soverom og bod, oppført i 2010 på nordsiden av tomten.

Gang:

Gangen er smal og langsgående, kledd med trepanel på vegger og himling, med tregulv. Furu fyllingsdører leder videre til rommene. En enkel skobenk og knagger langs veggen tar hånd om yttertøy. Herfra er det adkomst til bad, soverom og videre inn til stue og kjøkken.

Stue:

Stuen er hyttens romsligste rom. Store vindusflater mot terrassen og kilen slipper inn dagslys fra flere sider. En skyvedør gir direkte utgang til terrassen på fremsiden, og gjennom glassflatene tegner sjøen og de skogkledde øyene seg i horisonten. Peisovnen fra 2021, tilknyttet mursteinspipe rehabilitert med stålrør samme år, gir rom for vedfyring og varme på kjølige kvelder. Tregulvet har bruksslitasje, og det er synlige skjevheter i taket i deler av rommet. Stuen har plass til sofagruppe og spisebord side om side.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 med ny innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert stekovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap. En elektrisk vifte er montert på veggen rett over platetoppen. Stoppekran er plassert i benkeskap, og det er montert automatisk vannstopper. Sotluke fra pipen er plassert på kjøkkenet. Rommet er kompakt, men funksjonelt utstyrt for hyttebruk.

Terrasse:

Terrassen i trekonstruksjon går rundt hele fritidsboligen og er fundamentert på fjellgrunn. Fra fronten åpner den seg mot kilen med fri sikt over vannet og øyene. Det er plass til både spisebord og loungemøbler. Deler av terrassen har markise. Terrassen er vesentlig større enn det som er godkjent på tegningene og er ikke byggemeldt slik den er utført i dag. Det er registrert skjevheter og råteskader på rekkverk og terrassebord, og rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens krav.

Soverom:

Hytta har to soverom i hoveddelen. Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe med innredning. Det andre soverommet er mindre og har plass til køyeseng og enkeltseng. Begge rommene har trepanel på vegger og himling, og tepper på gulv. Det er registrert misfarging på teppene.

Bad:

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og frittstående toalett. Veggflatene har trepanel og baderomsplater i dusjsonen. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Panelovn benyttes som varmekilde. Ventilering skjer naturlig via ventil, og det er borret hull i dørblad for lufting. Badet har et oppgraderingsbehov.

Anneks:

På nordsiden av tomten ligger et frittstående anneks oppført i 2010. Annekset inneholder soverom og bod, og har et eget terrasseareal. Bygget er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og saltak teknet med betongtakstein. Det foreligger ikke tegninger for annekset.

Overflater:

Gulv: Tregulv, belegg og tepper.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Lagring:

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.

Annekset inneholder bod i tillegg til soverom.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Eiendommen selges fullt møblert og innredet foruten om noen personlige gjenstander som er tilstede på visningstidspunktet. Alt leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Ingeniør Håvard Hansen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Fritidsboligen er jevnlig malt og beiset ute- og innvendig. Jevnlig vedlikehold. Terrasse, plattning og gangvei beiset hvert andre år.

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

Ja.

Frosset avløpsrør gav tilbakeslag på kjøkken. I ettertid er det montert tilbakeslagsventil.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Lagt inn ny vannforsyning med varmekabler i forbindelse med nytt kjøkken. Skiftet varmtvannstank. Lagt nytt rør til bad med varmekabler.

Firmanavn: Halden rørleggerservice AS

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

Ja.

Det har vært observert noe maur i fjellveggen ved siden av hytta.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Riis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for ny kjøkkeninnredning, forsterkning av kurs til stue. Opplegg utvendig.

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

Ja.

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

ventilasjon)?

Ja.

Kontroll ble gjort i forbindelse med utbedring av el-anlegget.

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

Ja.

Det er foretatt en tilstandsrapport.

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

Ja.

Parkering og båtplass må leies.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:

- Pipen rehabilitert med montert stålrør, og peisovn montert i stue

2020:

- Ny kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer
- Lagt opp nytt elektrisk anlegg til kjøkken, fire nye kurser, samt utvendig opplegg og forsterket kurs til stue, utført av Riis Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny varmtvannstank på ca. 120 liter

2010:

- Oppført frittstående anneks

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2020:

- Lagt inn ny vannforsyning med varmekabler i forbindelse med nytt kjøkken samt lagt nytt rør til bad med varmekabler, utført av Halden rørleggerservice AS

Ukjent årstall:

- Montert tilbakeslagsventil på avløp etter tilbakeslag på kjøkken

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.06.2026.

Bygning:

Fritidsbolig oppført i 1939. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag, med uisolert bjelkelag i delen mot krypkjeller. På hjørnet mot nordøst er tredrager til bjelkelaget plassert direkte på fjellet. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av hytta. Grunnmuren består av både gråstein- og betongmur på fjellgrunn. Det ble utført tilbygg med terrasse i 1987, og to tilbygg mot øst i 1990.

Tak:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med undertak av sutaksplater. Det er eldre takshingel på overbygg inngangsparti. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det var opprinnelig et tak med lav takvinkel på hytta, men det har i ettertid blitt utført nye tresperrer. Takrenner, nedløp og beslag er av stål/plast, og pipen er helbeslått over tak.

Pipe/ildsted:

Hytta har mursteinspipe, men det er i 2021 montert stålrør i pipen. Peisovn ble plassert i stue i 2021. Sotluke er plassert på kjøkkenet.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 80-tallet. En glassrute i stue ble skiftet i 2020.

Dører:

Ytterdøren er en tredør med 3-lags isolerglass. Det er en eldre skyvedør med 2-lags isolerglass. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Det er utvendig tretrapper i terrenget opp til hytta. Deler av trappene er felles med nabo.

Balkong/terrasse:

Terrasser er oppført i trekonstruksjon rundt hele fritidsboligen, fundamentert på fjellgrunn. Arealet er 52 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Avløpsrørene er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og fra 2020. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet, hvor det også er montert en automatisk vannstopper. Det er varmekabel på vannledning ut til utvendig stoppekran, samt til vannrør til baderommet.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på det ene soverommet. Badet har naturlig ventilering via ventil og det er borret hull i dørbildet for lufting. På kjøkkenet er det montert en elektrisk vifte på veggen rett over platetoppen.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med peisovn i stue og panelovn på bad. Det er varmekabel på vannledning ut til utvendig stoppekran, samt til vannrør til baderommet.

Anneks:

Anneks oppført i 2010 på fjellgrunn med stolpesko og lettklinkerblokker. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Isolerte ytterdører og vindu med 2-lags isolerglass.

Elektrisk anlegg:

Åpent elektrisk anlegg i boligen. EI-skap plassert på det ene soverommet. 35A hovedsikring med porselensikring og 7 fordelingskurser på 20A/4*16A/2*10A med både

porselen-/automatsikringer. Det er utført nytt elektrisk anlegg til kjøkken og 4 nye kurser i 2020. Deler av det elektriske anlegget har en eldre standard.

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

- Ukjent alder på det elektriske anlegget.

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

- Ukjent. Alt som er utført siden 2020 er utført av elektrikerfirma ifølge eier.

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

- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Det opplyses om at det foreligger samsvarserklæring på arbeidet eier utført i 2020. Forøvrig finnes det ikke noe samsvarserklæring.

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja. Det anbefales å utføre el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert rustangrep på ståplater. Takplatene er modne for å skiftes pga alder og tilstand. Takshingel er moden for å skiftes. Flere områder på loft hvor sutaksplater har ramlet ned, dette medfører til at det ikke er noe undertak på disse områdene. Med hensyn til alder og tilstand bør taktekking og undertak skiftes i nær fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Manglende undertak på flere områder øker risikoen for vanninntrenging og skader på bygningen. Tiltak bør iverksettes snarlig for å redusere risiko for fuktskader og kostbare reparasjoner.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er områder med råteskader på utvendig trekledning. Kledning har generelt behov for å skiftes på hytta. Det er registrert begrenset lufting bak trekledning. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling i veggkonstruksjonen. Dersom råteskadene ikke utbedres, er det risiko for at fukt og råte sprer seg til underliggende konstruksjoner. Ved utskifting av trekledning må det vurderes å utføre

etterisolerende tiltak før det monteres ny vindspærre. Luftingen bak trekledning må også i forhold til dagens utlufting av trekledning.

- Vinduer | Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert vinduer med råteskader som har behov for å skiftes. Vinduene forøvrigt har generelt behov for å skiftes pga alder. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med fukt-/råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Øvrige vinduer bør vurderes for utskifting på grunn av alderen på disse.

- Dører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er omfattende råteskader på skyvedør, det må medregnes å skifte ut denne. Manglende beslagsløsning under ytterdøren. Det er utettheter mellom karm og dørblad. Det er registrert noe utvendig vedlikeholdsbehov på dørblad. Skyvedøren med omfattende råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og fare for videre fuktskader i konstruksjonen. Det bør monteres egnet beslag under ytterdøren for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Utettheter mellom karm og dørblad bør tettes for å redusere varmetap og forhindre kaldtrekk. Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold på dørblad for å bevare levetiden.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er registrert skjevheter i terrassene, samt områder med råteskader på rekkverk og terrassebord. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og utskifting av skadde terrassebord og rekkverksdeler for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling og begrenset levetid. Utføre godt vedlikehold på

konstruksjonen forøvrig.

- Utvendige trapper | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er områder med fukt-/råteskader i konstruksjonen, samt at det er skjevheter i trappene. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må utføres lokale utbedringer eller utskifting av råteskadede og skjeve deler for å sikre trappens funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre fukt- og råteskader er økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for å skiftes samtidig med taktekket. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av taktekking, for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av slitasje og redusert funksjon. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader ved snøras fra taket, men det er ingen forskriftskrav med hensyn til alder på hytta.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er synlig fuktskjolder på sutaksplater, samt at det er flere områder hvor sutakplater har ramlet ned. Tresperrene er underdimensjonert i forhold til spennvidden på sperrene, dette medfører derfor til nedbøyning. Det må skiftes undertak samtidig med taktekket, for å forhindre at det kan oppstå videre fuktskader i konstruksjonen. Underdimensjonerte tresperre må holdes under oppsikt, det må ikke brukes annet undertak og taktekke enn produkter som er beregnet for lett tak. Slik at nedbøyning ikke utvikler seg.

- Overflater | Det er registrert fuktskader på gulv ved

skyvedør pga fuktinnslag. Omfanget er ikke mulig å avdekke før det utføres inngrep i konstruksjonen. Det er utført lokale utbedringer ved å legge fliser på deler av gulv. Bruksslitasje på tregulv. Tegn til fuktskadet trepanel under det ene stuevinduet mot øst. Det er synlige skjevheter i taket i stuen. Registrert misfarging på tepper på soverom. Tegn til tidligere mus i hytta. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader ved skyvedør og under stuevindu mot øst. Skadet materiale bør fjernes og erstattes, og årsaken til fuktinnslag må utbedres for å hindre videre skader på konstruksjonen. Siden hytte innehar en enkel standard kan flere av avvikene utbedres ved oppussing. Tegn til tidligere mus bør følges opp med tiltak for å hindre ny inntrenging, da dette kan medføre lukt og skade på bygningsdeler.

- 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 både i stue og hovedsoverom. Noe mindre retningsavvik på øvrige rom. Tydelig svank på gulv i stuen i områder hvor hytta tidligere har blitt tilbygd. På hjørnet mot nordøst er tretrager til bjelkelaget plassert direkte på fjellet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ikke montert ubrennbar plate under sotluken. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ubrennbar plate under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende plate øker faren for at det kan oppstå brannfare.

- Kryp Kjeller | Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er tilsig av fuktighet på fjellgrunnen i krypkjeller. Det er utført fuktmålinger som viser at fuktverdiene er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt. Det er en del edderkoppkokonger i krypkjelleren, dette er tegn på at miljøet har høy luftfuktighet. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene. Vedvarende høy fuktighet kan føre til råte og fuktskader på trekonstruksjoner, noe som kan redusere byggets levetid. Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til baderommet går i anslaget ved funksjonsprøving. Justere døren til baderommet.

- Andre innvendige forhold | Malingssøl på fronter. Fjerne malingssøl på fronter.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert i dusjsonen. Registrert at panel har blitt noe fuktutsatt ved servant. Vinduet i dusjsonen anses å være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet. Det anbefales derfor ikke å dusje direkte på vegg på slike konstruksjoner med hensyn til fare for fuktskader. Det anbefales å montere fuktbestandige plater bak servanten for å unngå videre fuktskader.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på tettesjiktet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tettesjiktet bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av aldrende tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere el.vifte på baderommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på baderommet for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

- Kjøkken - Avtrekk | Dette er ikke å anse som en fagmessig god løsning med hensyn til avtrekk for platetopp. Det bør monteres ventilator for å sikre et godt avtrekk over platetoppen.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler lufting i stue og hovedsoverom.

- Grunnmur og fundamenter | Det er åpen luke inntil krypkjeller. Luken bør tettes for å hindre at skadedyr får tilgang til krypkjelleren, da dette kan føre til skader på konstruksjonen.

- Terrengforhold | Pga skrående fjellterreng er det områder med fall mot fritidsboligen. Det renner overvann igjennom krypkjeller. Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter, men dette er vanskelig å få til så lenge hytta er plassert direkte på fjellgrunn og ligger i skrående terreng. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget

er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er lysåpninger over 10cm på terrassen. Slike rekkverk er derfor ikke godkjente. Rekkverket på 84cm er under kravet på oppføringstidspunktet. Det er krav til rekkverk/håndløper i trapper. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket bør bygges om eller forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende eller for lave rekkverk med for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko. Ved utbedring av trapper bør det vurderes å montere rekkverk/håndløpere. Det er ikke krav til å utføre radonmålinger på hytter.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk

kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Penlia 67, 1794 SPONVIKA

Gnr. 23, bnr. 149, ideell andel 1/1
i Halden kommune.

Selger

Anne Storm Johannessen

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet. Det er peisovn i stue og panelovn på bad. Varmekabel er installert på vannledning.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en

forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID G-KPLAN), vedtatt 04.03.2024. Hele eiendommen er i planen avsatt til fritidsbebyggelse (nåværende), med områdenavn BFR9.

Eiendommen ligger i strandsonen (sone 2), og kommuneplanens bestemmelser (§ 9.1.2) for fritidsbebyggelse i strandsonen gjelder. Dette innebærer blant annet at maksimalt tillatt samlet bruksareal for bygningene per eiendom er 90 m², og at det ikke er tillatt å opprette nye eiendommer. Maksimal mønehøyde i eksponert retning mot sjøen er 5,5 meter. Det er heller ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser, gressplen, utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

3101/23/149:

06.03.1815 - Dokumentnr: 900292 - Fredningsvedtak GJELDER ALL UBERETTIGET SKOGSHOGST, FISKERI OG HAMNEGANG PÅ RØSNÆS

Erklæringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven, men er uleselig for megler.

08.05.1928 - Dokumentnr: 900077 - Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST. BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS Kjøpekontrakt som gir kjøper rett til alle gangbare veier på bruket, andel i brygge med badestrand og rett til vannledning. Kjøper forplikter seg til ikke å selge parsellen til foreninger eller personer med dårlig rykte.

08.05.1928 - Dokumentnr: 900077 - Bestemmelse om veg

08.05.1928 - Dokumentnr: 900077 - Bestemmelse om vannrett

11.06.1990 - Dokumentnr: 3464 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15.01.1991 - Dokumentnr: 176 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Avtale om felles eierskap til pumpeanlegg og vannforsyning for flere eiendommer. Vann fra anlegget er kun til innvendig husbruk, og kan benyttes fra 15. april til 15. oktober. Andelseierne er solidarisk ansvarlige for drift

og vedlikehold, og utgifter til strøm og vedlikehold deles likt. Ved salg trer ny eier inn i avtalen. Det er etablert rett til boring og føring av vannledninger over eiendommene.

01.01.2020 - Dokumentnr: 652144 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: KNR: 0101 GNR: 23 BNR: 149

01.01.2024 - Dokumentnr: 660014 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: KNR: 3001 GNR: 23 BNR: 149

Eiendommens rettigheter:

29.03.2000 - Dokumentnr: 1355 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 23 BNR: 44

Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 23 BNR: 74

Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 23 BNR: 166

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtalen gir tillatelse til å legge vann- og avløpsledninger over Gnr 23 Bnr 44, 74 og 166. Eierne av Gnr 23 Bnr 44, 179, 151, 149, 160, 112, 102 og 104 gis rett til fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell omlegging av ledningene. Disse eierne er solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold. Gravearbeider skal utføres skånsomt og terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand.

Dokumenter ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen

regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over andre eiendommer, samt rettigheter knyttet til et felles pumpeanlegg og vannforsyning sammen med flere andre eiendommer i området. Rettighetene er tinglyst 15.01.1991 og 29.03.2000. Kjøper overtar solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av de felles anleggene.

Utleie

Adgang til utleie: Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 08.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 13 900,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse kr 17 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 8 950,00

Tilretteleggingshonorar kr 9 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 040,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 124 690,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Salgstillrettelsesgebyr utgjør kr. 15.000,-

Oppdragsansvarlig

Fabian Caspersen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

fabian.caspersen@emera.no

Tlf: 970 08 589

Ansvarlig megler

Fabian Caspersen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

fabian.caspersen@emera.no

Tlf: 970 08 589

Meglerforetaket

Halden

Organisasjonsnummer 937554311

Blokkhusgata 5, 1767 HALDEN

Tlf: 414 24 189

Salgsoppgavedato

08.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer





Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

PENLIA 67

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Penlia 67, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 # gnr. 23, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 19972-2037

Eiendomsverdi ref nr: SF1342

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 høyt plassert i Svalerødkilen i Halden kommune. Hytta har eiet tomt som består av bebyggelse og terrasser, forøvrigt er det fjellterreng.

Hytta innehar en generell enkel standard.

Det er ny kjøkkeninnredning i 2020, samt at pipen er rehabilitert med stålrør og nytt ildsted i 2021.

Forøvrigt er det ikke utført noe vesentlig arbeid i senere tid.

Utvendig har hytta behov for vedlikehold og utbedringer.

Det er et frittstående annekst oppført i 2010 på nordsiden av eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Eldre takshingel på overbygd inngangsparti.

Takrenner, nedløp og beslag av stål/plast. Helbeslått pipe over tak.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og sutakplater. Det var opprinnelig et tak med lavtakvinkel på hytta, det har i ettertid blitt utført nye tresperre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tredør med 3-lags isolerglass. Eldre skyvedør med 2-lags isolerglass.

Terrasser oppført i trekonstruksjon rundt hele fritidsboligen. Fundamentert på fjellgrunn.

Det er utvendig tretrapper i terrenget opp til hytta. Deler av trappene er felles med nabo.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Hytta har en enkel standard innvendig.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er uisolert bjelkelag i den delen mot krypkjeller.

Hytta har mursteinspipe, men det er i 2021 montert stålrør i pipen. Peiovn plassert i stue i 2021.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Veggene har trepanel og baderomsplater i dusjsonen. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnisje og frittstående toalett.

Det er naturlig ventilering via ventil.

Det er borret hull dørbblad for lufting.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Det er frittstående kjøøl/fryseskap. Integrert stekovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utført i 2020.

Det er montert en el.vifte på vegg rett over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på det ene soverommet.

Åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap plassert på det ene soverommet.

35A hovedsikring med porselsikring og 7 fordelingskurser på 20A/4*16A/2*10A med både porsel-/automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Hytta har både gråstein- og betongmur.

Tomten er skråener mot sør og øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er tilnyttet offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Tretrapper i terreng utvendig.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

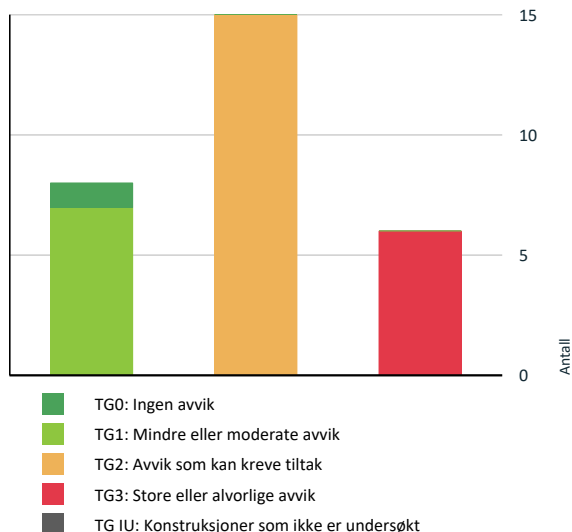
Terrassen er ikke byggemeldt slik den er utført i dag, Terrassen er vesentlig større enn det som er godkjent på tegninger.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger.

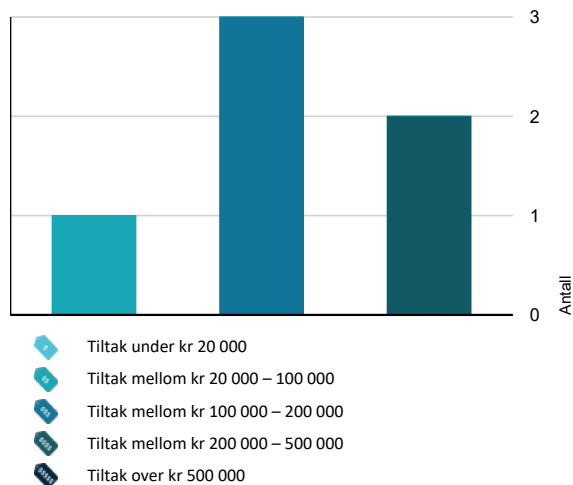
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1939

Standard

Hytta har en enkel standard.

Vedlikehold

Behov for utvendig vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg terrasse
1990	Tilbygg	To tilbygg mot øst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Eldre takshingel på overbygg inngangsparti.

Det er undertak av sutaksplater.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rustangrep på stålplater.

Takplatene er modne for å skiftes pga alder og tilstand. Takshingel er moden for å skiftes.

Flere områder på loft hvor sutaksplater har ramlet ned, dette medfører til at det ikke er noe undertak på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med hensyn til alder og tilstand bør taktekking og undertak skiftes i nær fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende undertak på flere områder øker risikoen for vanninntrenging og skader på bygningen.

Tiltak bør iverksettes snarlig for å redusere risiko for fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål/plast.

Helbeslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag har en alder og tilstand som tilsier at det er modent for å skiftes samtidig med taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av taktekking, for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av slitasje og redusert funksjon.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskader ved snøras fra taket, men det er ingen forskriftskrav med hensyn til alder på hytta.



Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er områder med råteskader på utvendig trekledning.

Kledning har generelt behov for å skiftes på hytta.

Det er registrert begrenset lufting bak trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Dersom råteskadene ikke utbedres, er det risiko for at fukt og råte sprer seg til underliggende konstruksjoner.

Ved utskifting av trekledning må bør det vurderes å utføre etterisolerende tiltak før det monteres ny vindspærre.

Luftingen bak trekledning må også i forhold til dagens utlufting av trekledning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og sutakplater. Det var opprinnelig et tak med lavtakvinkel på hytta, det har i ettertid blitt utført nye tresperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlig fuktskjoler på sutakplater, samt at det er flere områder hvor sutakplater har ramlet ned.

Tresperrere er underdimensjonert i forhold til spennvidden på sperrere, dette medfører derfor til nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes undertak samtidig med taktekket, for å forhindre at det kan oppstå videre fuktskader i konstruksjonen.

Underdimensjonerte tresperrer må holdes under oppsikt, det må ikke brukes annet undertak og taktekke enn produkter som er beregnet for lett tak.

Slik at nedbøyning ikke utvikler seg.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 80-tallet. Skiftet en glassrute i stue i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med råteskader som har behov for å skiftes. Vinduene forøvrig har generelt behov for å skiftes pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt-/råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Øvrige vinduer bør vurderes for utskifting på grunn av alderen på disse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Tredør med 3-lags isolerglass.
Eldre skyvedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er omfattende råteskader på skyvedør, det må medregnes å skifte ut denne.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren.

Det er utettheter mellom karm og dørblad.

Det er registrert noe utvendig vedlikeholdsbehov på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren med omfattende råteskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og fare for videre fuktskader i konstruksjonen.

Det bør monteres egnet beslag under ytterdøren for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Utettheter mellom karm og dørblad bør tettes for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.

Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold på dørblad for å bevare levetiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser oppført i trekonstruksjon rundt hele fritidsboligen.
Fundamentert på fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skjevvheter i terrassene, samt områder med råteskader på rekkverk og terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og utskifting av skadde terrassebord og rekkverksdeler for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling og begrenset levetid.

Utføre godt vedlikehold på konstruksjonen forøvrigt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig tretrapper i terrenget opp til hytta.
Deler av trappene er felles med nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er områder med fukt-/råteskader i konstruksjonen, samt at det er skjevvheter i trappene.

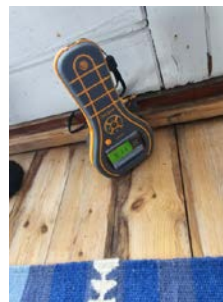
Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det må utføres lokale utbedringer eller utskifting av råteskadede og skjeve deler for å sikre trappens funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre fukt- og råteskader er økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVEINDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Tregulv, belegg og tepper.

VEGG: Trepanel.

TAK: Trepanel.

Hytta har en enkel standard innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på gulv ved skyvedør pga fuktinnslag. Omfanget er ikke mulig å avdekke før det utføres inngrep i konstruksjonen.

Det er utført lokale utbedringer ved å legge fliser på deler av gulv.

Bruksslitasje på tregulv.

Tegn til fuktskadede trepanel under det ene stuevinduet mot øst.

Det er synlige skjevheter i taket i stuen.
Registrert missfarging på tepper på soverom.

Tegn til tidligere mus i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader ved skyvedør og under stuevindu mot øst. Skadet materiale bør fjernes og erstattes, og årsaken til fuktinnslag må utbedres for å hindre videre skader på konstruksjonen.

Siden hytte innehar en enkel standard kan flere av avvikene utredres ved oppussing.

Tegn til tidligere mus bør følges opp med tiltak for å hindre ny inntrenging, da dette kan medføre lukt og skade på bygningsdeler.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er isolert bjelkelag i den delen mot krypkjeller.

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 både i stue og hovedsoverom. Noe mindre retningsavvik på øvrige rom.

Tydelig svank på gulv i stuen i områder hvor hytta tidligere har blitt tilbygd.

På hjørnet mot nordøst er tredrager til bjelkelaget plassert direkte på fjellet.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har mursteinspipe, men det er i 2021 montert stålrør i pipen.
Peiovn plassert i stue i 2021.
Sotluke er plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

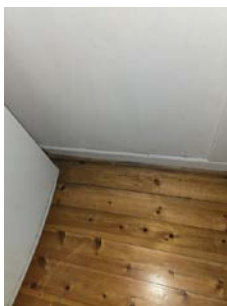
Det er ikke monter ubrennbar plate under sotluken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ubrennbar plate under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

Manglende plate øker faren for at det kan oppstå brannfare.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under store deler av hytta.

Pga størrelse på luke og høyden på krypkjeller er disse besikket fra luker.

Deler av krypkjeller er derfor ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er tilsig av fuktighet på fjellgrunnen i krypkjeller.

Det er utført fuktmålinger som viser at fuktverdiene er i grenseland for hva som regnes som skadelig fukt.

Det er en del eddekopp kokonger i krypkjelleren, dette er tegn på at miljøet har høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

- Tiltak:

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Vedvarende høy fuktighet kan føre til råte og fuktskader på trekonstruksjoner, noe som kan redusere byggets levetid.

Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen bør vurderes for å unngå fremtidige skader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til baderommer går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

Justere døren til baderommet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingssøl på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne malingssøl på fronter.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har trepanel og baderomsplater i dusjsonen. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er plassert i dusjsonen.

Registrert at panel har blitt noe fuktutsatt ved servant.

Konsekvens/tiltak

Vinduet i dusjsonen anses å være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Det anbefales derfor ikke å dusje direkte på vegg på slike konstruksjoner med hensyn til fare for fuktskader.

Det anbefales å montere fuktbestandige plater bak servanten for å unngå videre fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er utført nisje til dusjen med oppkant. Kun sluk i nisjen.

Målt lokalt fall forhold på 11mm. Oppkant på 10cm.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

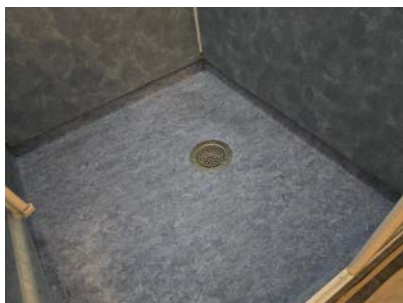
Tilstandsgrad er satt med hensyn til alderen på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av aldrende tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og frittstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil.
Det er borret hull dørblad for lufting.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere el.vifte på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på baderommet for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

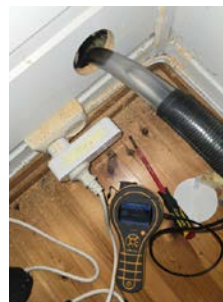
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Ingen utslag på skadelig fuktighet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det er frittstående kjøøl/fryseskap. Integrert stekovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er utført i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en el.vifte på vegg rett over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke å anse som en fagmessige god løsning med hensyn til avtrekk for platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator for å sikre god et godt avtrekk over platetoppen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Det er varmekabel på vannledning ut til utvendig stoppekran, samt til vannrør til baderommet.
Montert automatisk vannstopper på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler lufting i stue og hovedsoverom.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg i boligen.
el.skap plassert på det ene soverommet.

35A hovedsikring med porselsikring og 7 fordelingskurser på 20A/4*16A/2*10A med både porsel-/automatsikringer.
Det er utført nytt elektrisk anlegg til kjøkken og 4 nye kurser i 2020.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder på det elektriske anlegget.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent. Alt som er utført siden 2020 er utført av elektrikerfirma iflg eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det opplyses om at det foreligger samsvarserklæring på arbeidet eier utført i 2020.
Forøvrig finnes det ikke noe samsvarserklæring.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales å utføre el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget har en eldre standard.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta har både gråstein- og betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen luke inntil krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luken bør utføres for å hindre at skadedyr får tilgang til krypkjelleren, da dette kan føre til skader på konstruksjonen.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skråener mot sør og øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga skrående fjellterreng er det områder med fall mot fritidsboligen. Det renner overvann igjennom krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter, men dette er vanskelig å få til så lenge hytta er plassert direkte på fjellgrunn og ligger i skrående terreng. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er tilnyttet offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygningsakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tretrapper i terreng utvendig.

Det er rekkverk med høyde på 84cm og 93cm på terrassen.

Det er ikke utført radonmålinger og hytta er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er lysåpninger over 10cm på terrassen.

Slike rekkverk er derfor ikke godkjente.

Rekkverket på 84cm er under kravet på oppføringstidspunktet.

Det er krav til rekkverk/håndløper i trapper.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør bygges om eller forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaide.

Manglende eller for lave rekkverk med for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.

Ved utbedring av trapper bør det vurderes å montere rekkverk/håndløpere.

Der er ikke krav til å utføre radonmålinger på hytter.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Annekset har en standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Anneks oppført på fjellgrunn med stolpesko og lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak utvendig teknet med betongtakstein.
Takerner, nedløp og beslag av stål.
Isolerte ytterdører og vindu med 2-lags isolerglass.

Det har tidligere vært en lekkasje fra tilkobling til oppvaskmaskin i bod.
Dette har medført til noe fuktskader langs gulvet.
Noe vedlikeholdsbehov på anneks.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

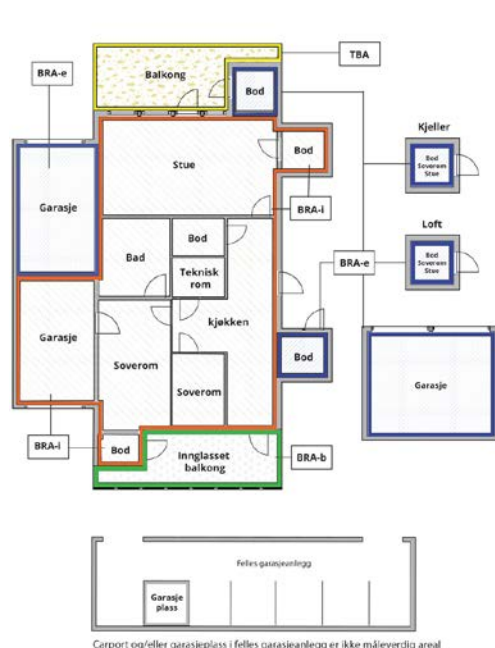
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	63			63	52
SUM	63				52
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrassen er ikke byggemeldt slik den er utført i dag, Terrassen er vesentlig større enn det som er godkjent på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	25
SUM		12			25
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Håvard Hoff-Hansen Per Kristian Johannessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	149		0	408.8 m ²	Matrikelopplysninger	Eiet

Adresse
Penlia 67

Hjemmelshaver
Anne Storm Johannessen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Penlia 67 ligger høyt plassert i Svalerødkilen i Halden kommune.
Området består av frittliggende fritidsboliger.
Eiendommen har god sol- og utsiktsforhold.
Gode bade-/turmuligheter i området.
3 km til påkjøringen til E6
10 km til Nordby Shoppingcenter

Adkomstvei

Tilkomst til hytta via privat vei og trapper i terrenget.
Det betales årlig 3000,- kr i året pr parkeringsplass.
Det leies båt plass til 6400,- kr i året.

Tilknytning vann

Hytta er tilkoblet offentlig vann via privat vannlag.
Det er utført varmekabel på rørene.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Det er felles stikkledning med flere naboer frem til offentlig kum iflg rekvisent.

Regulering

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

Om tomten

Det er eiet tomt som i all hovedsak består av terrasser, gangveier og fjellterreng.

Tinglyste/andre forhold

2000/1355-1/2 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
29.03.2000 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:102
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:104
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:112
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:149
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:151
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:160
RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:23 BNR:179
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på 3101-23/44, 3101-23/74, 3101-23/166

1991/176-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
15.01.1991 BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/3464-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
11.06.1990 BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900077-3/2 BESTEMMELSE OM VANNRETT
08.05.1928

1928/900077-2/2 BESTEMMELSE OM VEG
08.05.1928

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

759 300

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	42187835/3			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger	04.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringskjema	03.06.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	Egenerklæringskjema

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SF1342>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Halden	
Oppdragsnr.	
07260008	
Selger 1 navn	
Anne Storm Johannessen	
Gateadresse	
Penlia 67	
Poststed	Postnr
SPONVIKA	1794
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	42187835/3

Document reference: 07260008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ASJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 07260008

Tilleggskommentar

Fritidsboligen er jevnlig malt og beiset ute- og innvendig. Jevnlig vedlikehold. Terrasse, platting og gangvei beiset hvert andre år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Storm Johannessen	8f306aa3754e17aba76a37 c50e5d00936ed7556c	08.06.2026 17:27:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 07260008

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

43
P-5-28

Løngelmsen kr 2,50

114

✓ KJØPEKONTRAKT.

Som selger overdrager undertegnede en Parsel av min eiendom gr.no. 23, br. 13. av skyld 27 gre av bruket Vikene i Berg til hr. Eugen Petersen for en kjøpesum av kr. 200,00 skriver to hundrede kroner som er betalt kontant.

Grønsen av tomten begynner i nord med et kryss no. 1 fjeldfoten, gaar derfra i sydostlig retning 9 meter til kryss no. 2. hugget i en sten, derfra i sydvestlig retning 13 meter til kryss no 3. hugget i en sten ved veien, gaar derfra i nordvest - lig retning til kryss no. 4 hugget i fjeldfoten derpaa 13 meter til utgangspunktet.

- 1. Kjøperen har ret til alle gangbare veier paa bruket.
- 2. Ret til andel i brygge med badestrand.
- 3. Ret til vandilen.

Kjøperen forplikter sig til ikke at selge parsellen til Foreninger eller personer med daarlig rykte.

Omkostningene betales av kjøperen.

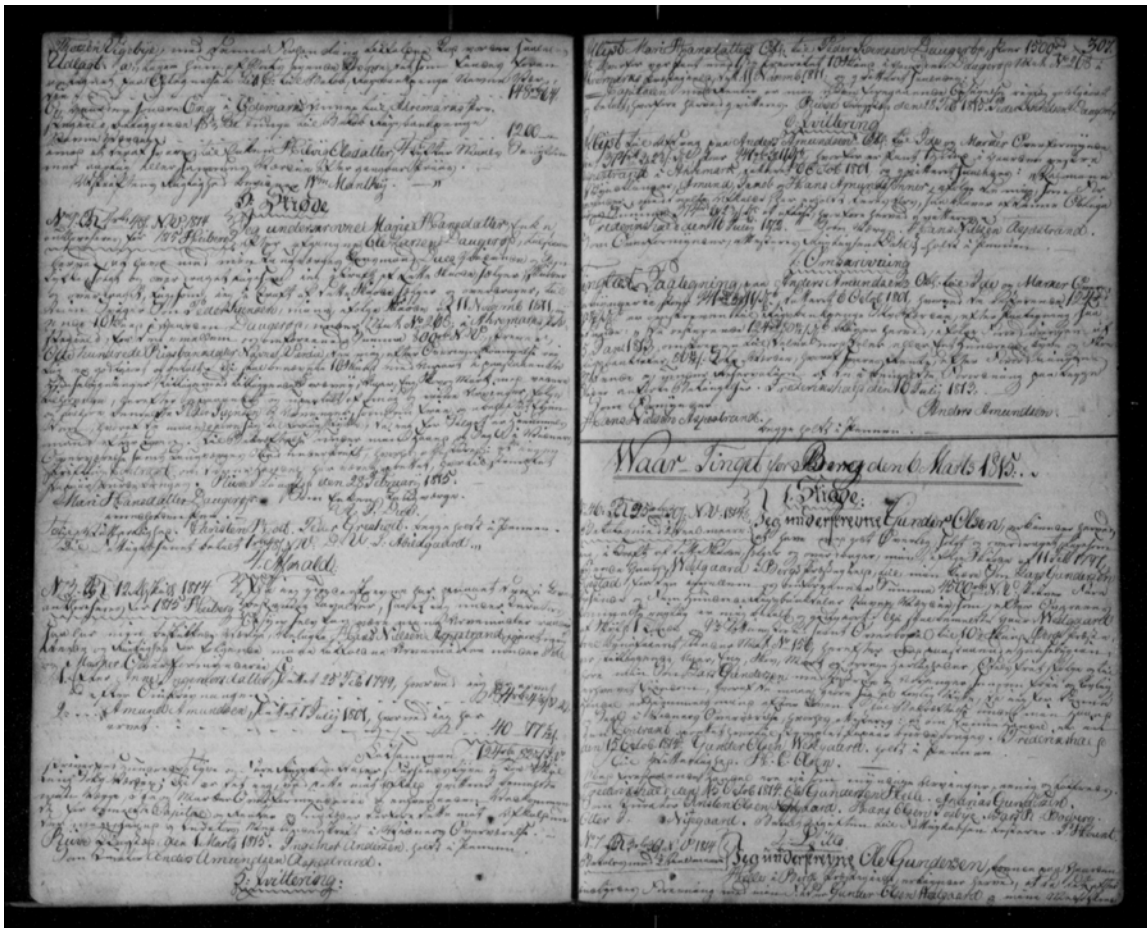
Vikene den 23. april 1928.

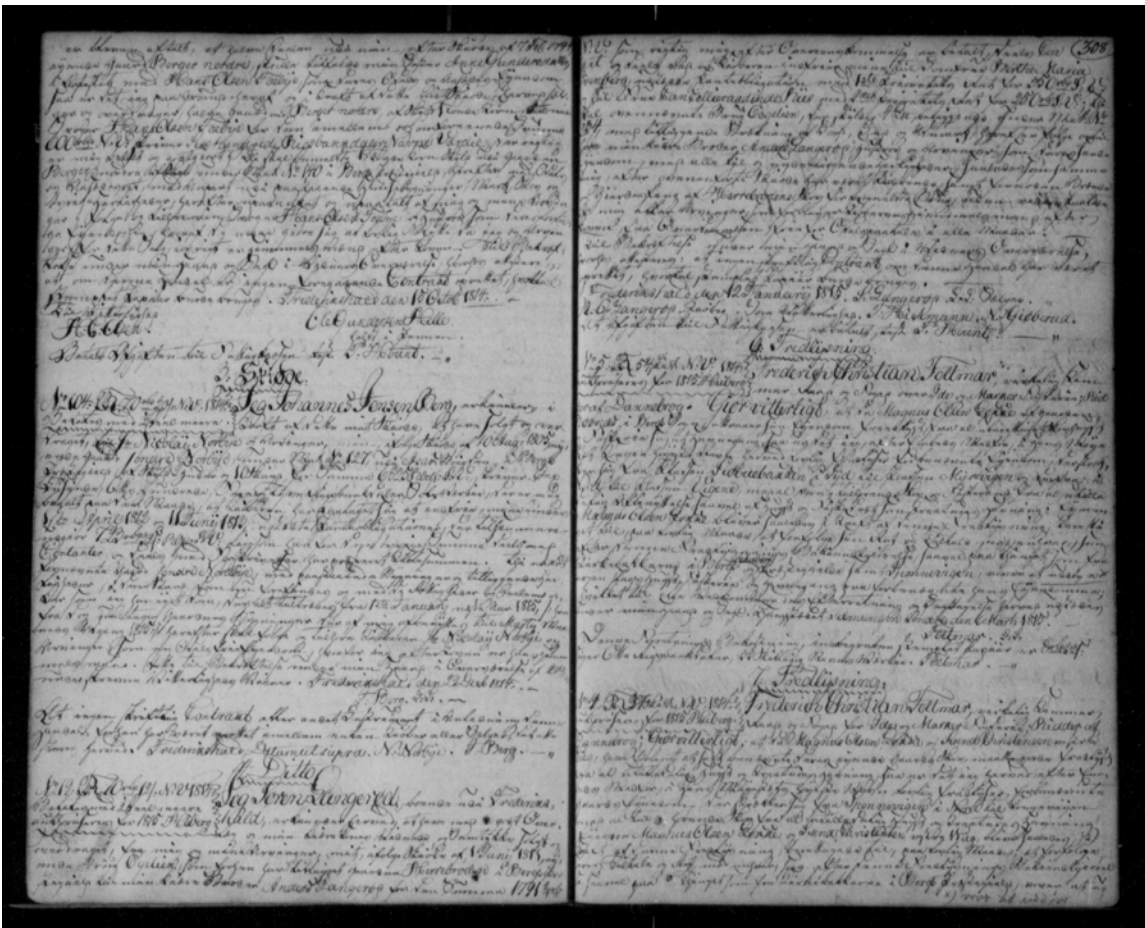
SOM SELGER:
Jørgen Nilsen Vigene.
(sign.)

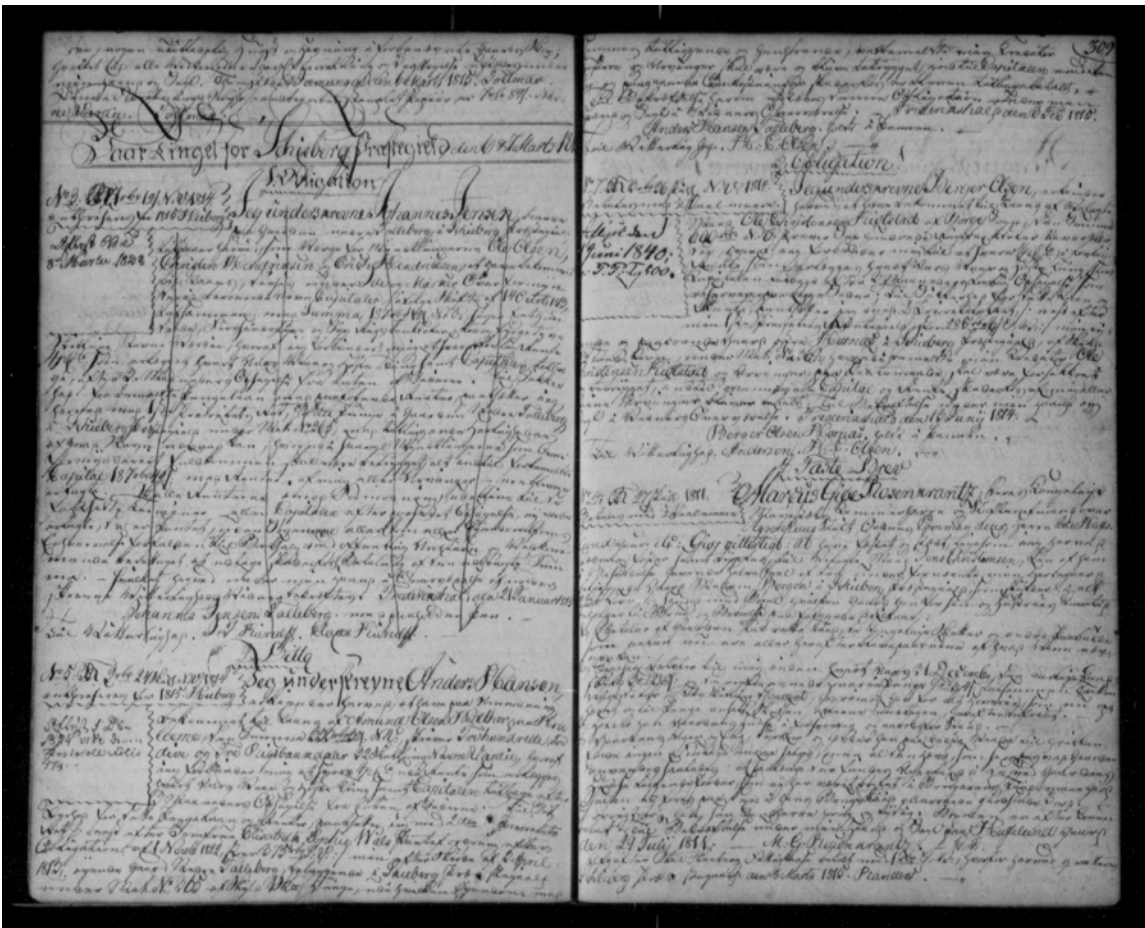
SOM KJØPER:
Eugen Petersen.
(sign.)

Sjensparens eigtighet bekræftes

Jørgen Nilsen Vigene
hos.







AVTALE

TINGLYST

29 MARS 2000

SØRENKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 1355

Følgende avtale er inngått:

Eiere av eiendommene:

- ✓ Gnr: 23 Bnr: 44 Hjemmelshaver: Kirsten Andeas Pers.nr: 100
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 179 Hjemmelshaver: Ingar Svendsen Pers.nr: 100429 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 151 Hjemmelshaver: Bjorn Egset Pers.nr: 161235 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 149 Hjemmelshaver: Christos R. L. L. Pers.nr: 140434 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 160 Hjemmelshaver: Dag Talck Andason Pers.nr: 081167 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 112 Hjemmelshaver: Per E. Stenaker Pers.nr: 070143 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 102 Hjemmelshaver: Solveig Trollden Pers.nr: 150151 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 104 Hjemmelshaver: Velle Kana Kolstad Pers.nr: 270963 [REDACTED]

gis tillatelse til å legge vann og avløpsledninger i henhold til vedlagte ledningsplan datert 02.12.1999 over eiendommene:

*Ingrid og harv
Mehls*

- ✓ Gnr: 23 Bnr: 44 Hjemmelshaver: Kirsten Andeas Pers.nr: 240834 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 74 Hjemmelshaver: [Signature] Pers.nr: 101053 [REDACTED]
- ✓ Gnr: 23 Bnr: 166 Hjemmelshaver: [Signature] Pers.nr: 071256 [REDACTED]

Eierne gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell omlegging av ledningene.

Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Eierne av eiendommene gnr 23 bnr 44, gnr 23 bnr 179, gnr 23 bnr 151, gnr 23 bnr 149, gnr 23 bnr 160, gnr 23 bnr 112, gnr 23 bnr 102, gnr 23 bnr 104 er solidarisk ansvarlig for drift, vedlikehold, reparasjoner og eventuelt omlegging av ledningene i samme utstrekning som de er brukere av ledningen.

Denne avtalen er skrevet i 3 eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysning.



Doknr: 1355 Tinglyst: 29.03.2000 Emb. 002
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

TINGLYST
 29 MARS 2000
 SORENSKRIVELSEN I HALDEN
 DAGBOKNR: 1355

Følgende avtale er inngått:

Eiere av eiendommene:

- Gnr: 23 Bnr: 44 Hjemmelshaver: Kirsten Brulien Pers.nr. 240834
- Gnr: 23 Bnr: 179 Hjemmelshaver: Louise Sørensen Pers.nr. 166427
- Gnr: 23 Bnr: 151 Hjemmelshaver: Bjørn Jørgensen Pers.nr. 14235
- Gnr: 23 Bnr: 149 Hjemmelshaver: Gunnar R. Jørgensen Pers.nr. 046434
- Gnr: 23 Bnr: 160 Hjemmelshaver: Dag Falck Andersen Pers.nr. 081167
- Gnr: 23 Bnr: 112 Hjemmelshaver: Ellen E. Rasmussen Pers.nr. 07043
- Gnr: 23 Bnr: 102 Hjemmelshaver: Solveig Tøllaa Pers.nr. 150151
- Gnr: 23 Bnr: 104 Hjemmelshaver: Idle Tori Kildstad Pers.nr. 270463

gis tillatelse til å legge vann og avløpsledninger i henhold til vedlagte ledningsplan datert 02.12.1999 over eiendommene:

- Gnr: 23 Bnr: 44 Hjemmelshaver: Kirsten Brulien Pers.nr. 240834
- Gnr: 23 Bnr: 74 Hjemmelshaver: Knut Brulien Pers.nr. 101053
- Gnr: 23 Bnr: 166 Hjemmelshaver: Idle Tori Kildstad Pers.nr. 071250

Eierne gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell omlegging av ledningene.

Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Eierne av eiendommene gnr 23 bnr 44, gnr 23 bnr 179, gnr 23 bnr 151, gnr 23 bnr 149, gnr 23 bnr 160, gnr 23 bnr 112, gnr 23 bnr 102, gnr 23 bnr 104 er solidarisk ansvarlig for drift, vedlikehold, reparasjoner og eventuelt omlegging av ledningene i samme utstrekning som de er brukere av ledningen.

Denne avtalen er skrevet i 3 eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysning.

TINGLYST
 29 MARS 2000
 SORENSKRIVELSEN I HALDEN
 DAGBOKNR: 1355

[Signature]
 fflg. fullmakt

630-...
120 m
f. Thia...

DAGBOKFØRT
15.01.91 00176 A-135.
SORENSKRIVEREN I
HALDEN

OVERENSKOMST.

Nedenfor nevnte eiere - leiere har inngått følgende avtale.

1. Pumeanlegg med tilbehør er felles eie.
2. Det kan ikke gjøres vedtak om utvidelse til flere andelseiere eller andre ting vedrørende anlegget uten 2/3 flertall. Hver andels eier kan kun tilkobles, benyttes av en hytte.
3. Utgifter til strøm og event. vedlikehold deles likt på hver andelseier.
4. Andelseierne er solidarisk ansvarlig ovenfor hverandre med hensyn til drift og vedlikehold av vannledninger og tilbehør.
5. Vann fra anlegget er kun til innvendig hus bruk.
6. Vann fra pumpehus til hver hytte skal ikke settes på før 15 april og stenges, tappes senest 15 oktober.
7. Ved utvidelse til flere andeler har Rolf Pettersen første rett til tilkøpling, dette på grunn av hans velvilje til transport av utstyr og maskiner over eiendommen ved boring og bygging av anlegget.
8. Ved mindre vann vil andelseierne eventuelt måtte stenge sine kraner (kobles ifra) i den rekke følge som de har fått være med på bakfra og forover.
9. Ovenfor nevnte punkt var en forutsetning for å ta med andel nr. 7 P. Roger Larsen da vannmengden pr. dags dato er ukjent.
10. Det bør berammes et møte i året hvor det velges en kontakt person som står for avlesing av strøm, innkalling til event. innkassere strøm event. andre utgifter. Dette skal gå på rundgang blant andelseierne.
11. **Andelseierne i rekkefølge**
 1. Steinar Levernes
 2. Kirsten Andersen
 3. Ivar Teig
 4. H. Eng
 5. E. Britt Syvertsen
 6. Gunnar Rolstad
 7. P. Roger Larsen

Ved event. salg av eiendommen til overnevnte, trer ny

Kf/H

eier inn på samme vilkår som tidligere eier.

Nedenfor nevnte eiere - leiere aksepterer ovenfor nevnte 11 punkter .

Svalerødkilen 28/4-90

Eier av G. nr 23, B. nr 44
 Kirsten Andersen...

Eier av G. nr 23 B.nr 90
 off.

Stavle Jørg

Eier av G. nr 23 B. nr 149
 G. Ringstad

Eier av G. nr 23 B. nr 44
 Tot. 23
 Stein ...

Eier av G. nr 23 B. nr 165
 Per-Ingvar Larsen.

Eier av G. nr 23 B. nr 125

Ulse-Brit Sylversen

Eier av G. nr 23 B. nr. 191

Halvdan Eng

Overenskomsten utvides til å omfatte følgende andelseiere i rekkefølge som også aksepterer overenskomstens 11 punkter:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| 8. Kari Mona Helgestad | 12. Finn Haraldsen |
| 9. Inger Svensen | 13. Brynjulv Vollan |
| 10. Kirsten Andersen (hytte nr. 2) | 14. Ivar Kirkestuen |
| 11. Dag Falck-Andersen | 15. Bjørn Petter Ringstad |

Eier av G. nr. 23 B. nr. 167

Brynjulv Volla Marit Volla

Eier av G. nr. 23 B. nr. 104

Dag Kirkestuen

Eier av G. nr. 23 B. nr. 160

Dag Falck-Andersen

Eier av G. nr. 23 B. nr. 179

Inger Svensen

Eier av G. nr. 23 B. nr. 114

Kari Mona Helgestad

Eier av G. nr. 23 B. nr. 112

Fin E. Ringstad

Eier av G. nr. 23 B. nr. 151

Bjørn Ringstad

Eier av G. nr. 23 B. nr. 44

Kirsten Andersen

TILLEGGS-ERKLÆRING

Erklæring tinglyst den 1990 om rett til boring og føring
av vann over eiendommene, samt overenskomst av 28. april
1990, utvides med følgende andelseiere i rekkefølge:

8. Kari Mona Helgestad
9. Inger Svensen
10. Kirsten Andersen (hytte nr. 2)
11. Dag Falck-Andersen
12. Finn Haraldsen
13. Brynjulv Vollan
14. Ivar Kirkestuen
15. Bjørn Petter Ringstad

Dette blir å tinglyse som heftelse på alle eiendommer.

Kirsten Andersen
Kirsten Andersen
G.nr. 23 B.nr.44

Steinar Levernes
Steinar Levernes
G.nr. 23 B.nr.44 parsell 23

Halfdan Eng
Halfdan Eng
G.nr. 23 B.nr.191

Gunnar Rolstad
Gunnar Rolstad
G.nr. 23 B.nr.149

Kari Mona Helgestad
Kari Mona Helgestad
G.nr. 23 B.nr.114

Dag Falck-Andersen
Dag Falck-Andersen
G.nr. 23 B.nr.160

Brynjulv Vollan / Marit Vollan
Brynjulv Vollan / Marit Vollan
G.nr. 23 B.nr.167

Bjørn Petter Ringstad
Bjørn Petter Ringstad
G.nr. 23 B.nr.151

Ivar Teig
Ivar Teig
G.nr. 23 B.nr.90

Else-Britt Syversen
Else-Britt Syversen
G.nr. 23 B.nr.125

Per-Roger Larsen / Wenche E. Larsen
Per-R. Larsen / Wenche Larsen
G.nr. 23 B.nr.165

Inger Svensen
Inger Svensen
G.nr. 23 B.nr.179

Finn Haraldsen
Finn Haraldsen
G.nr. 23 B.nr.112

Ivar Kirkestuen
Ivar Kirkestuen
G.nr. 23 B.nr.104

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 149	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	502 Svalerød - Røsnæs
Veiadresse:	Penlia 67, gatenr 5310 1794 Sponvika	Valgkrets:	4 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2020702 Berg

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjellhøy	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.03.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	408,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/23/149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/23/149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	01.06.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.06.2010	Berørt	3101/23/149	0,0
			Berørt	3101/23/151	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.03.1978	Avgiver	3101/23/44	-414,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/23/149	414,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Penlia 67	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	62,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	62,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145003563			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				62,0	62,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.08.2020
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300139456			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

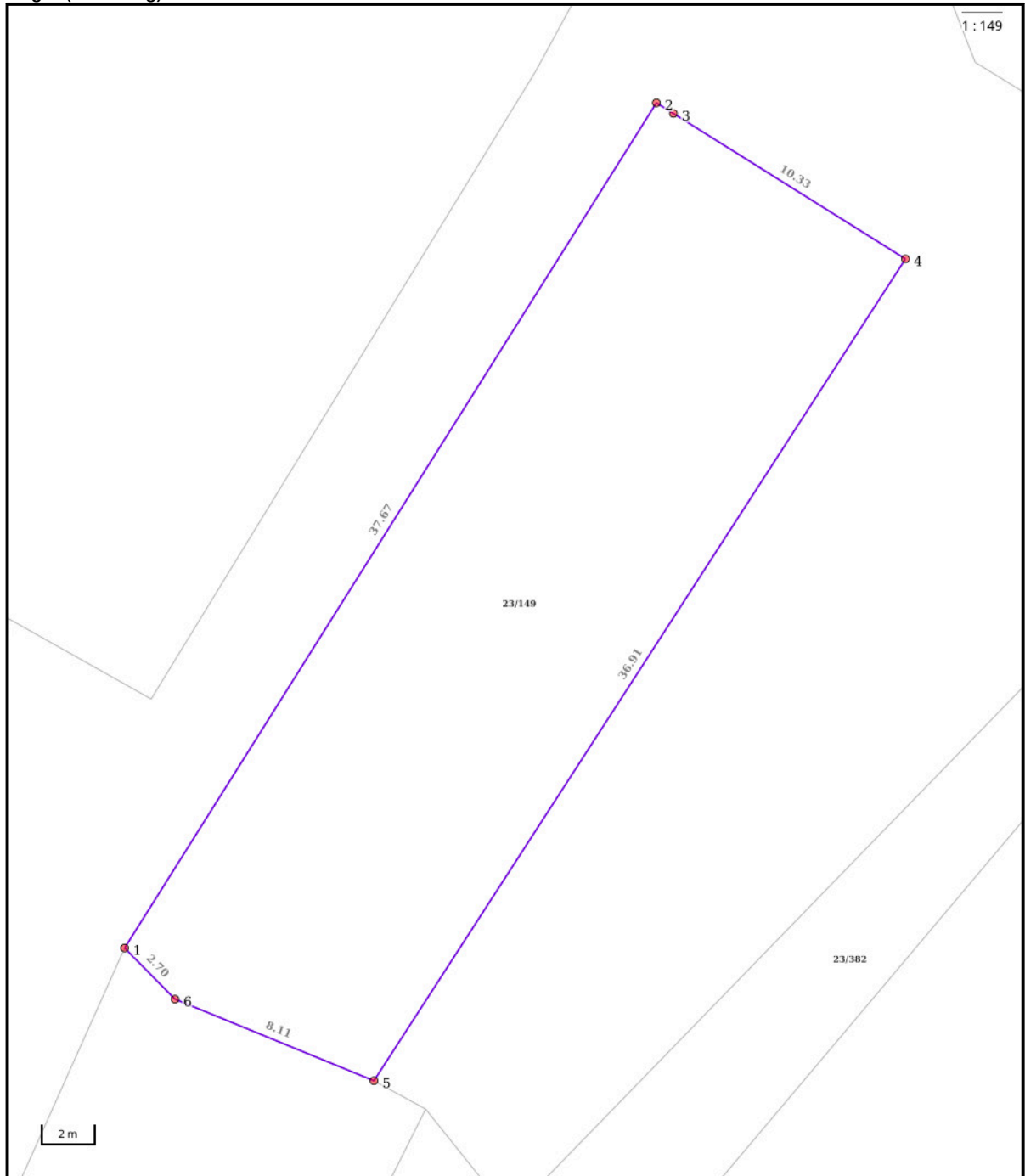
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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: 408,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 885,76	627 027,99	37,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 919,32	627 045,09	0,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 918,98	627 045,76	10,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 553 914,29	627 054,96	36,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 553 881,61	627 037,80	8,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 884,01	627 030,05	2,70m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 03.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Penlia 67, 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
Feie-/tilsynsgebyr fritid	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	218,62 kr
Eiendomsskatt-hytte	2 277,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
A kto vann innev. år	145,88 kr
Innbet. forskudd vann	-583,50 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	522,78 kr
A kto. avløp innev. år	237,62 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
Hytterrenovasjon	2 192,72 kr
Fjorårets vannforbruk	320,92 kr

Innbet. forskudd avløp	-950,40 kr
A kto vann innev. år	134,20 kr
Sum	11 883,84 kr

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	1 061,24 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	11	39.50	1/1	0 %	434,53 kr	217,26 kr
A kto vann innev. år	15%	11	24.81	1/1	0 %	272,86 kr	136,44 kr
Eiendomsskatt fritid	0%	759300	3.00	1/1	0 %	2 277,00 kr	1 138,50 kr
					Sum	12 193,89 kr	6 096,94 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Penlia 67, 1794 SPONVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.03.2024	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf	
Delarealer	Delareal	409 m ²
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden
	Delareal	409 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	BFR9

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg. kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje



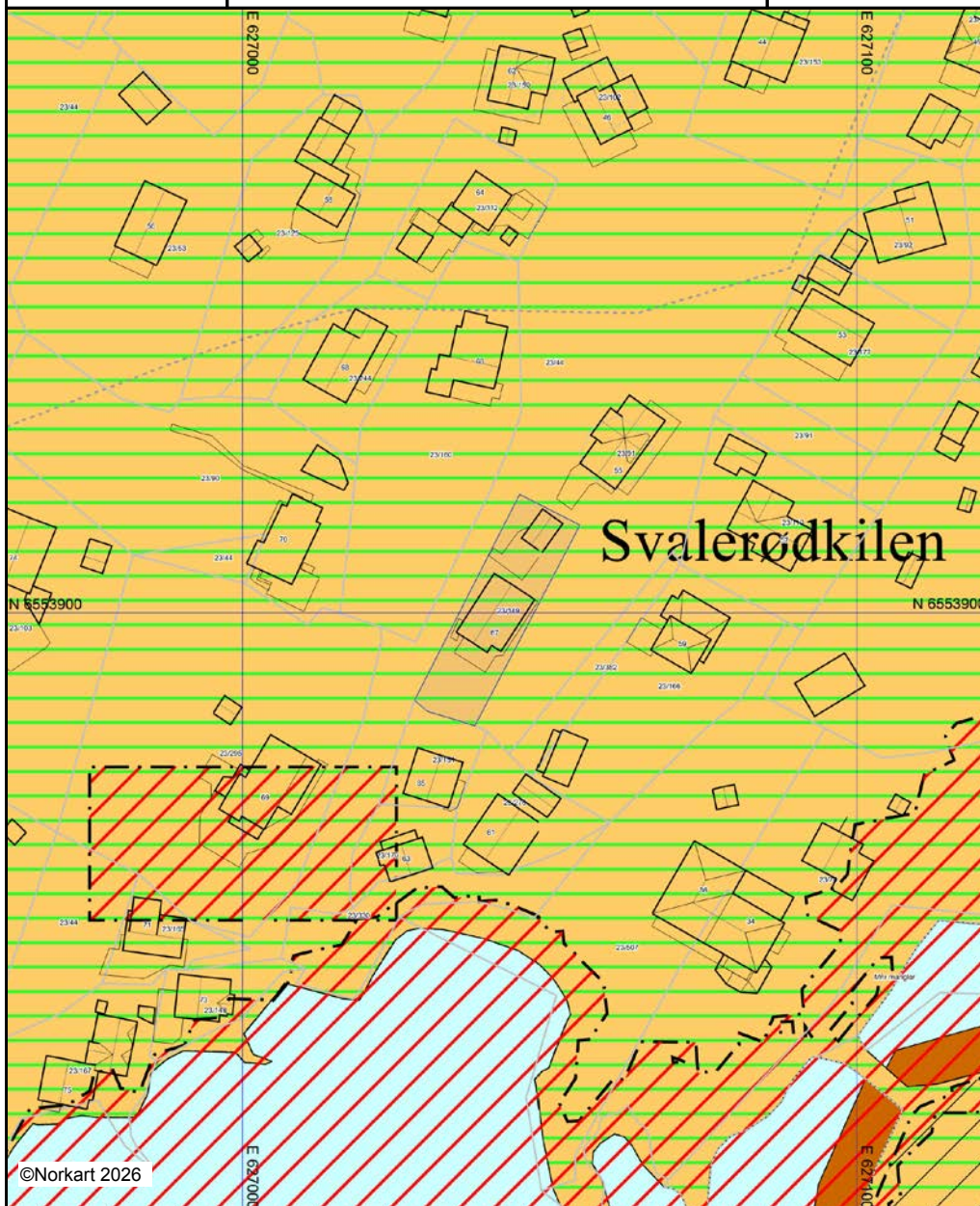
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/149
Adresse: Penlia 67
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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

Tegnforklaring






Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Grense for retningslinjeområde
-  Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Abc Påskrift områdenavn
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

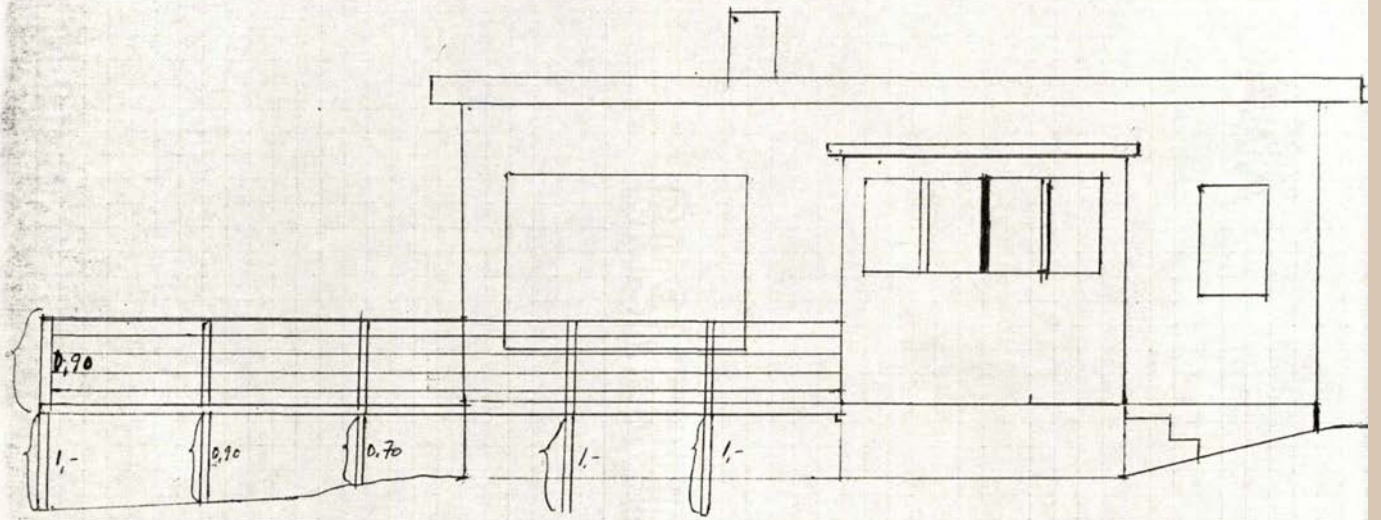
Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

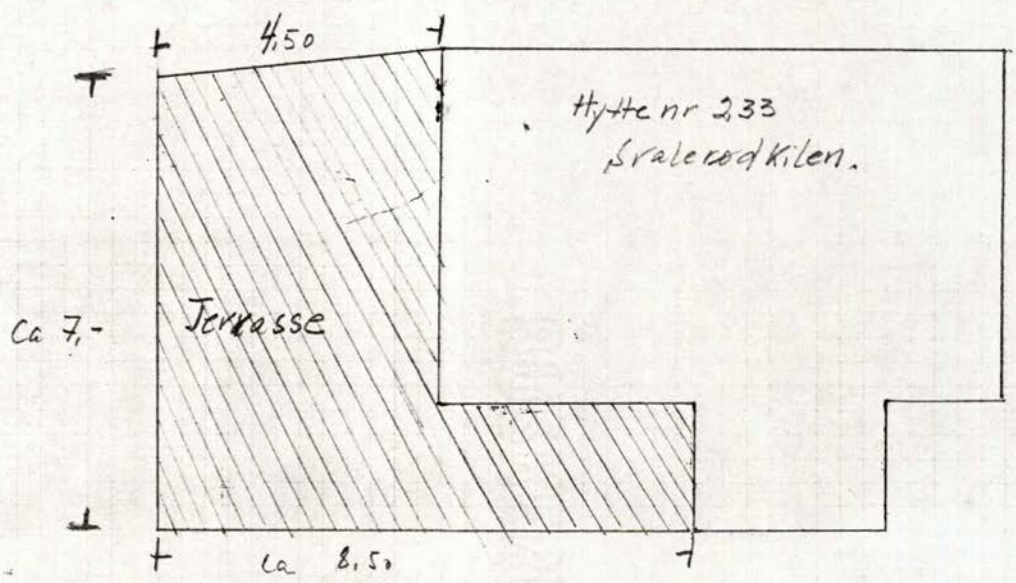
Hytta nr B 233

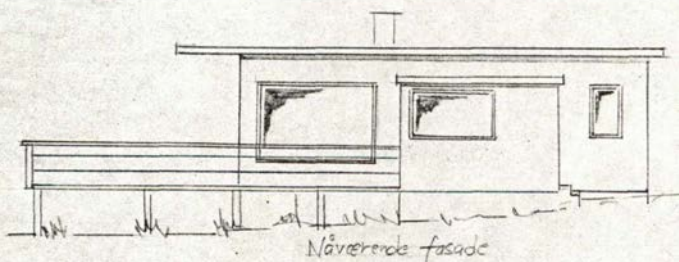


G.NR. 23 B.NR. 149

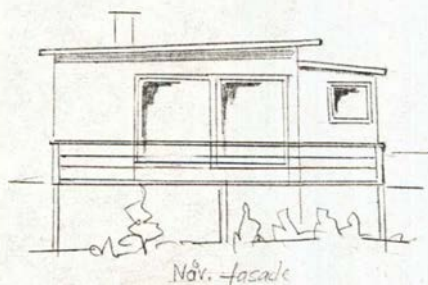
GUNNAR ROLSTAD

Fjellvegg

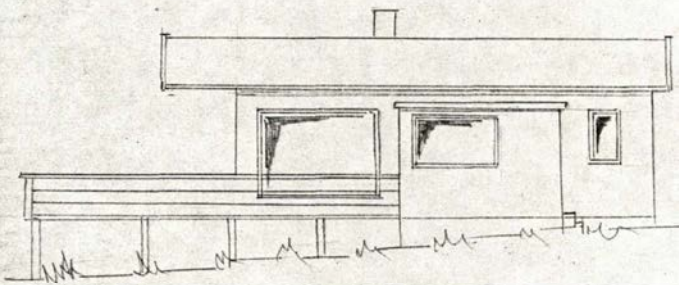




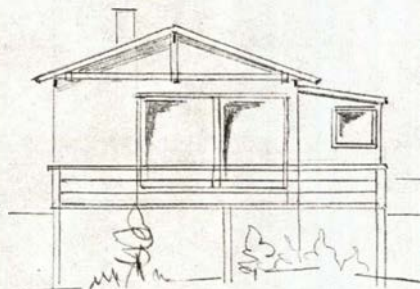
Nåverende fasade



Nåv. fasade



Etter forandring



Etter forandring.

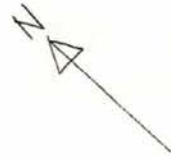
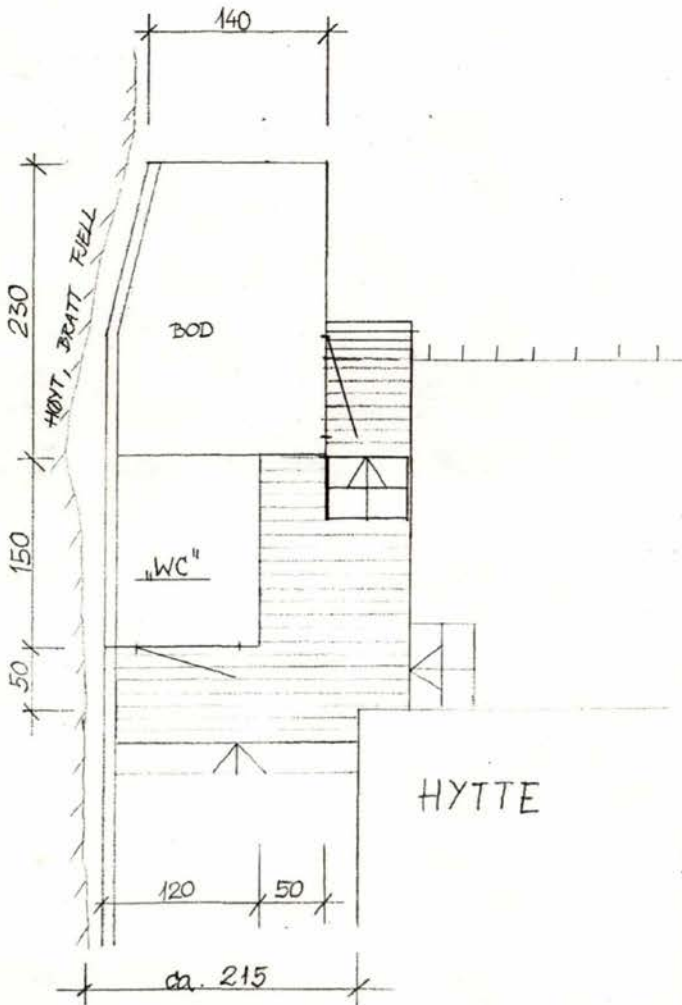
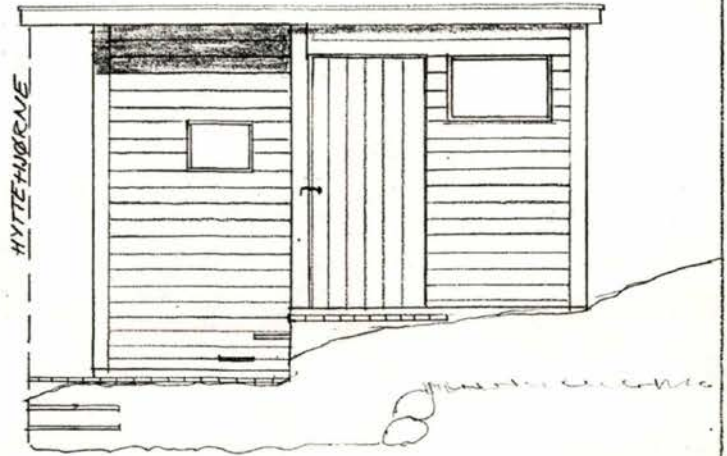
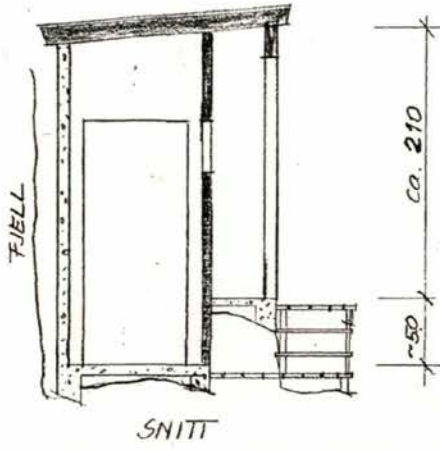
GODKJENT
Halden, Bygningesjeforen, den 19/10 1922

Hytte nr. B233.

M. 1:100
G.nr. 23 B.nr. 149
Gunnar Trolstad.

Fasade forandring.

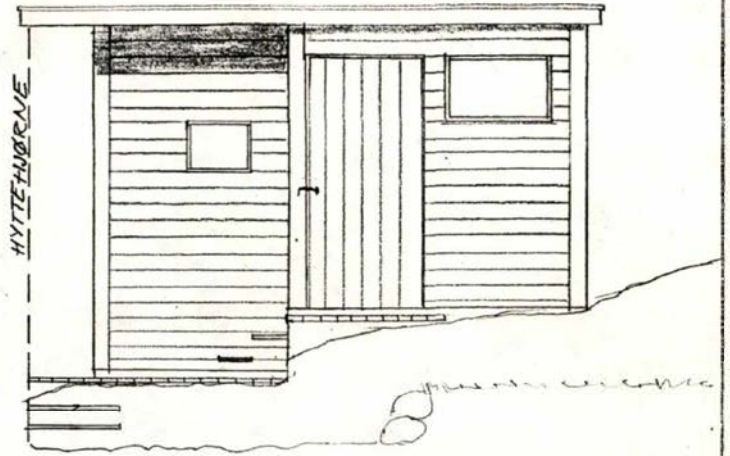
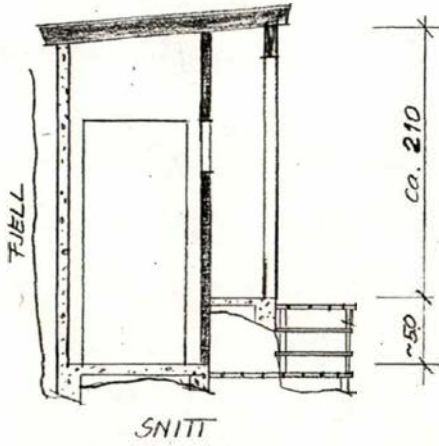
TAKFALL TILPASSES
HYTTE



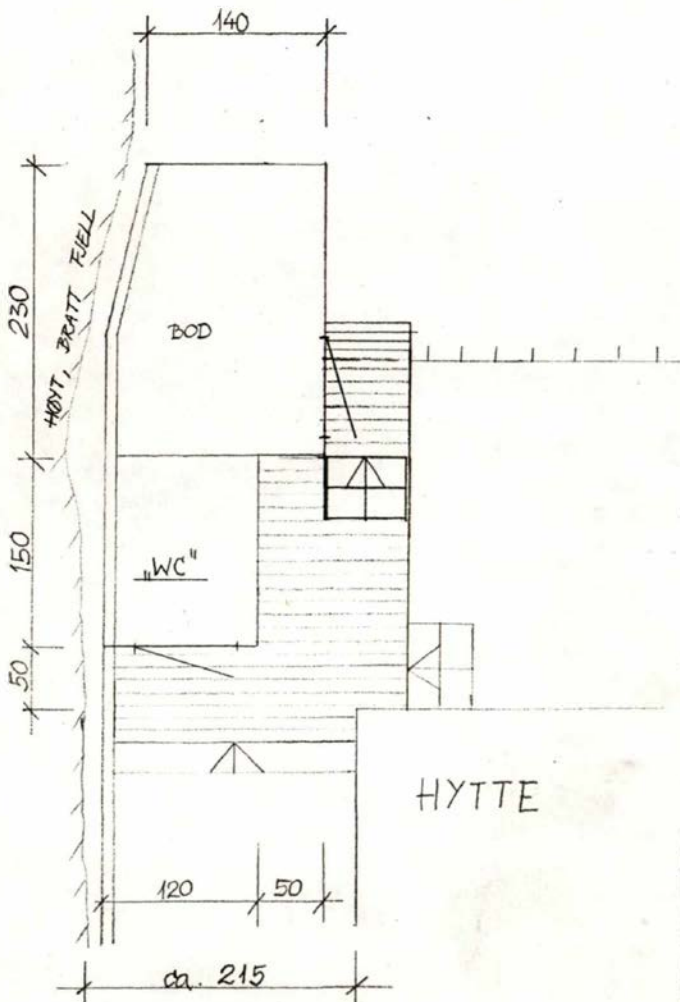
G.NR. 23 B.NR. 44 HALDEN
NYTT UTHUS
GUNNAR ROLSTAD
MÅLESTOKK: 1:50. DATO 27.04.88

W. Thaysen

TAKFALL TILPASSES
HYTTE

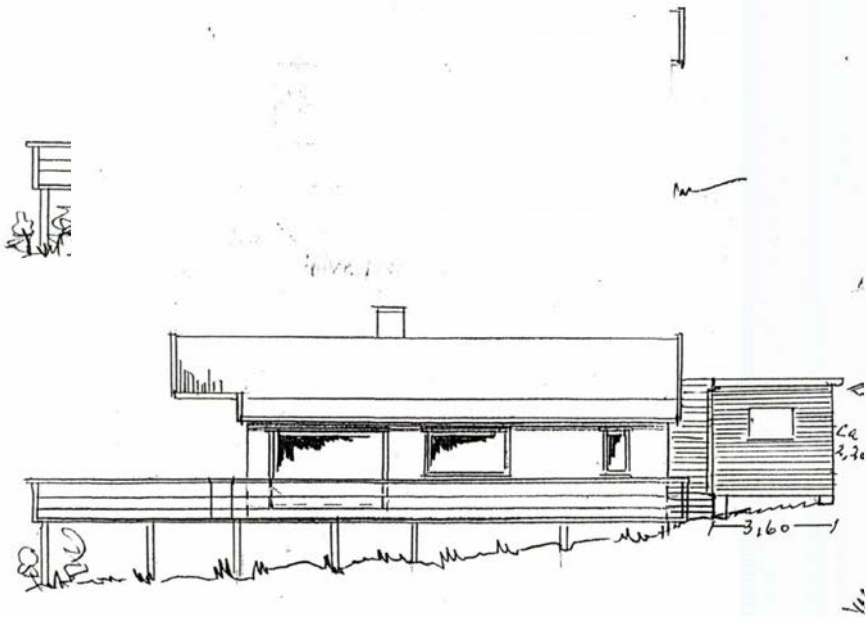


FASADE MOT SYD-ØST



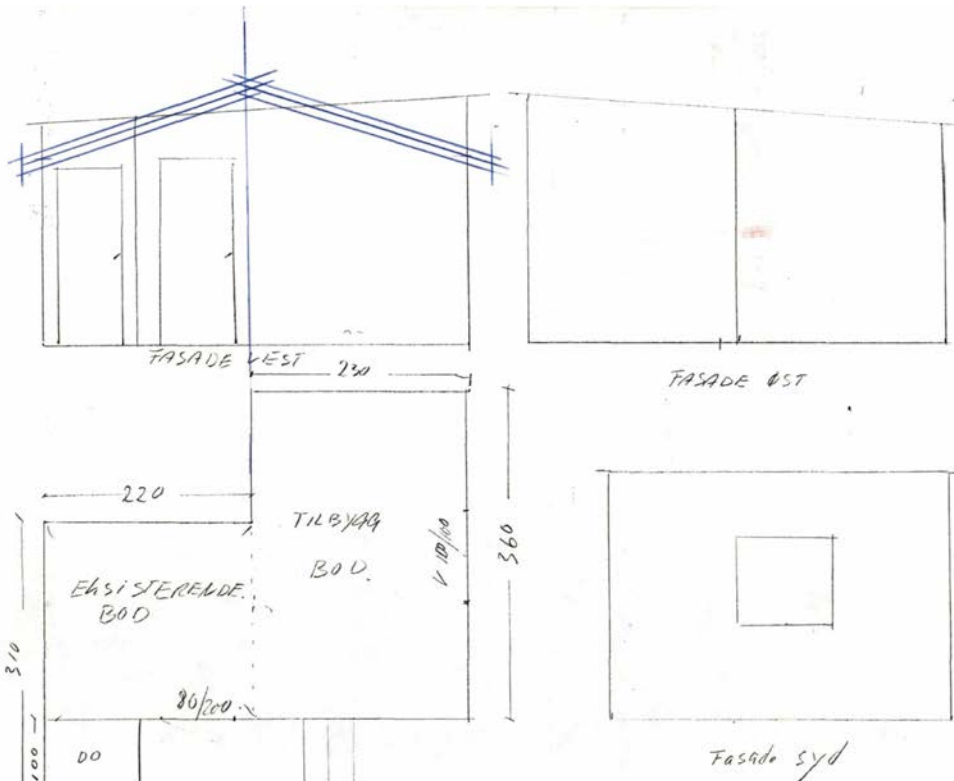
G.NR. 23 B.NR. 44 HALDEN
NYTT UTHUS
GUNNAR ROLSTAD
MÅLESTOKK: 1:50. DATO 27.04.88

W. Thaysen



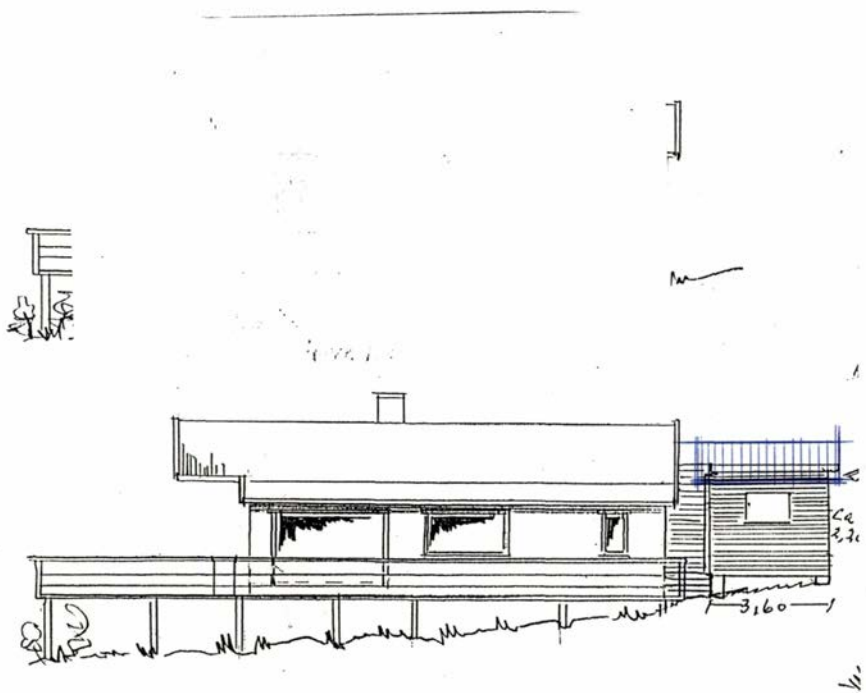
Hytte nr. B233

ad.



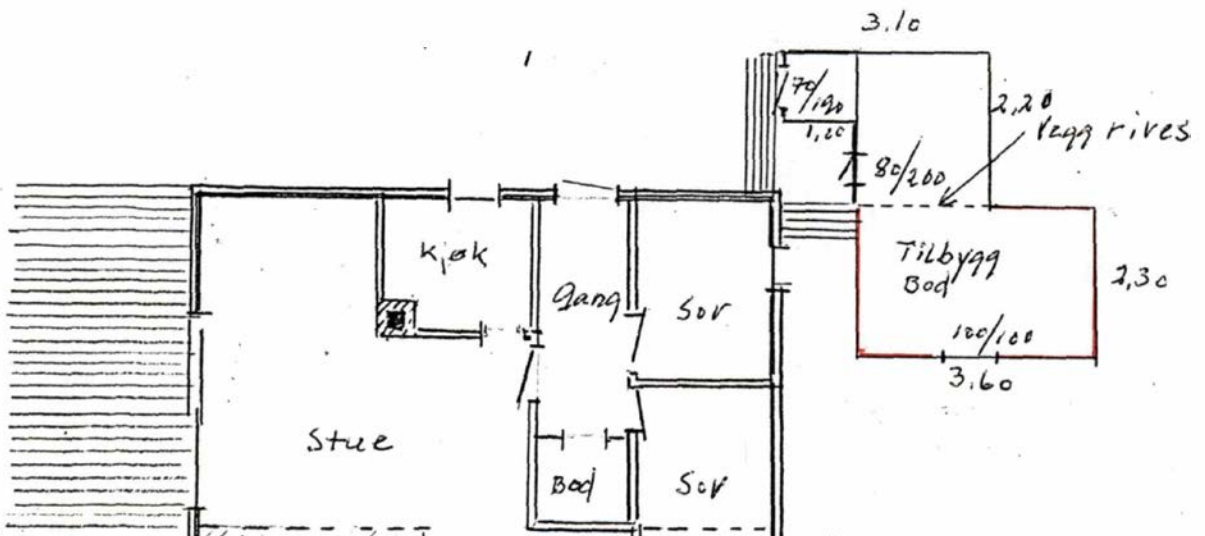
Gnr. 23
Dnr. 149

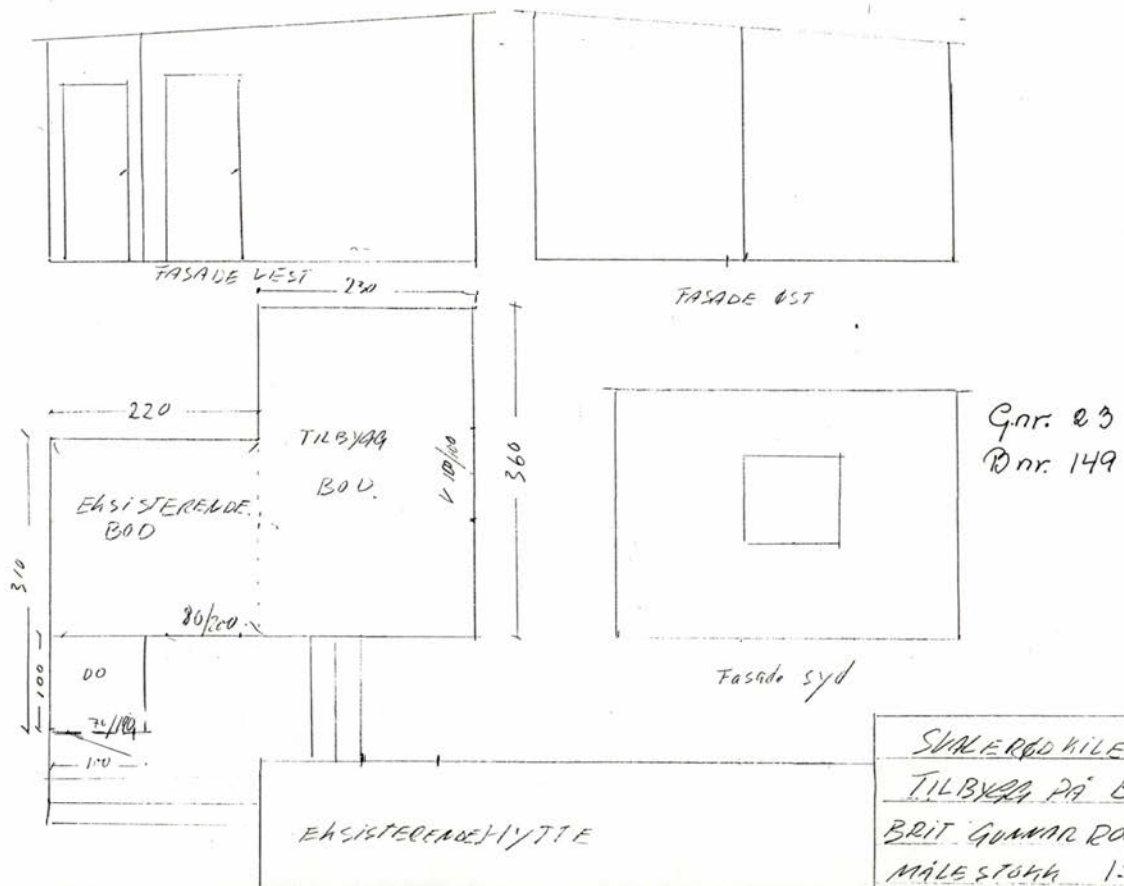
SVALERØDKILEN.
TILBYGG PÅ BOD
BRIT GUNNAR ROLSTAD.
MÅLESTOKK 1:50.

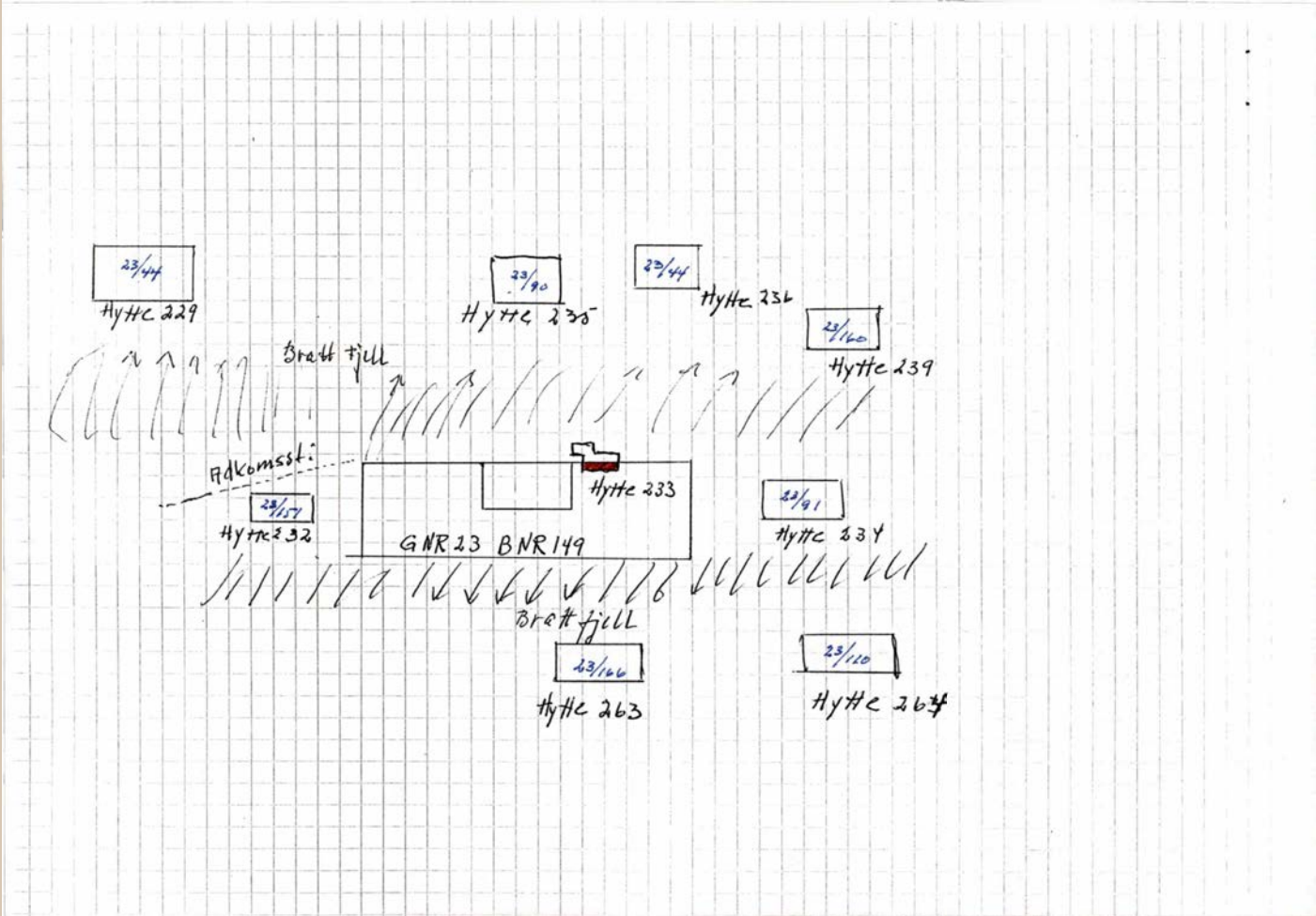


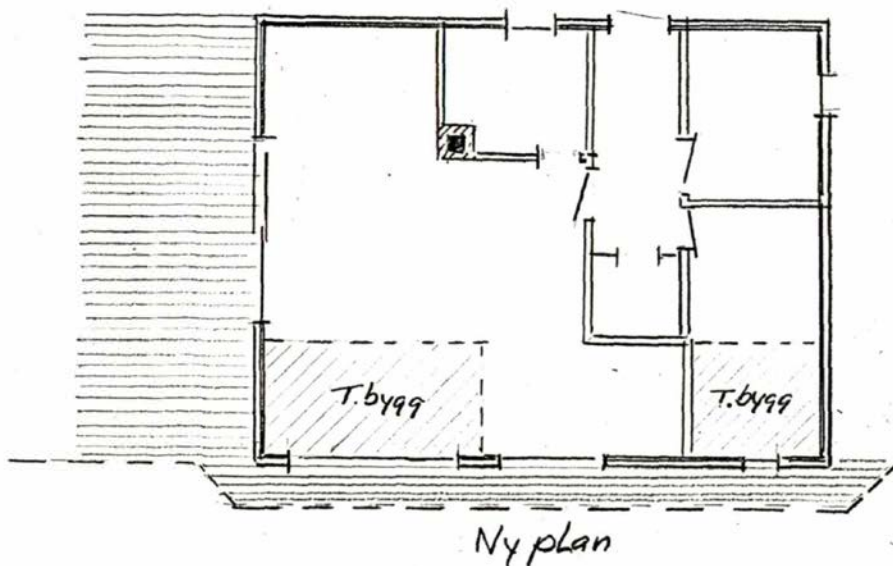
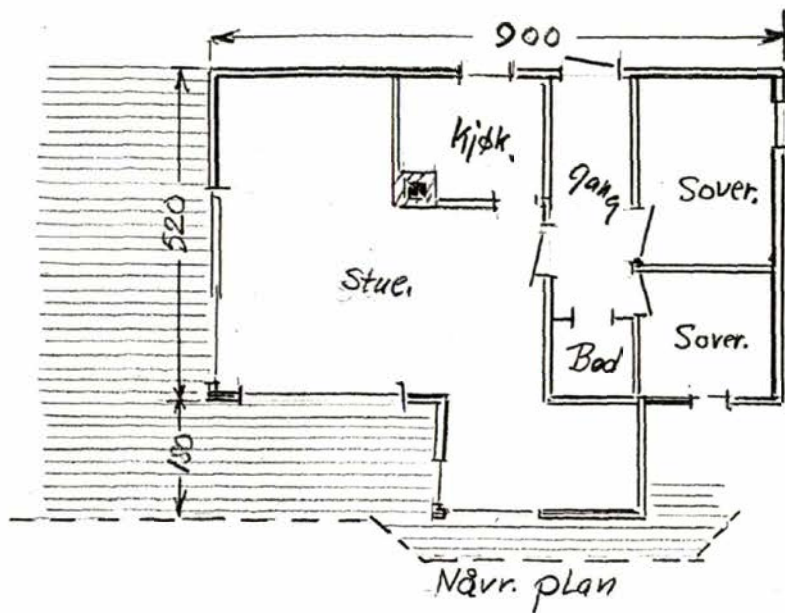
Hytte nr. B233

ad.





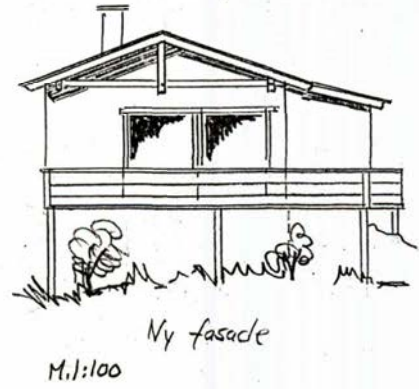
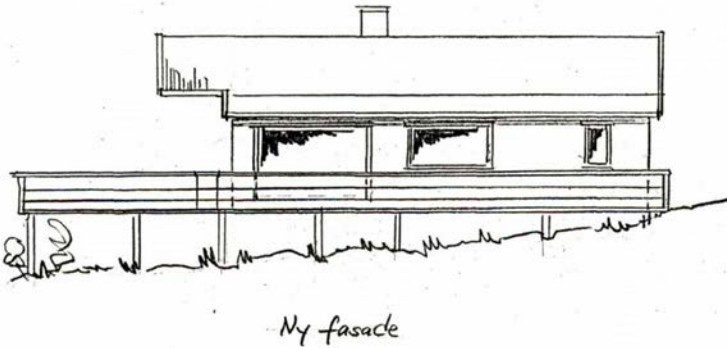
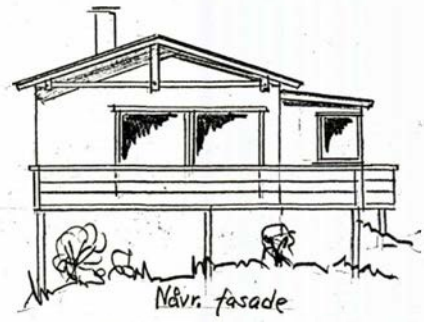
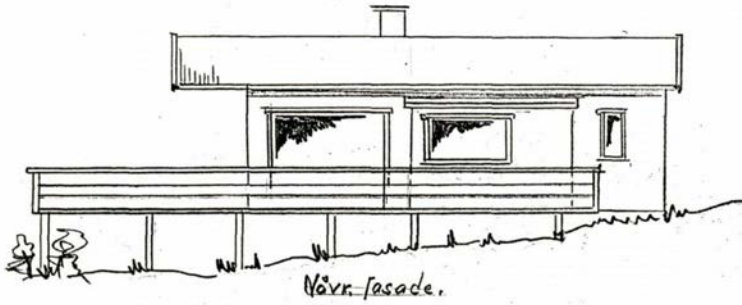




M. 1:100

Hytte nr. B 233

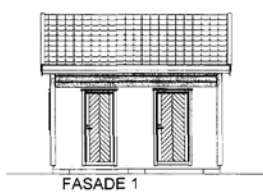
G.nr 23 Bnr. 149
 Britt og Gunnar Polstad.
 (tilbygg)



Hytte nr. B233

Gnr. 23 B.nr. 149
Britt og Gunnar Rolstad.
(tilbygg)

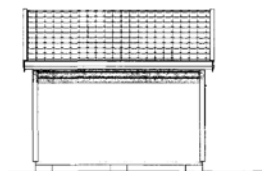
Vedlegg nr. 2



FASADE 1



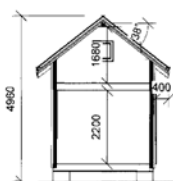
FASADE 2



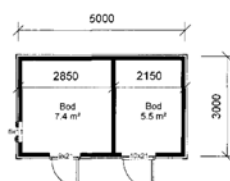
FASADE 3



FASADE 4



SNITT



04 Hovedetg

UTÅRBEIWER		Heidi og Knut Færgestad		TEGN. FAKKOLE		Fasader		REV.
BYGGKLASSE		Svalerredkilen		PROSJEKT		UTHUS		
Gnr/bnr v.		23/149		MÅL		1 : 100		
KOMMUNE		HALDEN		DATO		16.04.10		
				TEGN.		KB		

Nabolagsprofil

Penlia 67

Avstand til sjø

51 m



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	18 min 12.5 km
Halden bussterminal Buss, tog	18 min 12.5 km
Svalerødkilen Linje 305	9 min 0.7 km
Svalerødkrysset Linje 305	18 min 1.5 km

Avstand til byer

Halden	17 min
Sarpsborg	24 min
Fredrikstad	37 min
Oslo	1 t 21 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Svinesund	7 min
Svinesundparken	8 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

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



Aktiviteter

Svalerødkilen badeplass	6 min
Pina badeplass	6 min
Grønnebukt badeplass	7 min

Sport

Sponvika balløkke Ballspill	5 min 2.6 km
Berg stadion Fotball	6 min 4.6 km
Nivå Trening	16 min
Spent Halden avd. Høvleriet	16 min

Dagligvare

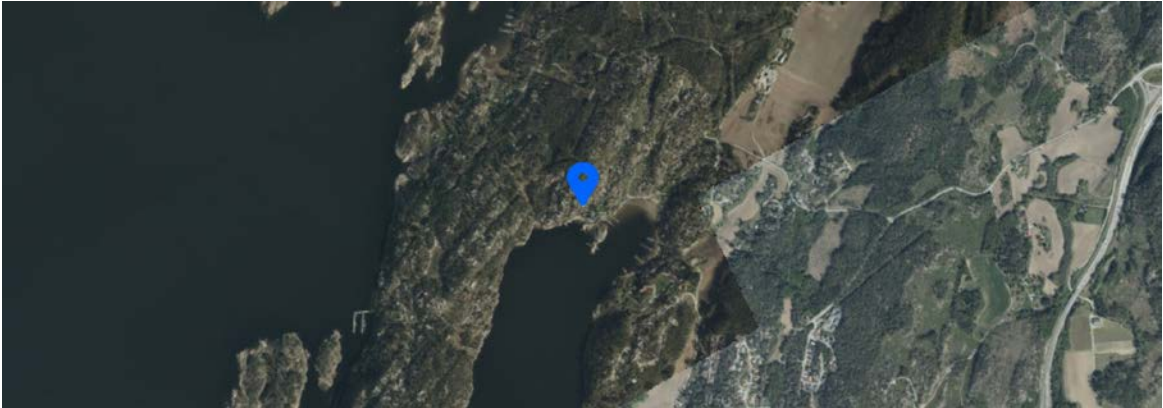
Rema 1000 Svinesundparken	7 min
Kiwi Svinesundsveien PostNord	9 min 6.7 km

Varer/Tjenester

Tista Senter	16 min
Ditt apotek Svinesundparken	7 min



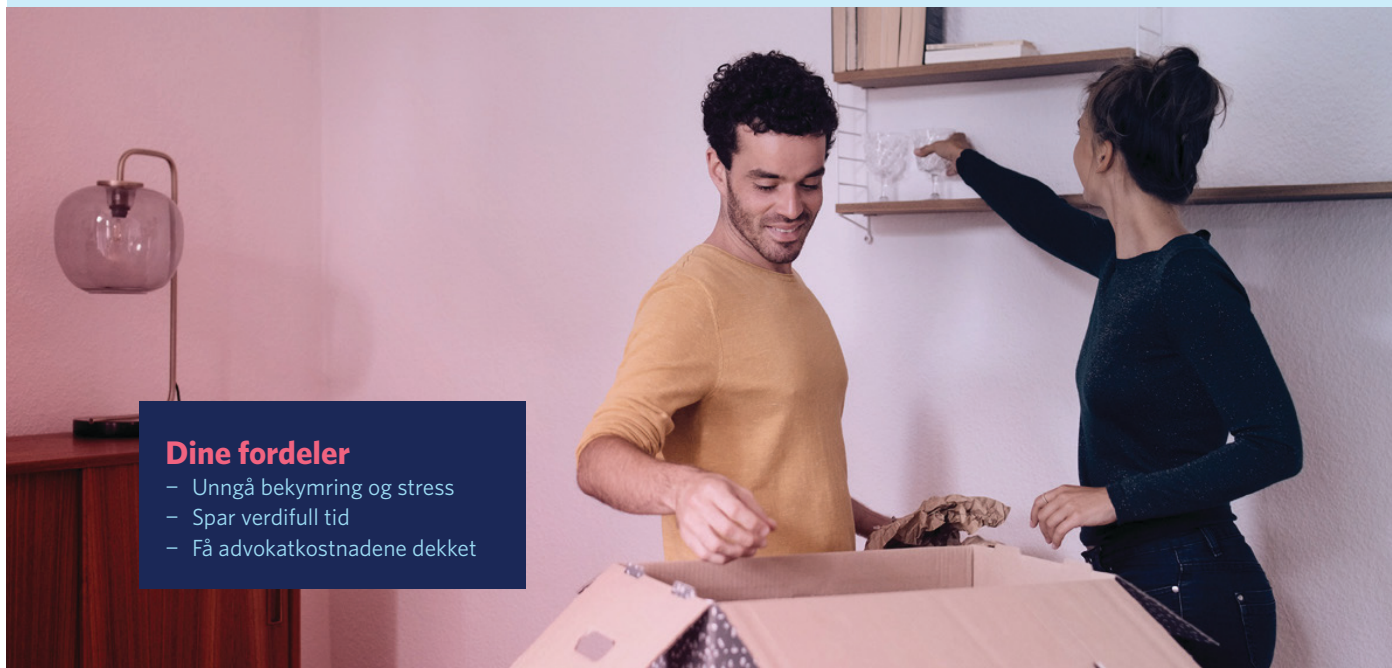
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklerne i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 TEPPE** 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Fabian Caspersen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

fabian.caspersen@emera.no
+47 970 08 589

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Fabian Caspersen
fabian.caspersen@emera.no
970 08 589

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Halden
414 24 189

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING