

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 700 000,-
Omkostn.: Kr 243 890,-
Total ink omk.: Kr 9 943 890,-
Selger: Paal Kristian Sletner Melbye
Birgitte Brager Melbye

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 79/82 kvm
Tomtstr.: 920 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 283
Oppdragsnr.: 1007250179

Lekker og moderne hytte på vakre Fie | Panorama sjøutsikt | Oppført i 2016 Båtplass

Ved Norges vakreste sørlandsidyll, Fiesund, finner du denne perlen av et landsted.

Hytta ligger på en liten kolle med nydelig utsyn mot det vakre kulturlandskapet, og med panorama utsikt mot hav og horisont. Åkvågsveien 914 er en stilren, arkitekttegnet fritidsbolig oppført i 2016, med gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en harmonisk forbindelse til det åpne kystlandskapet utenfor. Fra eiendommen har man vakker utsikt mothavet, og beliggenheten gir en ekte følelse av sørlandsidyll. Eiendommen har et generøst uteareal med gode solforhold og plass til flere oppholdssoner. Hytten ligger 100m fra sjøkanten og har tinglyst rett til båtplass ved brygge like nedenfor, som gir enkel og attraktiv tilgang til båtliv, fiske og skjærgård.

Ihht. regulering kan hytten utvides med påbygg/anneks inntil 38 kvm BRA.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	81
Formuesverdi	83
Reguleringskart	84
Reguleringsbestemmelser	86
Kommuneplankart	89
Ferdigattest	91
Byggetegninger	92
Kommunale gebyrer	96
Årsgebyr renovasjon og slam	97
Vann og avløp	98
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 82 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken/spisestue.

BRA-e: 3 kvm Utebod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

920 kvm

Tomtebeskrivelse

Hovedsakelig naturtomt som krever lite løpende vedlikehold/ stell. Det er hellelagt uteområde ved inngangsparti samt terrasse med tredekke på sydsiden av hytten. Ellers shinglet adkomstvei til eiendommen.

Beliggenhet

Ytterst på en tange mellom sommerperlene Risør og Lyngør ligger Fie - et idyllisk og fredelig område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Området byr på fantastiske muligheter innen bading, båtliv, skjærgård og friluftsliv.

Eiendommen i Åkvågveien 914 har en attraktiv beliggenhet med gangavstand ned til Strandbukta. Her finner du badeplasser, brygge og blankskurte svaberg som gjør området godt egnet for fiske.

Ikke langt unna ligger Sandnesfjorden, mens Risør sentrum kun er en kort båttur unna. Mot vest ligger idylliske Lyngør, kjent for sitt yrende sommerliv med kafeer, serveringssteder og gjestehavn. En kort spasertur fra eiendommen ligger også Sild, med Nord-Europas største jettegryte - et populært og særpreget turmål i nærområdet.

Ca. fem minutters kjøretur unna ligger Sørlandet Feriesenter, som tilbyr en rekke fasiliteter som nyåpnet badeland, sandstrand, kiosk, kafé og lekeplass med blant annet ballbinge og trampoline.

Samtidig som du har sjøen rett utenfor døren, byr området også på flotte turmuligheter for dem som liker å ferdes i skog og mark. Det finnes godt tilrettelagte turløyper til blant annet Hisåsen, et flott utsiktspunkt med panoramautsikt mot Risør i øst og Lyngør i vest.

Dagligvarehandel finner du på Joker, ca. 4 kilometer unna. I samme området ligger også flotte tennisbaner, hvor nøkkel kan leies via Sørlandet Feriesenter, samt Hope oppvekstsenter med barnehage og barneskole. Her finnes også lekeplass, fotballbane og skiløyper vinterstid.

Arendal & Omegn Golfklubb på Nes Verk som er et av landets absolutt beste golfklubber, ligger ca. 30 minutters kjøring unna.

Risør, en av Sørlandets mest sjarmerende perler, nås med en kort biltur. Byen byr på et aktivt kulturliv med blant annet Villvin-, Kammermusikk-, og Trebåtfestival, samt postkontor, apotek, bank og et godt utvalg av butikker og serveringssteder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig. og fritidsbebyggelse samt spredte småbruk.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2016

Takkonstruksjon/Loft:

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Veggkonstruksjon:

Det er pulltak i trekonstruksjon.

Vindu:

Det er vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt.

Dører:

Det er tredører, dels med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Se for øvrig tilstandsrapport utført av Thomas Kildahl for ytterligere og komplett informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytten ble kjøpt/bygget 2016

Selger har benyttet boligen de 12 siste månedene

Selger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

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

Ja

Fuktskade i vegg under stuevindu utbedret av Byggmester Kjetil H. Danielsen i november 2025.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Kjetil H Danielsen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe treverk i vegg, sparklet/malt vegg inne, skiftet noe parkett nærmest vindu.

Ifm dette ble det observert noe maur, inspeksjon fra Anticimex anbefalte å avvente, da årsaken til den

minimale maur-interessen var fuktighet i vegg. Ikke observert sukker maur etter utbedring

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

Ja

Se Pkt 4.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Kjetil H Danielsen

Beskrivelse av arbeidet: Se Pkt. 4

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

Ja

Noe sukkermur observert i forbindelse med skade i vegg, ingenting observert etter utbedring. Vepsebol i putekasse sommer 2025 er fjernet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger Erling Olsen, Tvedestrand

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannrenseanlegg

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

Ja

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

Ja

Forsikringsrapporter etter fukstskade i vegg.

Anticimex-rapport, sanering sukkermur.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Mindre overflatisk skjønnhetsfeil i parkett under glassplate ved peis, grunnet vannsøl

Innhold

Eiendommen ligger meget solrikt til med en fantastisk utsikt mot Skagerrak. Skjærgården nedenfor er ekte sørlandsidyll, hvor det er blankskurte svaberg med flotte badeplasser. Til eiendommen følger tinglyst båtplass på Blåbakken som er rett nedenfor hytten. Karholmene og Fiekreppa ligger også like ved hvor man har vakre sund og flate holmer som gir perfekte omgivelser for en kajakkstur.

Hytten inneholder:

Entré med flislagt gulv.

3 velfungerende soverom

Bad/vaskerom med gulvvarme

Åpen kjøkken/stueløsning

Sportsbod

Ihht. regulering kan hytten utvides med påbygg/anneks inntil 38 kvm BRA.

Det ble i 2016 lagt ned felles renseanlegg for de tre eiendommene Åkvågveien 912, 914 og 918. Det er også privat borrevann. I 2026 etableres også kommunalt vann og avløp, som ligger klart for tilkopling ca 50 meter nedenfor eiendommen, dersom dette er ønskelig.

Det er også mulighet for å utvide hytten, enten ved påbygg eller ved oppføring av anneks.

Utdrag av gjeldende reguleringsplan:

§4 Fritidsbebyggelse

Byggeområdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som anneks og uthus. Disse kan føres opp i ett plan. Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120m². Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 3,5 og 5,3 m over ferdig planert terreng. Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Det kan tillates oppført anneks inntil 15 m² og bod inntil 8 m². Disse inngår i BRA. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre eller naturstein. Fargesetting skal underordne seg naturens farger. Hvite, lyse farger tillates ikke. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Inntil 20 m² av terrasse kan være overbygd. Areal av overbygd terrasse er ikke inkludert i totalt bruksareal på 120 m². Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjenanse for publikum og naboer. Hver tomt skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på parkeringsplass.

Standard

UTVENDIG:

Takrenner og nedløp av sink. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er

pulltak i trekonstruksjon. Mesteparten av taket har mønet himling, uten inspeksjonsmulighet. Det er vinduer med isolerglass. Det er tredører, dels med isolerglass. Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG:

Innvendige overflater har bruksslitasje. Gulv på grunn er av betong. Det er stålppe. Det er tredører.

VÅTROM:

Bad/vaskerom . Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranløsning. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN:

Innredning med glatte fronter og kompositt benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Det er vegghengt varmtvannsbereder, plassert i bad/vaskerom. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Lovlighet:

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Stue/kjøkken/spisestue>Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og kompositt benkeplate.

Det er vindu med karmen av tre, i kokesonen og ved oppvaskbenken. Normalt kreves det fuktbestandige overflater i disse områdene.

Kjøkkenet fungerer med avviket. Sørg for at karmene i vinduet holdes frie for fukt og fett.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Foreta kontroll av brønnvann.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er biloppstillingsplass på egen tomt. Denne er shinglet. Det medfølger parkeringsplass samt gjesteparkering på fellesareal for Åkvågveien 912, 914 og 918 bak hyttene.

Diverse

Eier og fremtidige eiere av eiendommen Gnr. 4, Bnr. 283 i Risør kommune har følgende rettigheter på eiendommen Gnr. 4, Bnr. 29 (eiendommen som ligger mellom denne og sjøen), ref. tinglyst erklæring:

- Rett til å rydde/holde nede alle typer trær og vekst i utsiktslinje mot sjø.
- Rett til å nekte oppføring av noen form for konstruksjon i området nevnte utsiktslinje mot sjø (bolig, fritidsbolig, båthus/sjøbod, eller hva som helst annet som er til hinder for utsikt).
- Rett til én (1) parkeringsplass på Gnr. 4, Bnr. 29 ut over det som fremgår av reguleringsplan og kjøpekontrakt.
- Rett til gangadkomst til båtplass på Blåbakken.
- Rett til båtplass ved flytebrygge på Blåbakken. Det betales for denne båtplassen en årlig leie fra og med 15. juni 2016, på NOK 4000 pr. år.
- Rett til borehull for vann.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via varmekabler og panelovner, samt peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 700 000

Omkostninger kjøper

9 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

242 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

243 890 (Omkostninger totalt)

260 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

263 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 943 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 960 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 963 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 023

Informasjon om kommunale avgifter

Avgiftene på eiendommen er som følger:

Eiendomsskatt kr 5 380,-

Årsgbeyr til RTA for renovasjon og slamavgift pr. år kr 4 023,- inkl. mva, med følgende fordeling:

Renovasjon fritid: kr. 3.333,-

Privat slamanlegg: kr. 690,-

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta.

Eiendomsskatt

Kr 5 380 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 380,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 125 000 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 283 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/4/283:

16.06.2014 - Dokumentnr: 483032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:4 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 161503 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:4 Bnr:283

26.05.2016 - Dokumentnr: 464505 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:4 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:4 Bnr:326

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vegetasjon

Bestemmelse om borehull for vann

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 464505 - Bestemmelse om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:4 Bnr:29

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:4 Bnr:326

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest som omfatter "Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m² - Ny hytte på 82 m² BRA", datert 20.06.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Vann: Det er privat vannforsyning via borehull.

Avløp: Det er privat minirensanlegg felles for de tre hyttene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Gjeldende reguleringsplan: Neset, Risør.

Reguleringsplan følger i salgsoppgaven.

Nedenfor hyttene er det garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, og parkeringsplasser med bestemmelser.

Området rundt hyttene er til friluftsførmål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

06.03.2026







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









































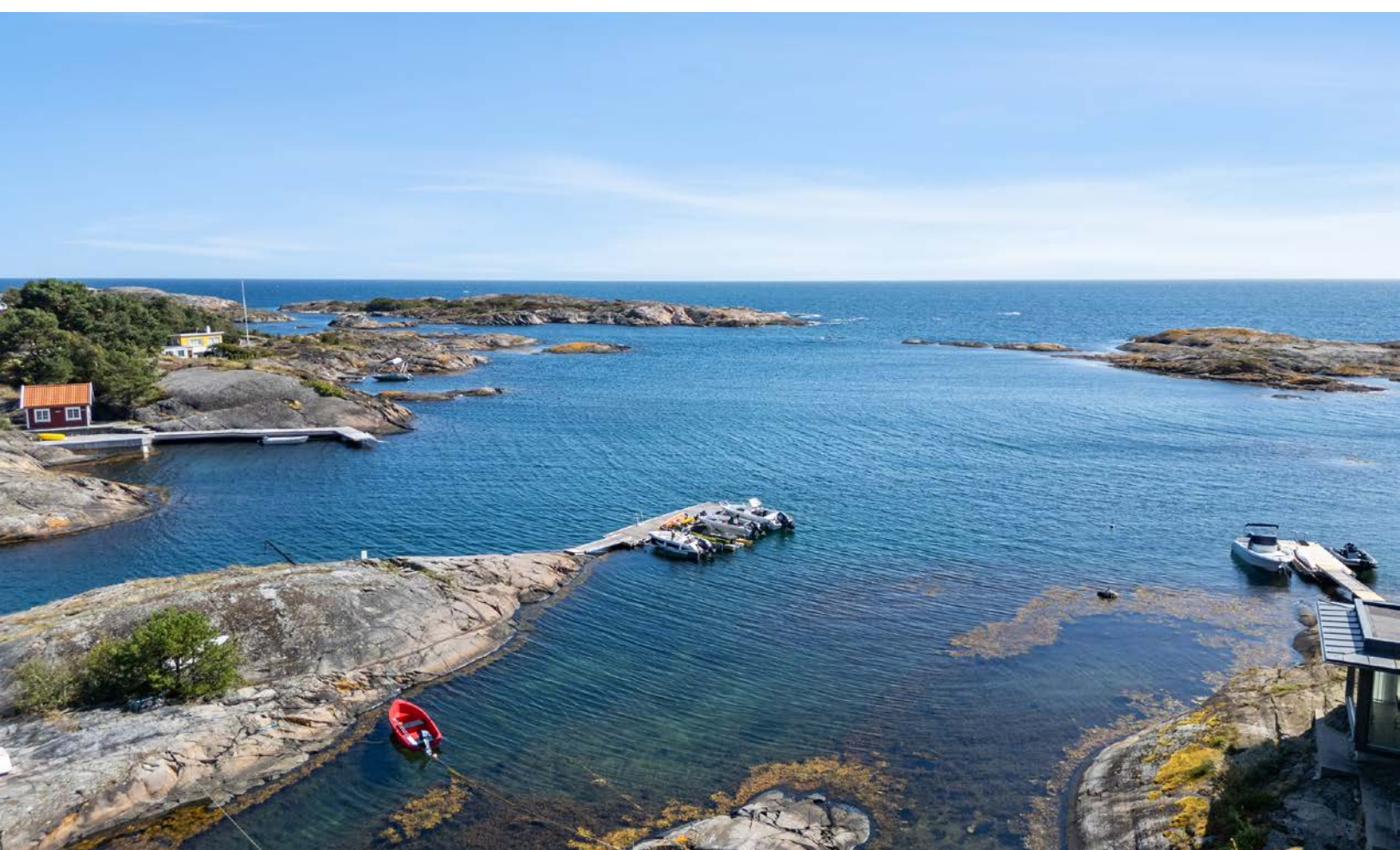
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Åkvågveien 914, 4957 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 4, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 15711-2101

Referansenummer: MJ1675

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 med god standard, oppført i 2016, i trekonstruksjon på betongplate.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløp av sink.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er pulltak i trekonstruksjon.
Mesteparten av taket har mønet himling, uten inspeksjonsmulighet.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har bruksslitasje.
Gulv på grunn er av betong.
Det er stålpipe.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og kompositt benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Det er vegghengt varmtvannsbereider, plassert i bad/vaskerom.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Fundamenter og gulv på grunn av betong. Fundamentene var i all hovedsak snødekt på befaringsdagen.
Det er privat vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

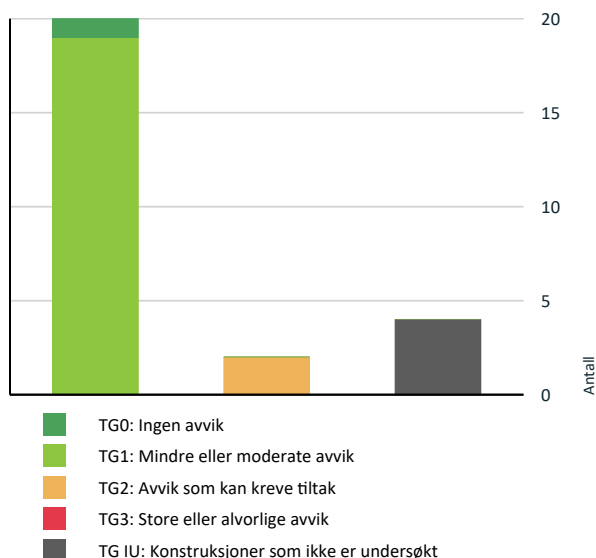
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink.



Tilstandsrapport

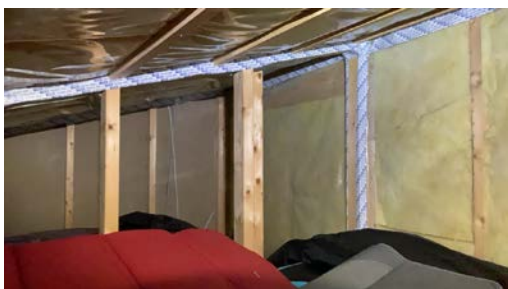
TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er pulltak i trekonstruksjon.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mesteparten av taket har mønet himling, uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Det er tredører, dels med isolerglass.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

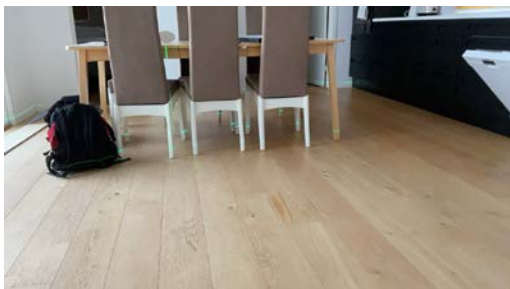
TG 1 Overflater

Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.



1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er stålpipe.



1 TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og kompositt benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med karmen av tre, i kokesonen og ved oppvaskbenken. Normalt kreves det fuktbestandige overflater i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket. Sørg for at karmene i vinduet holdes frie for fukt og fett.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

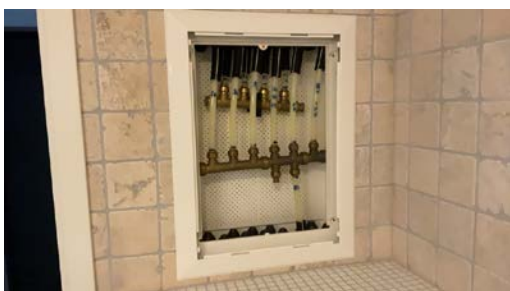
Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er vegghengt varmtvannsbereder, plassert i bad/vaskerom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og gulv på grunn av betong. Fundamentene var i all hovedsak snødekt på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke krav til radonsperre på fritidsboliger, med mindre de benyttes til boligformål. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon, i følge Norges geologiske undersøkelses aktsomhetskart for radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

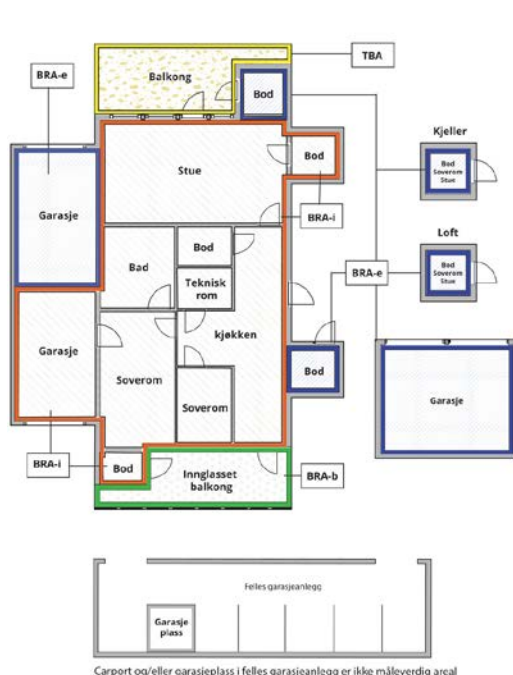
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	79	3		82	
SUM	79	3			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken/spisestue	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	4	283		0	920 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åkvågveien 914

Hjemmelshaver

Melbye Birgitte Brager, Melbye Paal Kristian
Sletner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Fie. Det er flott havutsikt og fine turområder i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til sjøen.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er privat minirensanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.08.2015		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	19.06.2016		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/MJ1675>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Paal Kristian Sletner Melbye

Birgitte Brager Melbye

Boligen

Åkvågsveien 914

4957 Risør

4201-4/283/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fuktskade i vegg under stuevindu utbedret av Byggmester Kjetil H. Danielsen i november 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Kjetil H Danielsen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe treverk i vegg, sparklet/malt vegg inne, skiftet noe parkett nærmest vindu. Ifm dette ble det observert noe maur, inspeksjon fra Anticimex anbefalte å avvente, da årsaken til den minimale maur-interessen var fuktighet i vegg. Ikke observert sukker maur etter utbedring

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Se Pkt 4.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Byggmester Kjetil H Danielsen

Beskrivelse av arbeidet: Se Pkt. 4

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

♦ **Ja**

Noe sukkermaur observert i forbindelse med skade i vegg, ingenting observert etter utbedring. Vepsebol i putekasse sommer 2025 er fjernet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rørlegger Erling Olsen, Tvedestrand

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannrenseanlegg

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Forsikringsrapporter etter fukstskade i vegg.
Anticimex-rapport, sanering sukkermaur.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Mindre overflatisk skjønnhetsfeil i parkett under glassplate ved peis, grunnet vannsøl



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Erklæring/avtale

Som hjemmelshaver av eiendommen Gnr. 4, Bnr. 29 i Risør kommune, samtykker jeg, Svein Erik Henriksen fnr: 141164 [REDACTED] til at denne erklæring tinglyses på min eiendom nevnt over.

Eier og fremtidige eiere av eiendommen Gnr. 4, Bnr. 283 i Risør kommune har følgende rettigheter på eiendommen Gnr. 4, Bnr. 29, ref. kjøpekontrakt:

- Rett til å rydde/holde nede alle typer trær og vekst i utsiktslinje mot sjø.
- Rett til å nekte oppføring av noen form for konstruksjon i området nevnte utsiktslinje mot sjø (bolig, fritidsbolig, båtstus/sjøbod, eller hva som helst annet som er til hinder for utsikt).
- Rett til én (1) parkeringsplass på Gnr. 4, Bnr. 29 ut over det som fremgår av reguleringsplan og kjøpekontrakt.
- Rett til gangadkomst til båtstus på Blåbakken.
- Rett til båtstus ved flytebrygge på Blåbakken. Det betales for denne båtstusen en årlig leie fra og med 15. juni 2016, på NOK 4000 pr. år.
- Rett til borehull for vann.

Som hjemmelshaver av eiendommen Gnr. 3, Bnr. 29 i Risør kommune, samtykker jeg, Svein Erik Henriksen, fnr: 141164 [REDACTED]

Risør, den: 15-2-2016
Svein-Erik Henriksen
Svein Erik Henriksen

Jeg/vi bevitner at denne erklæringen er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Sign: Hegge Lund Trøan

Navn med blokkbokstaver

HEGE LUND TRØAN

Alder: 51

Adresse: J. Schaanningstgt. 9
3746 Skien

Sign: Lene Follo

Navn med blokkbokstaver

LENE FOLLO

Alder: 32

Adresse: Åkvågen 920
4950 Risør



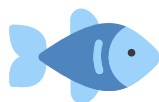
Doknr: 464505 Tinglyst: 26.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Åkvågveien 914

Avstand til sjø

111 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 21 min	🚗
🚊 Grenstøl bussterminal Linje F5	26 min 23.5 km	🚗
🚊 Neset Linje 162	3 min 0.3 km	🚶
🚊 Fie Linje 162	5 min 0.5 km	🚶

Avstand til byer

Risør	23 min	🚗
Tvedestrand	27 min	🚗
Arendal	42 min	🚗
Kristiansand	1 t 22 min	🚗
Skien	1 t 29 min	🚗
Oslo	2 t 47 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørlandet feriesenter	4 min	🚗
🚗 Pauls Matservice, Båtbua Restaura...	19 min	🚗

Havner i området

- Sørlandet feriesenter - gjestehavn
Matvarer
- Stangholmen Gjstehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

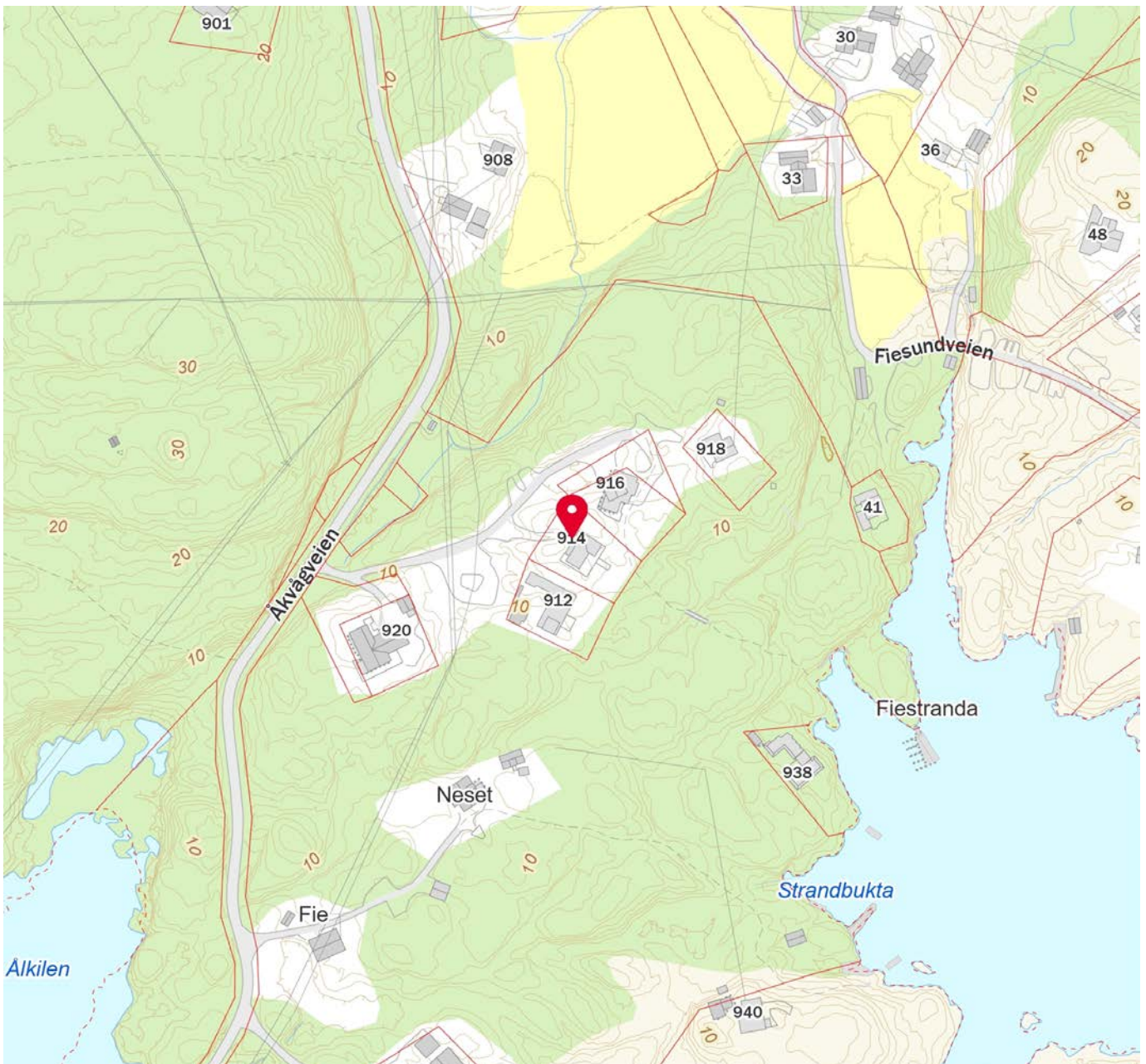
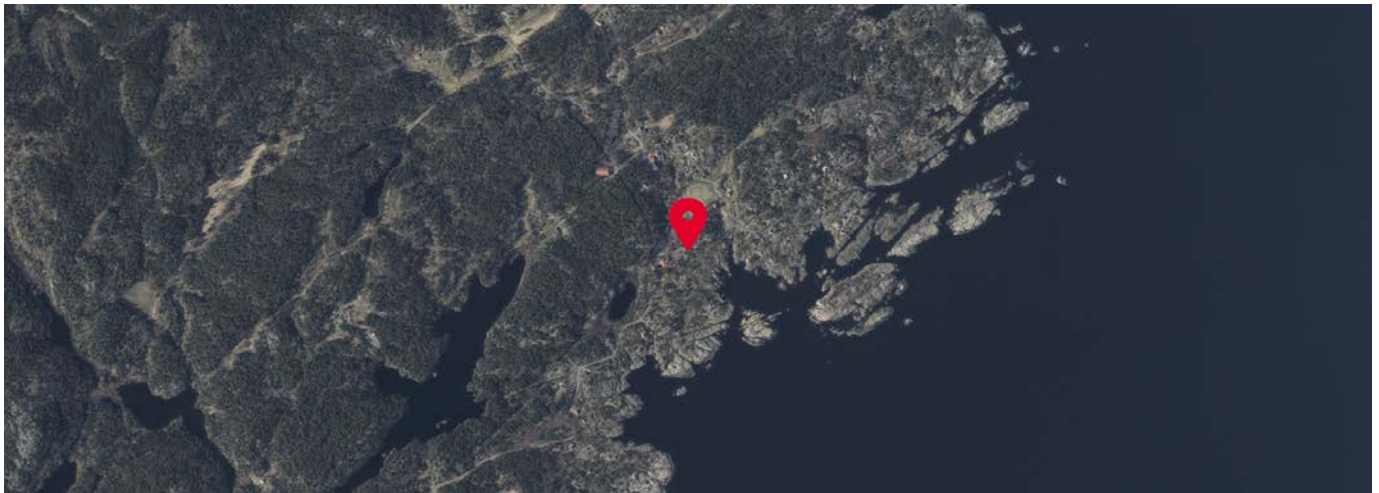
Havgløtt Bad	4 min	🚗
Sørlandet Feriesenter bade plass	4 min	🚗
Einarsvika bade plass	19 min	🚗
Bowling 1 Risør	23 min	🚗
Risør Kino	24 min	🚗
Tjenna Badepark	26 min	🚗
Nes Verk Golfpark	30 min	🚗
Persøygard bade plass	30 min	🚗

Sport

⚽ Sandnes Ballbinge Ballspill	4 min 3.4 km	🚗
⚽ Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 4.3 km	🚗
🏊 Atletix Risør	23 min	🚗
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	24 min	🚗

Dagligvare

Joker Hopestrand Søndagsåpent	6 min 4.5 km	🚗
Snarkjøp Gjeving Co/gjeving Mathus As	17 min	🚗





Skatteetaten

Dato
15.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 4 Bnr 283 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

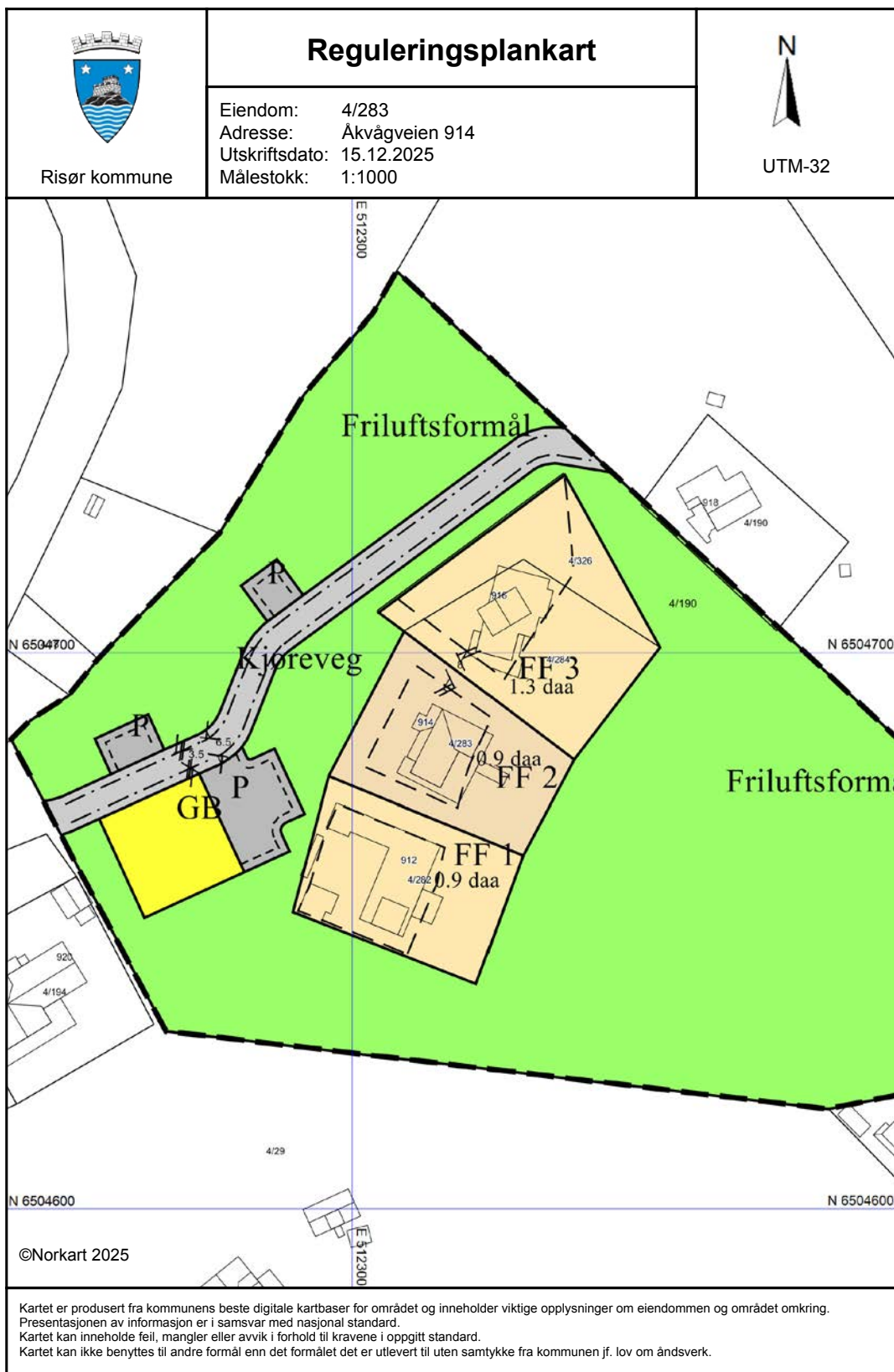
Åkvågveien 914, 4957 RISØR

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 125 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friluftsfornål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Fornålsgrænse
-  Byggegrænse
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsbestemmelser Neset, Risør

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 2.07.2012

Dato for siste revisjon av plankartet: 19.02.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.04.2018

Dato for godkjenning:

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart revidert 19.02.2018.

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Badeområde

Bebyggelse og anlegg

§3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Tillatt bebygget areal er 200 m².

Ny bygning kan plasseres inntil formålsgrense, og kan oppføres i 11/2 etasje, innenfor rammen av byggeforskriftene. Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde. Mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m over ferdig, planert terreng.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre eller naturstein. Fargesetting skal underordne seg naturens farger. Hvite, lyse farger tillates ikke.

§4 Fritidsbebyggelse

Bygeområdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som anneks og uthus. Disse kan føres opp i ett plan. Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120m².

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 3,5 og 5,3 m over ferdig planert terreng. Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Det kan tillates oppført anneks inntil 15 m² og bod inntil 8 m². Disse inngår i BRA.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre eller naturstein. Fargesetting skal underordne seg naturens farger. Hvite, lyse farger tillates ikke.

I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Inntil 20 m² av terrasse kan være overbygd. Areal av overbygd terrasse er ikke inkludert i totalt bruksareal på 120 m².

Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjenanse for publikum og naboer.

Hver tomt skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på parkeringsplass.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§5 Kjøreveg

Veger kan opparbeides iht. plankartet og kommunens vegnormaler.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes for å få et tiltalende uttrykk.

Vegene er private men skal være åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

§6 Parkeringsplasser

Hver hytte skal ha to parkeringsplasser. I tillegg skal hytte på gnr.4 bnr.190 disponere 4 parkeringsplasser. Dersom 4/190 opparbeider egne parkeringsplasser utenfor plangrense skal eier avstå rett til å disponere tilsvarende antall parkeringsplasser innenfor planområdet.

Sideterreng skal planeres og tilsåes slik at anlegget fremstår tiltalende. Det innpasses

avløpstanker for hyttebebyggelsen under parkeringsplassene.

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§7 Friluftsmål

Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Det kan opparbeides enkle stier iht. formålet (atkomst eller tursti). Eksisterende kyststi gjennom planområdet, samt utenfor planområdet på samme eiendom, skal holdes åpen og offentlig tilgjengelig, også ned til badeområdet. Stien er vist på plankartet. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene. Langs den gamle ferdselsstien skal landskapet bevares uten inngrep.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§8 Friluftsområde i sjø

Eier av gnr. 4 bnr. 190 har rett til å opprettholde eksisterende båtfester for 2 båtplasser i området.

§9 Småbåthavn

Det kan anlegges en flytebrygge for maks 4 båtplasser på vestre side. Det kan monteres flytende utriggere fra brygga. Brygga skal være offentlig tilgjengelig. Båtplassene er private.

§10 Badeområde

Østre side av brygge kan brukes til bading og være allment tilgjengelig. Det kan tillates anlagt trapp for lettere adkomst til bading. Det bør plasseres ut badebøyer i badesesongen for å redusere faren for personskader med båttrafikk.

§11 Fellesbestemmelser

- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert /målsatt situasjonsplan for det enkelte tiltak, som viser anleggenes/bygningenes plassering med høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne. Situasjonsplanen skal påføres høydekoter for ferdig planert terreng på hver enkelt tomt.

Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

- Nye bygninger skal radonsikres ihht gjeldende forskrifter.
- Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter. Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng mest mulig. Det skal tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé. Før byggetillatelse gis må VA- planer godkjennes av kommunen.
- Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke gjerdes inne.
- Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg samt trær på den enkelte tomt, skal bevares i størst mulig grad.
- Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrøp skal fjernes fra området, men kan benyttes som fyllmasser på areal for garasjeanlegg for boligbebyggelse.
- Tiltakshaver skal bekoste nytt hull med god vannforsyning til eiendom 4/190.
- Dersom det oppdages fornminner i området må disse meldes til rette myndighet, jmf. §8 i lov om kulturminner. Pålegget gjelder også dersom kulturhistorisk materiale under vann påtreffes, eller ved mistanke om at slikt har skjedd eller kan skje.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge VA-plan, for felles anlegg, godkjent av Risør kommune.
- Parkeringsplasser skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første hytte.



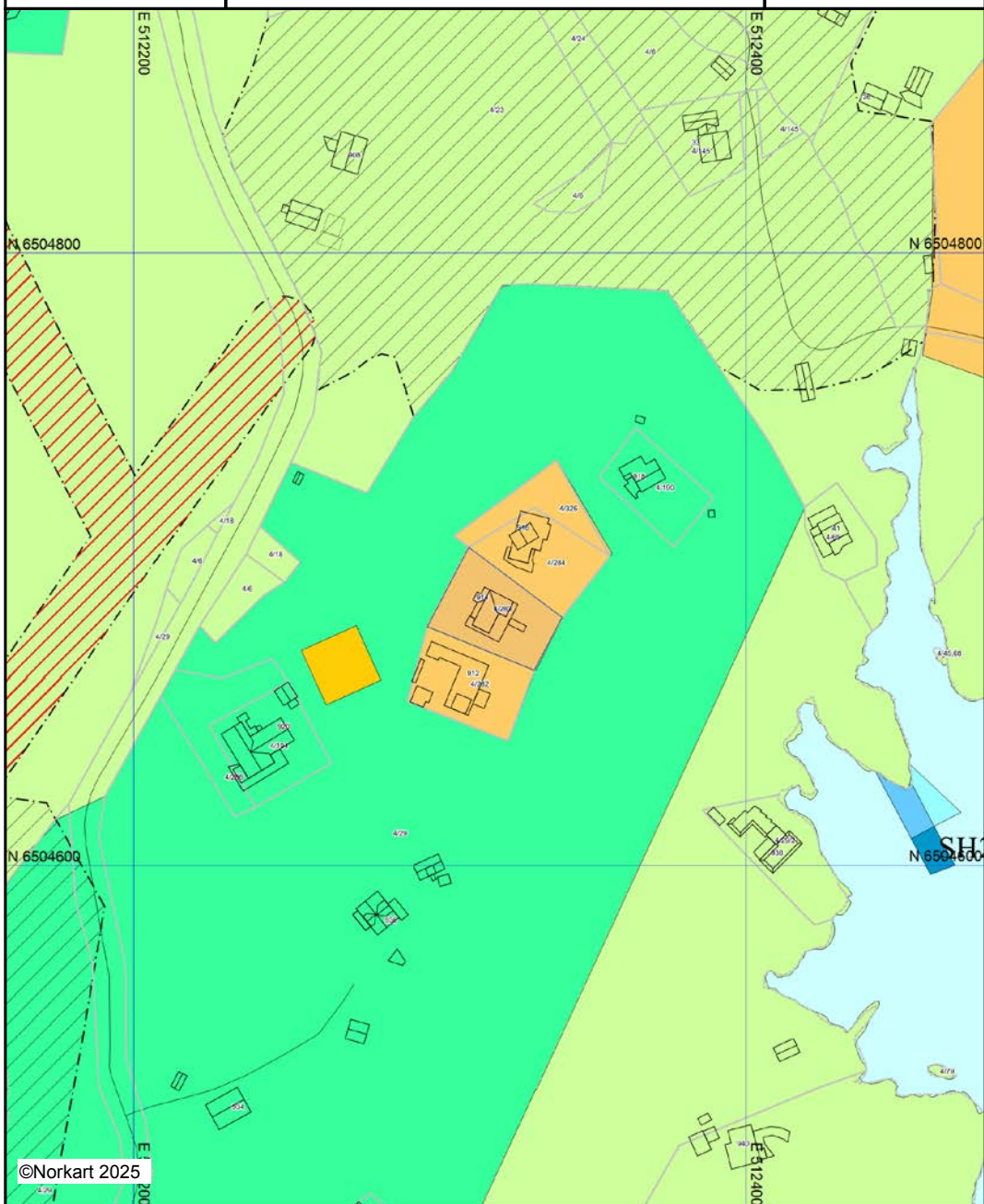
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/283
Adresse: Åkvågsveien 914
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000



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 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - fremti
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Ferdigattest

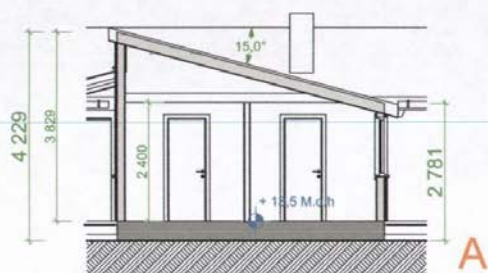
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10.

Ansvarlig søker: MESEL & SØNNER AS Åkvågveien 320 4950 RISØR	Tiltakshaver: Paal Kristian Melbye Melumveien 3 B 0751 Oslo
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Åkvågveien 914, 4950 RISØR	Gnr. 4	Bnr. 283	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:		
Tiltaket art: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m² - Ny hytte på 82 m2 BRA		
Bygningstype: Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av: Delegert myndighet	Vedtak dato: 30.09.15	Saksnr. 297/15
Dato sluttkontroll: 06.06.16	Kontrollansvarlig: Mesel & Sønner as v/ Bernt Olav Mesel	
	- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1). - - -	
Merknader		

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 20.06.2016	Martin Dahlen Krogstad avdelingsingeniør, enhet for plan- og byggesak



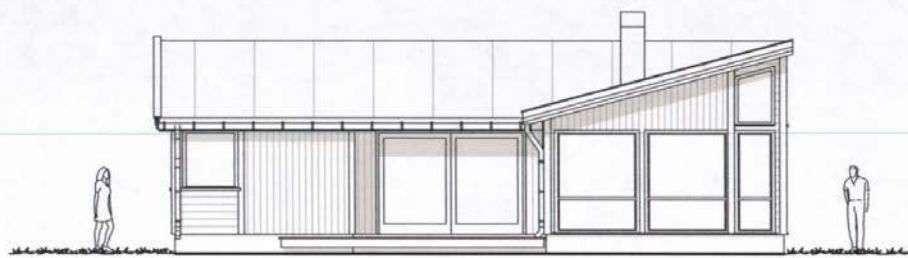
Snitt

(c) 2015 Arkitekt Goutbeek AS. Tegningene forblir eiendomm til Arkitekt Goutbeek AS og kan verken helt eller delvis brukes eller benyttes til byggesetting eller markedsføring der fakturen er betalt i sin helhet.
Tegningene skal verken helt eller delvis kopieres eller benyttes til andre prosjekter uten skriftlig avtale med Arkitekt Goutbeek AS.
Ris selv kan mindre avvik og endringer forsvares.

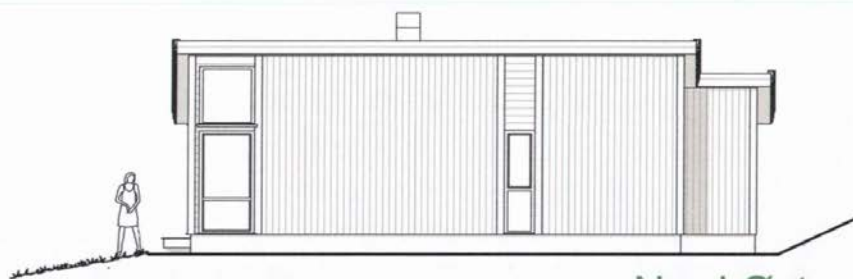
Prosjekt: **Hytte Melbye**
Kunde: **Byggmester Mesel og Sønner**
Postadresse: **Hope, 4950 Risør**
Byggeadresse: **Fle, Risør**
Gnr/Bnr:

Dato: **25.08.2015**
Målestokk: **1:100 (på A4)**
Status: **BM**
Oppmåling:

Goutbeek
Hovedgata 29
4900 Tvedestrand
NO-999 649 882



Syd Øst



Nord Øst

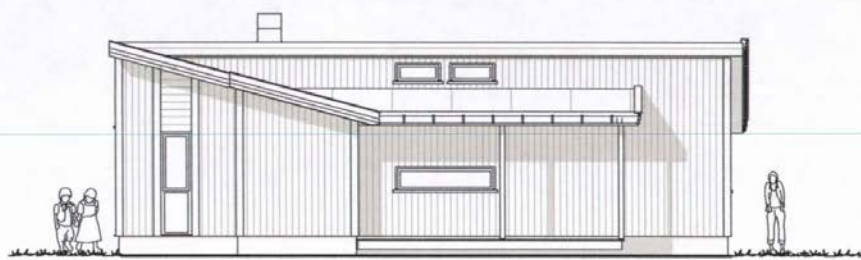
Fasader

(c) 2015 Arkitekt Goutbeek AS. Tegningsne fortjener eiendommen til Arkitekt Goutbeek AS og kan verken hel eller delvis brukes eller benyttes til byggeskildring eller markedsføring for tredjens eller berettiget i sin helhet. Tegningene skal verken hel eller delvis kopieres eller benyttes til andre prosjekter uten skriftlig avtale med Arkitekt Goutbeek AS. For salg kan mindre avtrykk og endringer forekomme.

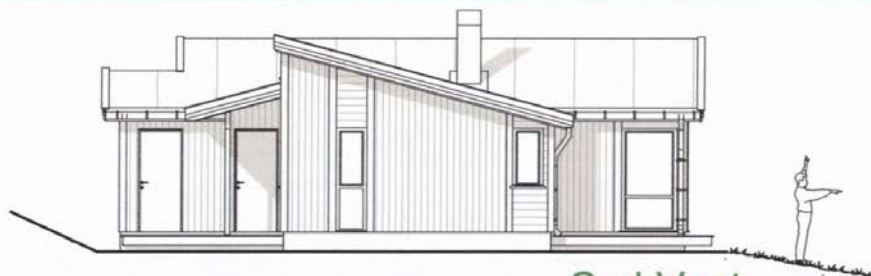
Prosjekt: **Hytte Melbye**
Kunde: **Byggmester Mesel og Senner**
Postadresse: **Hope, 4950 Risør**
Byggeadresse: **Flø, Risør**
Gnr/Bnr:

Dato: **25.08.2015**
Målestokk: **1:100 (på A4)**
Status: **BM**
Oppmåling:

Goutbeek
Hovedgata 29
4900 Tvedestrand
NO-999 649 882



Nord Vest



Syd Vest

Fasader

(*) 2015 Arkitekt Goutbeek AS. Tegningene forblir eiendom til Arkitekt Goutbeek AS og kan verken helt eller delvis brukes eller benyttes til tegningsveiling eller markedsføring for debatten er betalt i sin helhet.
Tegningene skal verken helt eller delvis kopieres eller benyttes til andre prosjekter uten skriftlig avtale med Arkitekt Goutbeek AS.
Ris svalg kan mindre avvik og endringer forsvinne.

Prosjekt: **Hytte Melbye**
Kunde: **Byggmester Mesel og Sønner**
Postadresse: **Høpe, 4950 Risør**
Byggeadresse: **Fle, Risør**
Gnr/Bnr:

Dato: **25.06.2015**
Målestokk: **1:100 (på A4)**
Status: **BM**
Oppmåling:

Goutbeek
Hovedgata 29
4900 Tvedestrand
NO-999 649 882



Risør kommune

Utskriftsdato: 07.01.2026

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åkvågveien 914, 4957 RISØR								

Kommunale gebyrer 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
Avløp	-
Eiendomsskatt (vil bli oppjustert fra Skattetaten for 2026)	5380
Feiing	-
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	-

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	4	283		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Åkvågveien 914		Paal K Sletner Melbye			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 114795		Kundenummer: 116268			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr
Renovasjon fritid :	Kr 3 333,-
Privat slamanlegg:	Kr 690
Sum gebyrer pr år:	Kr 4 023,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 16.12.2025

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Dato: 07.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	4	Bnr:	283	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åkvågveien 914, 4957 RISØR						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

- ☐ Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer
- ☐ Restanser:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åkvågveien 914
4957 RISØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre