



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Gjernestangen 82

1. Etasje



 boligfotograf1.no

aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888
E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmeglerfullmektig

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027
E-post wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Fritidsbolig i spektakulære omgivelser | 2 båtplasser og 3 parkeringsplasser!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Gjernerstangen 82!

Innholdsrik, særpreget fritidsbolig 60 meter fra sjøen. Fantastisk havutsikt, sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Fritidsbolig oppført ca. 1972, påbygd mot øst 2013-2015. Det er gjort betydelige oppgraderinger bla. i form av nye vinduer og dører, vinterisolert alle yttervegger og nytt panel i Kebony og delvis nytt tak på opprinnelig del.

Eiendommen ligger ute på Gjernerstangen, midt mellom Portør og Risør. Gjernerstangen ligger ytterst mot havet, en ferieidyll omgitt av variert og vakker natur. Et paradys for turglade med sjø, svaberg og jettegryter. Hytta ligger i et område med få andre hytter, skjermet og usjenert. Det er kun én annen hytte i umiddelbar nærhet.

Fra fritidsboligen er det kort vei til sjøen, og felles bryggeanlegg hvor eiendommen har en bryggeplass. Her er det også strand og flotte friområder ypperlig til bading. I tillegg har fritidsboligen tilgang til egen brygge og flotte bademuligheter fra svabergene - og brygga (ca 5 minutters gange). Bryggene ligger i en lun vik, omringet av glattskurte svaberg. Rett utenfor ligger storhavet. Med båt er det direkte tilgang til Risørs vakre skjærgård.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 900 000,-	Antall rom:	5
Total inkl. omk.:	Kr 8 116 640,-	Gnr./bnr.:	Gnr. 29, bnr. 62
Selger:	Anne Dæhlie Tove Grete Valø	Oppdragsnr.:	1302240146
Solheim			
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1972		
P-rom/BRA:	103/106 m ²		
Tomtstr.:	835 m ²		
Soverom:	3 + sovealkove		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	8
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	51
Egenerklæringsskjema	79
Byggetegninger	83
Energiattest	89
Målebrev	90
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	91
Renovasjon	92
Formuesverdi	93
Festekontrakt	94
Nye vilkår - festekontrakt	95
Avtale om veirett og parkering	96
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	112



Innholdsrik, særpreget fritidsbolig 60
meter fra sjøen.

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA totalt: 106 m²

Opprinnelig del

Bruksareal

BRA-i: 58 m² Stue/kjøkken/spisestue, soverom/alkove, gang, bod, toalettrom, rom benyttet som soverom

Nyere del

Bruksareal

BRA-i: 48 m² Gang/forstue, stue/kjøkken/spisestue, bad og 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er under 2,2 meter i eldre del. "Rom benyttet som soverom" i eldre del, vil ikke være godkjent som soverom pga. manglende vindu. Dagens krav til dagslysflate i soverommene, er ikke oppfylt.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

835 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt med et areal på ca. 835 m² iht. målebrev tinglyst; 10.08.1967. Målebrev ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Grunneier: Siv Grimsrud

Festeavgift: kr. 6 855,- pr år. 2024

Grunnleien: hvert 5 år. Neste gang i 2028.

Festeavtale ble fornyet i 1995 for 55 nye år. Avtalen bestemmer at grunnleien kun skal reguleres etter konsumprisindeks.

Festeforholdet utløper 2050, vilkår skal da reforhandles. Etter gjeldende tomtfestelov vil grunneier med stor sannsynlighet kunne oppjustere til maxpris pr. mål. I dag utgjør det ca 15 000,- pr. år.

Festekontrakt ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Årlig festeavgift

Kr 6 855

Festetid

Festekontrakten utløper 2050

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 iht. endringer i konsumprisindeksen

Festekontrakt datert

14.08.1968.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ute på Gjernestangen, midt mellom Portør og Risør. Gjernestangen ligger ytterst mot havet, en ferieidyll omgitt av variert og vakker natur. Et paradys for turglade med sjø, svaberg og jettegryter. Hytta ligger i et område med få andre hytter, skjermet og usjenert. Det er kun én annen hytte i umiddelbar nærhet.

Fra fritidsboligen er det kort vei til sjøen, og felles bryggeanlegg hvor eiendommen har en bryggeplass. Her er det også strand og flotte friområder ypperlig til bading. I tillegg har fritidsboligen tilgang til egen

brygge og flotte bademuligheter fra svabergene og brygga (ca 5 minutters gange). Bryggene ligger i en lun vik, omringet av glattskurte svaberg. Rett utenfor ligger storhavet. Med båt er det direkte tilgang til Risørs vakre skjærgård.

Det er ca. 15 minutter med båt til Risør, hvor man finner butikker, restauranter, fiskemottak og servicetilbud. Denne trehusbyen, også kalt "Den hvite by ved Skagerak", er en svært sjarmerende småby med omfattende, verneverdig bebyggelse. I sentrum er det maritim stemning, med den gamle trehusbebyggelsen langs sjøen.

Til Kragerø Resort med bl.a. 18-hulls golfbane tar det ca. 15 minutter med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til sommerbyen Kragerø, med sjarmerende nisjebutikker, restauranter og kaféer.

Området rundt hytta byr på fantastisk turterreng i skog og mark. Blant annet er Stangnes ved Portør og Gjernestangen fantastiske turområder, med svaberg og hav. Det er også kort vei til Leivann med bademuligheter samt padlemuligheter (tilknyttet Kjølebrøndsvassdraget).

Det er ca. 4 km til Levang med nærbutikk (men koseligere med båt til butikkene i Risør) og ca. 9 km til det populære utfluktsmålet Portør, med nydelige spisesteder i havgapet.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Nærområdet består i all hovedsak av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er privat rensanlegg, som betjener flere eiendommer. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er pumpekvern til avløp. Taket er tekket med asfalttakshingel. Det er eldre tekking på en takflate. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det er en mindre del med takrenner av plast. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er dører med isolerglass. Det er terrasse i mur- og trekonstruksjon. Deler er skiferbelagt. En del av terrassen har overbygg. Det er balkong i trekonstruksjon. Det er trapper av tre. Det er rampe av tre på baksiden av hytta.

Innhold

Opprinnelig del inneholder:

- Åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, toalettrom, vaskerom, soverom/alkove og rom benyttet som soverom.

Nyere del inneholder;

- Gang/forstue, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom.

Standard

Fritidsbolig oppført ca. 1972, påbygd mot øst 2013-2015. Det er gjort betydelige oppgraderinger bla. i form av nye vinduer og dører, og delvis nytt tak på opprinnelig del.

Opprinnelig del inneholder:

- Stue/kjøkken, toalettrom, gang, vaskerom, soverom/alkove og rom benyttet som soverom.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spise- og sittegruppe. Løsningen gir mulighet for langbord med opptil 20 personer. Kjøkkeninnredning med hvitmalte, profilerte fronter. Herfra er det utgang til sør-vendt terrasse, med gode solforhold og flott havutsikt. Her er det er montert levegg og elektrisk markise med tak og vegg. Adkomst til skjermet utedusj på fritidsboligens nord-side fra terrassen. Det er soverom/sovealkove og rom benyttet som soverom. Nåværende eier har også disponert gang med sovesofa til ekstra soveplasser.

Nyere del inneholder;

- Gang/forstue, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom.

Fritidsboligen har en flott gang/forstue. Herfra er det utgang til skjermet balkong på fritidsboligens nordside, med tidlig morgen-, samt kveldssol. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spise- og sittegruppe. Herfra er det utgang til felles sør-vendt terrasse. Utenfor denne delen av fritidsboligen, er det oppført levegg og delvis overbygd terrasse. Det er montert varmelamper i tak, for økt brukstid i forhold til litt kaldere dager. Kjøkkeninnredning med mørkegrå, glatte fronter og integrert kjøleskap. Det er 2 soverom med totalt 5 sengeplasser i denne delen av fritidsboligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

- Andre utvendige forhold: Det er råte i deler av dekket og det mangler rekkverk

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

UTVENDIG:

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

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

INNVENDIG:

- Kryp Kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens. Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 21 til 25 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg. Fukt vil følge fjellet inn i kjelleren.

- Andre innvendige forhold: Vaskemaskin er plassert i bod- og toalettrom. Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

- Ny del, bad (sluk, membran og tettesjikt): Det er plastsluk og ukjent membranløsning. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Ny del, avtrekk: Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Eldre del, overflater stue/kjøkken/spisestue: Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning med alders- og bruksslitasje.

- Eldre del, avtrekk: Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Eldre del, toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

- Grunnmur og fundamenter: Det mangler puss/slemming på mindre deler av muren.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av SørTakst AS ved Thomas Kildahl, datert: 03.07.2024

Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Modernisert/Påkostet år

2016

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i enheten. Kostnader for abonnement utgjør ca. kr. 550,- pr. mnd.

Parkering og båtplass

Rettighet til å parkere 2 biler på felles parkering ca. 110 meter fra hytta.

Det er tinglyst en parkeringsplass ca. 600 m fra eiendommen, og en båtplass ca 5 min unna til eiendommen, ref. dok nr. 1667. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Båtplass på felles bryggeanlegg (privat avtale med gnr. 29, bnr. 2). Nåværende eier betaler andel av vedlikehold av brygger og båtplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21343158

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt vedfyring er installert i enheten.

Info strømforbruk

Nåværende eiere hadde et strømforbruk på 3 470 kWh i 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 4 463

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Disse omfatter kommunalt vann. Renovasjon, eiendomsskatt og feieavgift kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 5 016

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 239 508

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Eiendomsskatten kommer i tillegg til kommunale avgifter

Andre utgifter

Andre faste utgifter for eiendommen:

Renovasjon: kr. 3 831,- pr. 2024

Serviceavgift, renseanlegg: kr. 4 106,- pr. 2024

Avløp- og båthavnavgift: kr. 4 650,- pr. 2023

Veilag: ca. kr. 1 250,- pr år 2024 (varierer årlig).

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og ovennevnte utgifter utgjør pt. kr. 23 316,-.

I tillegg kommer festeavgift (se side 8 i salgsoppgaven) og eventuell bredbåndsavgift kr. 550,- pr mnd.

Nåværende eier har i tillegg hatt rørlegger til å åpne/stenge vann og avløp før og etter sesong.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 62 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:

4201/29/62:

03.09.1968 - Dokumentnr: 1667 - Festekontrakt - vilkår - Nye vilkår

Dette dokument viser til festekontrakt. For utfyllende beskrivelse se side .. i salgsoppgaven.

03.09.1968 - Dokumentnr: 1667 - Bestemmelse om veg

Plikt til å delta i somervedlikehold

03.09.1968 - Dokumentnr: 1667 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:29 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:29 Bnr:181

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2009 - Dokumentnr: 535973 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om parkering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige delen av fritidsboligen.

Det foreligger byggetegninger på opprinnelig del, datert: 23.04.1969

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert; 19.03.2015

Det foreligger byggetegninger for tilbygg, datert; 19.04.2010

Byggetegninger mottatt av kommunen stemmer i hovedsak med dagens løsning, med noen unntak; - Mellomgang er omgjort med lettvegg slik at det er blitt et ekstra rom, benyttet som soverom. - Det vises to separate terrasser på fritidsboligens sør-side, disse er i dag bygget sammen til en stor terrasse. - Bod i tilbygg er omgjort til bad (s-rom til p-rom er søknadspliktig) - Vindu mot øst på fritidsboligens sør-side (opprinnelig del) er erstattet med dør.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, i ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om rivning. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2015.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er privat renseanlegg, som betjener flere eiendommer. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område, og er en del av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i et område for fritidsbebyggelse.

Det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende. Kjøper må likevel legge til grunn en strengere praksis enn angitt i disse bestemmelser da eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen

Planbestemmelser fås ved henvendelse megler. Retningslinjer for fritidsbebyggelse Risør kommune ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,00))

216 640,- (Omkostninger totalt)
8 116 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 216 640

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 3 650,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 240 pr. stk ,-. Utleggene omfatter utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 0,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 0,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Eileen Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

09.07.2024

Gjernestangen 82

Innholdsrik, særpreget fritidsbolig 60 meter fra sjøen, med 2 båtplasser og 3 parkeringsplasser. Fantastisk havutsikt, sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Eiendommen ligger ute på Gjernestangen, midt mellom Portør og Risør. Gjernestangen ligger ytterst mot havet, en ferieidyll omgitt av variert og vakker natur. Et paradys for turglade med sjø, svaberg og jettegryter.





Frittsboligen ligger i kort avstand til både parkering og båtplasser.



Eiendommen har idylliske uteområder med flott havutsikt og gode solforhold.



Opprinnelig del

Fritidsboligens opprinnelige del er oppført ca. 1972, påbygd mot øst 2013-2015.

Opprinnelig del inneholder:

- Stue/kjøkken, toalettrom, gang, vaskerom, soverom/alkove og rom benyttet som soverom.





Stue

Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spise- og sittegruppe. Løsningen gir mulighet for langbord med opptil 20 personer.

Herfra er det utgang til sør-vendt terrasse, med gode solforhold og flott havutsikt. Her er det er montert levegg og elektrisk markise med tak og vegg.



Kjøkken

Sjarmerende eldre kjøkkeninnredning med hvitmalte, profilerte fronter.



Toalettrom

Det er toalettrom og vaskerom i opprinnelig del. På vaskerom er det opplegg til vaskemaskin. Fra terrasse er det adkomst til utedusj på fritidsboligens nordside.



Soverom

Denne delen inneholder soverom/alkove og rom benyttet som soverom. Nåværende eier har også benyttet gang med sovesofa til ekstra soveplasser.

"Rom benyttet som soverom" i eldre del, vil ikke være godkjent som soverom pga. manglende vindu. Dagens krav til dagslysflate i soverommene, er ikke oppfylt.



Nyere del

Rett utenfor stue/kjøkken i denne delen av fritidsboligen, er det oppført levegg for bedre skjerming, og delvis overbygd terrasse. Det er montert varmelamper i tak, for økt brukstid i forhold til litt kaldere dager. I tillegg er det montert markise ved terrassedør.



Gang/forstue

Fritidsboligen har en flott gang/forstue. Herfra er det utgang til skjermet balkong på fritidsboligens nordside, med tidlig morgen-, samt kveldssol



Stue

Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spise- og sittegruppe. Herfra er det utgang til sør-vendt terrasse.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med mørkegrå, glatte fronter og integrert kjøleskap.



Bad

Badet inneholder baderomsinnredning med hvite fronter og heldekkende hvit servant, toalett og dusjhjørne.



Soverom

Det er 2 soverom med totalt 5 sengeplasser i denne delen av fritidsboligen.







Velkommen til en hyggelig visning!

Plantegning

1. etasje

Gjernestangen 82

1. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Gjernestangen 82, 4990 SØNDELED
- RISØR kommune
- # gnr. 29, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 03.07.2024

Oppdragsnr.: 15711-1718

Referansenummer: KZ4214

Autorisert foretak: SørTakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse sliker 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 straffansvar.

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med opprinnelig del fra 1972. I 2014 ble hytta tilbygd. I senere år det skiftet vinduer og kledning på eldre del. Det er etablert vann, avløp og bad. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Taket er teknet med asfalttakshingel. Det er eldre tekking på en takflate. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Det er en mindre del med takrenner av plast. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er dører med isolerglass. Det er terrasse i mur-og trekonstruksjon. Deler er skiferbelagt. En del av terrassen har overbygg. Det er balkong i trekonstruksjon. Det er trapper av tre. Det er rampe av tre på baksiden av hytta.

INNVENDIG

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det er elementpipe. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tredører. Vaskemaskin er plassert i bod- og toalettrom.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad med fliser på vegg og panel i himling. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranløsning. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk. Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

Det er to kjøkken.

SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av plast (pex) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom, er via lufteventiler i vinduene og åpningsvinduer. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er privat senseanlegg, som betjener flere eiendommer. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er pumpevern til avløp.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

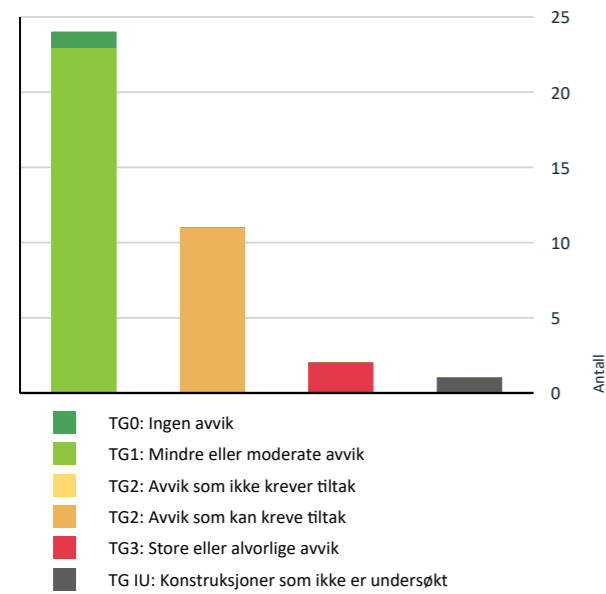
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen endringer i planløsningen på eldre del. Badet er på tegningen markert som bod. Badet er etablert uten søknad.

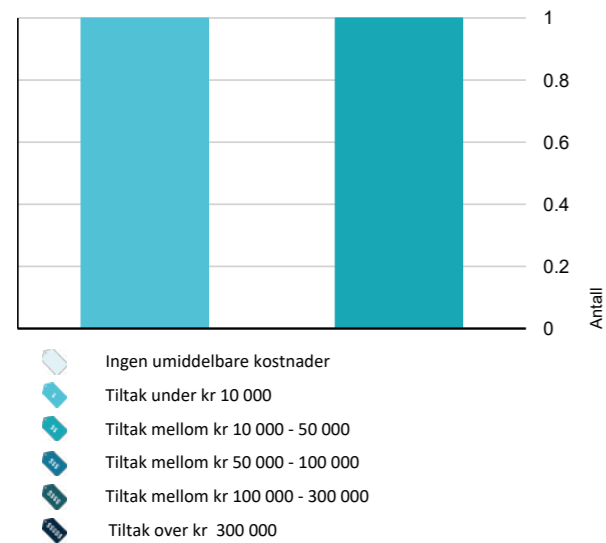
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - ny del [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje, ny del > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje, eldre del > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje, eldre del > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje, eldre del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

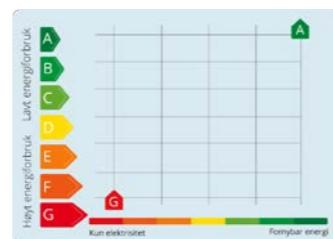
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Tilbygg / modernisering

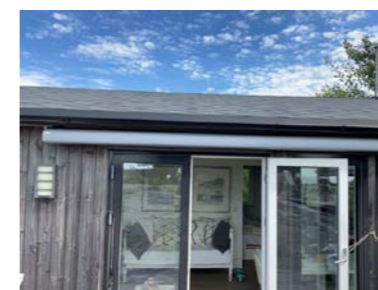
2014 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel.



Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er eldre tekking på en takflate.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Det er en mindre del med takrenner av plast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre. Ved å øke luftingen, senker man temperaturen på loftet. Dermed senker man duggpunktet, som igjen fører til økt risiko for kondens.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft - ny del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

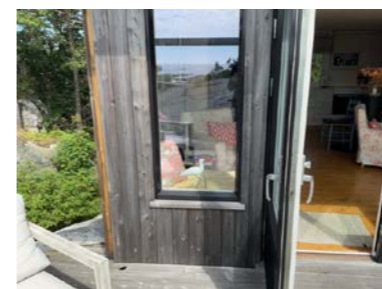
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



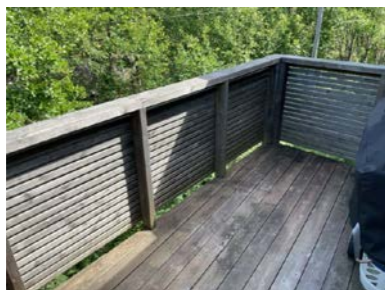
TG 1 Dører

Det er dører med isolerglass.

TG 1 Balkong

Det er balkong i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



7 kvm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i mur-og trekonstruksjon. Deler er skiferbelagt. En del av terrassen har overbygg.



TG 2 Utvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

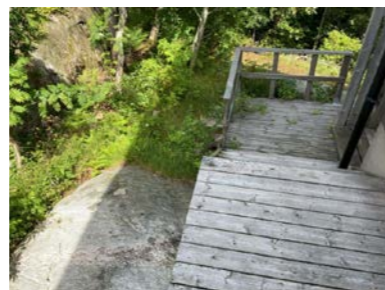
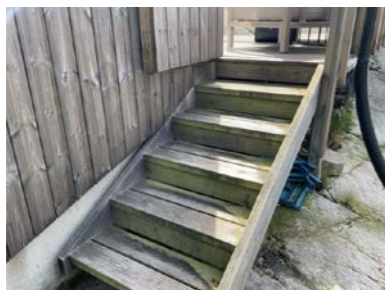
- Det er ikke montert rekkverk.

Der det er mer enn 50 cm fra dekke til terreng, skal det ihht. byggeforskriftene være rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er rampe av tre på baksiden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

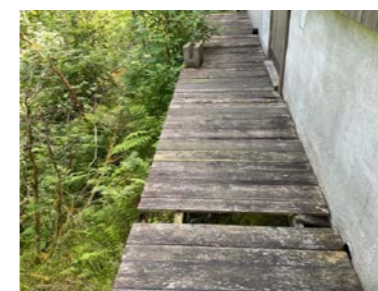
Det er råte i deler av dekket og det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må trevirke med råte skiftes og rekkverk monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

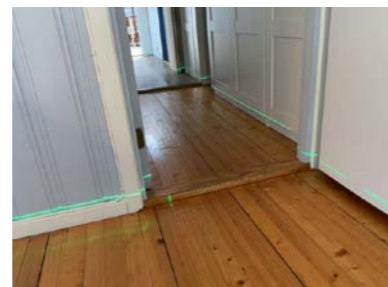
TG 1 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens. Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 21 til 25 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg. Fukt vil følge fjellet inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskin er plassert i bod- og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom.

VÅTROM

1. ETASJE, NY DEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE, NY DEL > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

1. ETASJE, NY DEL > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

1. ETASJE, NY DEL > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE, NY DEL > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

1. ETASJE, NY DEL > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE, NY DEL > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE, NY DEL > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



1. ETASJE, NY DEL > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE, ELDRE DEL > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



1. ETASJE, ELDRE DEL > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE, ELDRE DEL > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun lufting via åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex) og kobber.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom, er via lufteventiler i vinduene og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

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-installerør.



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler puss/slemming på mindre deler av muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Muren slemmes ferdig.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat rensanlegg, som betjener flere eiendommer. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er pumpevern til avløp.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

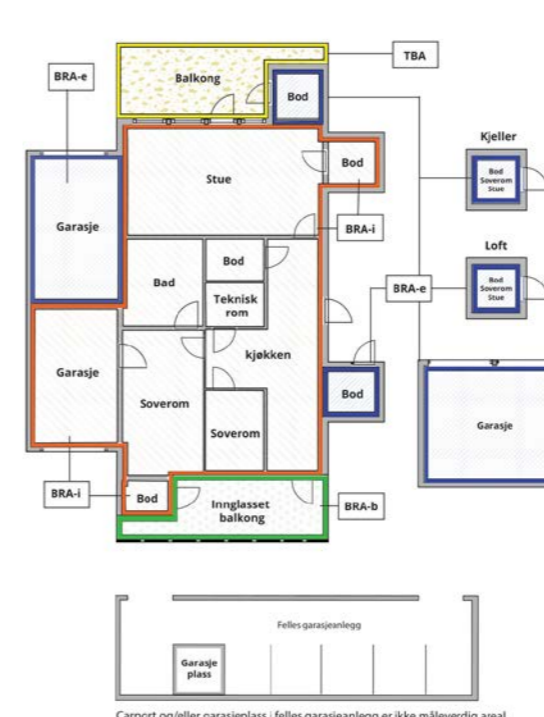
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje, ny del	37			37			37
1. Etasje, eldre del	58			58			58
Fellesdel	11			11			11
SUM	106						106
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje, ny del	Stue/kjøkken/spisestue, Bad , Soverom , Soverom 2		
1. Etasje, eldre del	Stue/kjøkken/spisestue, Soverom/alkove, Gang , Bod , Toalettrom , Rom benyttet som soverom		
Fellesdel	Fellesrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er noen endringer i planløsningen på eldre del. Badet er på tegningen markert som bod. Badet er etablert uten søknad.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter i eldre del.

"Rom benyttet som soverom" i eldre del, vil ikke være godkjent som soverom pga. manglende vindu. Dagens krav til dagslysflate i soverommene, er ikke oppfylt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	103	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Anne Dæhlie	Kunde
	Tove Grete Valø Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	29	62		0	903.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Gjernestangen 82

Hjemmelshaver

Hjemmel til feste: Dæhlie Anne, Solheim Tove
Grete Valø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Gjernes i Risør kommune. Det er ca. 20 minutter med bil til Søndeled, 10 minutter til dagligvareforretningen på Levang og ca 20 minutter med båt (skjærgårdsjeep) til indre havn i Risør.

Det er flott utsikt over havet og gode solforhold.

Adkomstvei

Det er privat bomvei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er privat renseanlegg, som betjener flere eiendommer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/KZ4214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240146	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Grete Valø Solheim	Anne Dæhlie
Gateadresse	
Gjernestangen 82	
Poststed	Postnr
SØNDELED	4990
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalenr.	21343158

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TGVS, AD

Document reference: 1302240146

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1302240146

Document reference: 1302240146

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

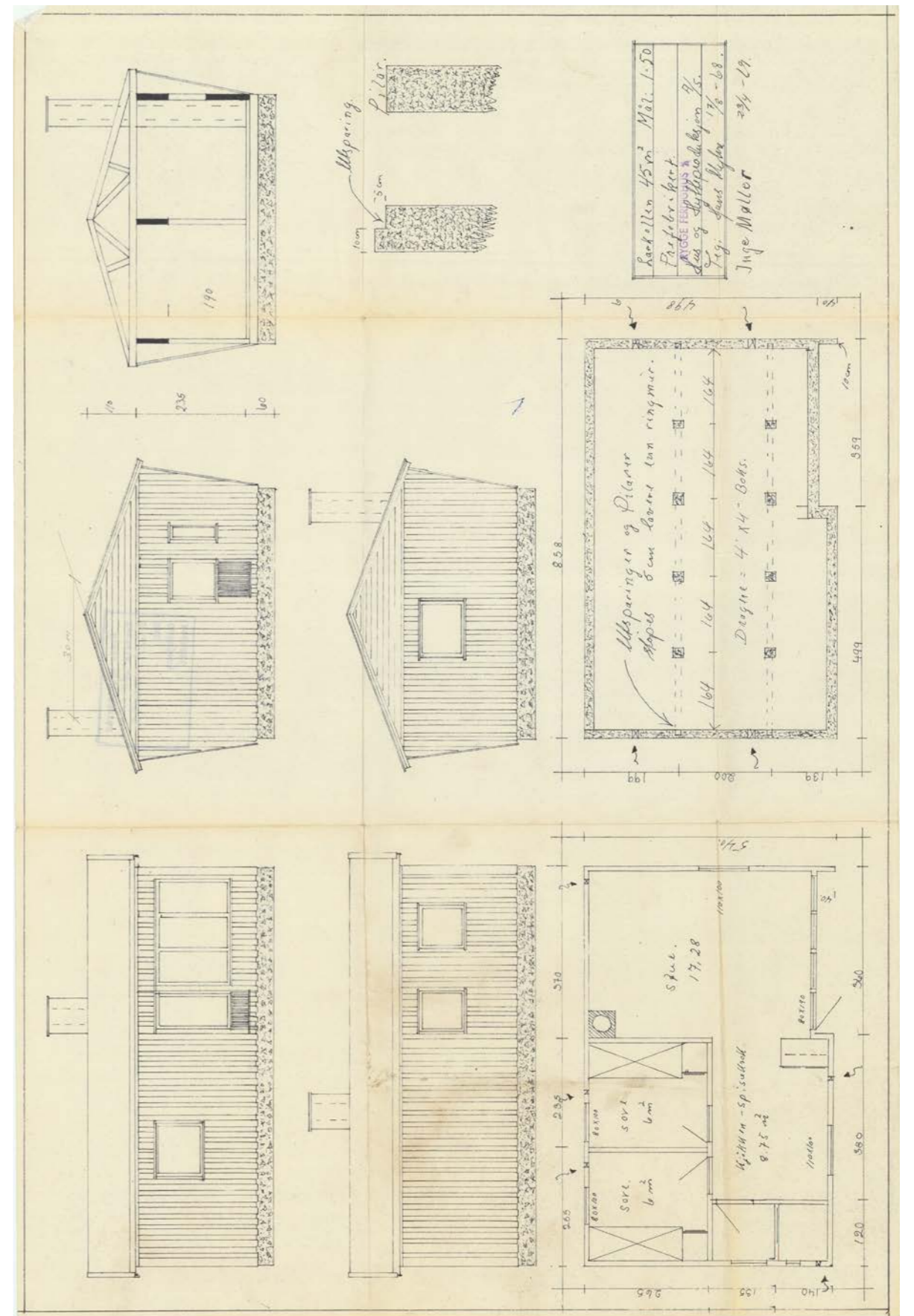
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

Document reference: 1302240146



Ved foreningens møte: 1)

Grunneieren Gudmund Käsa,

Grensebeskrivelse:

Tomta grenser i vest til 29/34, ellers grenser den til hovedbølet.

Den måler:

I nord 32,2 m
i øst 13,5 m og 23,0 m
i sør 13,6 m
i vest ca. 36 m.

Arealet er beregnet til 835 m².

Alle sidene er rette linjer.

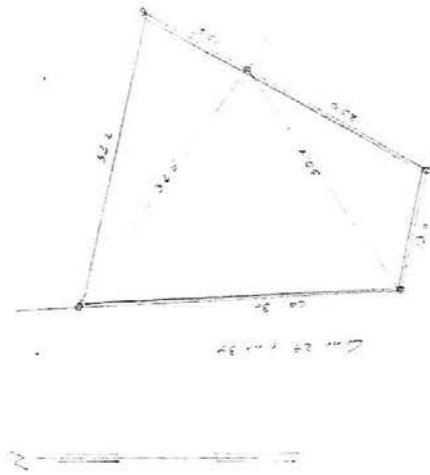

Wil. Skjerve
oppmålingsjef


Josef Garthe
kartvitne

1) Her føres navn og måltalstegnene ved alle parter og måler som angis, da disse opplysningene som er for-
beredningstid for ikke angis. Felles vedrørende av administrasjon. En blir omset. Grensetegn, hvem
som har påført alle måltal, hvilke dokumenter det er henført til a. I. Videre kan det være grensebe-
skrivelse med utleppene. Tilsett eventuelt generelle tilføyelser.

For inntegning eller innføring av kart.

Handwritten notes:
Akkurat som i den tidligere karten
1888 som i plan 83000



Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Utskriftsdato: 25.06.2024

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gjernestangen 82, 4990 SØNDELED								

Kommunale gebyrer 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	-
Eiendomsskatt	5016
Feiing	-
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	4462,37

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

ÅRSGBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4201	Risør	29	62		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Gjernestangen 82		Anne Dæhlie			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 109615		Kundenummer:			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr	kr 3 081,-	kr 750
Sum avgifter pr år kr 3 831,- inkl.mva		

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 25.06.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!
Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

RTA AS, Hestemyrveien 21, 4950 Risør. Tlf: 37143600. e-post: rta@rta.no org nr 877540332

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 29 Bnr 62 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gjernestangen 82, 4990 SØNDELED

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 239 508

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Stylen. kr. 150,-

Dagboknr. 1667/1968

Holt Sørenskriverembete

Grunnseddøl.

Undertegnede Gudmund Kåsa, f. 29.3.1925, oier av gnr. 29, bnr. 7 i Risør (tidl. Søndeled), fester herved bort for en tid av 25 - tjuefem - år en hyttetomt til

Inge Møller, f. 19/3 1922, bopel Utsiktstvn. 15 A, Stabekk,

og etterfølgende oiere av

hus som oppføres på tomten.

Tomten er beliggende - og avgrensos slik det fremgår av målebrev av 7. des. 1966. Tomten benevnes som gnr. 29, bnr. 62 i Risør.

Følgende vilkår skal gjelde:

1. I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren kr. 600,- sekshundrekroner - ukrevet og forskuddsvis pr. 1. juli, første gang ved denne grunnseddøls opprettelse. Til sikkerhet for riktig betaling forbeholder grunneieren seg pant i hus på tomten m/ festeretten, eventuelt brannforsikringssum.
2. Når hytten er oppført påtar grunneieren seg tilsyn med hytten, dog uten ansvar, den tid denne ikke er bebodd, mot årlig godtgjørelse kr. 300,- trehundrekroner-, og således at den årlige grunnleie da settes ned til kr. 300,-
3. Festeren har rett til fornyelse av festetiden. Festeavgiften kan av partene kreves regulert hvert 5. - femte - år i samsvar med det alminnelige prisnivå.
4. Festeren skal ha rett til nødvendig adkomst, rett til feste for 1 båt, og rett til parkeringsplass for 1 bil, alt på nærmere - på forhånd anvist sted på hovedbrunnets grunn.
5. Festeren plikter å delta i utgifter til sommervedlikehold av gårdsvei som benyttes i fellesskap med grunneier og andre festere av hyttetomter.
6. Festeren må selv ordne med vannforsyning og tilfredsstillende drikkedann, eventuelt ved sistene. Hvis kjemikalieklossett ikke benyttes, må festeren selv ordne med at kloakkutslipp føres i lukket ledning på måte som godkjennes av helsemyndighetene.
7. Utgifter med ordning av denne grunnseddøl, tingl., m.m. bæres av festeren.

Gjernes, den 14/8 1968

Inge Møller
.....
fester

Gudmund Kåsa
.....
grunneier.

Det bevitnes at Gudmund Kåsa og
egenhändig har underskrevet ovenfor samt at begge er over
21 år og myndige.

Whinnig M. S.
.....

Luguberg Kåsa
.....

REGISTRERT

- 8 AUG 1996

HOLT
SØRENKRIVEREMBE
EIER NR. 2455

PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKTEN FOR GNR 29 OG BNR 62 .

Festeretten i henhold til denne kontrakt forlenges med 55 år, jfr. tomtefestel. §6 jfr. §31.

Der årlige avgifter i henhold til pkt. 2 i festekontrakten reguleres som i pkt. 3 i festekontrakten bestemt, jfr. tomtefestel § 32 nr. 4.

Gjernes, den 26-6-95

Gudmund Kåsa
.....
Gudmund Kåsa

Inge Møller
.....
Inge Møller

*Rett kopi bekræftes
Gjensidig og
aldri*



Doknr. 2455 Tinglyst. 08.08.1996 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale om vegrett og parkering

Mellom eier av Gjernes gnr. 29 bnr. 2, i Risør;
Jan Erik Gjernes
Gjernes Nordre, 4990 Søndeled

og eiere av fritidseiendom gnr. 29, bnr. 62, i Risør;

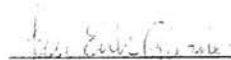
Øyvind Bjørnholt
Sakariasveien 35 E, 0758 OSLO

Heidi Ruud Bjørnholt
Sakariasveien 35 E, 0758 OSLO

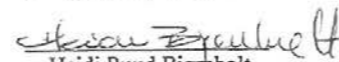
er det inngått følgende avtale:

- Jan Erik Gjernes gir eiere av fritidseiendom gnr. 29, bnr. 62, rett til adkomst over eiendommen Gjernes gnr. 29 bnr. 2. Veiretten følger eiendommen og kan ikke fradeles uten etter samtykke fra grunneier. Dagens adkomst følger bilveg som går fra Rv. 351, og ned til Slåttmyr, videre ned til Strandvollen. Lengden på vegstrekningen over gnr 29, bnr. 2, er ca. 700 meter. Som bruker av veien er eier av gnr. 29, bnr. 62, medlem av Gjernes veilag, som står for vedlikehold og drift av nevnte veistrekning.
- For denne retten betales et engangsbeløp på kr. 170.000,- og det påløper ingen leie. Betaling til veilaget for drift og vedlikehold pr år kommer i tillegg.
- Eier av gnr. 29 bnr. 62 gis også rett til to – 2, parkeringsplasser på gnr. 29, bnr. 2, på anvist sted på Strandvollen, på oppmerkede plasser. For denne retten betales kroner 50.000,- pr. parkeringsplass. Det påløper ingen leie for parkeringsplassene. Vedlikehold og evt. oppgraderinger av parkeringsplassene er leietakers ansvar og avtales med eier av gnr. 29, bnr. 2. Retten til parkering følger eiendommen og kan ikke fradeles uten etter samtykke fra grunneier.
- Plassering av trasé for veiretten samt plassering av parkeringsplasser kan av grunneier i særlige situasjoner kreves omplassert.
- Beløpet for veiretten og parkeringsplassene forfaller til betaling når tinglysing er foretatt.
- Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen Gjernes gnr. 29 bnr. 2. Alle utgiftene i forbindelse med opprettelse av kontrakten, og tinglysing, bæres av eiere av fritidseiendom gnr. 29, bnr. 62.

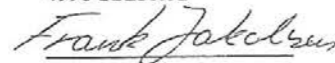
Gjernes den 1 - 2009


Jan Erik Gjernes

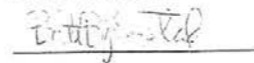

Øyvind Bjørnholt


Heidi Ruud Bjørnholt

Bevitnes: Frank Jakobsen
Gjernes
4990 Søndeled



Britt Bjørnstad
Portør
3788 Stabbestad



http://webhotell2.gisline.no/gislinewebinsyn_aa/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?km=0901&template=DEFAULT&format=A... 20.07.2009



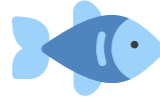
GIS/LINE Webinsyn - Kartutskrift

Side 1 av 2

Gjernestangen 82

Avstand til sjø

66 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 42 min	🚗
🚍 Langkjærbakken Linje 701	6 min	🚗 3.3 km
🚍 Hellemyrveien Linje 701	6 min	🚗 4.1 km

Avstand til byer

Risør	43 min	🚗
Kragerø	50 min	🚗
Arendal	1 t 1 min	🚗
Skien	1 t 24 min	🚗
Oslo	2 t 55 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokelandsheia Supercharger	32 min	🚗
🚗 Recharge YX Brokelandsheia	32 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetscenter
- Kjøretid: 52 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

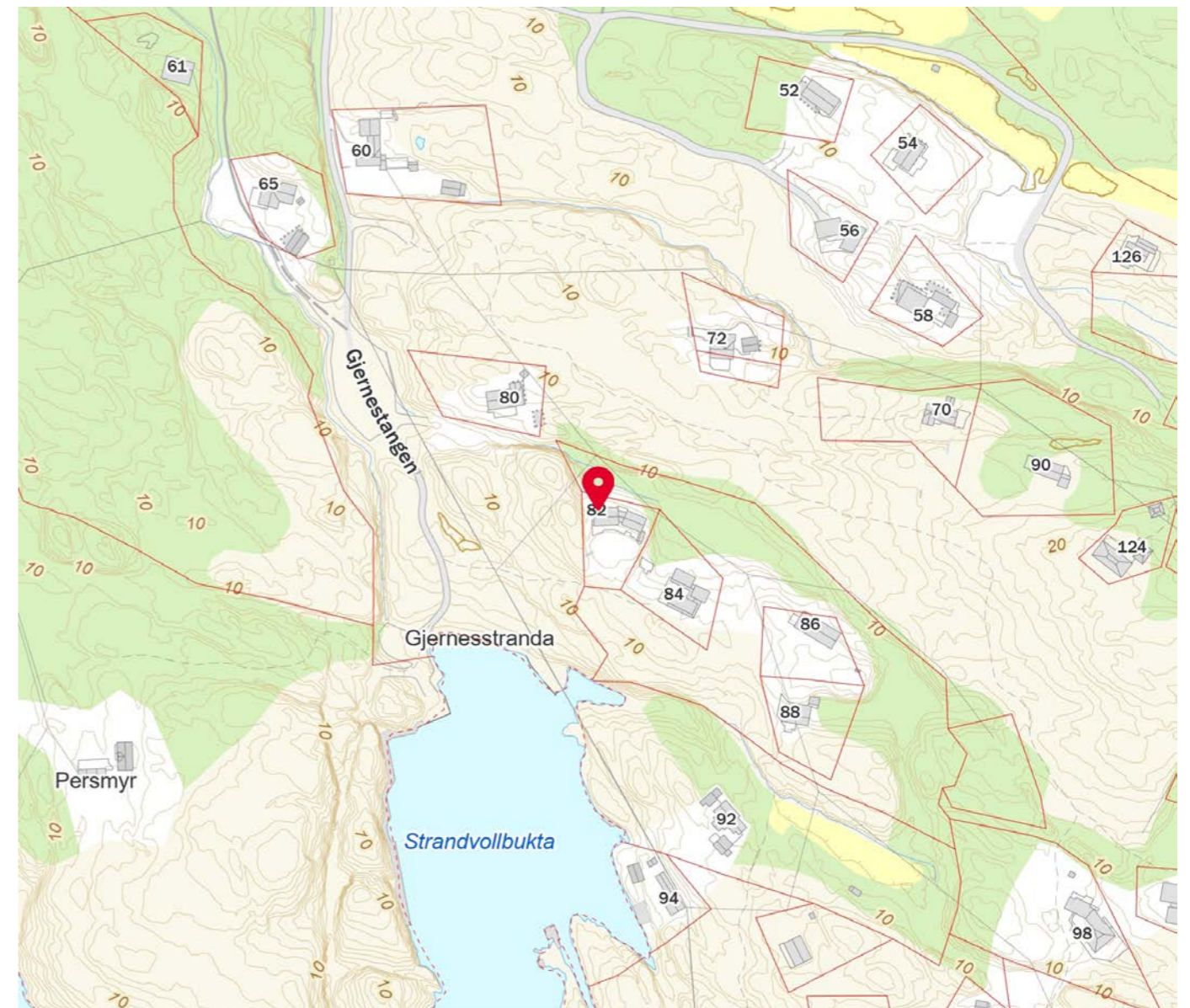
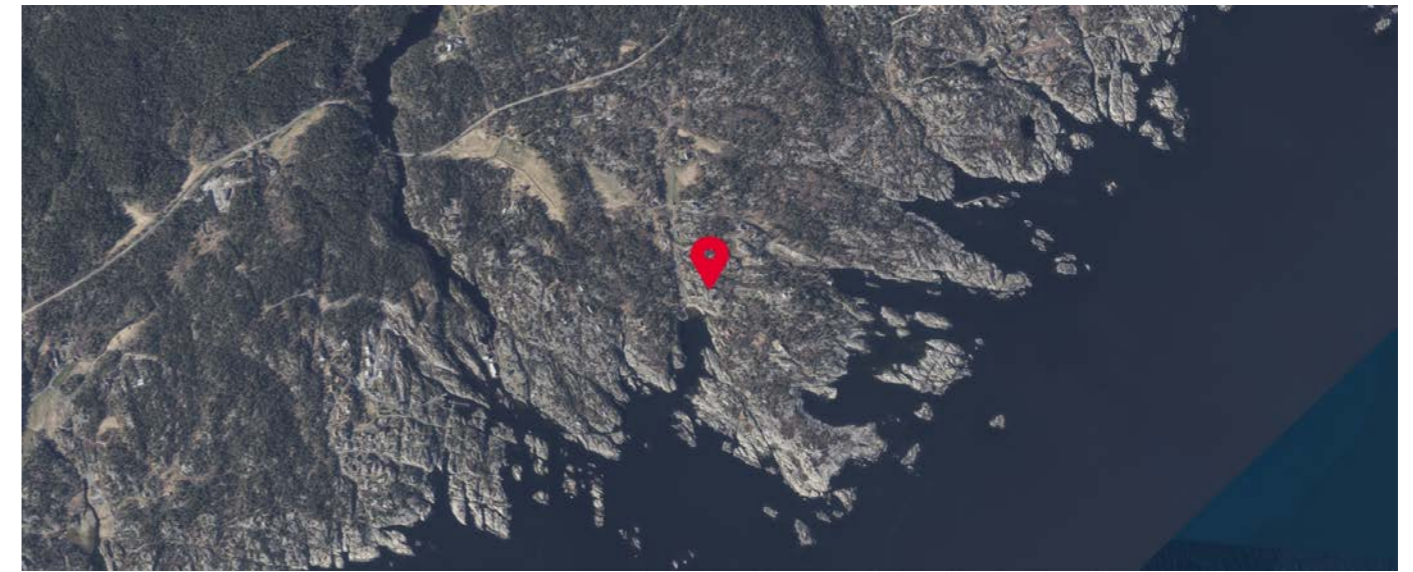
Stangnes badeplass	10 min	🚗
Jegertunet Feriesenter	10 min	🚗
Camp Skarvann	11 min	🚗
Guramyra Gård	15 min	🚗
Røysland Gård	16 min	🚗
Stabbestranda badeplass	18 min	🚗
Vestre Stabbestad badeplass	17 min	🚗
Kragerø resort	18 min	🚗

Sport

🏀 Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	9 min	🚗 6.3 km
🏀 Hødnebø Ballspill	10 min	🚗 7.8 km
🚴 Stewarts fysioterapi & treningssenter	29 min	🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	7 min	🚗
Kiwi Søndeled Post i butikk, PostNord	26 min	🚗 21.2 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

RETNINGSLINJER FOR FRITIDSBEBYGGELSE RISØR KOMMUNE

(revidert av bystyret i møte den 27.03.08 – sak 23/08.)

§ 1. OVERORDNEDE MÅL FOR FRITIDSBEBYGGELSEN I RISØR KOMMUNE

- Hensynet til kommende generasjoner skal tas inn som del av beslutningsgrunnlaget. Derfor skal hensynet til natur- og kulturlandskapsverdiene tillegges stor vekt i arbeid med arealplaner og i enkeltsaker.
- Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra hytteområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Hyttebebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjermet og lite løynefallende plassering i terrenget. I områder preget av eldre sørlandsbebyggelse bør en tilstrebe at også hyttebebyggelsen gis slik utforming.
- Brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

§ 2. VIRKEOMRÅDE

Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, annekset og brygger i tilknytning til ny eller bestående fritidsbebyggelse, og gjelder hele Risør kommune.

§ 3. VILKÅR FOR ANVENDELSE AV RETNINGSLINJENE

Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner og i dispensasjonssaker knyttet til enkeltsaker.

§ 4. HYTTER, ANNEKSET, TERRASSE, MM

Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.

Når det gis tillatelse til hyttebygging på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 10 dekar for hver hytte. (En 35 dekar stor eiendom har f. eks. et bakgrunnsareal for maks 3 hytter).

Frittliggende soveannekset kan tillates oppført i 100-metersbeltet dersom det ikke er i strid med allmenne friluftsinnteresser eller naturhensyn og dersom følgende forhold gir en bedre løsning:

Annekset gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
Annekset ikke overskrider et bruksareal (BRA) på 15 m².
Annekset plasseres i nær tilknytning til, og som en naturlig del av hovedhytta.
Det skal ikke være overbygd areal i tilknytning til annekset.
Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken.

I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige bestemmelser:

Eiendommens samlede bruksareal (BRA) (hytte, annekset, bod, o.l.) skal ikke overstige 120m².
Arealberegningene i NS 3940 legges til grunn. Hyttas mønehøyde skal ikke overstige 5,8 m.
Gesimshøyde kan være inntil 4,0 m.

Kommunen skal vurdere om et mindre areal eller lavere høyder skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med landskapsmessige, miljømessige, estetiske hensyn og/eller allmennhetens friluftsinnteresser.

Samlet overbygd uteareal bør ikke overstige 20 m².

Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 40 m².

Frittliggende terasse/platting tillates ikke.

Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Det kan føres en mer lempelig praksis hva gjelder bruksareal i områdene utenfor 100-metersgrensen langs sjøen. Landskapsmessige forhold, estetikk, biologisk mangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter skal legges til grunn.

§ 5. UTHUS/BOD, SJØBOD

Bodareal skal som hovedregelen etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne.

Frittliggende bod kan tillates oppført dersom den ikke er i strid med allmenne friluftshensyn eller naturhensyn og dersom følgende forhold gir en bedre løsning:

- løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
- boden ikke overskrider et bruksareal på 8 m².
- boden plasseres i nær tilknytning til, og som en naturlig del av hovedhytta.

Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus/bod, gjelder følgende forhold:

bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
lysarealet skal begrenses og eventuelle vinduer skal ikke overstige 50x50 cm. (karmmå) kvist eller hems godkjennes ikke
bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres
det skal ikke være overbygd uteareal i tilknytning til bod/uthus

Oppføring av båthus eller sjøbod vil ikke bli godkjent. Sjøbod vil kunne godkjennes som en del av et fellesanlegg vurdert i en reguleringsmessig sammenheng.

§ 6. TILBYGG, PÅBYGG

Tilbygg, påbygg vil kunne tillates innenfor de gitte arealgrenser og begrensninger som fremkommer i §§ 4 og 5.

§ 7. BRYGGER

Brygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved planlagte/etablerte hyttekonsentrasjoner bør enkeltbrygger ikke godkjennes.

Brygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens atkomst. Brygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m².

Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengningstiltak i forbindelse med brygge, tillates normalt ikke.

Flytebrygger tillates normalt ikke, med unntak ved utbygging i samsvar med godkjent reguleringsplan.

§ 8 STRØMFRAMFØRING OG VEIBYGGING

Luftspenn for framføring av strøm i 100 metersbeltet langs sjø tillates ikke. Når særlige grunner foreligger kan deler av trase være luftspenn.

Sprengningsarbeider tillates ikke i forbindelse med framføring av jordkabel. Kommunen kan gi dispensasjon når sprengning kun berører mindre deler av traseen. Synlige sår i terrenget bør unngås.

Ved søknad om framføring av sjøkabel skal fiskeriinteressene høres før saken realiter behandles. Hvis lokaliteten har kvaliteter som oppankringsted for småbåter, skal dette tillegges vekt. På grunt vann skal det stilles krav om nedgraving hvis søknad imøtekommes.

Ved ilandføring tillates ikke sprengningsarbeider eller bruk av luftspenn.

Veibyggning i 100-metersbeltet langs sjø tillates ikke.

Veibyggning og strømframføring utenfor 100 metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, minimalisering av terrenginngrep, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

§ 9 RETNINGSLINJER FOR SVØMMEBASSENG OG TENNISBANER

Det skal i utgangspunktet utvises varsomhet med å godkjenne svømmebasseng og tennisbaner i tilknytning til fritidsboliger i Risør. I 100 metersbeltet langs sjø skal slike installasjoner ikke tillates. Utenfor 100 metersbeltet kan svømmebasseng/tennisbane tillates hvis de ikke kommer i konflikt med kommunens regler for estetisk utforming eller i konflikt med landskapshensyn og naturforhold for øvrig. Tillatelse bør ikke gis hvis etablering forutsetter relativt store terrenginngrep. Hvis det gis tillatelse til å etablere svømmebasseng skal utforming skje på en estetisk akseptabel måte. Eventuell tillatelse til etablering av tennisbane forutsetter naturforhold som gjør etablering mulig uten synlige sprengningsår.

§ 10. ARKITEKTONISK UTFØRELSE, PLASSERING, MATERIALBRUK M.M.

Bebyggelsen, herunder brygge, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhengighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som underordner seg de naturgitte omgivelsene. Det tillates ikke benyttet hvite/lyse farger.

Hyttebebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.

Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, tilpasset husets hovedform. Større takvinkler vil kun unntaksvis kunne godkjennes der miljø- og terrengtilpasning gjør dette mulig. Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt virkning.

Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm/telefon, o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.

Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av hytte skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.

Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

§ 11. VANN- OG AVLØPSANLEGG

Ved etablering av private vann- og avløpsanlegg i strandsonen, skal tiltaket utføres på en skånsom måte, og tilpasses terreng og topografi. Antall anlegg skal søkes begrenset og utslippsledninger til sjø skal minimaliseres. Det skal etterstrebes fellesløsninger. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å foreta sprengning i 100-metersbeltet til sjø. Forstøtningmurer og andre bygningstekniske installasjoner bør unngås.

Følgende generelle forutsetninger gjelder:

Som toalettløsning i hytte der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type.

Vann må ikke legges inn i hytta uten at avløpspørsmålet er avklart.

Hyttene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.

Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannsforsyningen dersom kommunen mener det er nødvendig for å forhindre framtidig forurensning.

§ 12. GENERELT

Ved søknad om dispensasjoner skal det gis nabovarsel, og gjenpart av varselbrevene bilegges søknaden til bygningsrådet.

Byggetegningene (M=1:100) må vise nøyaktig utførelse av plan, snitt og fasader.

Fasadetegningene skal vise de terrengmessige konsekvensene (høyde på pilarer, grunnmur, ringmur o.l.) Dårlig tegningsgrunnlag vil medføre at søknad om byggetillatelse blir returnert for å få fullstendige opplysninger.

Ved tilbygg/påbygg må den eksisterende situasjon gå klart fram av tegningsgrunnlaget.

Situasjonsplan skal tegnes inn på kart i målestokk 1:500 og må vise:

- eiendommens begrensnig
- hjemmelshavere til naboeiendommene
- tiltakets plassering i terrenget og forhold til andre bygninger
- vegadkomst og parkeringsplasser
- båtplasser og brygge.

I spesielle tilfeller vil det bli krevd egen kartoppmåling av tomta i målestokk 1:500 med



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Gjernerstangen 82
4990 SØNDELED

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240146

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.07.2024

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon