

**aktiv.**





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

## Martin Ommundsen

**Mobil** 906 42 614

**E-post** martin.ommundsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 140,-  
**Selger:** Kristoffer Bentsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 187/209 kvm  
**Tomtstr.:** 871.8 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 6, bnr. 105  
**Oppdragsnr.:** 1007260055

# Flott enebolig med innholdsrik planløsning | Usjenert beliggenhet | Dobbel garasje

Velkommen til Åkvågveien 403 – en flott og innholdsrik enebolig med usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Hope. Boligen har en spennende planløsning over flere nivåer med flere oppholdsrom, gode bruksmuligheter og en hyggelig atmosfære med ildsted og gode lysforhold.

Eiendommen byr på store og solrike utearealer med flere soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Her bor man i rolige omgivelser med nærhet til sjø, badeplasser og flotte naturområder.

- Store og solrike utearealer
- Innholdsrik planløsning over flere nivåer
- Flere oppholdsrom og gode bruksmuligheter
- Dobbelgarasje og romslig gårdsplass
- Kort vei til sjø og badeplasser
- Mulighet for leie av båt plass på Hopestrand
- Ildsted
- Gode oppbevaringsmuligheter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	57
Matrikkelrapport .....	83
Offentlige forhold .....	86
Byggetegninger .....	88
Egenerklæring .....	97
Formuesverdi .....	104
Kommunale avgifter .....	105
Årsgebyr renovasjon og slam .....	108
Reguleringskart .....	109
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 209 kvm

TBA: 94 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Garasje, entré, gang, bad/vaskerom og soverom

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue og kjøkken

BRA-i: 36 kvm Stue, bad, soverom og toalettrom

BRA-e: 22 kvm Lagerrom

99. etasje

BRA-i: 16 kvm Loftstue

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

83 kvm Terrasse- og balkongareal

11 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

871.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring av grunnmur. Grunnmur i lettklinkerblokker på antatt såle av betong og fjell. Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

## **Beliggenhet**

Eiendommen har en fredelig beliggenhet på Hope, i naturskjønne omgivelser. Området er landlig med god plass mellom husene.

Fra boligen er det kort vei til sjøen og fine badeplasser, med gode muligheter for både bading, båtliv og fiske i nærliggende farvann. I Hopestrand er det muligheter for leie av båtplasser. Joker Hopestrand er nærbutikken som også ligger ca 5 min unna.

Det er ca 10 min gange til Hope Oppvekstsenter som har barnehage, SFO samt 1-7 klasse. I gymsalen er det treninger både for store og små. Ved skolen er det fotballbane, en liten skatepark, lekeplass, basketkurver samt tennisbaner. Ligger forholdene til rette kjøres det opp skiløyper vinterstid.

Ikke langt unna ligger Sørlandet Feriesenter, som tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet sandstrand, badebasseng, sandvolleyballbane, ballbinge, kiosk og lekeområder for barna. Dette er et populært samlingspunkt i sommermånedene, og gir et ekstra tilbud for både små og store.

Risør sentrum ligger ca. 20 minutter unna med bil. Her finner du et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud i idylliske omgivelser kjent for sin karakteristiske trehusbebyggelse.

Området byr også på flotte turmuligheter på land, med stier og skogsområder i umiddelbar nærhet. En kort kjøretur unna finner du også det populære turområdet ved Jettegrytene på Sild (ca. 15 minutter), som er et yndet utfartssted med spektakulære svaberg og naturlige badeplasser ytterst mot havet. Det er videre flotte muligheter for turløyper til for eksempel Hisåsen som er et nydelig utsiktspunkt.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker nærhet til sjø, natur og skjærgårdsliv – samtidig som du har enkel tilgang til servicetilbud og byliv.

## **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

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

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Hope oppvekstsenter (1-7 kl.): ca. 0.8 km

Risør ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 17 km

Risør videregående skole: ca. 16.8 km

Tvedestrand videregående skole: ca. 19.1 km

**Skolekrets**

Hope Barneskole og Risør Ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Skolebuss i Åkvågveien.

**Bygningssakkyndig**

Lars Tore Mesel

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1984 og har tilhørende garasje.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker på en antatt såle av betong og fjell. Fundamenteringen er etablert på opparbeidet terrengnivå, og det er synlig grunnmur og fjellgrunn i tilgjengelige deler av krypkjelleren. Tomten er skrånende med varierende fallforhold ved grunnmuren, og det er ingen tilbakefylling mot innredede rom.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående og malt panelkledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims og gavl. Undertaket er av takbord, papp, sløyfer og lekter, og er tekket med betongtakstein. Dekket mellom bolig og garasje er av glassfiber.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er utført som bjelkelag i tre, med et støpt dekke av betong.

Vinduer og dører er fra byggeåret og utført i malt trekonstruksjon, med unntak av noen få nyere vinduer.

Eiendommen har et terrassedekke med bjelker i impregnert treverk og rekkverk i beiset treverk. Utvendige trapper er av impregnert treverk.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja

Firmanavn: Egeninnsats, 2026

Beskrivelse: Montert fibo tresbo plater i dusjsone.

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

Ja

Beskrivelse: Den ene verandadøren til det ene soverommet er flistrete i treverket på utsiden.

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

Ja

Firmanavn: Egeninnsats, 2026

Beskrivelse: Byttet til et nyere vindu soverom 1 etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Pakninger på vinduer er litt harde på grunn av alder.

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

Ja

Firmanavn: Egeninnsats, 2018 og 2024

Beskrivelse: Det er satt opp ny stor terrasse 2018. Også satt opp ny bod inntil garasje 2024.

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

Ja

Firmanavn: Tidligere eier, 2010

Beskrivelse: Det er en liten forsenkelse i gulvet rundt vedovn stue.

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

Ja

Beskrivelse: Kan komme opp litt vann av sluken i garasjen hvis det regner kraftig.

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

Ja

Beskrivelse: En sjelden gang hender det at jeg kommer over sølvkre på vaskerom/

kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Beskrivelse: Døren på vedovnen er defekt.

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

Ja

Firmanavn: Vennetjenester, 2017, 2021, 2016, 2025

Beskrivelse: Lagt opp ny kurs til kjøkken (2017), lagt opp nye lys spotter stue (2021), varmekabler i gang 1 etasje (2016), lagt opp flere stikkontakter soverom 2 etasje (2025).

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

Ja

Beskrivelse: Det kan komme krav om å bytte til renseanlegg etter hvert.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget ny terrasse.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

## **Innhold**

Boligen går over flere nivåer og har en innholdsrik planløsning med gode bruksmuligheter. I boligens 1. etasje finner man entré/gang, bad/vaskerom, soverom, bod og garasje. Videre opp til boligens 2. etasje finner man stue, spisestue og kjøkken samlet i en sosial og åpen løsning med gode lysforhold og direkte utgang til den store

terrassen. Fra 2,5 etasje er det adgang til gang, bad, WC og to soverom, hvorav det ene har utgang til garasjeloftet. Videre opp fra etasjen finner man en romslig loftstue med fleksible bruksmuligheter.

Boligen fremstår lys og innholdsrik med flere oppholdsrom og naturlige soner for både sosialt samvær og privatliv. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og ildsted samt varmepumpe bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, mens flere av rommene byr på gode oppbevaringsmuligheter og fleksibel bruk.

Eiendommen har store og solrike utearealer med flere soner for avslapning og hyggelige sammenkomster. Dobbel garasje og romslig gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter, og boligen ligger flott til i rolige og naturskjønne omgivelser med kort vei til sjø og badeplasser.

### **Standard**

Eneboligen er oppført i 1984 og har en tilhørende garasje. Det er normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, men det må påregnes oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har noe bruksslitasje og kommenterte avvik

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom med belegg på gulv. Veggene har malte plater og baderomsplater i dusjen, og det er beiset panel i taket. Gulvet er slett i vaskerommet, med 20 mm fall til sluk i dusjen. Rommet har innredning og utstyr, og en vifte i yttervegg.

Bad 2,5 etasje:

Bad med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og beiset panel i taket. Gulvet er tilnærmet slett med lokalt fall ved sluk under badekar, og det er oppkant på membran ved dør. Rommet er utstyrt med innredning og sanitærutstyr. Ventilasjon er via en vifte i yttervegg.

Toalettrom 2,5 etasje:

Toalettrommet er utstyrt med wc, vask og har en ventil i yttervegg.

Innvendige overflater:

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber fra byggeår.

- Avløpsrør: Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken står i gangen inn mot garasjen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen, med litt mose på takstein og noe bulker på takplater.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår, med normal slitasje.

Det mangler takrenner over inngangsparti.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer med normal aldersslitasje med tanke på alder.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med noe bruksslitasje og mindre skader, terrassedør ut fra stue mot garasjen med større slitasje/avvik.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

tettesjikt/membran.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med vel 20 mm høydeforskjell på gulv i stue-kjøkken.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

Noe malte plater i våtsonen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke synlig/målbart fall på membran/gulv.

- Våtrom - 2,5 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater med noe hull og de har snart gått ut på sinn naturlige levetid.

- Våtrom - 2,5 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Spesialrom - 2,5 Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i grunnmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fall til sluk eller oppkant på membran i vaskerommet.

Greit fall til sluk i dusjhjørnet.

- Våtrom - 2,5 Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Avtrekksvifte er defekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp Kjeller

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2016:

- Varmepumpe i stue.

2000:

- Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein fra 2000.

### **Parkering**

Eiendommen har parkering i dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter i gårdsrommet.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har en varmpumpe i stuen og en peisovn montert i samme rom. Det er varmekabler i gang og dusjsone.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 750 000

### **Omkostninger kjøper**

2 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

70 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 219 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 7451,00

Feiing: kr 350,00

Renovasjon helårs: kr 5038,00

Privat slamanlegg: kr 1380,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 451 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7451,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 700 572 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 802 286 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Andel av kostnad for vedlikehold av vei samt brøyting må påregnes. Disse fordeles etter en prosentvis brøk som er basert på hvor lang andel av veien som benyttes.

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 6, bruksnummer 105 i Risør kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

28.11.2008 - Dokumentnr: 2008/965230-1/200 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om ryddebelte

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ihht. matrikelbrev fra Risør kommune er boligen tatt i bruk 29.02.1984. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltakene. Påbygg garasje er ferdigattestert 11.07.2012. Kommunen benytter matrikelstatusene «Tatt i bruk», «Midlertidig brukstillatelse» og «Ferdigattest» på samme måten som matrikelinstruksen gjør: De er statuser for ferdigstilte bygninger.

«Tatt i bruk»-statusen defineres av at bygget er ferdigstilt og tatt i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som regel på bakgrunn av at de er eldre enn 1998 og at de er massivregistrert i matrikkelen mellom 2007 og 2009.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei fra Åkvågsveien. Det er borehull samt lukket septikktank pt. De ble i Risør kommune i 2024 innført lokal forskrift om tilkopling til kommunalt avløp, etablering av privat minirensanlegg eller søknad om utslippstillatelse på eksisterende anlegg. Det er ikke gitt pålegg fra kommunen for denne eiendommen, men kjøper må likevel påregne at man i fremtiden får pålegg eller om man selv søker om utslippstillatelse. Det nærliggende vil være å legge ned rensanlegg hvor septikktanken pr i dag befinner seg. Det er lokal leverandør av rensanlegg, konferer megler.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Følger Kommuneplanens arealdel, 'Arealplan av kommuneplanen' (ID 2019001), med ikrafttredelse 29.11.2019. Hele eiendommen på 872 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det er registrert pågående planarbeid for 'Kommuneplanen 2025' (ID 2025001), som er en ny arealdel for kommuneplanen med status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler, for et delareal på 243 m<sup>2</sup>. Hele eiendommen på 872 m<sup>2</sup> er også omfattet av hensynssone H510 for hensyn til landbruk.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 17 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk. ved megler kr 3 490
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

[martin.ommundsen@aktiv.no](mailto:martin.ommundsen@aktiv.no)

Tlf: 906 42 614

**Ansvarlig megler bistås av**

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

[martin.ommundsen@aktiv.no](mailto:martin.ommundsen@aktiv.no)

Tlf: 906 42 614

**Oppdragstaker**

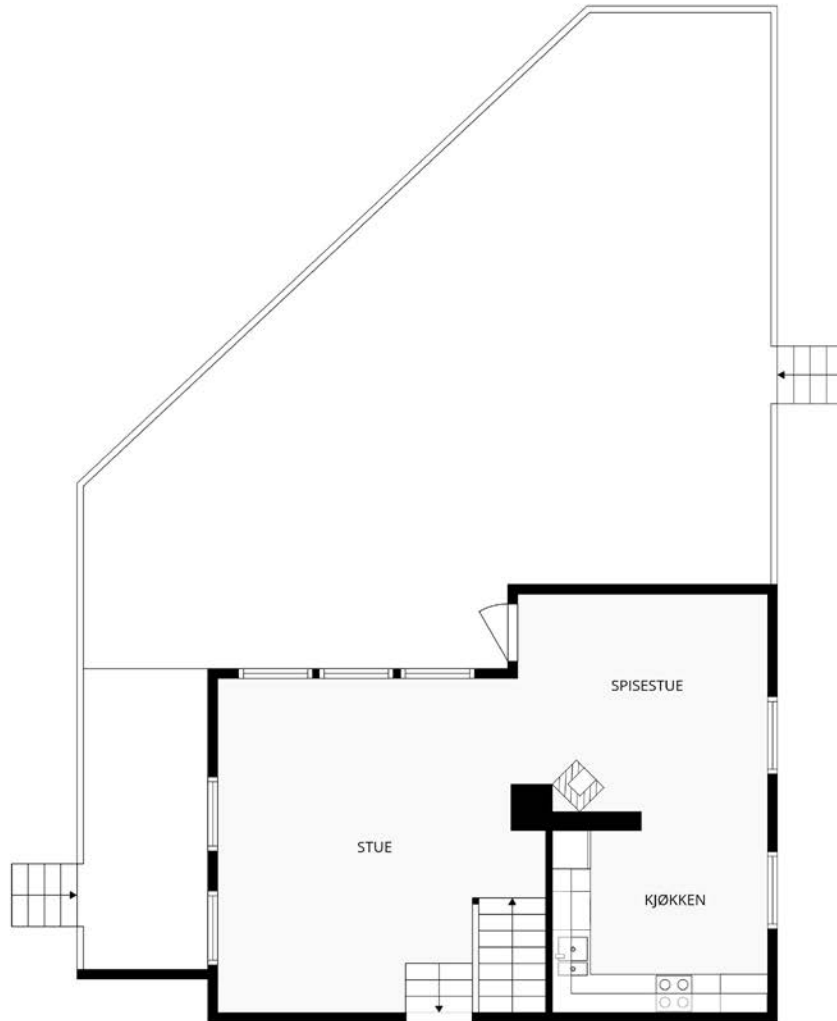
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

13.05.2026





**SM**  
SØNNAVIND MEDIA **aktiv.**

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke målbare. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





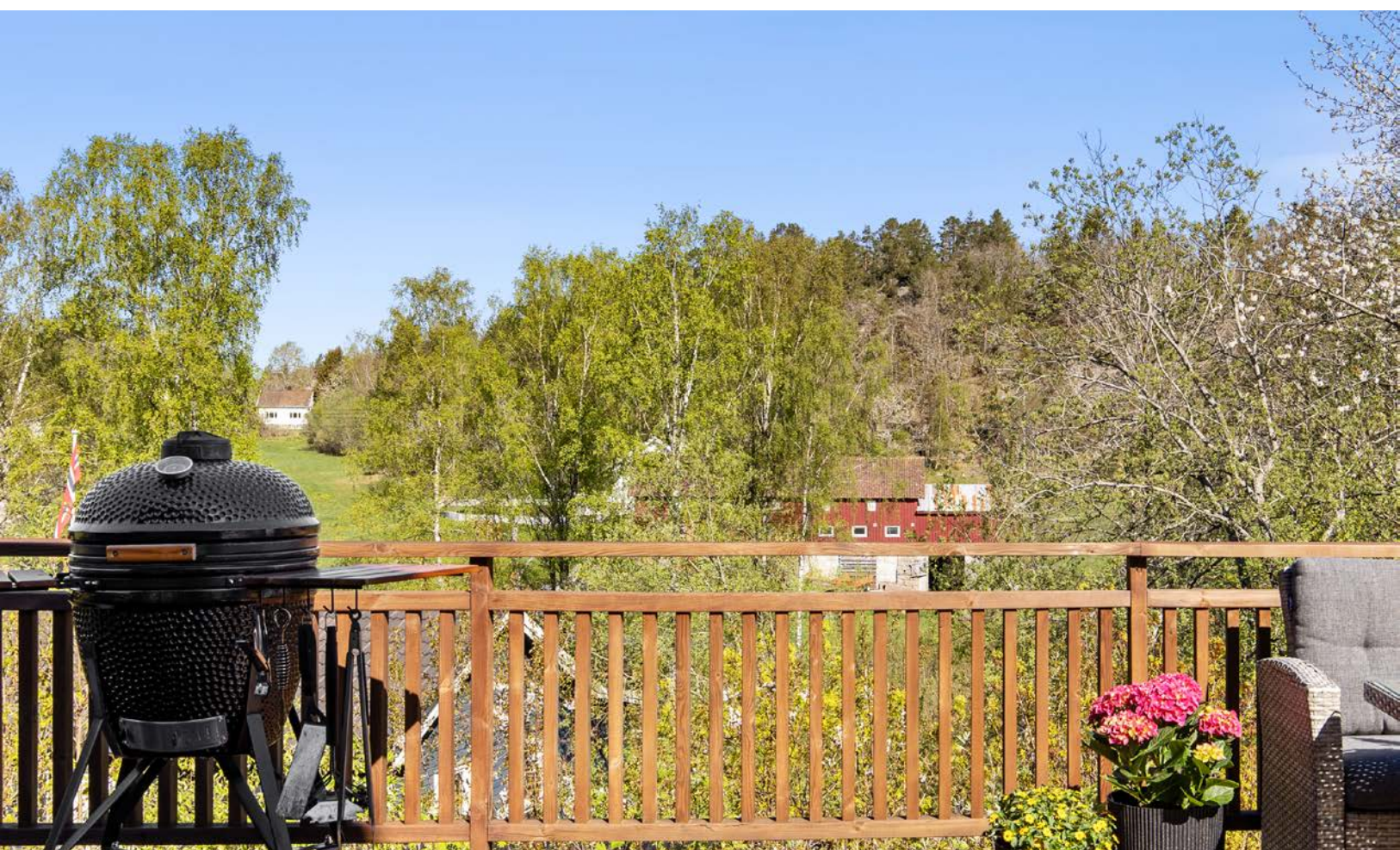






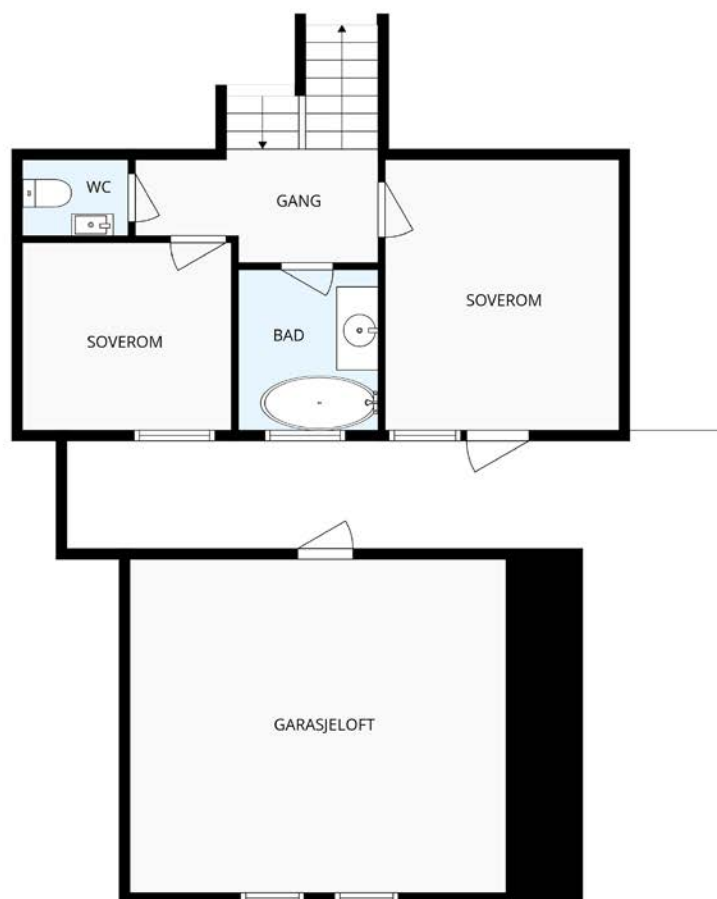












**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

**aktiv.**

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke målbare. Avvik kan forekomme.

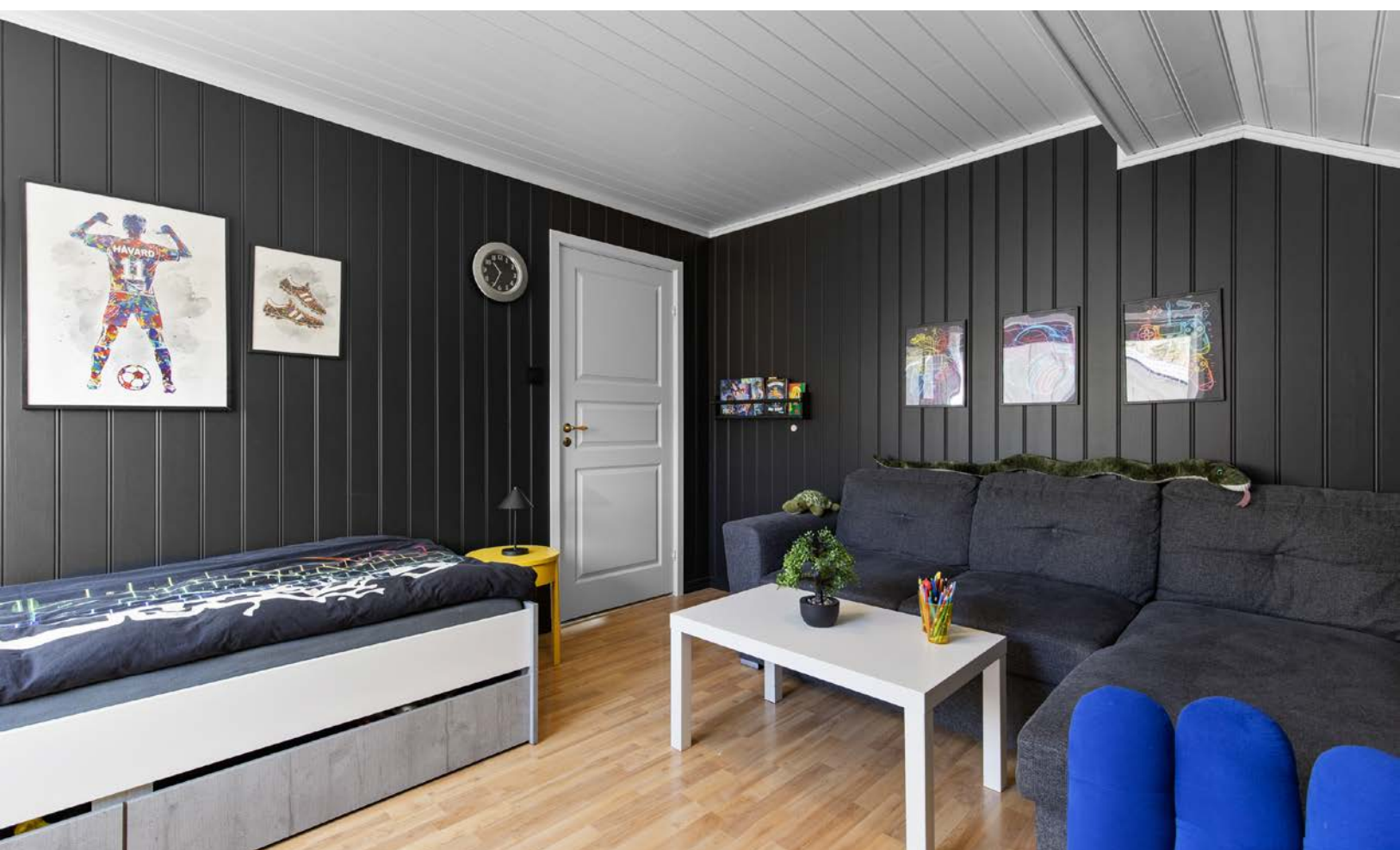
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

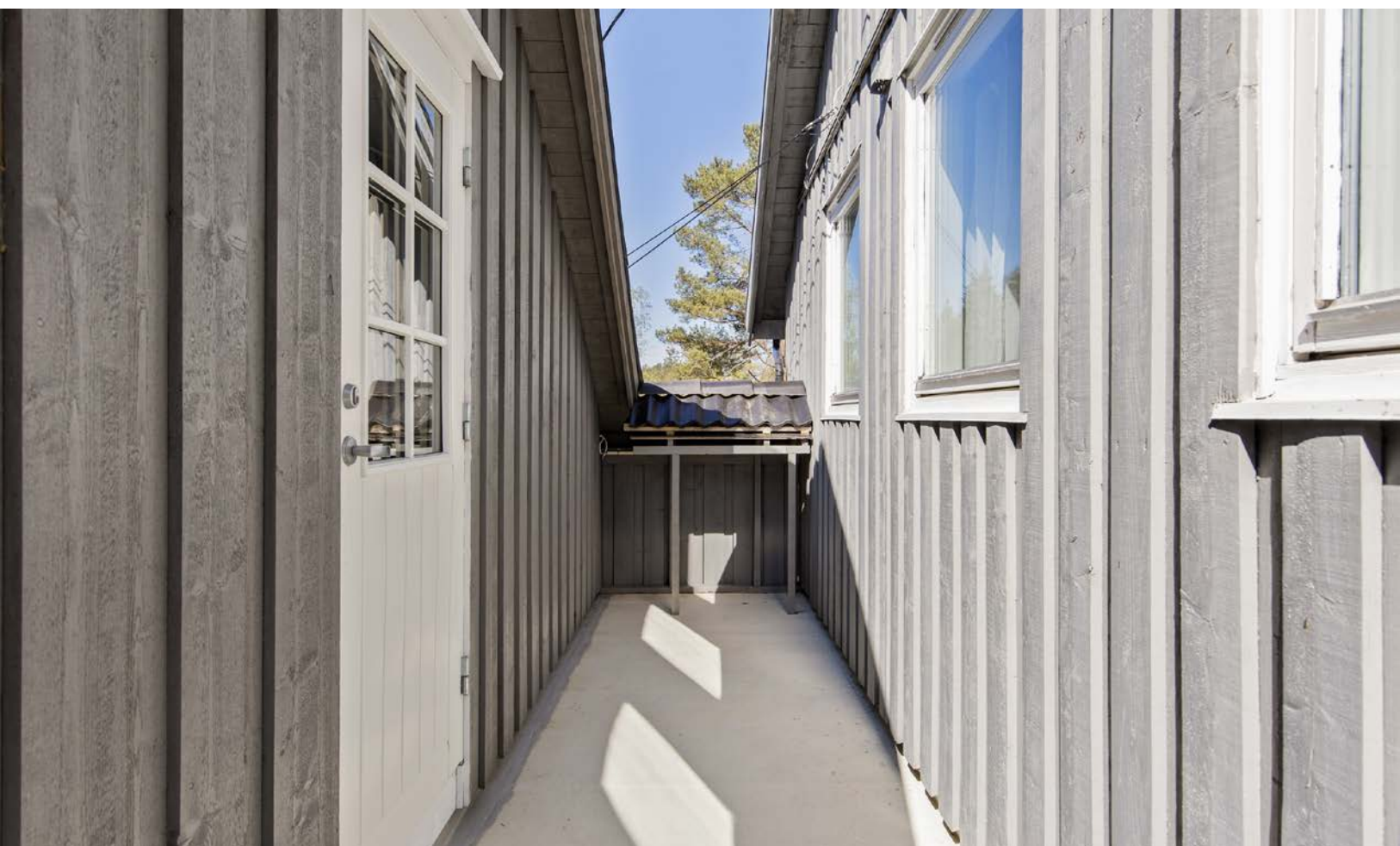




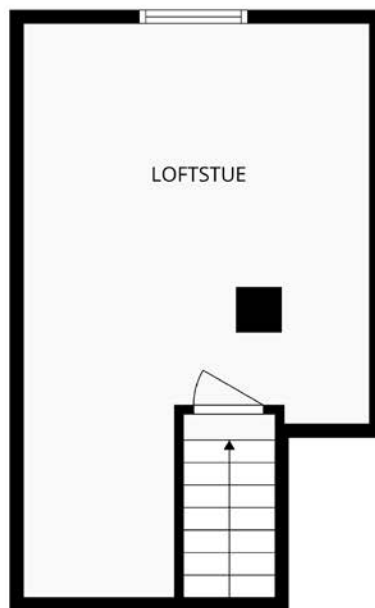












**SM**  
SØNNAVIND MEDIA **aktiv.**

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke måltar. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

**aktiv.**

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke måltar. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Åkvågveien 403, 4957 RISØR

📖 RISØR kommune

# gnr. 6, bnr. 105

**Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20262-1556

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HI1208

Foretak: Takstingeniør Mesel AS

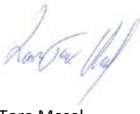
Takstingeniør: Lars Tore Mesel

Vår ref: Martin  
Ommundsen



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

**Rapportansvarlig**



Lars Tore Mesel  
Uavhengig Takstingeniør  
meseltakst@gmail.com  
905 50 713

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje, som er oppført i 1984.  
Det er normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, men det må påregnes oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har noe bruksslitasje og kommenterte avvik.

Egenerklæringsskjema må leses.  
Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp, tastige, luftehett og pipebeslag av plastbelagt stål.  
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel.  
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims og gavl.  
Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med normal slitasje. Noen få nyere vinduer.  
Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med noe varierende slitasje.  
Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i beiset treverk.  
Dekket mellom boligen og garasje av glassfiber av ukjent alder.  
Trapper av impregnert treverk uten rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.  
Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.  
Elementpipe med malte overflater, peisovn montert i stuen.  
Synlig grunnmur og fjellgrunn i tilgjengelige arealer i krypkjelleren.  
Malte trapper fra byggeår mellom etasjene.  
Malte profilerte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegger med malte plater og belegg.  
Det er tilnærmet slett gulv og ellers normal slitasje på overflater og utstyr.  
Det er malte plater vegger og baderomsplater på vegger i dusjen med beiset panel i taket.  
Det er slett gulv i vaskerommet og 20 mm fall til sluk i dusjen.  
Belegg synlig ned i sluken.  
Innredning og utstyr med normal slitasje.  
Vifte i yttervegg.  
Hulltaking ikke mulig grunnet rør mot yttervegger, noe rør synlig i gangen.

Bad  
Bad med belegg på gulv, vegger med våtromsplater og ventilasjon

fra vifte i yttervegg.  
Det er lett fall rundt sluken og ellers overflater og utstyr med normal slitasje med tanke på alder.  
Våtromsplater på vegger og beiset panel i taket.  
Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk under badekar, oppkant på membran ved dør.

Belegg synlig ned i sluken.  
Innredning og utstyr med normal slitasje.  
Vifte i yttervegg.  
Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate  
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.  
Ventilator i skap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc, vask og ventil i yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeår.  
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.  
Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.  
Varmepumpe i stue.  
Varmtvannstanken står i gangen inn mot garasjen.  
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.  
Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring av grunnmur.  
Grunnmur i lettklinkerblokker på antatt såle av betong og fjell.  
Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

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

[Gå til side](#)

Forholdene som er påpekt under HMS representerer avvik fra gjeldene sikkerhetsnivå.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

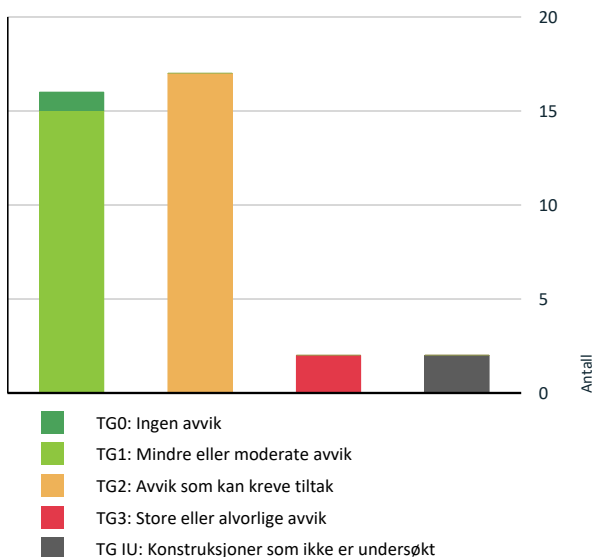
[Gå til side](#)

### Enebolig

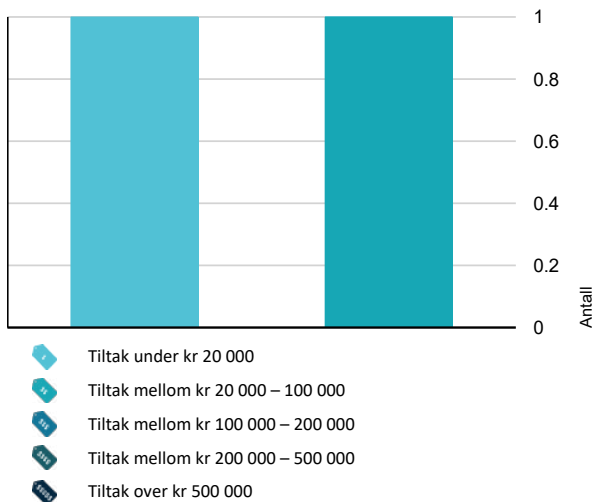
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2,5 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2,5 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2,5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2,5 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1984

**Standard**  
Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**  
Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein fra 2000.

Plastbelagte stålplater over inngangspartiet og dekke av glassfiber mellom bolig og garasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen, med litt mose på takstein og noe bulker på takplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose foringer levetiden på taksteinen og bør fjernes.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, tastige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår, med normal slitasje. Det mangler takrenner over inngangsparti.

#### Konsekvens/tiltak

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

Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

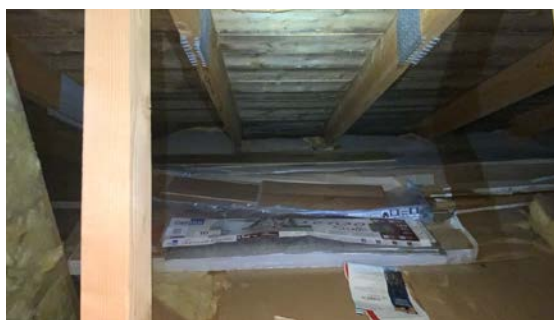
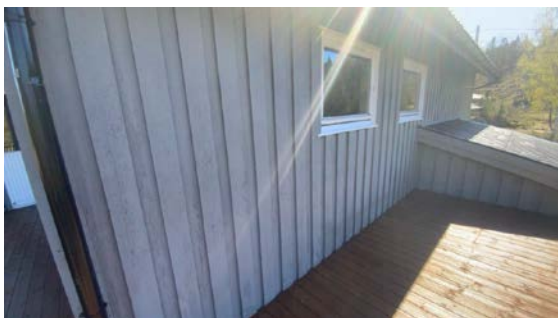
Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kledningsbord med sprekker byttes etter behov og ellers må normalt vedlikehold påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims og gavl.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med normal slitasje. Noen få nyere vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduer med normal aldersslitasje med tanke på alder.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det må påregnes løpende vedlikehold av vinduer, vinduer som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Dører

### Beskrivelse

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med noe varierende slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører med noe bruksslitasje og mindre skader, terrassedør ut fra stue mot garasjen med større slitasje/avvik.

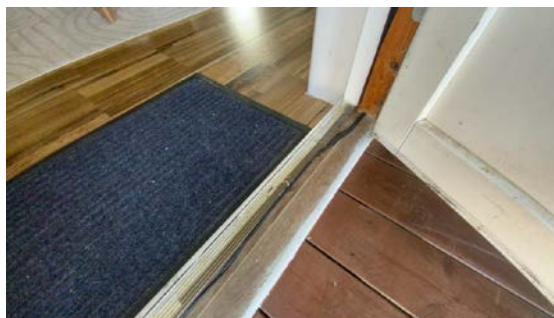
### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må påregnes løpende vedlikehold av dører, dører som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.



Råteskader.



# Tilstandsrapport



Punkter glass.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i beiset treverk.

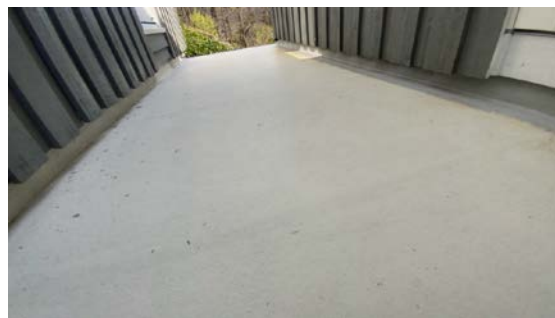
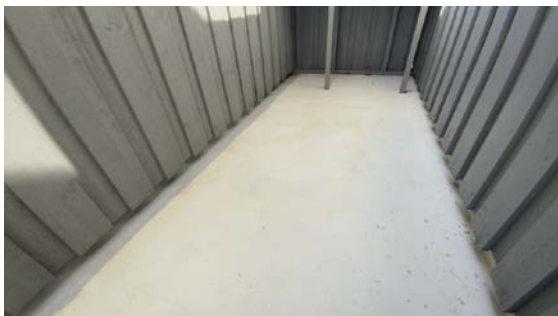
Dekket mellom boligen og garasje av glassfiber av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper av impregneret treverk uten rekkverk.

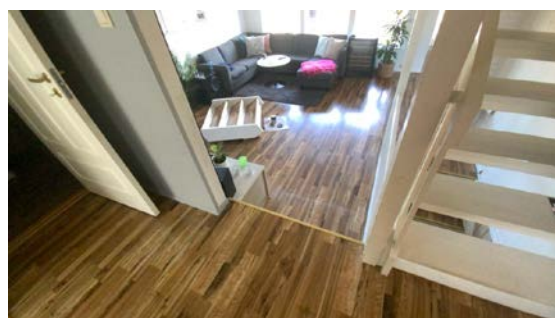


## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med vel 20 mm høydeforskjell på gulv i stue-kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

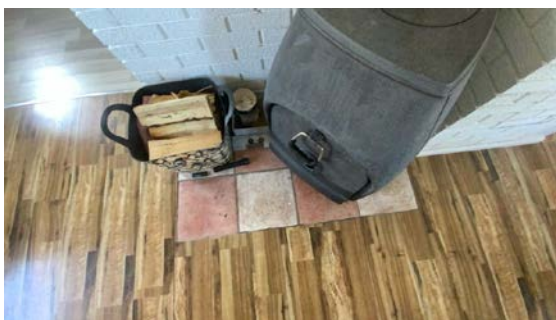
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe med malte overflater, peisovn montert i stuen.



## TG IU Krypkkjeller

### Beskrivelse

Synlig grunnmur og fjellgrunn i tilgjengelige arealer i krypkjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

Synlig tegn til at det kommer inn litt vann ned langs fjellet, ellers ingen vesentlige avvik.

#### Konsekvens/tiltak

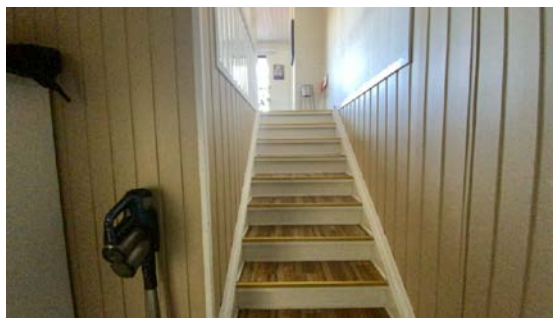
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malte trapper fra byggeår mellom etasjene.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegger med malte plater og belegg.  
Det er tilnærmet slett gulv og ellers normal slitasje på overflater og utstyr.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er malte plater vegger og baderomsplater på vegger i dusjen med beiset panel i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Noe malte plater i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Noen oppgraderinger av våtsoner må påregnes.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er slett gulv i vaskerommet og 20 mm fall til sluk i dusjen.

### Vurdering av avvik:

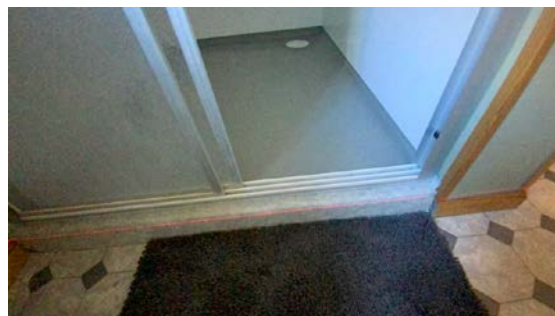
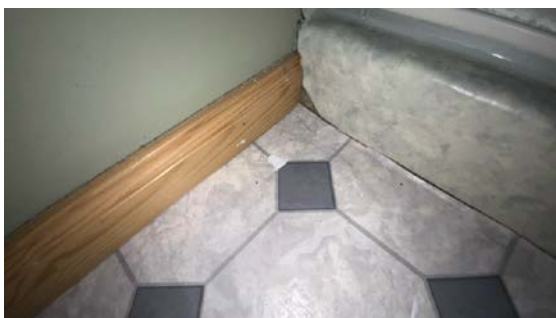
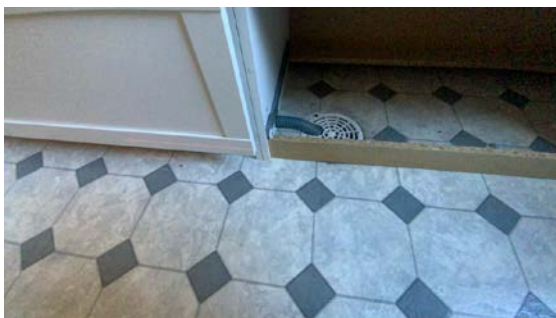
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
  - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ikke synlig/målbart fall på membran/gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det anbefales å montere Waterguard som sikring i rommet.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Belegg synlig ned i sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

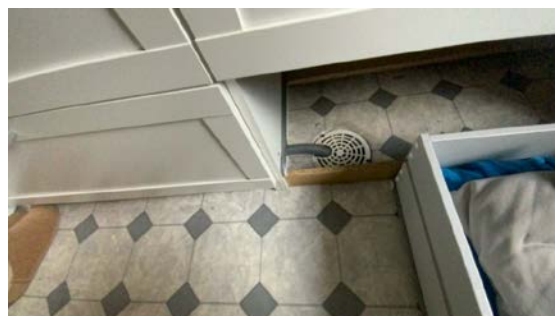
Det er ikke fall til sluk eller oppkant på membran i vaskerommet. Greit fall til sluk i dusjhjørnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det må legges nytt belegg med oppkant/fall mot sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innredning og utstyr med normal slitasje.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Vifte i yttervegg.

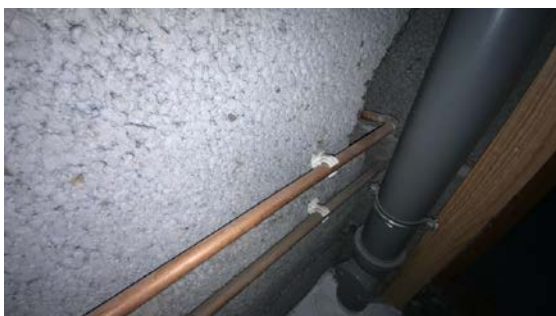


### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig grunnet rør mot yttervegger, noe rør synlig i gangen.



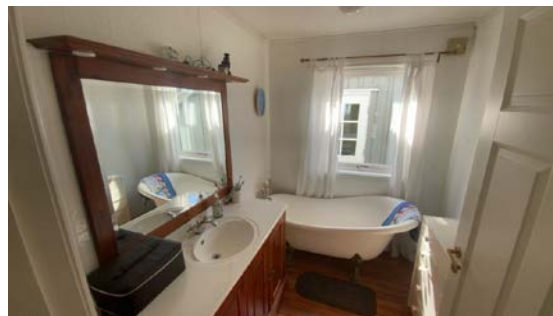
### 2,5 ETASJE > BAD

#### Generell

## Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, vegger med våtromsplater og ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Det er lett fall rundt sluken og ellers overflater og utstyr med normal slitasje med tanke på alder.



### 2,5 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og beiset panel i taket.

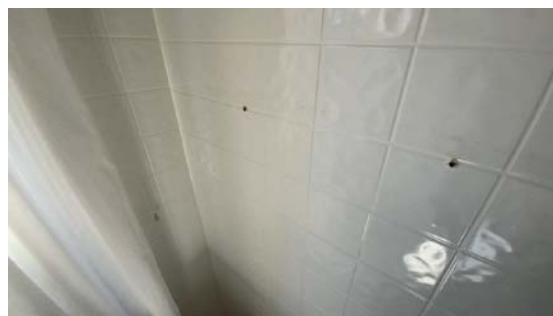
##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater med noe hull og de har snart gått ut på sinn naturlige levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Noen oppgraderinger av våtsoner må påregnes.



# Tilstandsrapport



2,5 ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk under badekar, oppkant på membran ved dør.

2,5 ETASJE > BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Belegg synlig ned i sluken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



2,5 ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning og utstyr med normal slitasje.

2,5 ETASJE > BAD

## TO 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

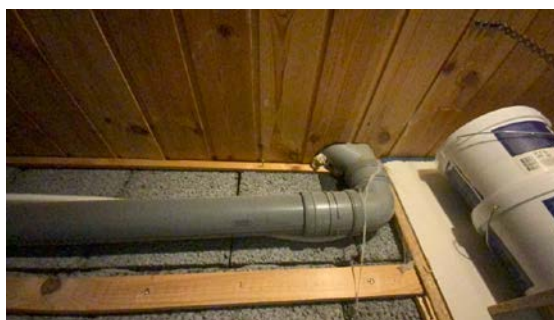


2,5 ETASJE > BAD

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.



## KJØKKEN

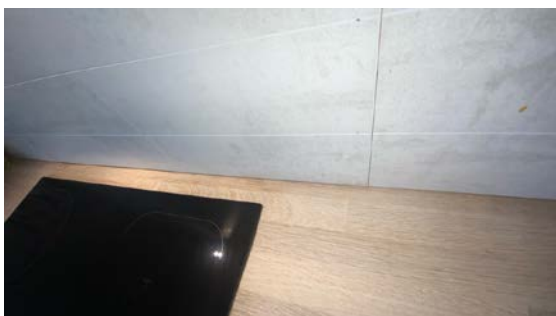
2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate  
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator i skap.



## SPESIALROM

## 2,5 ETASJE > TOALETROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

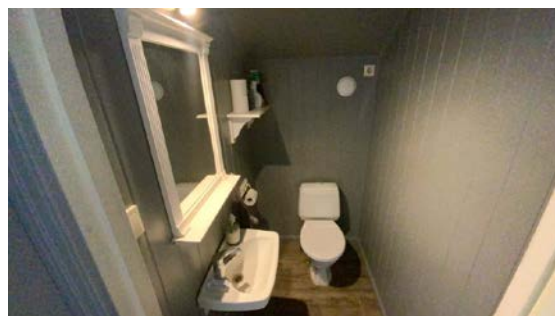
Toalettrom med wc, vask og ventil i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår.

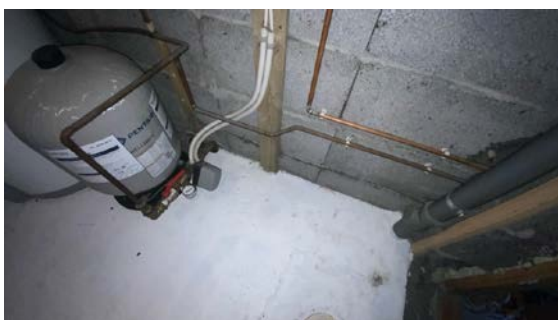
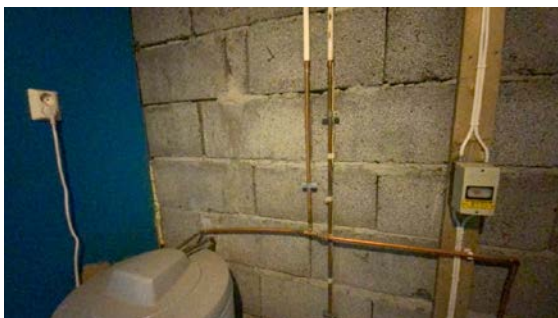
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2016

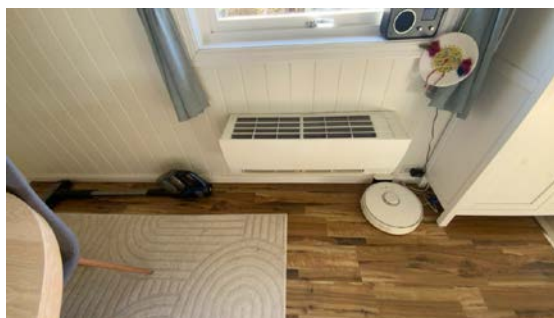
Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken står i gangen inn mot garasjen.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

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?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og 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**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.



## 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring av grunnmur.



## TO 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker på antatt såle av betong og fjell.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

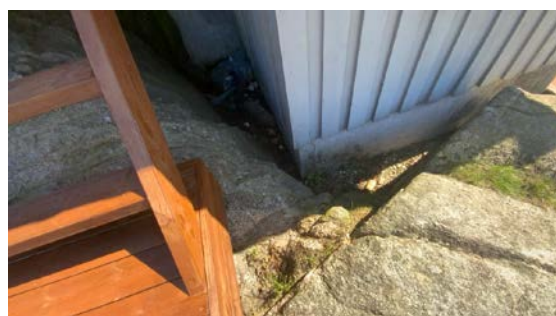
Sånne sprekker oppstår normalt 2-3 første åra og hvis det er tilfelle har grunnet mest sannsynlig satt seg.



## TO 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Tilstandsrapport

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Forholdene som er påpekt under HMS representerer avvik fra gjeldene sikkerhetsnivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

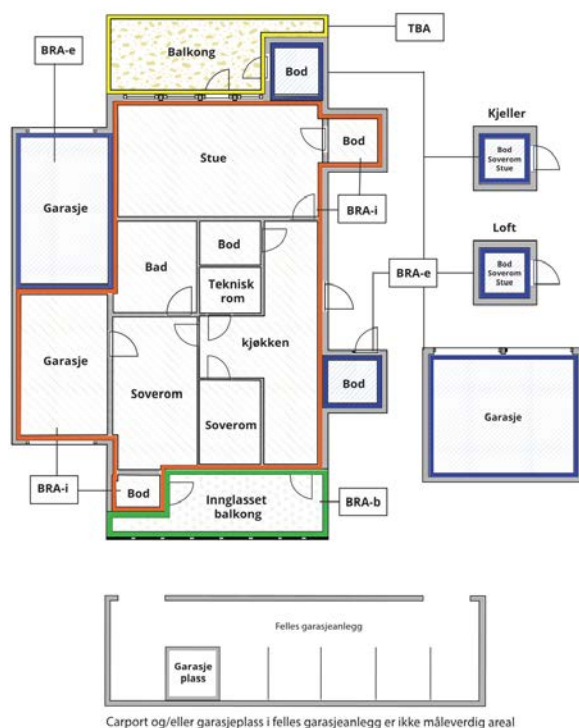
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	85			85	
Loft	16			16	
2. Etasje	50			50	83
2,5 Etasje	36	22		58	11
<b>SUM</b>	<b>187</b>	<b>22</b>			<b>94</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>209</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, entré, gang, bad/vaskerom, soverom		
Loft	Loftstue		
2. Etasje	Stue, kjøkken		
2,5 Etasje	Stue, bad, soverom, toalettrom	Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyre håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	6	105		0	871.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Åkvågveien 403

#### Hjemmelshaver

Bentsen Kristoffer

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Oppdraget er utført av en uavhengig Nito takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Nito har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2 .

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av revirent.

Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/revirenten skal lese gjennom

dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Brann/lydskilikonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

## PERSONVERN

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NØYSOMHETEN AV HOPE AV HOPE	Beregnet areal	871.8
Etablert dato	29.11.1982	Historisk oppgitt areal	873
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/105
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.11.1982			6/1 (-873), 6/105 (873)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6505097.3	508008.77	0	Ja	871.8	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BENTSEN KRISTOFFER F220791*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅKVÅGVEIEN 403 4957 RISØR	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Åkvågveien 403

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4957 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	212 Hope	Tettsted	
Valgkrets	4 Hope		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8695059		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	29.02.1984
2	8695059	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	11.07.2012

1: Bygning 8695059: Enebolig (111), Tatt i bruk 29.02.1984

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	12
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.07.1983	16.07.1983	
Tatt i bruk	29.02.1984	29.02.1984	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/105	-	-	-	-	-
Bolig	Åkvågveien 403	H0101	6/105	119	3	1	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

## 2: Bygningsendring 8695059-1: Påbygg, Ferdigattest 11.07.2012

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.11.2011	21.11.2011	
Igangsettingstillatelse	03.11.2011	21.11.2011	
Ferdigattest	11.07.2012	23.02.2018	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/105	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	12	0	12	0	0	0

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
Hope, 4950 Risør.		G.nr.6, b.nr.105		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	1/9-82	29/9-82	344/82
Byggherre	Adresse		Tit.	
Carl Tellef Danielsen	Hope, 4950 Risør.			
Anmelder	Adresse		Tit.	
A/S Konsmo Fabrikker	Blødekjør 1, 4800 Arendal			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
Harald Songe	Kirkeveien 101, 4816 Kolbjørnsvik			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Isolering, belistning ved innv. trapp.  
Ventilasjonen må utføres etter forskriftene.  
Veranda/terrasse.  
Gjenfylling/planering med fall fra huset.

Permanent toalett må anordnes snarest mulig.

Arbeidet må være utført innen: ~~xxxxxxxxxxxx~~ utføres snarest mulig.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Risør, den 7. mars 1984	RISØR KOMMUNE Teknisk etat 4950 Risør <i>John A. L. Lønn</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvernmyndighet  Feiermester.

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

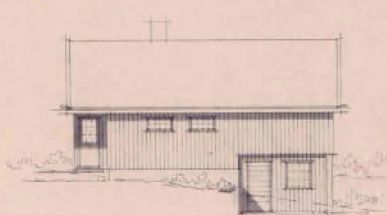


Ansvarlig søker: Jonny Hilmar Hageli Hope 4950 RISØR	Tiltakshaver: Jonny Hilmar Hageli Hope 4950 RISØR
---	--

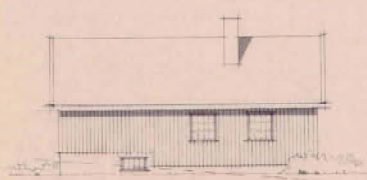
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Hope, 4950 RISØR	Gnr. 6	Bnr. 105	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:	
Tiltaket art: Endring av bygg - utvendig påbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup>	
Bygningstype: Garasje til bolig	
Vedtak fattet av: Delegert myndighet	Vedtak dato: 02.11.11      Saksnr. 289/11
Dato sluttkontroll: 05.06.12	Kontrollansvarlig: Jonny Hilmar Hageli
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</li><li>- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).</li><li>-</li><li>-</li><li>-</li></ul>
Merknader	

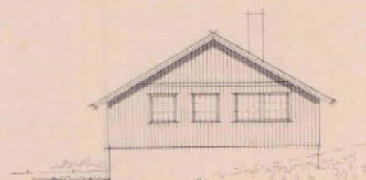
Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 11.07.2012	Martin Dahlen Krogstad saksbehandler, enhet for plan- og byggesak



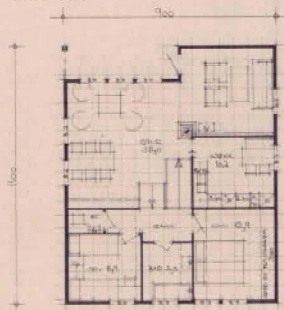
FASADE VEST



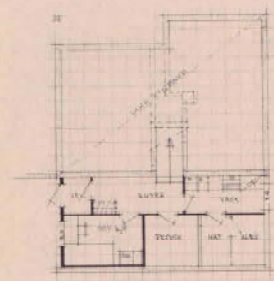
FASADE ØST



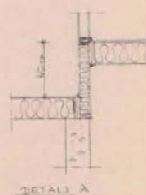
FASADE SØR



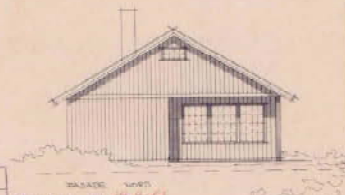
ETASJESPLAN 9,5,0 m x 11,4,0 m



UNTERKASTEN 5,0,0 m x 11,4,0 m



DETALL A



FASADE NØR

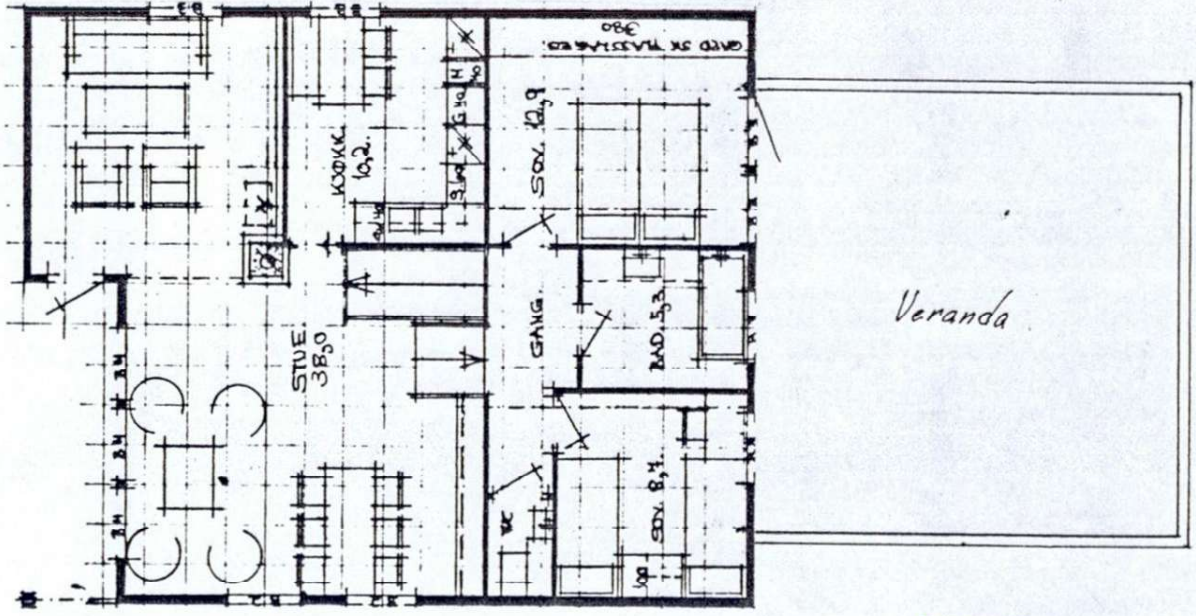
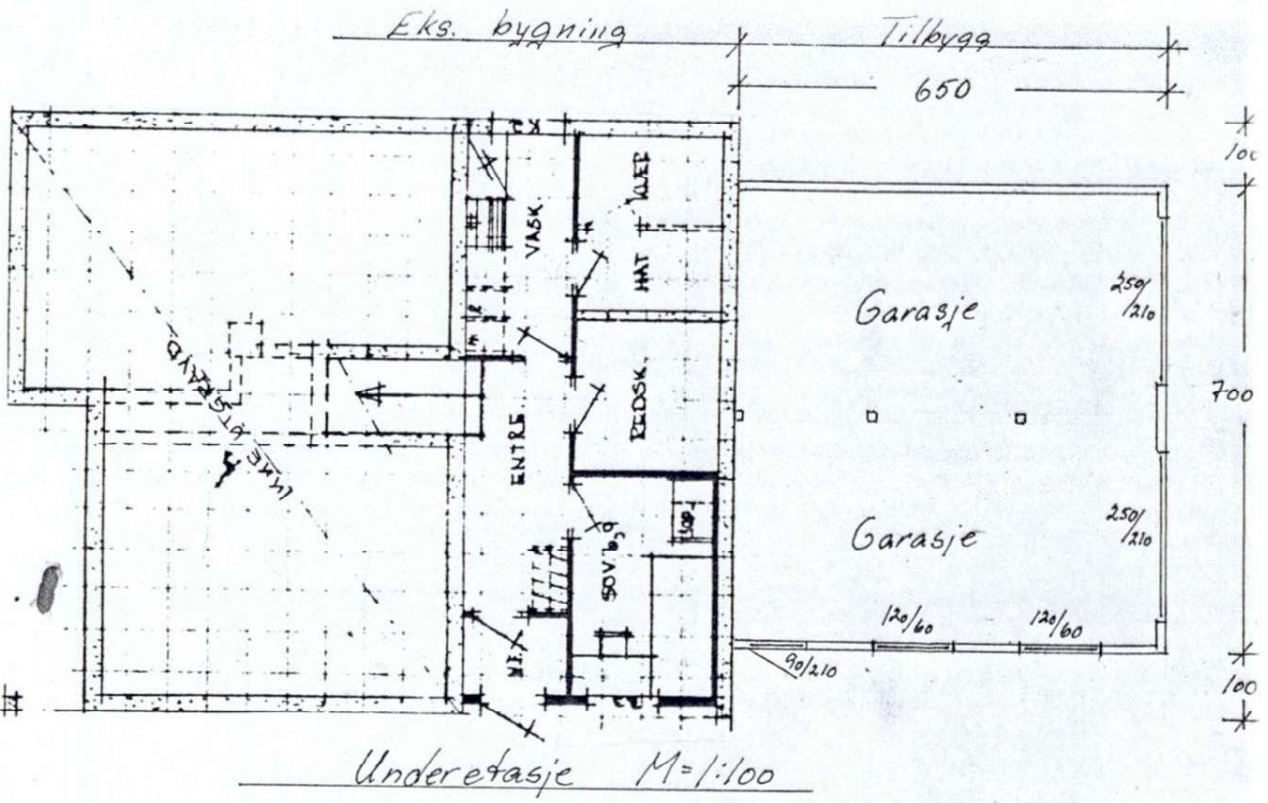
BYGGKONTORET  
TEKNISSK ESTAT  
L. L. EN  
VER. Ø. ARKIV D.  
ØRENT P. 88.

Byggkontrakt nr. 123  
Sok. 1997/22  
Gitt med på utlag

byggherre: Carl Tellef Danitsen		HUSBANK reg. nr.
byggeordr. nr.	byggeordr. dato	arkiv nr.
BLANK DETALJ nr.	VÅRSBERE	reg. nr.
KONSMO HUS		dato: 25.11.1997
KONSMO FABRIKKER		reg. nr.
4525 KONSMD TLF 043-81602		reg. nr.
		3.





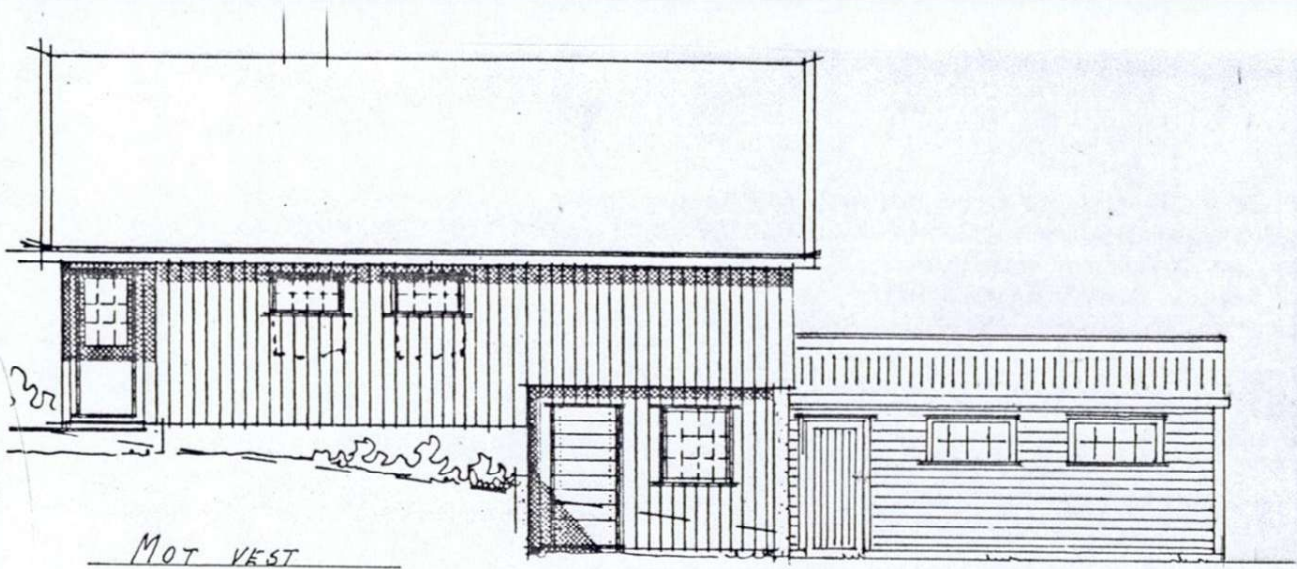


RISØR KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
14 SEPT. 1990

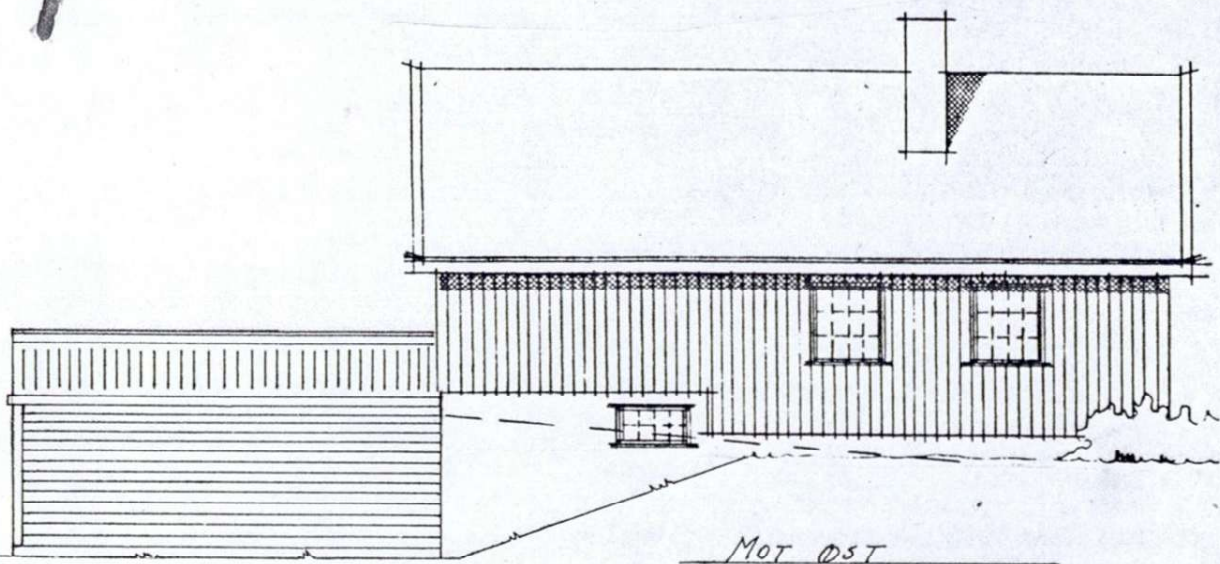
BEH. <input type="checkbox"/>	ARKIV <input type="checkbox"/>
ORIENT. <input type="checkbox"/>	Nº 6

Risør bygningsråd  
Sak: BD-101/90  
Godkjent på vilkår / delegasjon  
Etablert 19.09.90

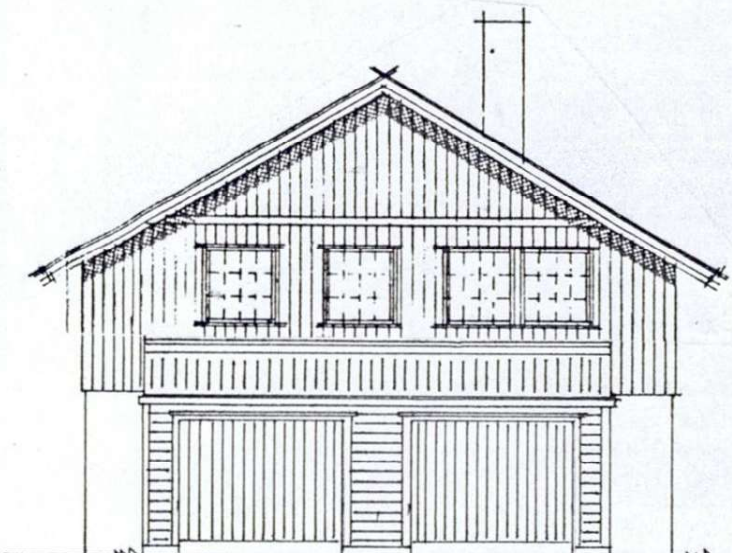
105



MOT VEST



MOT ØST



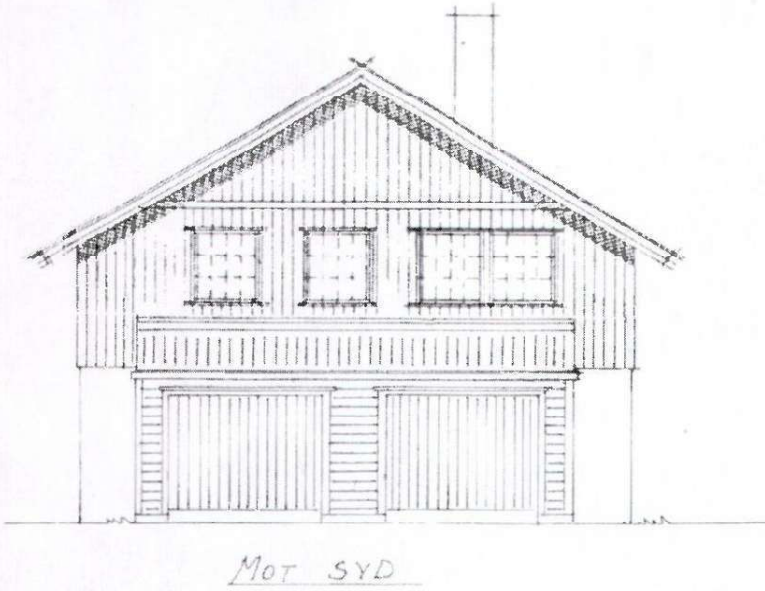
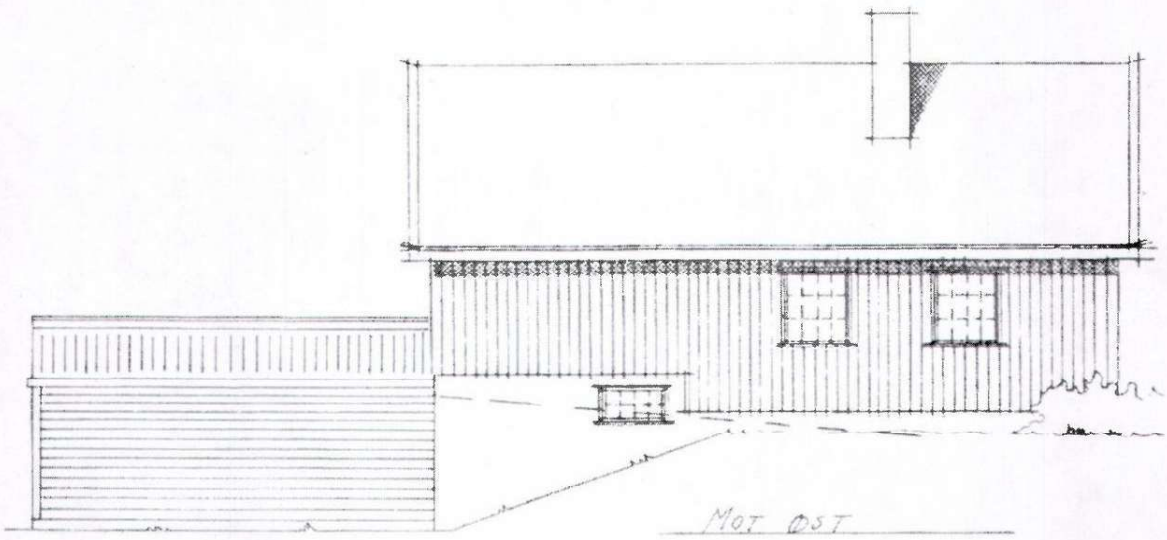
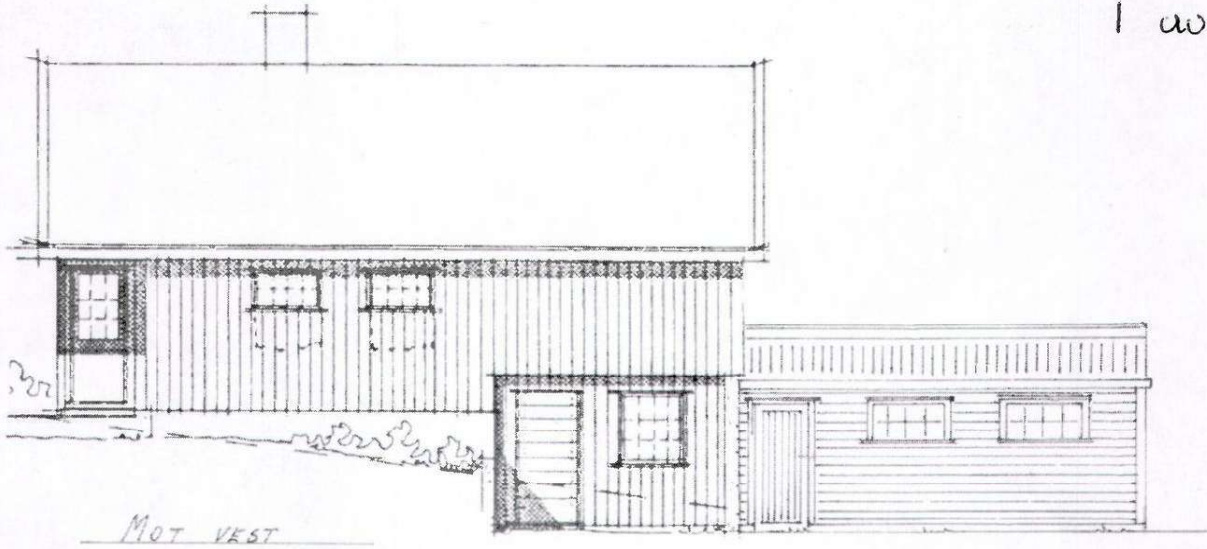
MOT SYD

RISØR KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
14 SEPT. 1990  
BEH.  ARKIV   
ORIENT.  NR. 6

105

Tilbygg av garasje  
Fasader M-1:100

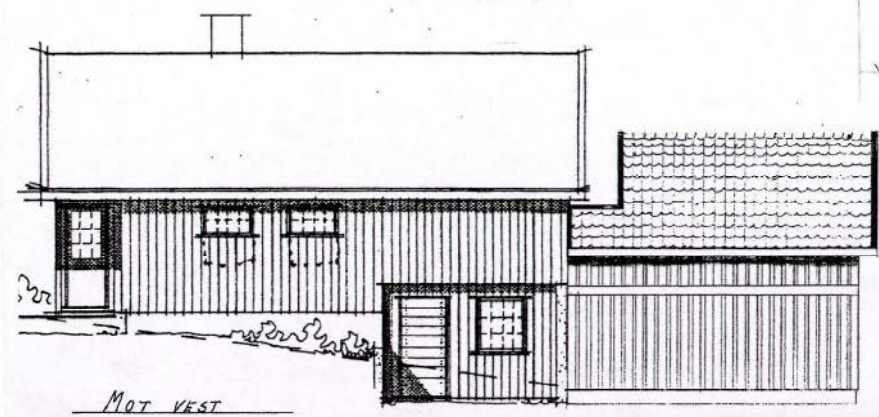
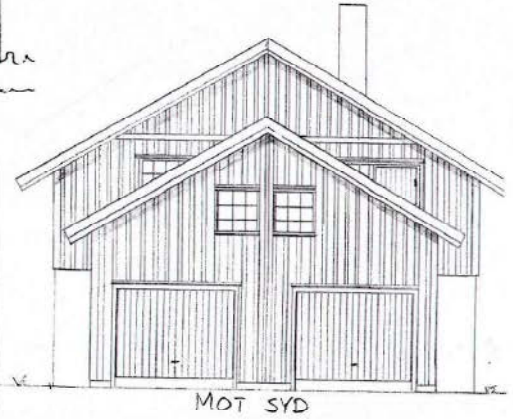
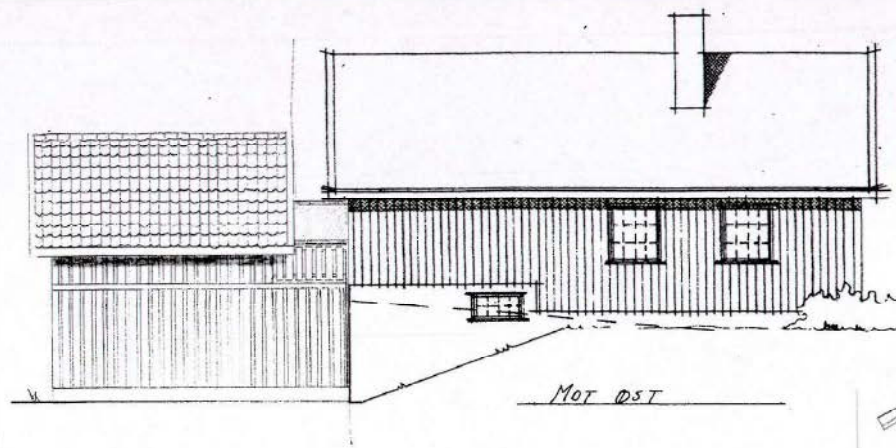
Riser bygningsråd  
Sak: BD. 101/90  
Godkjent på vilkår v/ delegasjon  
Behandlet 19.09.90 8/90 138



Tilbygg av garasje  
Fasader M-1:100

8/90 1988

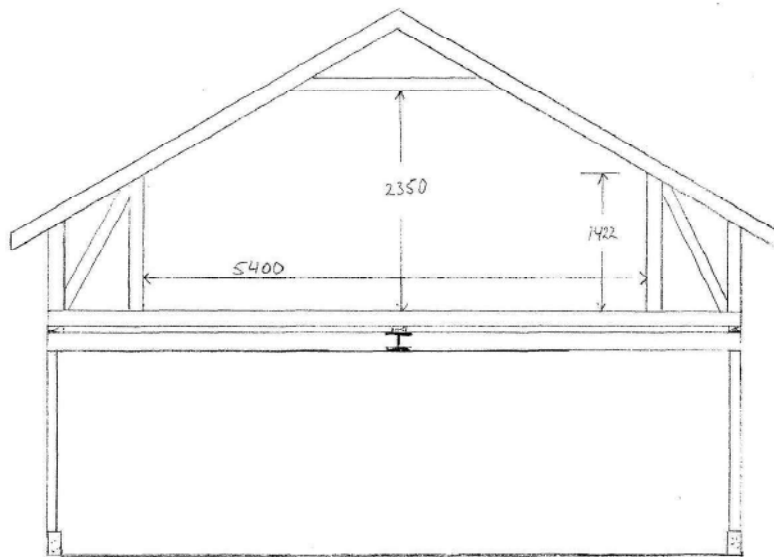
1 av 3



M: 1:100  
GNR: 6 BNR: 105  
4.9.2011



3 au 3



SNITT.

M=1:50



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kristoffer Bentsen

---

## Boligen

Åkvågveien 403

4957 Risør

4201-6/105/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Egeninnsats

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert fibo tresbo plater i dusj sone.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Den ene veranda døren til det ene soverommet er flistrete i treverket på utsiden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Egeninnsats

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet til et nyere vindu soverom 1 etasje.

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

♦ **Ja**

Pakninger på vinduer er litt harde på grunn av alder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp ny stor terrasse 2018. Også satt opp ny bod inntill garasje 2024.

---

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

♦ Ja

Det en liten forsenkelse i gulvet rundt vedovn stue.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Det er stemplet opp å forsterket under hus på bjelkelag.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Kan komme opp litt vann av sluken i garasjen hvis det regner kraftig

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

En sjelden gang hender det at jeg kommer over sølvkre på vaskerom/kjøkken

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Døren på vedovnen er deffekt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Vennetjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp ny kurs til kjøkken.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** Vennetjenester  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp nye lys spotter stue
  3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016  
**Firmanavn:** Vennetjenester  
**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler i gang 1 etasje.
  4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** Vennetjenester  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp flere stikkontakter soverom 2 etasje
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

Det kan komme krav om å bytte til renseanlegg etter hvert. Mer kjenner jeg ikke til.

---

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

- ♦ **Ja**

Bygget ny terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Skatteetaten

Dato  
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN  
Middelthuns gate 17C H0503  
0368 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4201 RISØR**

Gnr 6            Bnr 105            Fnr 0            Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Åkvågveien 403, 4957 RISØR

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

Som primærbolig:        kr 700 572  
Som sekundærbolig:    kr 2 802 286

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Risør kommune

Utskriftsdato: 20.04.2026

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

<b>Kommunenr.</b>	4201	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	105	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Åkvågveien 403, 4957 RISØR								

### Kommunale gebyrer 2026

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	7451
Feiing	350
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	-

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

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

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



## Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

Dato: 20.04.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	105	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åkvågveien 403, 4957 RISØR						

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Vannmåler

Vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

**Utestående fordringer som hviler på eiendommen:**

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

## ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	6	105		
<b>Adresse til bygningen:</b>		<b>Eiers navn:</b>			
Åkvågsveien 403		Kristoffer Bentsen			
<b>Bygningstype iflg matrikkel:</b>					
Avtalenummer: 107276			Kundenummer:		

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 5 038,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr 1 380,-
<b>Sum gebyrer pr år:</b>	<b>Kr 6 418,-,- inkl. mva</b>

**Kommentar:**

Dato: 20.04.2026

Med vennlig hilsen  
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

**NB! Fritidsboliger:**  
**Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!**



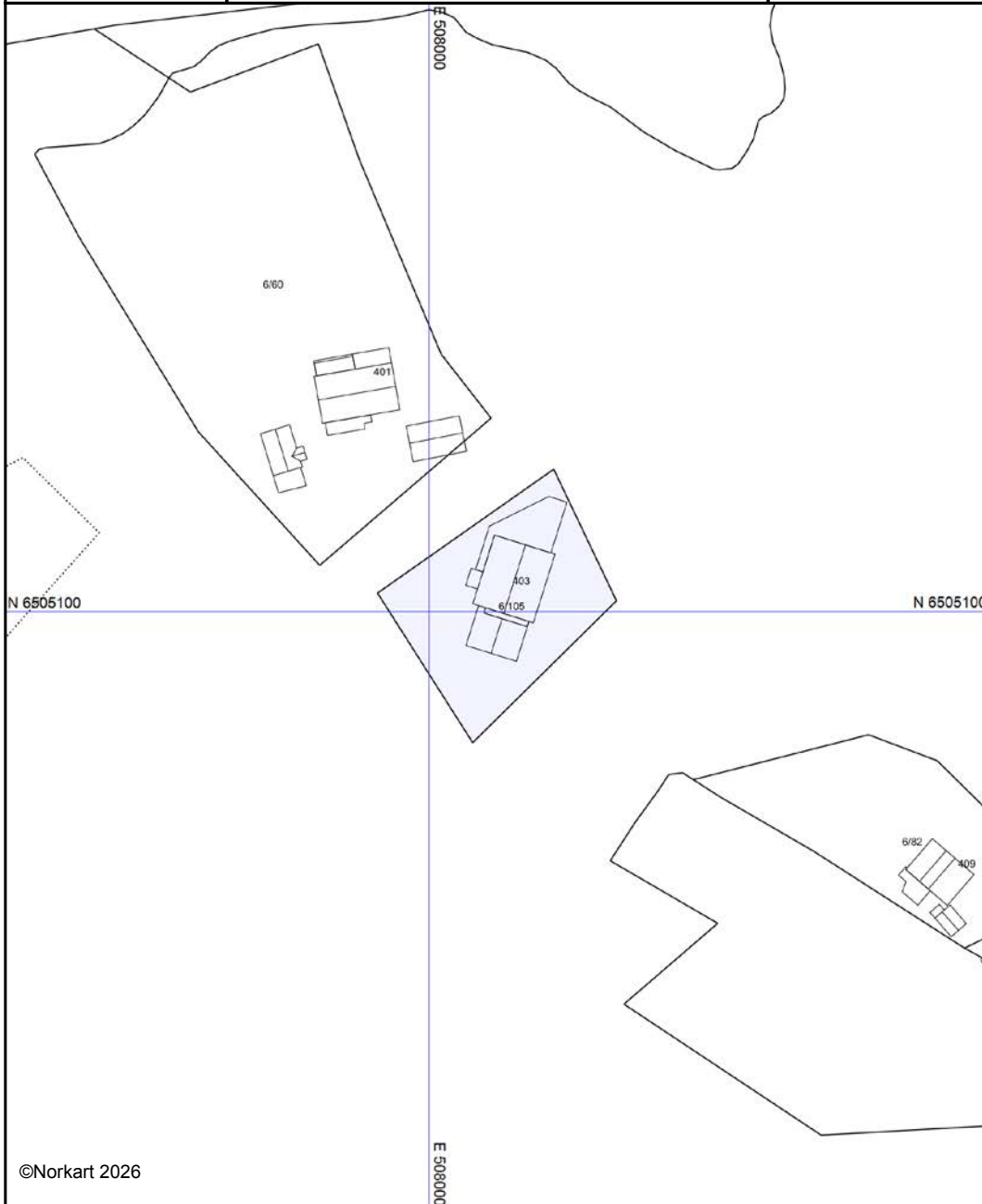
Risør kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 6/105  
Adresse: Åkvågeveien 403  
Utskriftsdato: 17.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**

# Nabolagsprofil

Åkvågveien 403

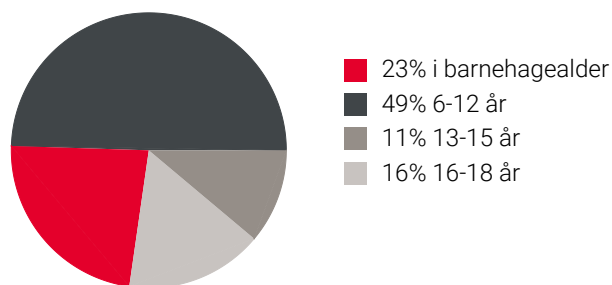
## Offentlig transport

🚶 Hope	2 min 🚶
Linje 162	0.2 km
🚶 Grenstøl bussterminal	20 min 🚶
Linje F5	18.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 16 min 🚶

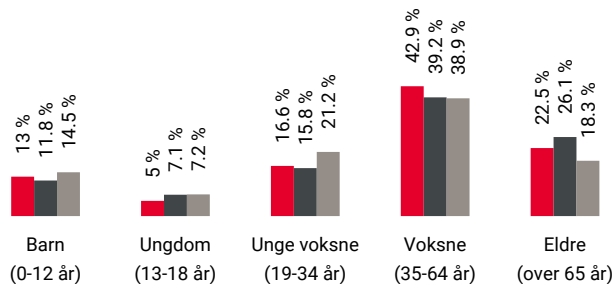
## Skoler

Hope oppvekstsenter (1-7 kl.)	15 min 🚶
37 elever, 4 klasser	1.3 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
209 elever, 15 klasser	16.9 km
Risør videregående skole	18 min 🚶
300 elever, 15 klasser	16.8 km
Tvedestrand videregående skole	21 min 🚶
460 elever, 38 klasser	19.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Hope	341	194
🟤 Kommune: Risør	6 735	3 775
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

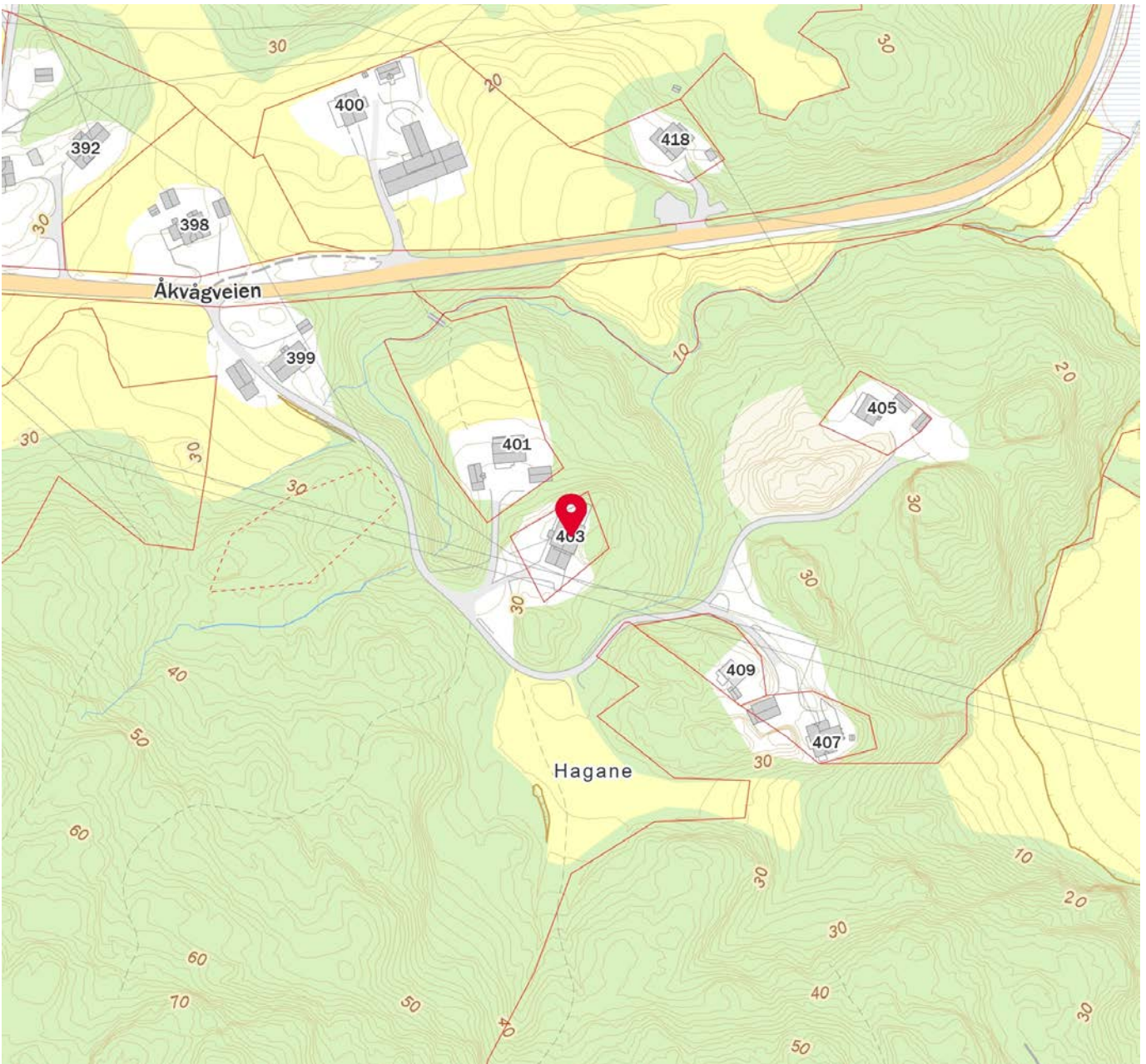
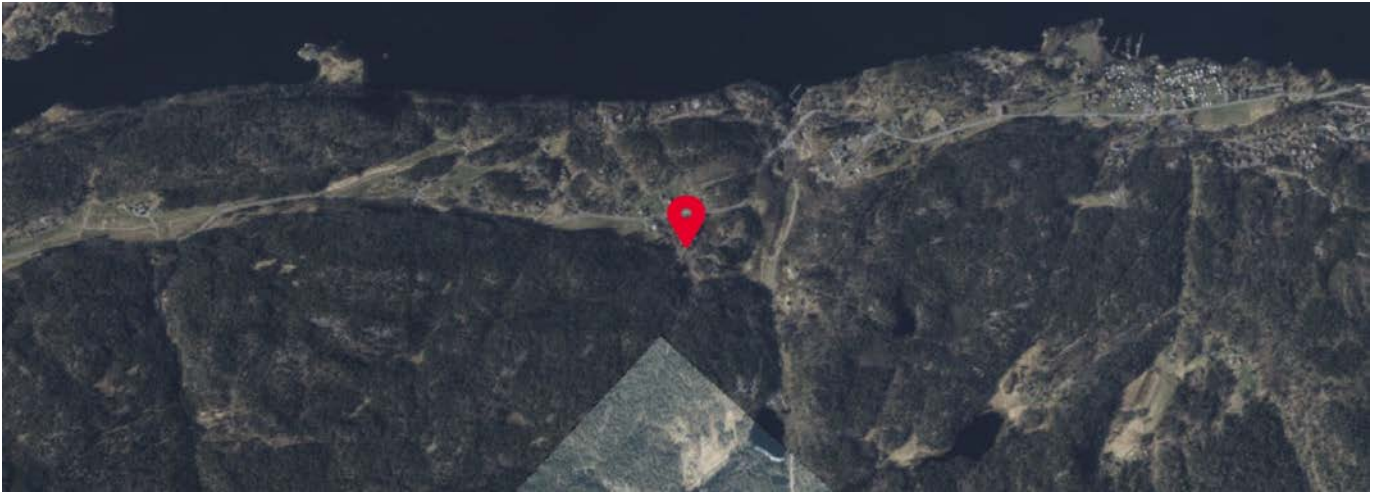
Hope barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
19 barn	1.3 km
Knatten barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
20 barn	11.3 km

## Dagligvare

Joker Hopestrand	9 min 🚶
------------------	---------

## Sport

🏃 Hope oppvekstsenter	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.3 km
🏃 Sandnes Ballbinge	22 min 🚶
Ballspill	2 km
🏃 Atletix Risør	17 min 🚶
🏃 SKY Fitness Tvedestrand	18 min 🚶



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åkvågveien 403  
4957 RISØRMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Martin OmmundsenTelefon: 906 42 614  
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

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

**aktiv.**  
Tar deg videre