

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 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total ink omk.: Kr 2 358 890,-
Selger: Ida Emilie Hognerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 124/161 kvm
Tomtstr.: 780.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1007260056

Sjarmerende enebolig med anneks | Usjenert beliggenhet | Helhetlig oppgradert 2010

Velkommen til Åkvågveien 405 – en sjarmerende bolig med solrike uteområder, beliggende i idylliske omgivelser nær sjøen på Hope. Eiendommen ligger frittliggende til med fine utsiktsforhold og gode solforhold gjennom dagen. Boligen ble oppgradert i 2010 og har en planløsning som gir gode muligheter for både familie og gjester. På eiendommen finner du også et separat anneks som gir ekstra plass og fleksible bruksmuligheter. Store utearealer og flere soner for opphold skaper hyggelige rammer rundt eiendommen, samtidig som sjøen og Hopestranda ligger like i nærheten.

- Kjøkken, div skap og senger fra Terna Snekkeri
- Høyt og frittliggende
- Kort vei til sjø
- Mulighet for leie av båt plass i Hopestranda
- Oppgradert i 2010
- Separat anneks
- Store og solrike utearealer
- Enkel garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	90
Matrikkelrapport	96
Kommunale avgifter	99
Kommun.	100
Årsgebyr renovasjon og slam.	102
Reguleringskart	103
Nabolagsprofil.	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 161 kvm

TBA: 25 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 34 kvm Gang, vindfang, bad/vaskerom og 3 lagerrom

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, gang, kjøkken, bad, stue og soverom

2. etasje

BRA-i: 26 kvm Gang, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Gang og 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

23 m² av kjelleren er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Dette gjelder gang og bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

780.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Synlig fuktsikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider. Grunnmur av betong fra byggeår. Tomten består av lett 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 båt plasser. 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 trening for 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

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss fra Åkvågveien til Risør.

Bygningssakkyndig

Lars Tore Mesel

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1952, med et tilhørende anneks og garasje, og ble oppgradert i 2010.

Bygningen hviler på en grunnmur av betong fra byggeåret, med synlig fuktsikring på deler av de tilbakefylte sidene. Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig kledning av stående og liggende malt panel.

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, uten lufting. Undertaket er av takbord, papp, sløyfer og lekter, tekket med betongtakstein. Vindfanget har eldre takshingel.

Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag er av plastbelagt stål, med en luftehatt av plast.

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

Vinduene er hovedsakelig av nyere dato, mens vinduer i råkjeller og vindfang er av

eldre dato. Dørene er i malt trekonstruksjon fra 2009, med unntak av kjellerdør og dør fra vindfang som har råteskader.

Eiendommen har et terrassedekke med bjelker i impregnert treverk og rekkverk i malt treverk. Inngangspartiet har en trapp av impregnert treverk med rekkverk av malt treverk, samt trapper av betong med enkelt smijerns rekkverk.

Annekset fra 2008-2010 står på en eldre grunnmur av betong. Det har bindingsverk med utvendig stående malt trekledning og plassbygde takstoler tekket med takstein. Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål, og vinduer og dør er i malt treverk. Garasjen har støpt såle og bindingsverk med utvendig liggende og stående malt trekledning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja

Beskrivelse: Det er litt feil fall på gulv i bad i 1 etasje

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: Noe svelling i terrassedører. Kjellerdør er tydelig fuktskadet.

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

Ja

Firmanavn: Har bestilt skadedyrfirma til å se på fluene, men har ikke vært her enda.

Beskrivelse: Har hørt mus i veggene tidligere, kottet i loftsetasjen er ikke tett og har i løpet av 5 år tatt 2 mus der inne. Sukkermaur i kjeller og kjøkken. Noe små fluer i møna på huset, og i det ene soveromsvinduet en gang i løpet av våren og en gang i løpet av høsten.

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.

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

Ja

Beskrivelse: Kommunale krav til oppgradering av kloakkanlegg. Søknad om oppgradering er sendt og godkjent av kommunen. Frist for å installere nytt renseanlegg til kloakken er ved utgangen av 2029.

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). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Boligen fordeler seg over tre plan med en innholdsrik og praktisk planløsning. I hovedetasjen finner du entré/gang, bad, kjøkken, soverom samt en romslig stue som er naturlig inndelt i flere oppholdssoner. Oppholdsrommene har gode vindusflater, peis og en lun atmosfære som skaper hyggelige rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med videre adkomst til uteområdene.

I boligens andre etasje finner du to gode soverom samt bod. Soverommene har hyggelige lysforhold og fleksible bruksmuligheter, og fra det ene soverommet er det utgang til egen balkong.

Kjelleretasjen består av gang, romslig bad/vaskerom, teknisk rom samt to store boder med svært gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen har også et separat anneks med to soverom, i tillegg til en enkel garasje og romslige uteområder med gode solforhold.

Standard

Eneboligen er opprinnelig fra 1952, med et tilhørende anneks og garasje, og ble oppgradert i 2010. Det er normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, men det må påregnes noen kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har noe bruksslitasje og kommenterte avvik.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate. Det er ventilator i skap over komfyr. Hvitevarer er delvis integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i

salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har belegg på gulv, vegger med våtromsplater og panel i taket. Innredning og utstyr med normal slitasje. Ventilasjon fra ventil i tak og vegg, samt vifte i taket.

Bad/vaskerom kjeller:

Bad/vaskerom med belegg med oppkant på gulvet, malte plater på vegger og panel i taket. Innredning og utstyr med normal slitasje. Ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er av varierende alder og slitasje. 1. og 2. etasje samt deler av kjelleren er pusset opp, mens resten av kjelleren er råkjeller. Det gjenstår arbeider med gulv, vegger og tak samt belistning i deler av kjelleren.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør til bad/vaskerom. Fordelingsrør for øvrig er i kobber av eldre dato. Fordelingskoblinger i kjelleren er uten skap.
- Avløpsrør: Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra ventiler.
- Varmesentral: Varmepumpe i stue.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er plassert i kjelleren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 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 noe bruksslitasje og mindre skader.

Noe frostsprengning på nedløpsrør.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekke og rekkverk med litt slitasje og behov for noe overflatebehandling og eventuelt bytte noen bord.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Overflater med noe alder og bruksslitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det gjenstår arbeider med gulv, vegger og tak samt belistning i deler av kjelleren.

- 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.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 2 cm høydeforskjell på gulv.

Det ble registrert lokale knirk-symptomer i deler av gulvet. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med fuktinnholdet i luften.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med tanke på synlige saltutslag på synlig grunnmur, kan det påregnes avvik i eventuelle utforede vegger og oppforet gulv.

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

Avvik: • Det er avvik:

Våtromsplater har noe begrenset gjenstående levetid.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > 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.

Det er litt feil fall på gulv, med oppkant på belegget ved døren, men det er høyere inn til sluken i dusjen en oppkant ved dør.

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

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran i våtsoner på vegger, kun malte plater.

- Våtrom - Kjeller > 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 gulvoverflaten har sprekker.

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

Noe avvik på belegget skjører på gulvet og det er noe feil fall på gulv mot yttervegg/lagerrom.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med noe aldersslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Kobberrør av eldre dato, med noe redusert gjenstående levetid.

- 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 - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det mangler klemlist på synlig knotteplast, slik at vann kan komme inn bak fuktsikring.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med større aldersslitasje og liten gjenværende levetid.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dører med større bruksslitasje og noe råteskader.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipe er kledd inn mot bad.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > 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:

2010:

- 1 og 2 etasje samt deler av kjelleren ble pusset opp i 2010
 - Boligen er blitt oppgradert i 2010 samt nytt anneks.
 - Anneks fra 2008-2010 som står på eldre grunnmur av betong, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning, plassbygde takstoler tekket med takstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, vinduer og dør i malt treverk.

2009:

- Vinduer i 2 og 3 etasje amt gang og bad nede, fra 2009 med normal slitasje.
- Dører fra 2009 i malt trekonstruksjon med noe slitasje.

2008:

- Det er nyere skap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.

2005:

- Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.
- Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag av plastbelagt stål med luftehatt av plast.

Parkering

Eiendommen har parkering i enkel 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 varmepumpe i stue og peisovn i stue som oppvarmingssystemer. Det er også gulvvarme i gang og på bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 890 (Omkostninger totalt)

75 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 375 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 378 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 940 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 7790,00

Feiing: kr 350,00

Renovasjon helårs: kr 5420,00

Privat slamanlegg: kr 1380,00

Eiendomsskatt

Kr 7 790 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7790,-. 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 732 487 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 929 949 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.

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 Eiendomsmedling 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 49 i Risør kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er gitt pålegg om godkjent renseanlegg. Selger har søkt om dette og fått rammetillatelse. Kostnad er estimert til 120-150 000,-. Kjøper må selv besørge dette.

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:

Konferer megler for utskrift av grunnboken.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller originale tegninger på eiendommen ihht. Risør kommune.

Kommunen benytter matrikkelstatusene «Tatt i bruk», «Midlertidig brukstillatelse» og «Ferdigattest» på samme måten som matrikkelinstruksen 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.

Både hus, garasje og anneks er innført i matrikkelen som "Tatt i bruk" 01.01.1900.

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 gitt pålegg fra kommunen for denne eiendommen. Eier har søkt om rammetillatelse for minirensanlegg og har fått innvilget denne. Kjøper må selv besørge kjøp og nedgraving av minirensanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Arealdel av kommuneplanen (ID 2019001), med ikrafttredelse 29.11.2019. I kommuneplanen er 777 kvm av eiendommen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende, og 4 kvm er avsatt til Spredt næringsbebyggelse, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanen 2025 (ID 2025001), som har status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H510 for landbruk i kommuneplanen.

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. Rask overtakelse er mulig.

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

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

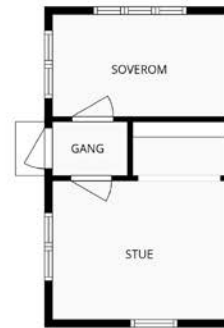
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.05.2026





SM
SØNNAVIND MEDIA **aktiv.**

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

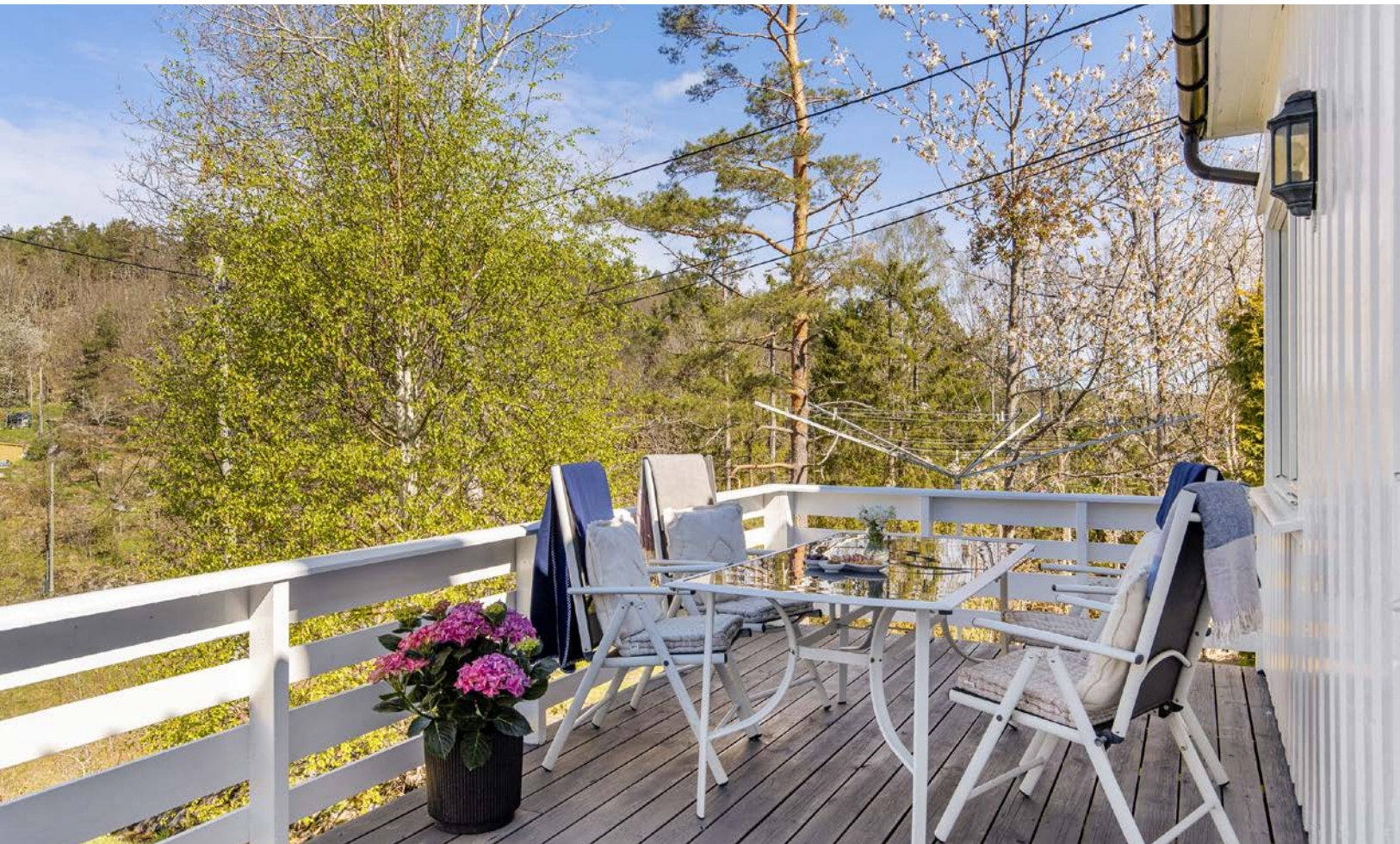
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







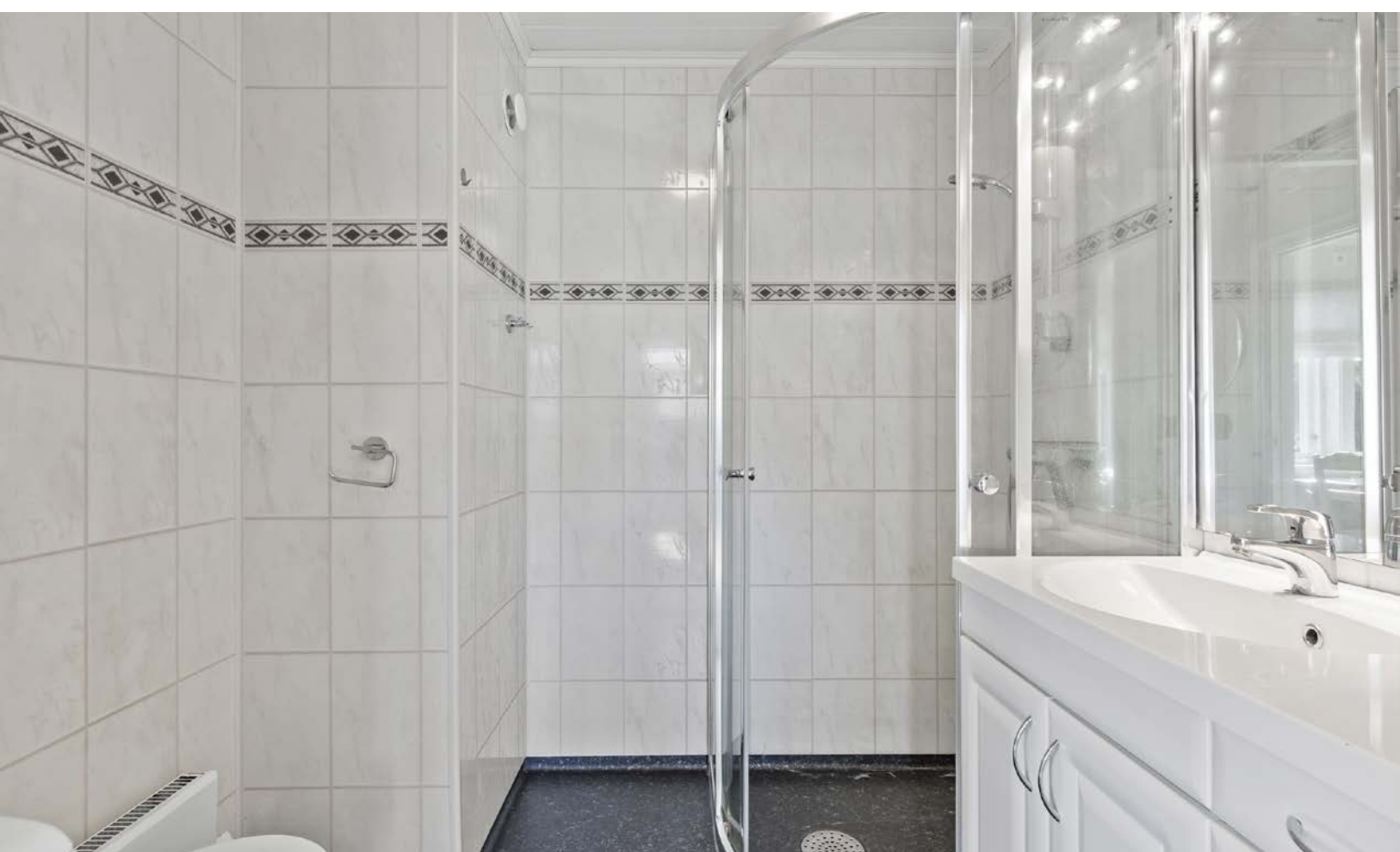










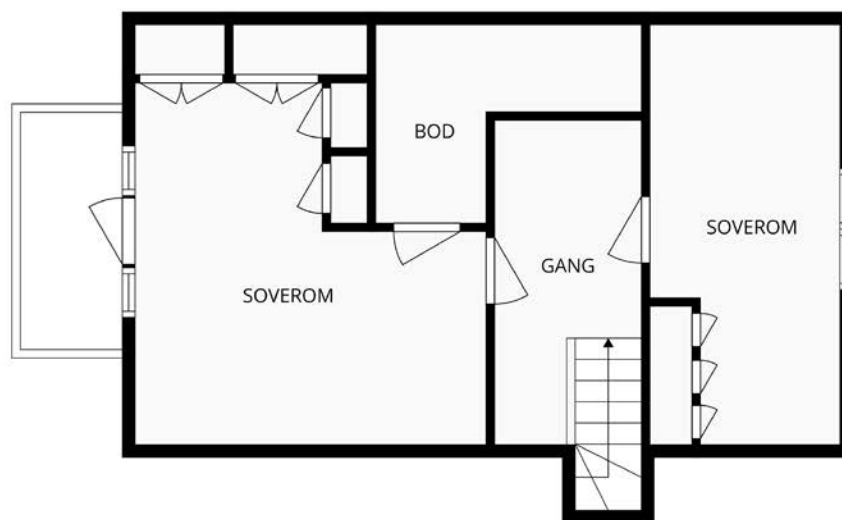












SM
SØNNAVIND MEDIA **aktiv.**

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













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

 Enebolig

 Åkvågveien 405, 4957 RISØR

 RISØR kommune

gnr. 6, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20262-1555

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HU1290

Foretak: Takstingeniør Mesel AS

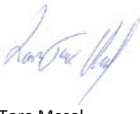
Takstingeniør: Lars Tore Mesel

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 som er oppført i 1952 med tilhørende annek og garasje. Boligen er blitt oppgradert i 2010 samt nytt annek. Det er normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, men det må påregnes noen kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har noe bruksslitasje og kommenterte avvik

Egenerklæringsskjema må leses.
Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG [Gå til side](#)

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein.
Eldre takshingel på vindfang.
Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på øverloft.
Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert.
Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag av plastbelagt stål med luftehatt av plast.
Renner og beslag er inspisert fra bakkenivå.
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående og liggende malt panel.
Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperer, uten lufting.
Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid.
Vinduer i 2 og 3 etasje amt gang og bad nede, fra 2009 med normal slitasje.
Dører fra 2009 i malt trekonstruksjon med noe slitasje.
Kjellerdør og dør fra vindfang med råteskader.
Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.
Trappe av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk.
Trapper av betong med enkelt smijerns rekkverk.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje.
1 og 2 etasje samt deler av kjelleren ble pusset opp i 2010, resten av kjelleren er råkjeller.
Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.
Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein med peisovn i stue.
Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe litt saltutslag/fukt.
Vegger i gang og bad/vaskerom er ikke videre kontrollert.
Malt trapper med heltre trinn, mellom etasjene.
Malte og umalte profilerte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad med belegg på gulv, vegger med våtromsplater og ventilasjon fra ventil og vifte i taket.
Det er lett fall rundt sluken og ellers normal slitasje på overflater.
Våtromsplater på vegger og panel i taket.
Belegg på gulv med 7 mm fall fra dør til sluk, oppkant på membran

ved dør.

Belegg synlig ned i sluken.
Innredning og utstyr med normal slitasje.
Ventilasjon fra ventil i tak og vegg samt vifte i taket.
Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har belegg med oppkant på gulvet og malte plater på vegger.
Ventilasjon fra vifte i yttervegg.
Det er malte plater på vegger og panel i taket.
Belegg på gulv med 4 mm fall fra dør til sluk. 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 mulig.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør til bad/vaskerom uten koblingsbokser og fordelings koblinger uten skap i kjelleren, resten av fordelingsrør i kobber av eldre dato.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Naturlig ventilasjon fra ventiler.
Varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken står i kjelleren.
Det er nyere skap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.
Synlig fuksikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider.
Grunnmur av betong fra byggeår.
Tomten består av lett 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](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

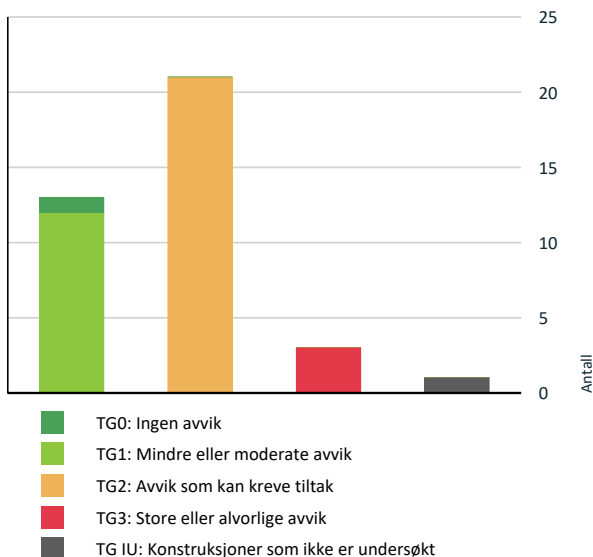
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

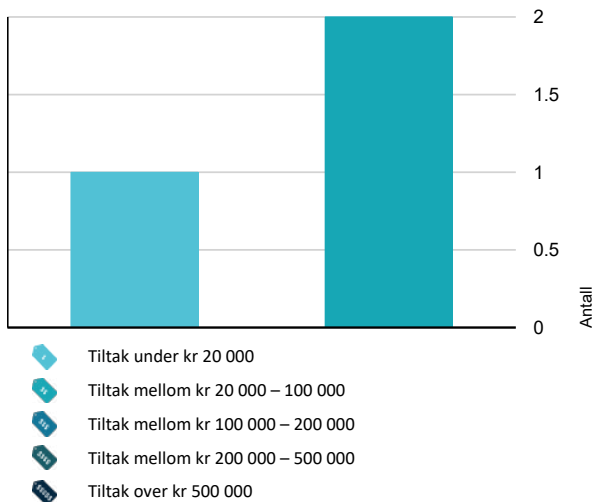
- Det foreligger ikke tegninger

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

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)








-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1952

Standard
Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Overflater er greit vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein. Eldre takshingel på vindfang. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket på øverløft. Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Gammel shingel på vindfang.



Litt mose på takstein.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takstige og pipebeslag av plastbelagt stål med luftehatt av plast. Renner og beslag er inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 noe bruksslitasje og mindre skader.

Noe frostspregning på nedløpsrør.

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. Snøfangere bør monteres.

Fuger/tetting ved takgjennomføringer bør kontrolleres årlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående og liggende malt panel.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kledningsbord med råte og avvikbyttes, ellers må normalt vedlikehold påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon av taksperrer, uten lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Gamle fuktmerker ved pipe og det er veldig begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktmerker rundt gjennomføringer kontrolleres nærmere ved mye nedbør, men er mest sannsynlig fra før taktekket ble oppgradert.



Gamle fuktmerker rundt pipe.

Beskrivelse

Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med større aldersslitasje og liten gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i 2 og 3 etasje amt gang og bad nede, fra 2009 med normal slitasje.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Dører

Beskrivelse

Dører fra 2009 i malt trekonstruksjon med noe slitasje.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 3 Dører - 2

Beskrivelse

Kjellerdør og dør fra vindfang med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dører med større bruksslitasje og noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

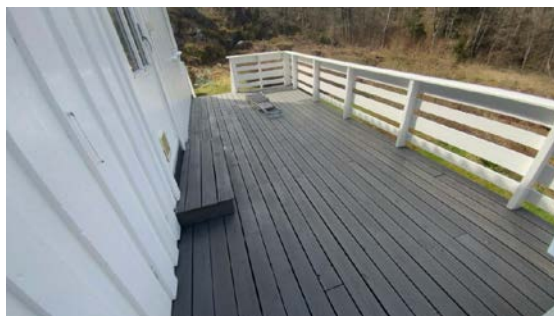
- Døren(e) står foran utskiftning.

Dører må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

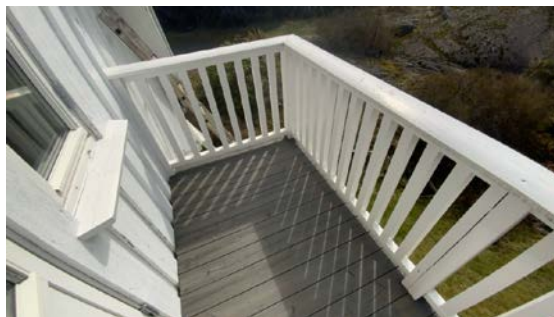
Terrassedekke og rekkverk med litt slitasje og behov for noe overflatebehandling og eventuelt bytte noen bord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Noe oppgraderinger av terrassen må påregnes etter behov.

Litt skjvheter.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappe av impregnert treverk og rekkverk av malt treverk. Trapper av betong med enkelt smijerns rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Overflater med noe alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Noe oppgraderinger av trapper må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje.

1 og 2 etasje samt deler av kjelleren ble pusset opp i 2010, resten av kjelleren er råkjeller.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det gjenstår arbeider med gulv, vegger og tak samt belasting i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 2 cm høydeforskjell på gulv.

Det ble registrert lokale knirk-symptomer i deler av gulvet. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med fuktinnholdet i luften.

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein med peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Deler av pipe er kledd inn mot bad.

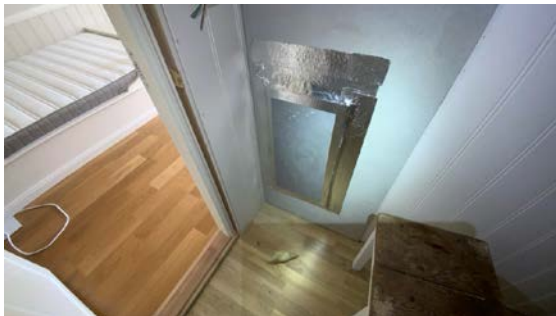
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Ildsteder og pipe bør kontrolleres av feier.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ukjent hva som er bak plate.



Noen sprekker



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe litt saltutslag/fukt.

Vegger i gang og bad/vaskerom er ikke videre kontrollert.

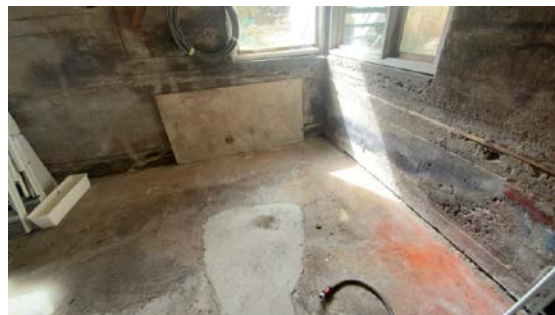
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med tanke på synlige saltutslag på synlig grunnmur, kan det påregnes avvik i eventuelle utforede vegger og oppforet gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

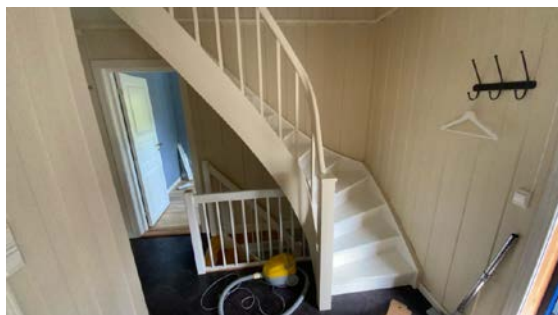
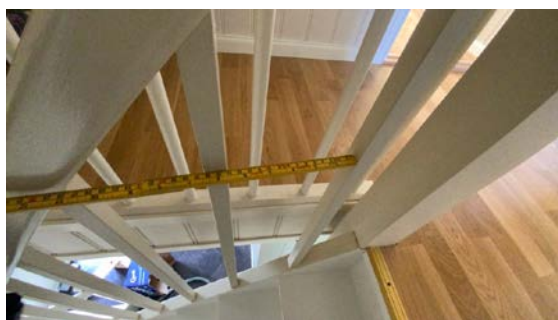


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapper med heltre trinn, mellom etasjene.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte og umalte profilerte innvendige dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Det er lett fall rundt sluken og ellers normal slitasje på overflater.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater har noe begrenset gjenstående levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med 7 mm fall fra dør til sluk, oppkant på membran ved dør.

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.

Det er litt feil fall på gulv, med oppkant på belegget ved døren, men det er høyere inn til sluken i dusjen en oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - 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.
- Badet fungerer greit med dagens standard, men det bør etableres åpninger inn til sluk for resten av badet.

1. 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.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og utstyr med normal slitasje.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra ventil i tak og vegg samt vifte i taket.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom har belegg med oppkant på gulvet og malte plater på vegger.
Ventilasjon fra vifte i yttervegg.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er ikke membran i våtsoner på vegger, kun malte plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen oppgraderinger av våtsoner må påregnes etter behov.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med 4 mm fall fra dør til sluk. Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk under badekar, oppkant på membran ved dør.

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 gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe avvik på belegget skjører på gulvet og det er noe feil fall på gulv mot yttervegg/lagerrom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skjører på belegget må utbedres.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg synlig ned i sluken.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og utstyr med normal slitasje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med noe aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.

Tilstandsrapport



Litt svellinger/avskalling av maling.



Litt svellinger/avskalling av maling.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør til bad/vaskerom uten koblingsbokser og fordelingskoblinger uten skap i kjelleren, resten av fordelingsrør i kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

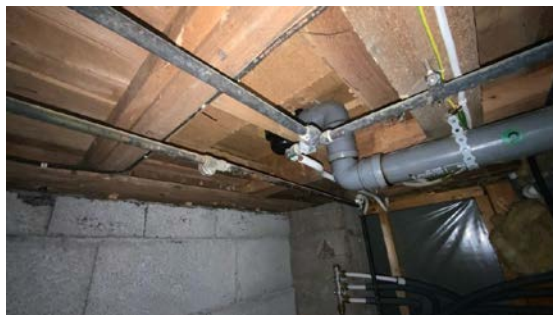
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør av eldre dato, med noe redusert gjenstående levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales og monterer Waterguard som sikring i rommet.



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

- 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.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra ventiler.

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.

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 kjelleren.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er nyere skap med automatsikringer, overspenningsvern 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Løs ledning på loftet må sikres.



Løs åpen ledning på loftet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig fuktsikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler klemlist på synlig knotteplast, slik at vann kan komme inn bak fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist monteres og knotteplast forlenges eventuelt over terreng.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong fra byggeår.



TG 0 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1950

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Garasje med større aldersslitasje

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle, bindingsverk med utvendig liggende og stående malt trekledning. Overflater med større aldersslitasje og råte, garasjen må totalrenoveres eller bygge ny.

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

Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Kommentar**Standard**

Annekset holder en normal god standard.

Vedlikehold

Overflater er greit vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks fra 2008-2010 som står på eldre grunnmur av betong, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning, plassbygde takstoler tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, vinduer og dør i malt treverk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

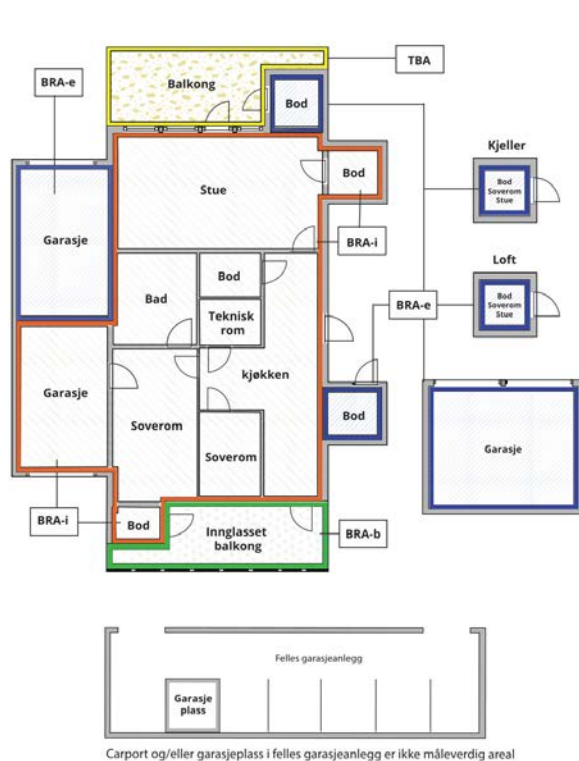
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	64			64	22		64
2. Etasje	26			26	3		26
Kjeller	34			34		23	57
SUM	124				25	23	147
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, stue, soverom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bod		
Kjeller	Gang, vindfang, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

23 m2 av kjelleren er ikke målbar, gjelder gang og bad.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Gang, soverom, soverom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	6	49		0	780.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åkvågveien 405

Hjemmelshaver

Hognerud Ida Emilie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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



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

Ida Emilie Hognerud

Boligen

Åkvågveien 405

4957 Risør

4201-6/49/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ 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?

• **Ja**

Det er litt feil fall på gulv i bad i 1 etasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

Noe svelling i terrassedører. Kjellerdør er tydelig fuktskadet.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Har hørt mus i veggene tidligere, kottet i loftsetasjen er ikke tett og har i løpet av 5 år tatt 2 mus der inne. Sukkermaur i kjeller og kjøkken. Noe små fluer i møna på huset, og i det ene soveromsvinduet en gang i løpet av våren og en gang i løpet av høsten.

Har bestilt skadedyrfirma til å se på fluene, men har ikke vært her enda.

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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kommunale krav til oppgradering av kloakkanlegg. Søknad om oppgradering er sendt og godkjent av kommunen. Frist for å installere nytt renseanlegg til kloakken er ved utgangen av 2029.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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.

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	HAUGLI AV HOPE	Beregnet areal	780.3
Etablert dato	06.05.1952	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. 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
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.06.2021 02.07.2021	21/2468		6/1, 6/7, 6/9, 6/12, 6/14, 6/27, 6/35, 6/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/49
Skylddeling Skylddeling	06.05.1952			6/1, 6/49

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6505162.99	508137.45		Ja	780.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOGNERUD IDA EMILIE F240193*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åkvågsveien 405 4957 RISØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åkvågsveien 405

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166574714		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1900
2	166574692		Garasjueithus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1900
3	166574706		Garasjueithus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1900

1: Bygning 166574714: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	80
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1900	03.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åkvågveien 405	H0101	6/49	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 166574692: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1900	03.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/49	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygning 166574706: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1900	03.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/49	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Risør kommune

Utskriftsdato: 20.04.2026

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åkvågveien 405, 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	7790
Feiing	350
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	-

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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

Dato: 20.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	6	Bnr:	49	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åkvågveien 405, 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	49		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Åkvågsveien 405		Ida Emilie Hognerud			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 107233			Kundenummer: 119251		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 5 420,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr 1 380,-
Sum gebyrer pr år:	Kr 6 800,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 20.04.2026

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

Åse Trydal

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



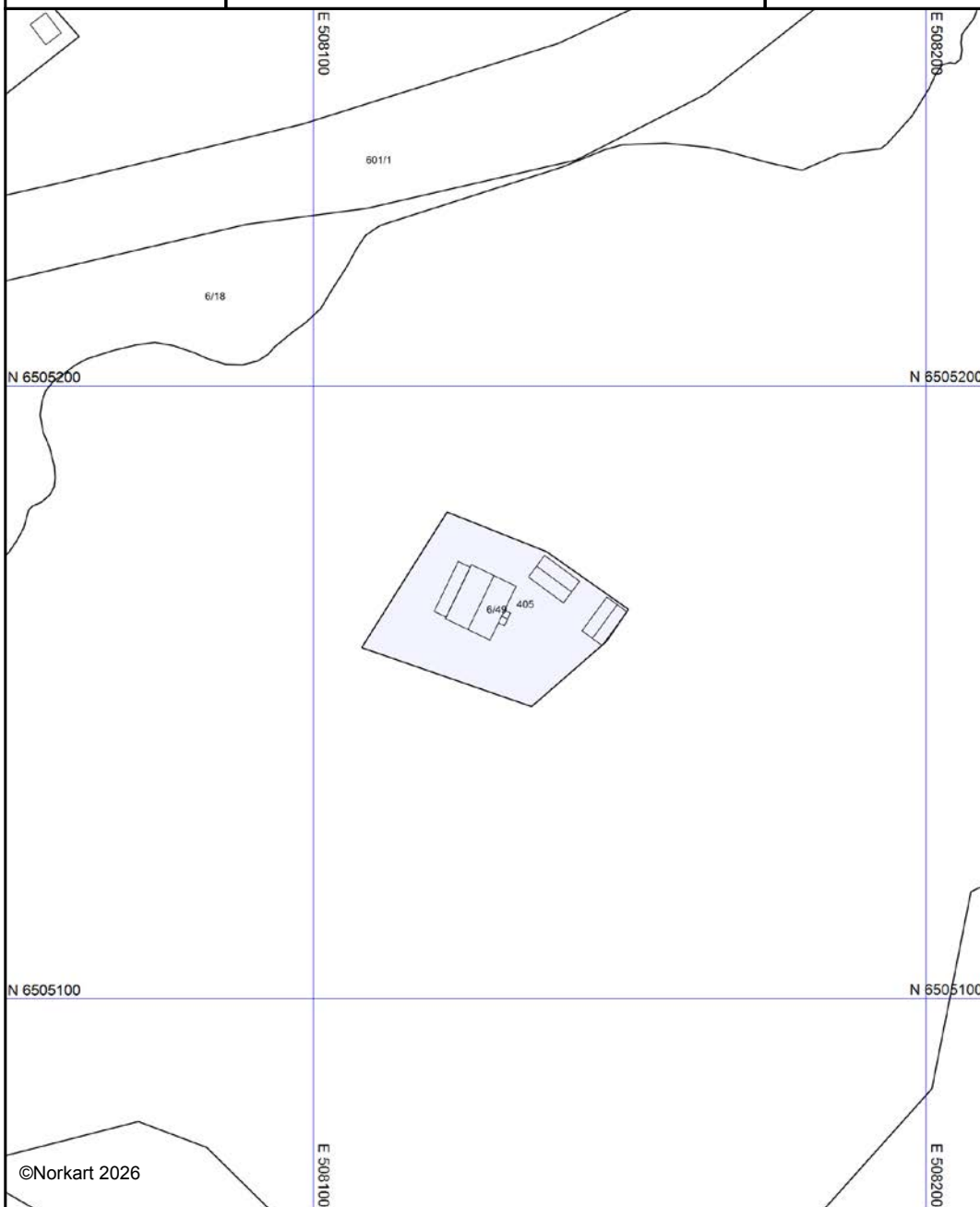
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/49
Adresse: Åkvågeveien 405
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Nabolagsprofil

Åkvågveien 405

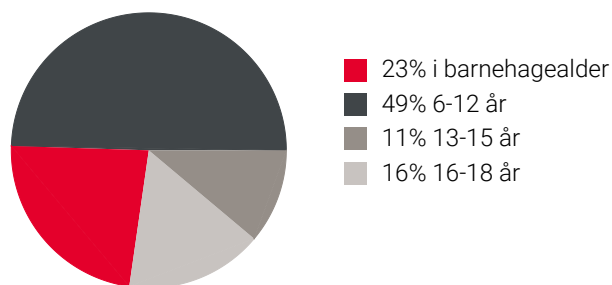
Offentlig transport

🚶 Hope Linje 162	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Grenstøl bussterminal Linje F5	19 min 🚶 18.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 15 min 🚶

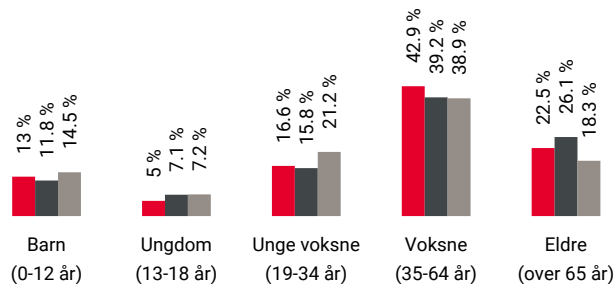
Skoler

Hope oppvekstsenter (1-7 kl.) 37 elever, 4 klasser	1 min 🚶 0.8 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	18 min 🚶 17 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	18 min 🚶 16.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	21 min 🚶 19.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



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

Barnehager

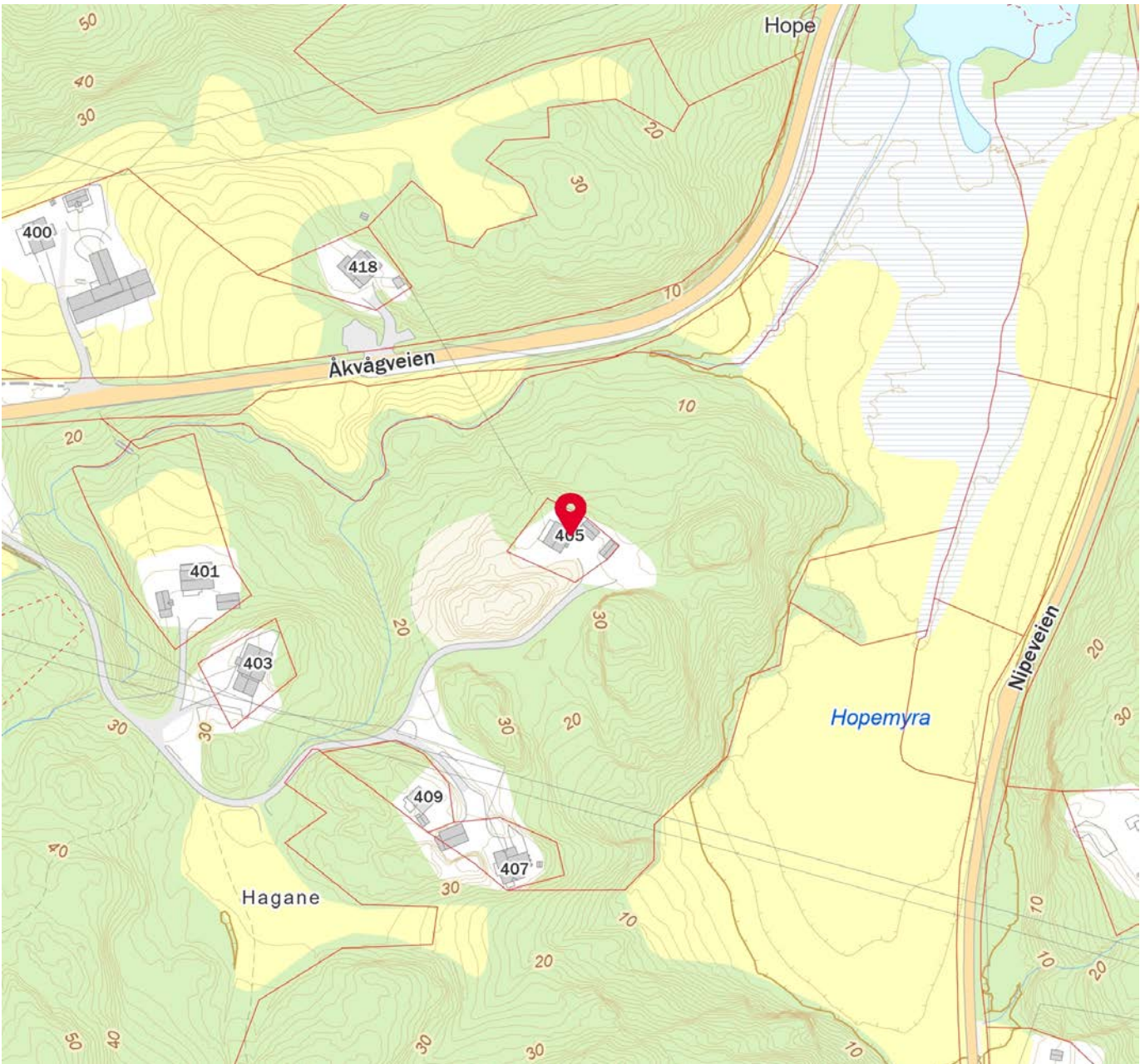
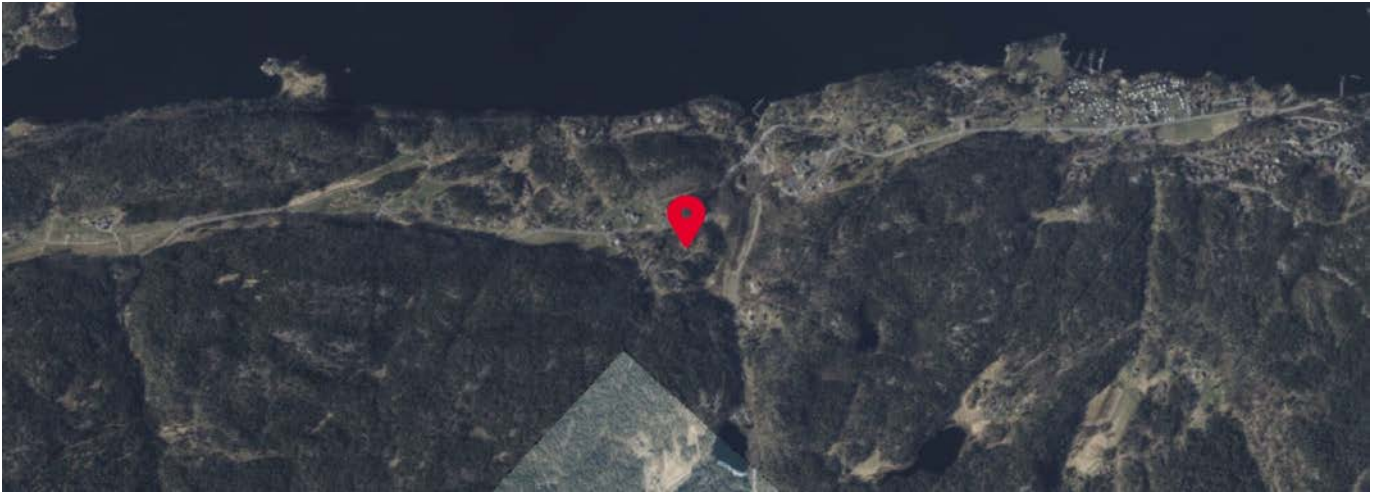
Hope barnehage (1-5 år) 19 barn	1 min 🚶 0.8 km
------------------------------------	-------------------

Dagligvare

Joker Hopestrand	11 min 🚶
------------------	----------

Sport

🏠 Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1 min 🚶 0.8 km
🏠 Sandnes Ballbinge Ballspill	2 min 🚶 1.5 km
🏠 Atletix Risør	17 min 🚶
🏠 SKY Fitness Tvedestrand	17 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 naboen 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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



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 405
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