



aktiv.

Henriks vei 72, 4957 RISØR

**Nydelig familiehytte med 4(5)
soverom - Solrike uteplasser -
Herlig utsikt - Båtplass - Jacuzzi**



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 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Michal Høiby
Marthe Østgaard Mohn

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 106/106 kvm
Tomtstr.: 538.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 153
Gnr. 5, bnr. 138
Oppdragsnr.: 1007260021

Nydelig familiehytte med 4(5) soverom - Solrike uteplasser - Herlig utsikt - Båtplass - Jacuzzi

Velkommen til Henriks vei 72!

Flott beliggende hytte på Hope, mellom Lyngør og Risør, med utsyn over Sandnesfjorden og gode solforhold. Eiendommen ligger skjermet til i et rolig hyttefelt med lite innsyn, og byr på flere fine uteområder som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Hytta har flere terrasser og uteplasser, inkludert en skjermet terrasse med jacuzzi – et ekstra høydepunkt hvor du kan nyte rolige stunder med utsikt mot fjorden. Boligen fremstår med en funksjonell planløsning og gjennomgående normal standard, med gode oppholdsrom og en naturlig sammenheng mellom sonene. Det er kort vei til Sørlandet Feriesenter hvor eiendommen har tinglyst rett til båt plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	87
Ferdigattest	93
Byggetegninger	94
Formuesverdi	104
Kommunale avgifter	105
Årsgebyr renovasjon og slam	106
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA totalt: 106 kvm

TBA: 80 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Stue, toalettrom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsboligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Målestandarden forutsetter også at måleverdige rom skal ha gangbart gulv. Kryprom/kjellerrom er derfor utelatt fra arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt /arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

538.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt med terrasser og plen.

Terrengforholdene tilsier at fritidsboligen er fundamentert på fjell og masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Ringmur av betong og innvendige støpte søylepunkter i kryprommet. Armeringsgrad og betongkvalitet er ikke tilgjengelig for vurdering. Tørrstablede natursteinsmurer. Ingen åpenbare sviktsymptomer i murverket. Murverket må ettergåes med jevnlig mellomrom for å sikre at tørrstablede stein, hovedsakelig i de øvre skiftene, ligger stabilt. Opparbeidede plenarealer mellom skrånende fjellterreng og den sydlige delen av ringmuren.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Hope, idyllisk plassert mellom Lyngør og Risør. Området byr på en flott kombinasjon av rolige omgivelser, vakker natur og nærhet til sjøen. Fra hytten kan du nyte utsyn mot Sandnesfjorden, samtidig som gode solforhold gir fine rammer for lange dager utendørs.

Det er kort vei til sjøen med flere badeplasser, gode fiskemuligheter og tilgang til båtliv. Den nærliggende skjærgården byr på et variert og spennende kystlandskap med holmer, svaberg og lune vikar – perfekt for både små og store utflukter.

Like i nærheten finner du Sørlandet Feriesenter, som tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet sandstrand, badebasseng, lekeområder og kiosk. I tillegg er det kort vei til Jettegrytene ved Fie – et populært turmål med spektakulære formasjoner i svabergene og flotte badeforhold.

For den turglade er det gode muligheter året rundt, både langs kyststier og i skogsterreng. Ønsker du litt mer liv og røre, ligger Risør kun en kort kjøretur eller båttur unna, med sitt sjarmerende sentrum, hyggelige spisesteder, butikker og kulturelle arrangementer gjennom sommeren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, samt gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning. Lett undertakstekking av fiberarmert duk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2014.

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

Dårlig fall mot sluket, derfor er det etablert list i dusj som forhindrer at vannet renner ut på badet.

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

Ja

Innhold

Hovedetasjen inneholder entré, bad/vaskerom, to soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Oppholdsrommet har gode lysforhold og en naturlig sammenheng mellom sonene, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate. Fra stuen er det utgang til terrasse med utsikt mot Sandnesfjorden, noe som gir en fin overgang mellom inne- og utearealer. Overflatene er utført med parkett på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt og har varmekabler i gulv, og er innredet med dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Loftsetasjen består av en hyggelig loftsstue med utsikt, samt to soverom og separat toalettrom. Loftsstuen fremstår som et fint oppholdsrom med gode lysforhold. Ett av soverommene har integrert garderobeløsning.

I tillegg har eiendommen flere uteplasser rundt hytten, med gode solforhold og fine oppholdssoner. Det er også etablert en ekstra terrasse med jacuzzi fra 2018.

Tinglyst båtplass:

Med eiendommen følger tinglyst rettighet til båtplass hos Sørlandet Feriesenter.

Avtalen er opprinnelig tinglyst i 1996 for 50 år med rett til fornyelse. Bredde på plassen

ihht aktuell båt, oppad begrenset til 30 fot. Avtalen gjelder også adkomstrett og parkeringsmulighet i nærheten samt rett til å ta opp og sjøsette båt på slippen til Sørlandet Feriesenter. Rettigheten følger eiendommen og kan således ikke videreselges.

Avtalen følger for øvrig i sin helhet i salgsoppgaven.

Nåværende eier har fått tilbud om å betalt nytt innskudd samt en mindre årlig leie for båt-plassen. Det er foreløpig takket nei til nytt innskudd fra eiers side, som istedet har leid båt-plass for kr 9300,- Denne er betalt for 2026.

Standard

Fritidsbolig fra 2014 oppført i halvannen etasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble påbegynt i perioden rundt 2010/2011 og ferdigstilt i 2014.

Fritidsboligen har utvendig behov for overflatevedlikehold. Vurderingen omfatter også treterrassene, hvor det også er behov for utbedring av råteskadet rekkestøtte, samt oppretting av konstruksjonen på deler av den vestlige siden.

UTVENDIG:

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Det er montert snøfangere på deler av taket. Beslag i plastbelagt stål. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Taket er en saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak mot innredede rom og oppløftkvist på den nordlige siden. Malte trevinduer med 2-lags glass, fra ulike tidsperioder. Kontrollerte isolerglasser er produksjonsmerket 2007, 2008 og 2013. Hoveddør og kjellerdør er tre/trefiberdører i malt utførelse. Terrasedør er tofløyet tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2013. Treterrasser med ubehandlet terrassegulv. Malt rekke i tilknytning til hovedterrassen. Terrassen i tilknytning til badestampen er lukket/forblendet og utført med glassrekke. Steintrapp og enklte plassbygde tretrapper.

INNVENDIG:

Innvendige gulver er utført med parkett. Veggflatene er utført med malte panelplater Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlinger. Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre. Ventilert kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon. Rettløpstrapp i tre med malte vanger og lakktrinn. Malte lettdører.

BAD/VASKEROM I HOVEDETASJE:

Kombinert bad/vaskerom. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet malt trefiberpanel i tak/himling. Flislagt gulv med oppkant. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

TOALETTROM I LOFTSETASJE:

Toalettrom i tilknytning til loftstue. Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet malt trefiberpanel i himlingen. Servant og standard toalett.

KJØKKEN:

Stue og kjøkken i åpen løsning. Over og underskaper med fronter i malt utførelse. Laminert benkplate. Integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Utløpt garantitid. Delvis integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt er installert. Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet. Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør). Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk og avløp til toalett vil normalt kunne brukes som alternative stakpunkt. Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badrom. varmtvannsbereder er plassert i bad/vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2014.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig bod i boligens hovedetasje har utgått til fordel for ekstra soverom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt og godkjent. Kommunen kan kreve søknad i etterkant, samt at det i enkelte tilfeller kan bli stilt krav om endringer eller tilbakeføring dersom søknadspålitelige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på sydlige siden.

Veggkonstruksjon:

Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep. Det er hovedsakelig den østlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.

Takkonstruksjon/loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det mangler inspeksjonsluker til kott/hulrom bak knevegger i loftsetasjen. Takutstikkene er utført uten fluenetting som beskyttelse mot inntrengning av insekter.

Hovedinngangsdør:

Døren har vedlikeholdsbehov. Det ble registrert påbegynt svelling i bunn som følge av vær og slagregns påkjønning.

Kjellerdør:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag for slagregnsbeskyttelse.

Terrassedør:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det ble registrert friksjon i tilknytning til sidefelt, vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av låsepinne i bunn.

Utvendige trapper:

Tretrappene har synlig slitasje/vedlikeholdsbehov. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skillekonstruksjonen i hovedetasjen er tidvis utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kryprom. Enkelte åpninger for rørgjennomføringer i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.

Krypkjeller:

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjelleren har kondensutfordringer. Det ble registrert høyt trefukttinnhold i deler av skillekonstruksjonen, med måleverdier/trefukttinnhold mellom 19 - 21 vektprosent. Krypkjelleren har begrenset ventilering og det er ikke etablert fuktsperre mot terreng. Dette innebærer at det oppstår høy luftfuktighet. Slike konstruksjoner har erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes som risikokonstruksjoner. Forholdene gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke påvist synlige fuktskader og eventuelle skader i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås uten videre undersøkelser og inngrep i konstruksjonen.

Bad/vaskerom i hovedetasje:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble registrert misfarget fuge/overgangsfuge mellom flisoppkant og bunn av våtromsplater.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Løsning for membranens sammenføyning mot sluk er ikke dokumentert.

Ventilasjon:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Kondensfukt i skillekonstruksjonen mot kryprommet medfører økt risiko for fuktskader og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen. Lyset i ventilatoren fungerer ikke. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Vannledninger:

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Fritidsboligen er utført med ordinære trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning mellom oppholdsrommene.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Forhold som har fått TG3:

Terrasser:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det ble registrert råteskade i rekkestøtte på den vestlige siden. Det mangler fuktbeskyttende overgangsbeslag på deler av den vestlige siden. Terrassebord ved badestamp er avsluttet nær fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning fra overvannstilsig. Det ble registrert horisontalavvik / skjevheter i deler av hovedterrassen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført direkte mot terreng. Stedvis tørkesprekker og vridninger. Terrassegulvene har vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat fra takstmann for utbedring: 20 000 - 100 000

Bad/vaskerom i hovedetasje:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert motfall på deler av gulvet i dusjsonen, samt ved inngang til dusjsonen. Dette medfører at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til funksjonskrav på oppføringstidspunktet. Fallforhold, i kombinasjon med dusjsone uten nedsenk, medfører at bruksvann kan renne ut på gulvet foran dusjdørene. Kostnadsestimat fra takstmann for utbedring: 100 000 - 200 000

Toalettrom i loftsetasje:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat fra takstmann for utbedring: Under 20 000

Terrengforhold:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengforholdene medfører at det passerer noe overvann i dremsmassene og på terrenget under fritidsboligen.

Kostnadsestimat fra takstmann for utbedring: 20 000 - 100 000

For komplett oversikt se 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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Parkering

Det er biloppstillingsplass på nedsiden av fritidsboligen, med plass til tre biler.

Det følger med tinglyst rett til en båtplass i bøye ved feriesenteret, plass nr 209. Årlig kostnad er kr 1100,-.

Selger leier i tillegg båtplass i uttrigger av og ved feriesenteret - 2,5 meter, plass nr 48. Denne leieavtalen har en varighet på 10 år og utløper i følge selger i 2024, men kan forlenges. Årlig kostnad kr 3400,-.

Iom at nytt innskudd ikke er innbetalt er årlig leie for 2026 på kr 9300,- og er betalt av eier ut året.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Med eiendommen følger medlemskap i Sørlandet Ferieby vel.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (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 18 708 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Avgiftene på eiendommen er som følger:

Avløp kr 5846,35,-

Vann kr 3404,09

Eiendomsskatt kr 6125,-

Årsgebyr til RTA for renovasjon og slamavgift pr. år kr 3 333,- inkl. mva.

Eiendomsskatt

Kr 6 125 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6125 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 1 012 500 for år 2024

Andre utgifter

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

Velforening

Andelslaget Sørlandet Ferieby

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 153 i Risør kommune. Gårdsnummer 5, bruksnummer 138 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/5/153:

21.09.2023 - Dokumentnr: 1029864 - Jordskifte

Sak 20-133989REN-JAGD/JARD

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1987 - Dokumentnr: 6053 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138

01.01.2020 - Dokumentnr: 405938 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:5 Bnr:153

25.06.1996 - Dokumentnr: 1886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138
samt tomtene 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41
Erklæringen gjelder Andelslaget Sørlandet Ferieby - å stå
som eier av fellesanlegget med vegger, parkeringsplasser osv.
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra Risør kommune

Nye vilkår

25.06.1996 - Dokumentnr: 1887 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:5
samt tomt nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,
41, og tomt nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver og
hjemmelshaver

21.09.2023 - Dokumentnr: 1029864 - Jordskifte
Sak 20-133989REN-JAGD/JARD
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 165994 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

29.12.1987 - Dokumentnr: 6053 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138

01.01.2020 - Dokumentnr: 405938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:5 Bnr:153

25.06.1996 - Dokumentnr: 1886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138
samt tomtene 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41
Erklæringen gjelder Andelslaget Sørlandet Ferieby - å stå
som eier av fellesanlegget med vegger, parkeringsplasser osv.
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra Risør kommune

Nye vilkår

25.06.1996 - Dokumentnr: 1887 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:5
samt tomt nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,
41, og tomt nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver og
hjemmelshaver

4201/5/138:
21.09.2023 - Dokumentnr: 1029864 - Jordskifte
Sak 20-133989REN-JAGD/JARD
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1987 - Dokumentnr: 6053 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138

01.01.2020 - Dokumentnr: 405938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:5 Bnr:153

25.06.1996 - Dokumentnr: 1886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138
samt tomtene 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41
Erklæringen gjelder Andelslaget Sørlandet Ferieby - å stå
som eier av fellesanlegget med vegger, parkeringsplasser osv.
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra Risør kommune

Nye vilkår

25.06.1996 - Dokumentnr: 1887 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:5
samt tomt nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,
41, og tomt nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver og
hjemmelshaver

21.09.2023 - Dokumentnr: 1029864 - Jordskifte
Sak 20-133989REN-JAGD/JARD
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 165994 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

29.12.1987 - Dokumentnr: 6053 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138

01.01.2020 - Dokumentnr: 405938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:5 Bnr:153

25.06.1996 - Dokumentnr: 1886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:138
samt tomtene 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41
Erklæringen gjelder Andelslaget Sørlandet Ferieby - å stå
som eier av fellesanlegget med veger, parkeringsplasser osv.
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra Risør kommune

Nye vilkår

25.06.1996 - Dokumentnr: 1887 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:5 Bnr:5
samt tomt nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,
41, og tomt nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver og
hjemmelshaver

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter nytt fritidsbygg, datert 07.05.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat stikkvei (velforening) fra Åkvågvæien.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til fritidsformål. Reguleringsplan følger i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

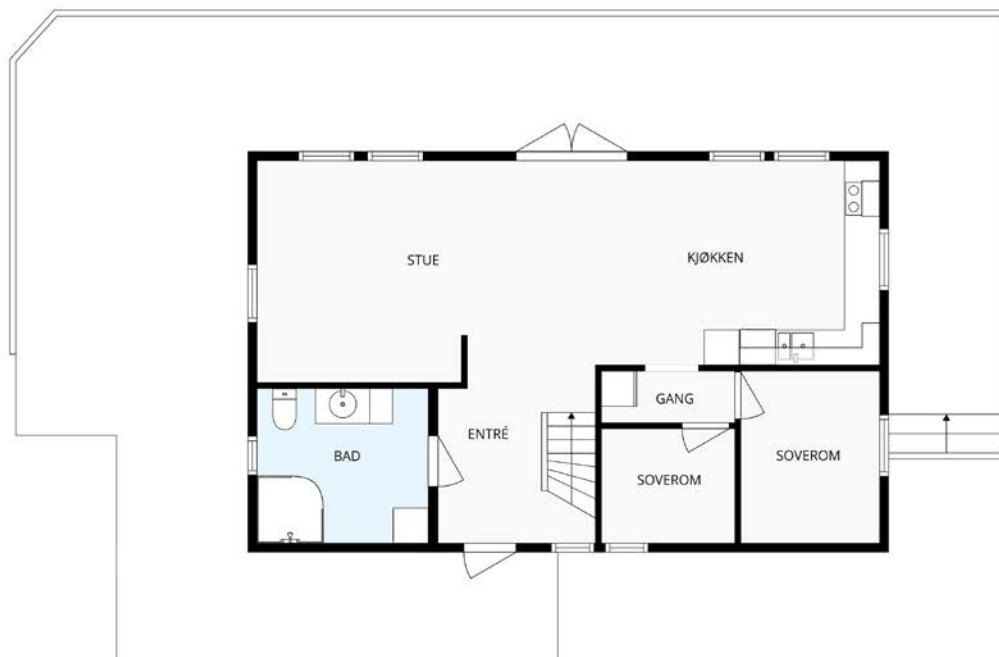
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

26.04.2026





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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















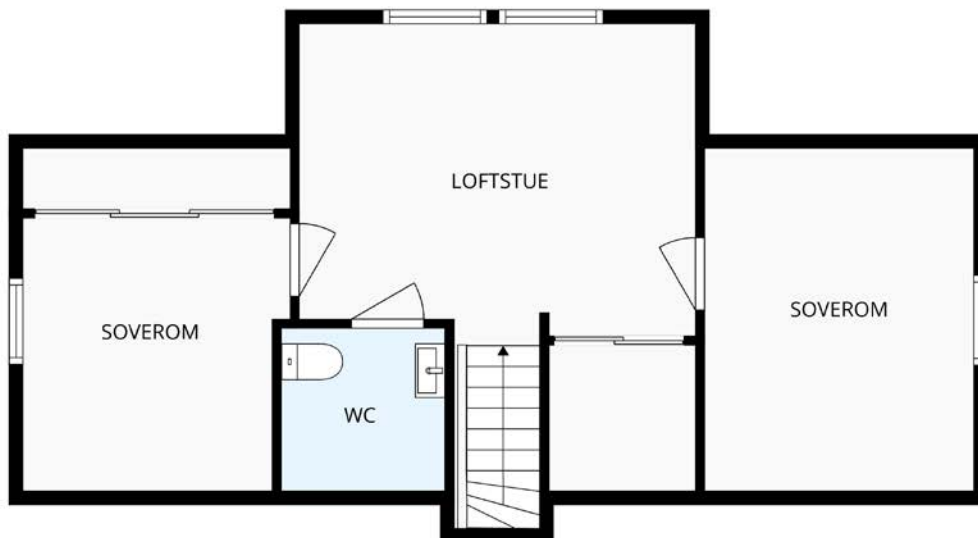












Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke måltar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













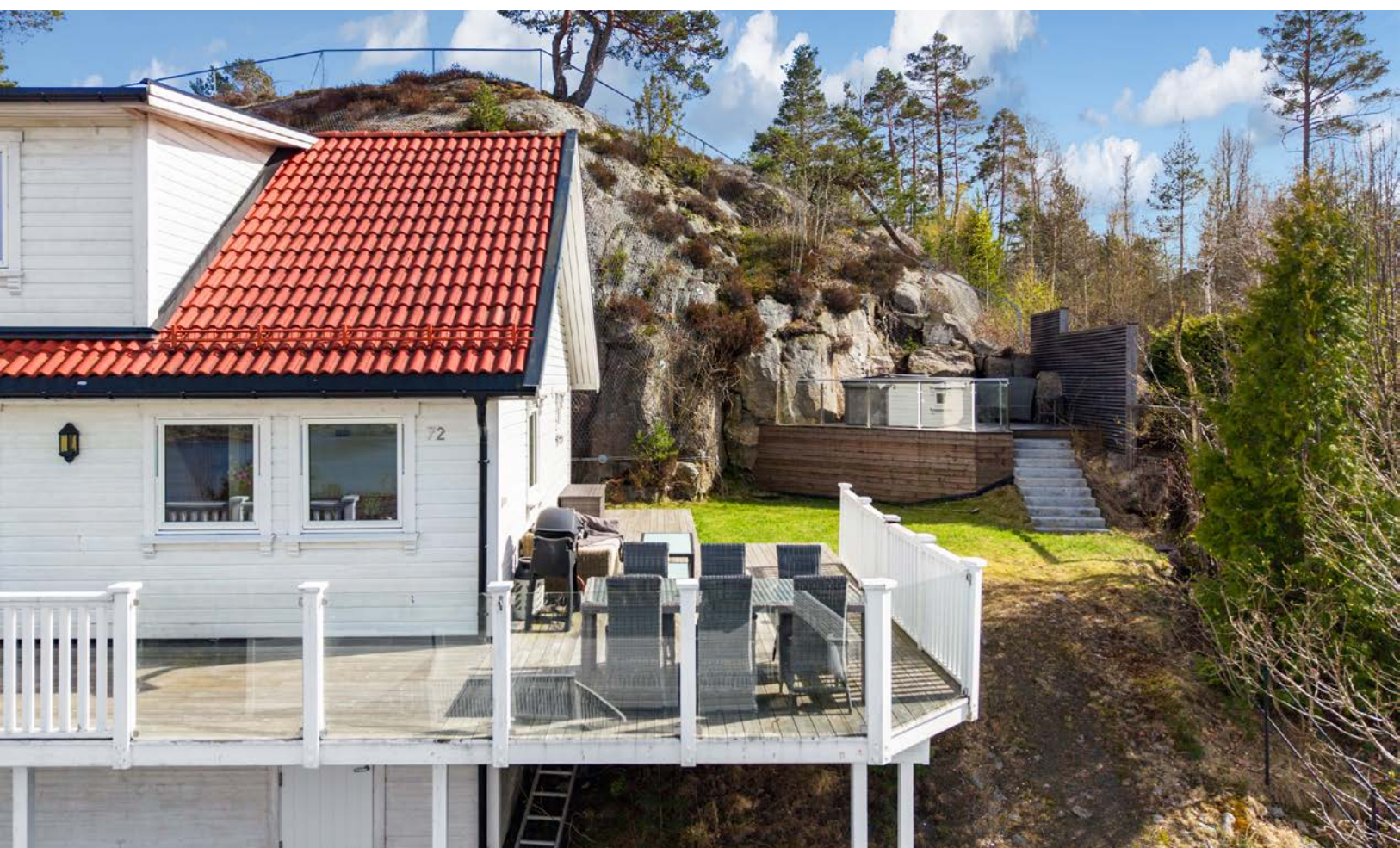




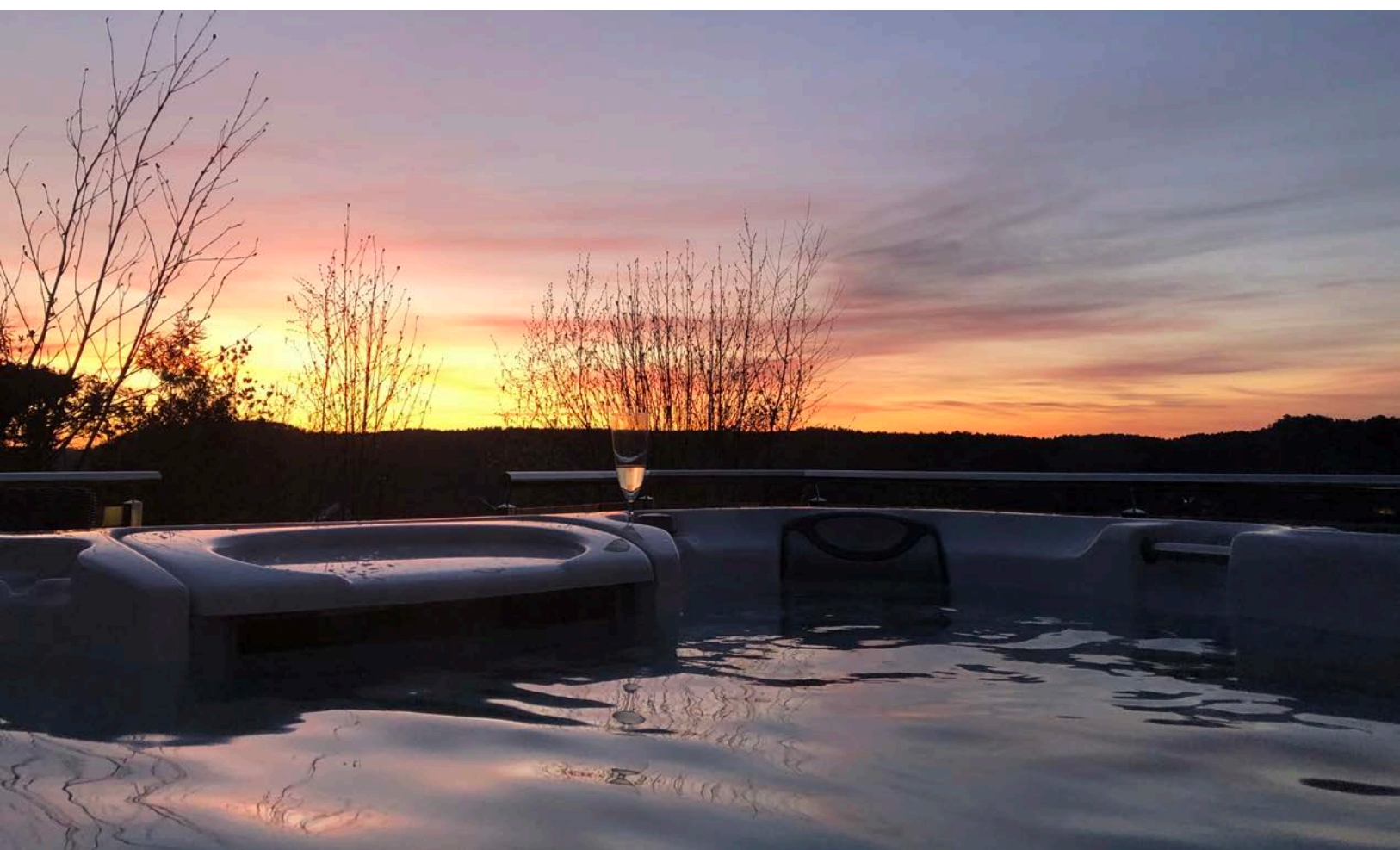
















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Henriks vei 72, 4957 RISØR
-  RISØR kommune
-  # gnr. 5, bnr. 153

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



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20201-1819

Eiendomsverdi ref nr: SK2706

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen



Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2014 oppført i halvannen etasje.
Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble påbegynt i perioden rundt 2010/2011 og ferdigstilt i 2014.

Fritidsboligen har utvendig behov for overflatevedlikehold.
Vurderingen omfatter også treterrassene, hvor det også er behov for utbedring av råteskadet rekkestøtte, samt oppretting av konstruksjonen på deler av den vestlige siden.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved inngang til dusjsonen. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kryprom/kjellerrom.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

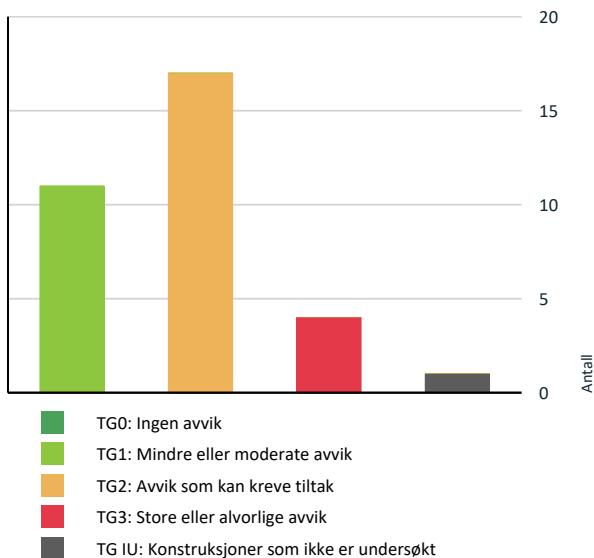
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod i boligens hovedetasje har utgått til fordel for ekstra soverom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt og godkjent.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, samt at det i enkelte tilfeller kan bli stilt krav om endringer eller tilbakeføring dersom søknadspåtlige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

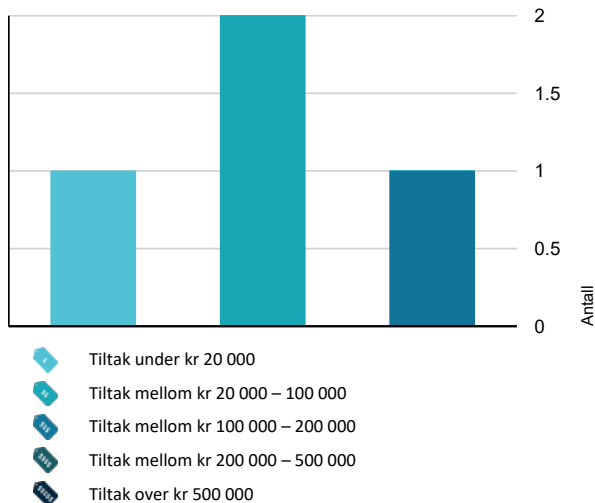
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for fritidsbolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen. Flere bygningsdeler med TG2 vil medføre kostnader på kort/mellomlang sikt.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600:2018 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige flater, samt enkle målinger og observasjoner i tråd med forskriftens undersøkelsesnivå 1. Skjulte konstruksjoner åpnes ikke, med mindre forskriften krever hulltaking. Vurderingene baserer seg på de opplysningene eier har gitt og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Manglende, uriktig eller tilbakeholdt informasjon kan medføre at forhold ikke avdekkes.

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Utvendig massasjekar [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 > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen. Tilgjengelige opplysninger tilsier for øvrig at byggearbeidene ble påbegynt i perioden rundt 2010.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsboligen har normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligens utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Lett undertakstekking av fiberarmert duk. Teknisk utførelse av undertaket kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Det er montert snøfangere på deler av taket.
Beslag i plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Videre bør det monteres fuglebånd ved takutstikk for å unngå unødig belastning mot undertaksduken. Duken/undertaket er sårbart for friksjons-slitasje. Anbefaler ettermontering av snøfangere ved hovedinngang.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyninger eller setninger. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalslet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige overflater har vedlikeholdsetterlep. Det er hovedsakelig den østlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overganger/avslutninger bør ettergås i forhold til åpninger som kan føre til musinntrengning. Helhetlig utvendig overflatevedlikehold i form av vask, skraping og maling.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Taket er en saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak mot innredede rom og oppløftkvist på den nordlige siden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler inspeksjonsluker til kott/hulrom bak knevegger i loftsetasjen. Takutstikkene er utført uten fluenetting som beskyttelse mot inntrengning av insekter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etablere inspeksjonsluke / inspeksjonsmulighet for brann og slukkemansker, samt mulighet for kontroll av konstruksjonens tilstand og ettermontering av insektnetting ved behov.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra ulike tidsperioder. Kontrollerte isolerglasser er produksjonsmerket 2007, 2008 og 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

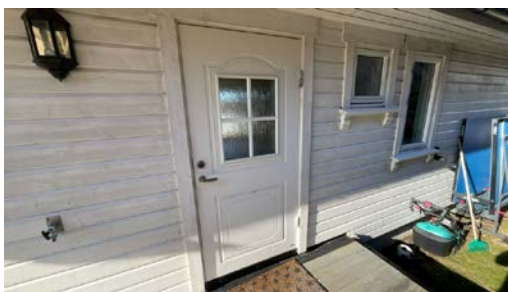
- Det er avvik:

Døren har vedlikeholdsbehov. Det ble registrert påbegynt svelling i bunn som følge av vær og slagregnpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig rehabilitering / overflatevedlikehold for å opprettholde dørens levetid.



TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag for slagregnsbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ettermontere utvendig terskelbeslag.



TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Tofløyet tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert friksjon i tilknytning til sidefelt, vedlikeholdsbehov og behov for utskiftning av låsepinne i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Etterjustering, overflatevedlikehold og utskiftning av låsepinne i bunn av sidefelt for å opprettholde dørens levetid.



TG 3 Terrasser

Beskrivelse

Treterrasser med ubehandlet terrassegulv. Malt rekke i tilknytning til hovedterrassen.

Terrassen i tilknytning til badestampen er lukket/forblendet og utført med glassrekke. Underliggende konstruksjoner er derfor ikke tilgjengelig for detaljvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

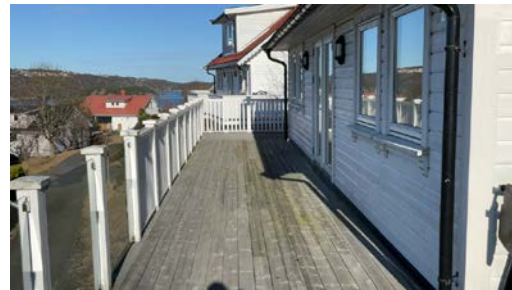
Det ble registrert råteskade i rekkestøtte på den vestlige siden. Det mangler fuktbeskyttende overgangsbeslag på deler av den vestlige siden. Terrassebord ved badestamp er avsluttet nær fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning fra overvannstilsig. Det ble registrert horisontalavvik / skjevheter i deler av hovedterrassen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført direkte mot terreng. Stedvis tørkesprekker og vridninger. Terrassegulvene har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ettermontering av manglende fuktbeskyttende overgangsbeslag. Vedlikehold av overflater, utskiftning av råteskadet rekkestøtte og oppretting av skjevheter. Kostnadsestimatet gjelder synlige skader og registrerte avvik på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at ytterligere utbedringer av bærende konstruksjoner og fundamentering vil være nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Steintrapp og enkelte plassbygde tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrappene har synlig slitasje/vedlikeholdsbehov. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med parkett.

Veggflatene er utført med malte panelplater

Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlinger.

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

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/skillekonstruksjoner 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.

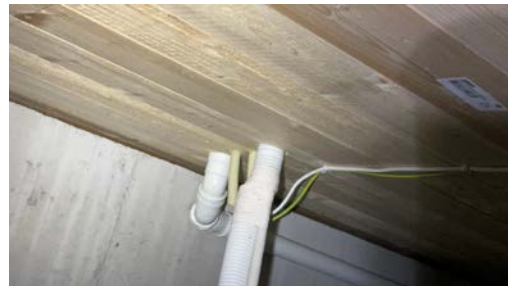
Skillekonstruksjonen i hovedetasjen er tidvis utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kryprom. Enkelte åpninger for rørgjennomføringer i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.

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.

Ettergå og tette rundt rørgjennomføringer, som forebyggende tiltak mot mus. Viser for øvrig kommentarer vedrørende kryprom.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Ventilert kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon.

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefuktinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdampning fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdampning fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det ble registrert høyt trefuktinnhold i deler av skillekonstruksjonen, med måleverdier/trefuktinnhold mellom 19 - 21 vektprosent. Krypkjelleren har begrenset ventilering og det er ikke etablert fuktsperre mot terreng. Dette innebærer at det oppstår høy luftfuktighet.

Slike konstruksjoner har erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes som risikokonstruksjoner. Forholdene gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke påvist synlige fuktskader og eventuelle skader i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås uten videre undersøkelser og inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Bedre ventilering må etableres.

Konstruksjonene må sikres mot videre fuktpåvirkning for å redusere risiko for skadeutvikling i konstruksjonene. Det bør etableres forebyggende tiltak mot skadedyrinntrengning i kjeller.

Montere rotoravfukter / krypgrunnsavfukter som forebyggende konserveringstiltak i kombinasjon med tetting av åpninger i grunnmuren og plast mot terreng. Videre må det påregnes tiltak mot mus i kjellerrommet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling - Noe høyt trefuktinnhold i skillekonstruksjonen mot kryprommet.



Fuktmåling - Noe høyt trefuktinnhold i skillekonstruksjonen mot kryprommet.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettløpstrapp i tre med malte vanger og lakkrinn.
Moderat slitasje.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lettdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

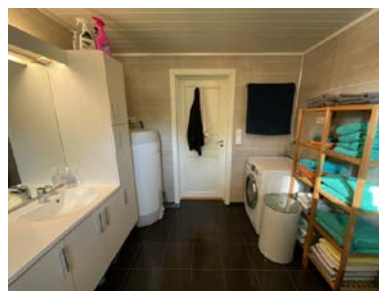
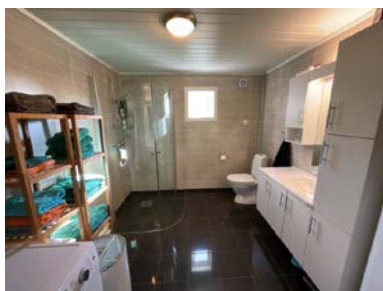
HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad / vaskerom.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himling.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert misfarget fuge / overgangsfuge mellom flisoppkant og bunn av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rehabilitering av flisfuger og overgangsfuge. anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning / vannsprut mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt og overganger.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant.
Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert motfall på deler av gulvet i dusjzonen, samt ved inngang til dusjzonen. Dette medfører at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til funksjonskrav på oppføringstidspunktet. Fallforhold, i kombinasjon med dusjzonen uten nedsenk, medfører at bruksvann kan renne ut på gulvet foran dusjdørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Registrerte motfall er vurdert til TG3 ettersom gulvet ikke oppfyller sin tiltenkte funksjon med hensyn til vannavledning. Tiltak vil normalt innebære ombygging av gulv med etablering av korrekt fall og nytt tettesjikt.

Midlertidige og forenklede tiltak som dusjkabinett og lekkasjestopper kan redusere risiko frem til våtrommet skal oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene. Løsning for membranens sammenføring mot sluk er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Standard toalett, servanttinnredning, dusjhjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

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.

Tilluft til våtrommet er nødvendig for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og uttransportert dampholdig luft ved bruk av avtrekksviften.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot yttervegg. Fuktmåling er foretatt fra underliggende / tilstøtende kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensfukt i skillekonstruksjonen mot kryprommet medfører økt risiko for fuktskader og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Viser for øvrig til kommentarene som fremgår av avsnittet: Krypjdeller.

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra krypromssiden - Noe høyt trefukttinnhold i skillekonstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i malt utførelse. Laminert benkplate.

Det ble registrert enkelte bruksmerker, ujusterte underskapedører og noe malingsflass ved utslagsvask.

Utstyr: Ikke funksjonstestet.

Integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Utløpt garantitid.

Delvis integrert oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er installert.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyset i ventilatoren fungerer ikke. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller viften.



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i tilknytning til loftstue.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet malt trefiberpanel i himlingen.

Utstyr:

Servant og standard toalett.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

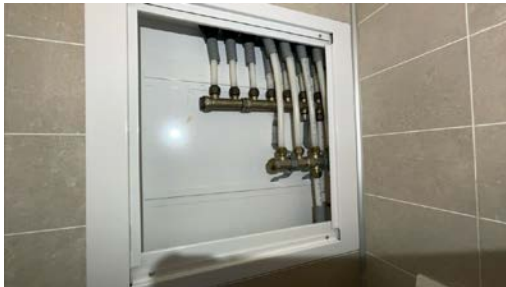
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Videre må ny eier gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av anlegget før den kalde årstiden.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk og avløp til toalett vil normalt kunne brukes som alternative stakepunkt. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget.



1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Fritidsboligen er utført med ordinære trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning mellom oppholdsrommene.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av mekanisk avtrekk i toalettrom, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft.

1 TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bad/vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TGIU Utvendig massasjekar

Beskrivelse

Fabrikkfremstilt utvendig badekar med massasjedyser. I følge eier ble massasjekaret montert i 2018. Utløpt garantitid. Det foreligger ingen tilgjengelig servicehistorikk. Installasjonens alder tilsier at det må påregnes service.

Installasjonen var nedtappet på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet eller ytterligere vurdert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

Vurderingene av det elektriske anlegget er kun basert på visuell observasjon. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller elektrofaglig kontroll etter gjeldende standarder for elektrofaglig personell. Forhold knyttet til sikkerhet eller forskriftsmessighet må vurderes av kvalifisert installatør eller el-takstmann.

Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Det foreligger dokumentasjon for skjult gulvvarme og nyinnstallasjonen fra byggeår. Det foreligger ingen tilgjengelig samsvarsdokumentasjon for supplert deler av anlegget.

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.

2013 2013 og 2014 (ifbm oppføring av hytta)

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

Ukjent

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

Nei

Utført i 2013/2014

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?

Ja Rejlers EL-sikkerhet var på tilsyn av anlegget sommeren 2015 (7. juli 2015). Ingen avvik som står åpne etter den kontorollen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei ikke opplevd

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det mangler dokumentasjon for tilleggskurs til utvendig badestamp/massasjekar.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Terrangforholdene tilsier at fritidsboligen er fundamentert på fjell og masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong og innvendige støpte søylepunkter i kryprommet. Armeringsgrad og betongkvalitet er ikke tilgjengelig for vurdering.



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Tørrstablede natursteinsmurer.

Ingen åpenbare sviktsymptomer i murverket. Murverket må ettergås med jevnlig mellomrom for å sikre at tørrstablede stein, hovedsakelig i de øvre skiftene, ligger stabilt.

Viser for øvrig til avsnittet som omfatter HMS, vedrørende fallsikring på murene.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidede plearealer mellom skrånende fjellterreng og den sydlige delen av ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengforholdene medfører at det passerer noe overvann i dremsmassene og på terreng under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med utbedringer i kryprommet, hvor det kan være aktuelt med tilførsel av dremspukk og plast/fuktsperre eller radonsperre mot terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Kommunale kartløsninger angir ikke stikkledningene mellom boligen og det kommunale nettet.

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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forholdene som er påpekt under HMS representerer avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for personskaade.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, med grense mot høy grad av radonforekomster på den sydlige siden, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres snøfangere langs takutstikket, for å oppfylle byggeårets krav og for å forhindre skader ved snøras fra taket.

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

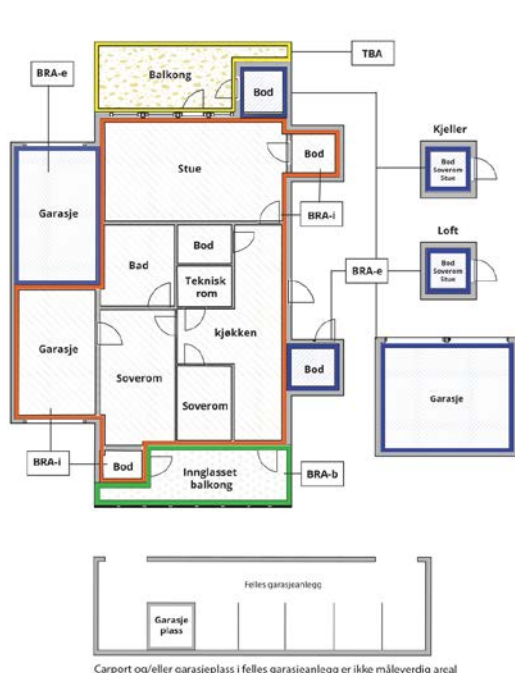
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	37			37	
Hovedetasje	69			69	80
SUM	106				80
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue, toalettrom, soverom 1, soverom 2		
Hovedetasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Fritidsboligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Målestandarden forutsetter også at måleverdige rom skal ha gangbart gulv. Kryprom/kjellerrom er derfor utelatt fra arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod i boligens hovedetasje har utgått til fordel for ekstra soverom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt og godkjent.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, samt at det i enkelte tilfeller kan bli stilt krav om endringer eller tilbakeføring dersom søknadspåklagte tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	5	153		0	538.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Henriks vei 72

Hjemmelshaver

Mohn Marthe Østgaard og Høiby Michal

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegninger m/utvidelse av veranda og endring av takoppløft. 26.02.2014			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. 14.04.2014			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)		Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK2706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marthe Østgaard Mohn

Michal Høiby

Boligen

Henriks Vei 72

4957 Risør

4201-5/153/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ 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

Dårlig fall mot sluket, derfor er det etablert list i dusj som forhindrer at vannet renner ut på badet.

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?

♦ Ja

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

♦ 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **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.



Ansvarlig søker: Norient AS Anders Winsvoldsvei 15 0579 Oslo	Tiltakshaver: T. Sauthon Bygg AS A. Winsvoldsvei 15 0579 Oslo
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Sørlandet Ferieby Tomt nr. 26, 4950 Risør	Gnr. 5	Bnr. 153	Festenr.	Seksjonsnr.

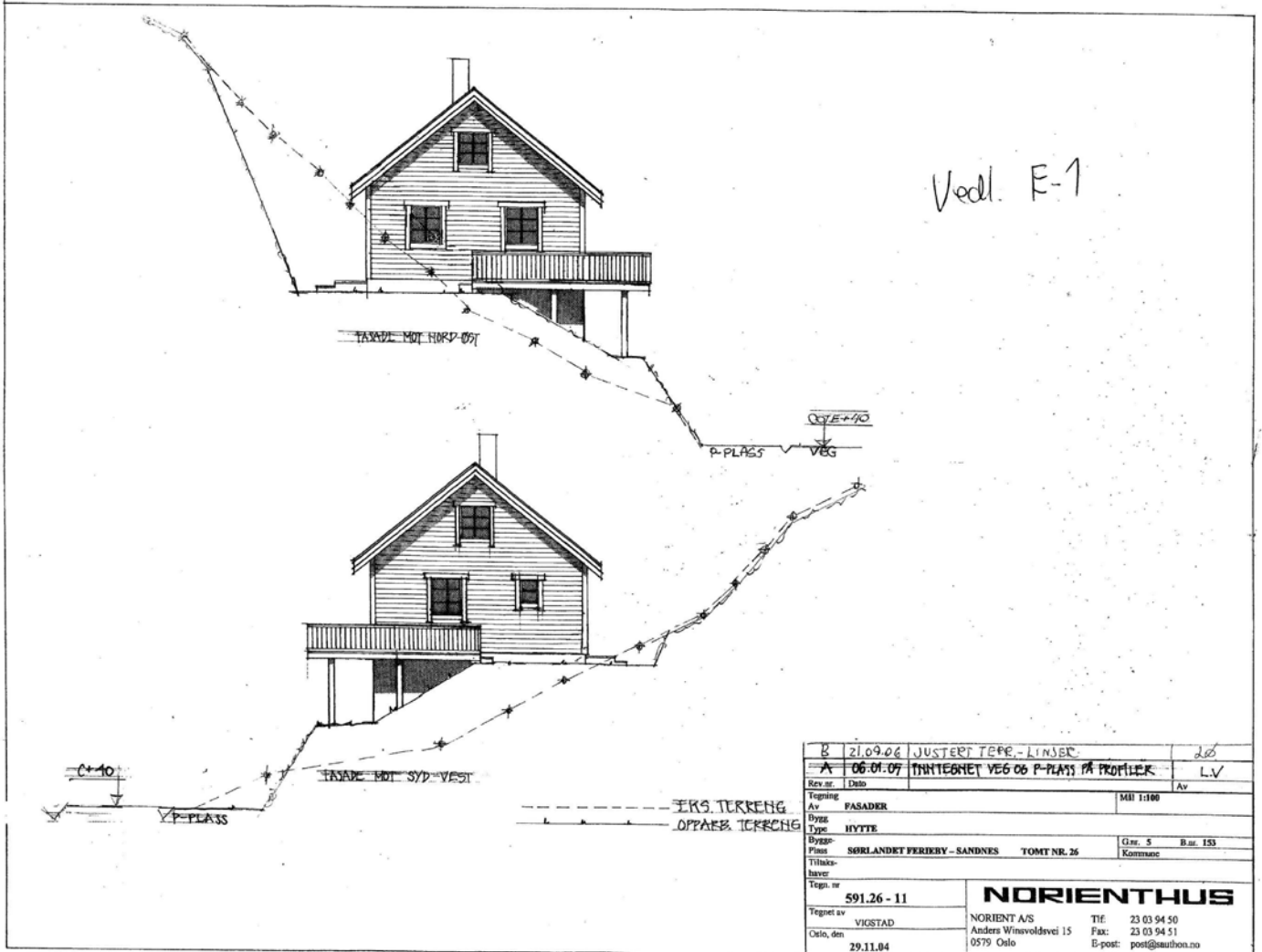
Spesifikasjon:			
Tiltaket art: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m ²			
Bygningstype: Fritidsbygg (hytter, sommerhus)			
Vedtatt fattet av: Godkjent v/delegasjon		Vedtatt dato: 14.04.14	Saksnr. 86/08
Dato sluttkontroll: 02.05.14	Kontrollansvarlig: Lars Tore Mesel		
	<ul style="list-style-type: none">- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).--		
Merknader			

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 07.05.2014	Heidi Rødven enhetsleder

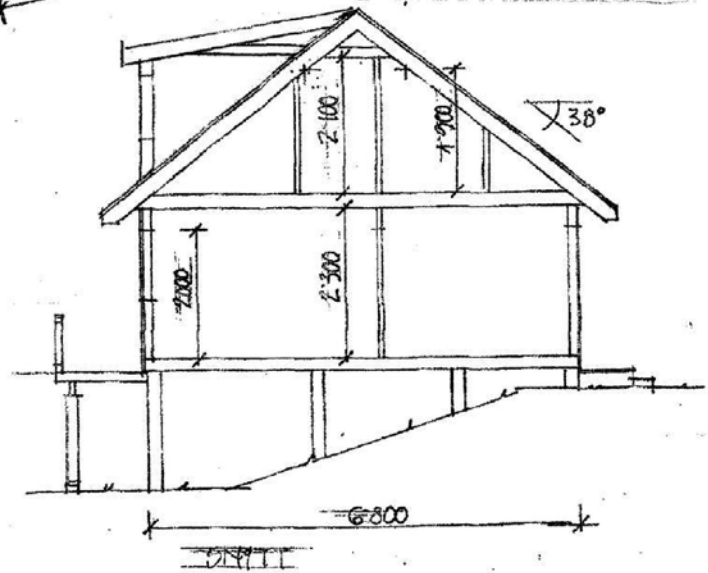
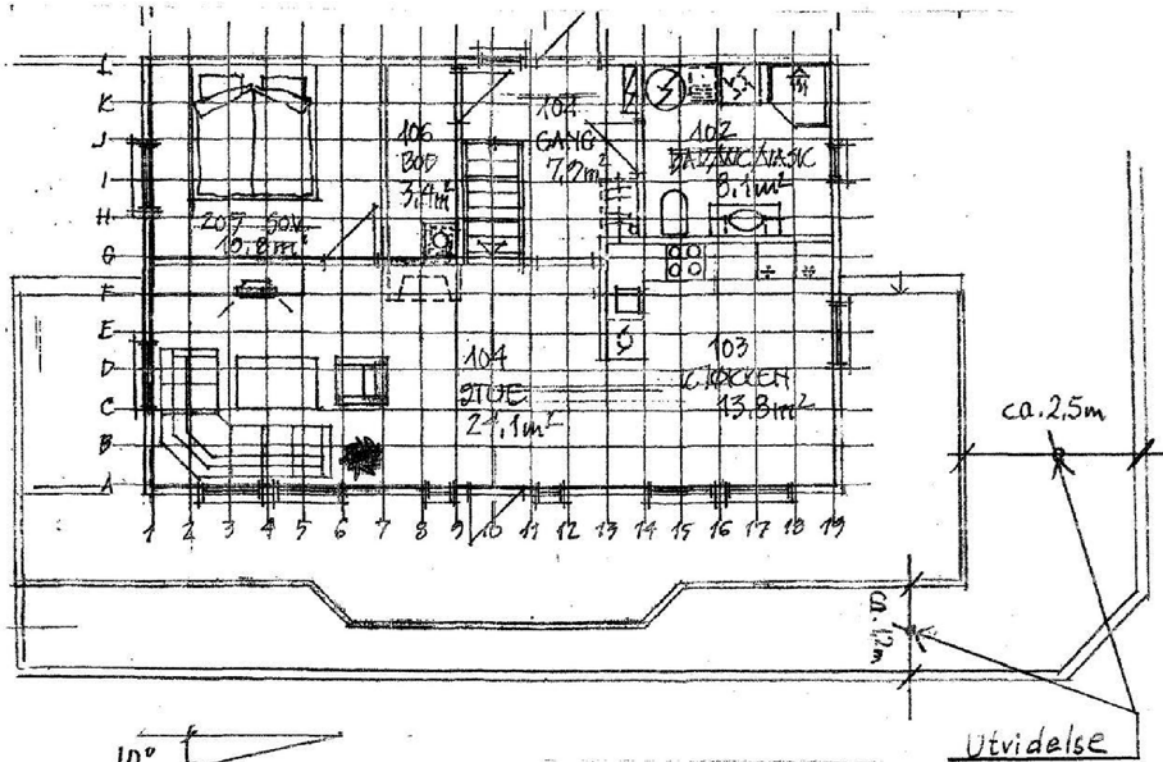
Kopi:

Hallgeir Braaten	Nesveien Songe 14	4909	Songe
Mesel Eiendom AS	Hope	4950	RISØR
Paulsen & Sønn AS	Hasdalgt. 20	4950	Risør
Bygghjelpen	Granitten 26	4950	RISØR

Vedl. E-1



B	21.09.06	JUSTERT TEFE.-LINJE		260
A	06.01.07	TILTREKNET VEG OG P-PLASS PÅ PROFILER		L.V
Rev.nr.	Dato			Av
Tegning				MM 1:100
Av	PASADER			
Dypp	HYTTE			
Bygges-	SØRLANDET FERIEBY - SANDNES			Gr. 5 Bar. 153
Plan	TOMT NR. 26			Kommune
Tilsk-				
havet				
Tegn. nr	591.26 - 11			NORIENTHUS
Tegnet av	VIGSTAD	NORIENT A/S	Tlf. 23 03 94 50	
Oslo, den	29.11.04	Anders Winsvoldsvet 15	Fax: 23 03 94 51	
		0579 Oslo	E-post: post@norient.no	

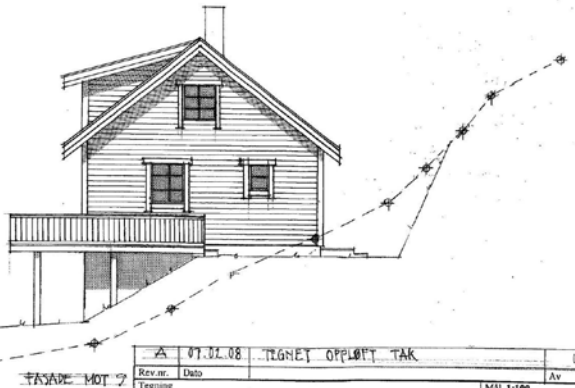
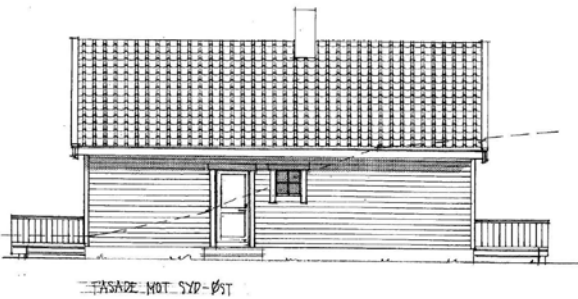
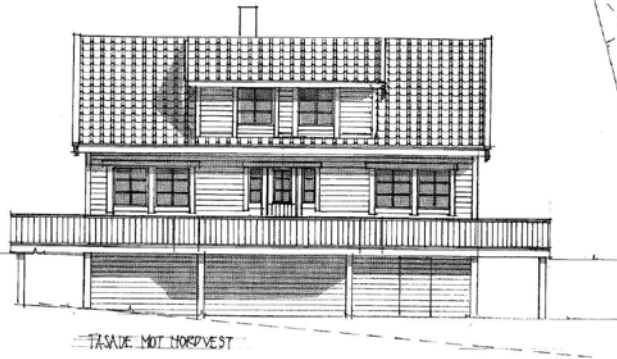


UTVIDELSE AV VERANDA OG ENDRING AV TAKOPPLØFT

PLAN OG SNITT
 SØRLANDET FERIEBY
 MESEL EIENDOM AS

M = 1:100
 GNR.5 BNR.153
 DATO: 26.02.14

Vedl. E-2

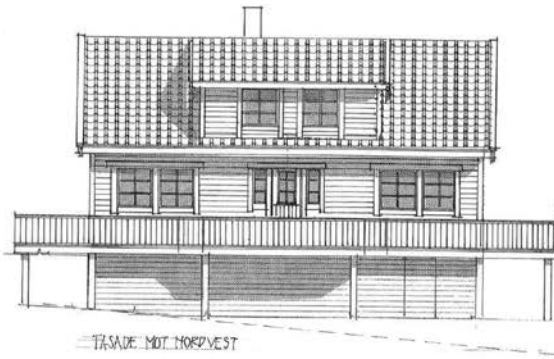


--- ○ --- EKISTERENDE TEKNING
 --- ■ --- OPPARBEIDET TEKNING

Rev. nr.	Dato	TEGNET OPPLØST TAK		L.v.
Tegning	Av	FASADER	Mil 1:100	Av
Bygg	Type	HYTTE		
Bygge-	Plan	SØRLANDET FERIEBY - SANDNES TOMT NR. 26	Gr. 5	Bl. 153
Tilnaks-	Navn	Komrane		
Tegn. nr	591.26 - 11			
Tegnet av	NORIENT A/S		Tlf:	23 03 94 50
Oslo, den	Anders Winsvoldvei 15		Fax:	23 03 94 51
29.11.04	0579 Oslo		E-post:	post@isauth.no

NORIENTHUS

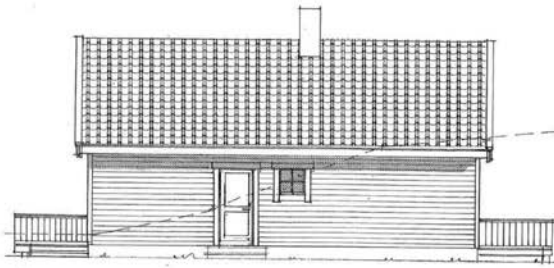
Vedl. E-2



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



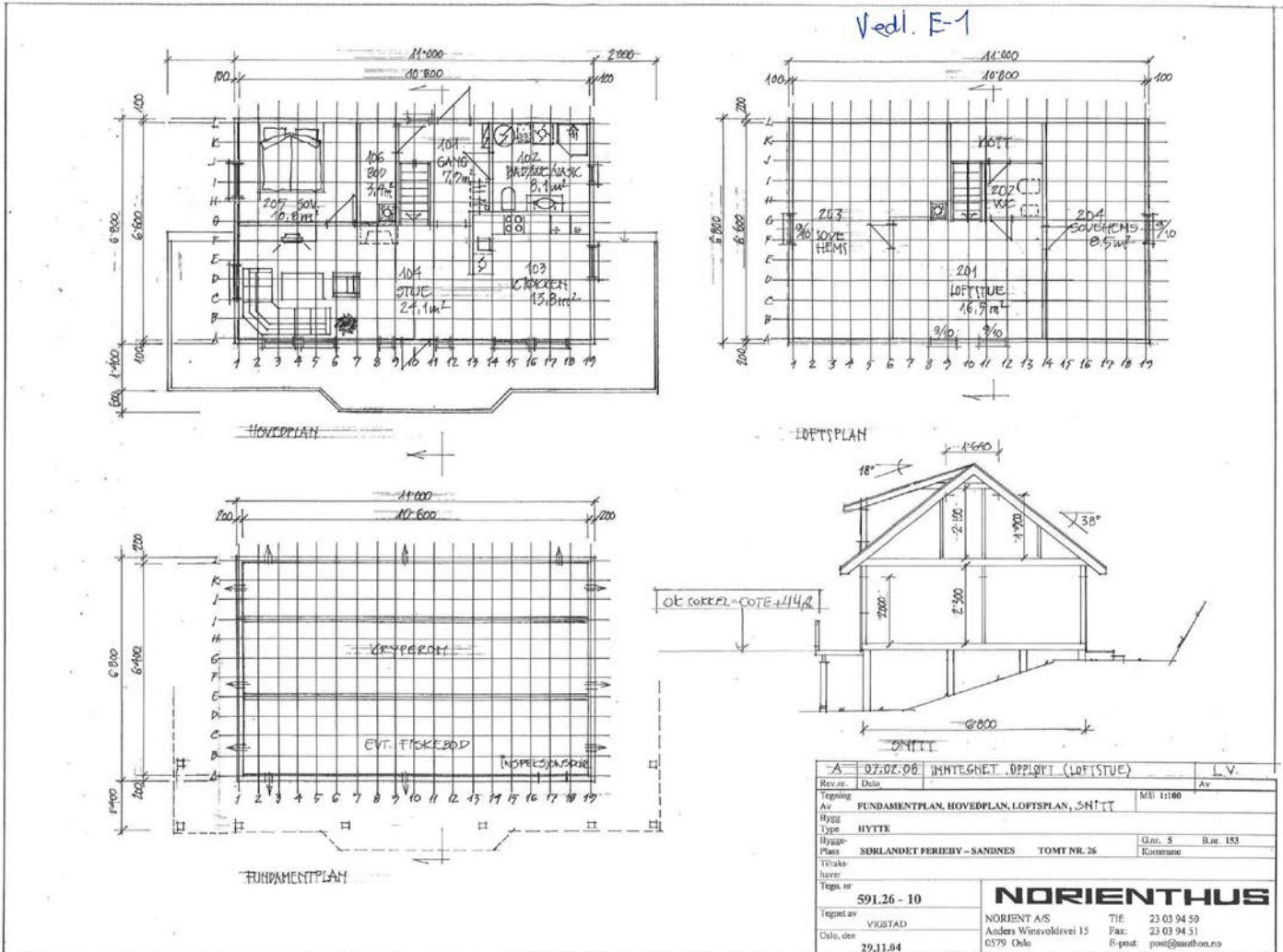
FASADE MOT SYD-ØST

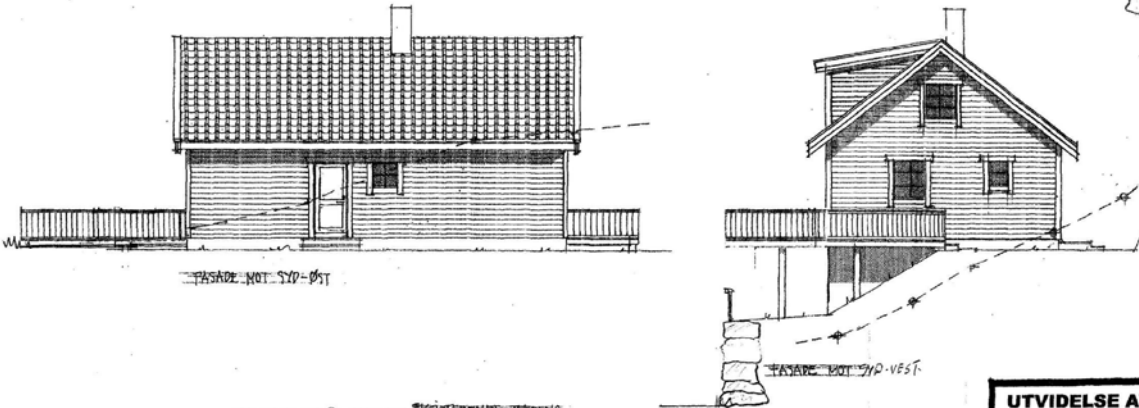
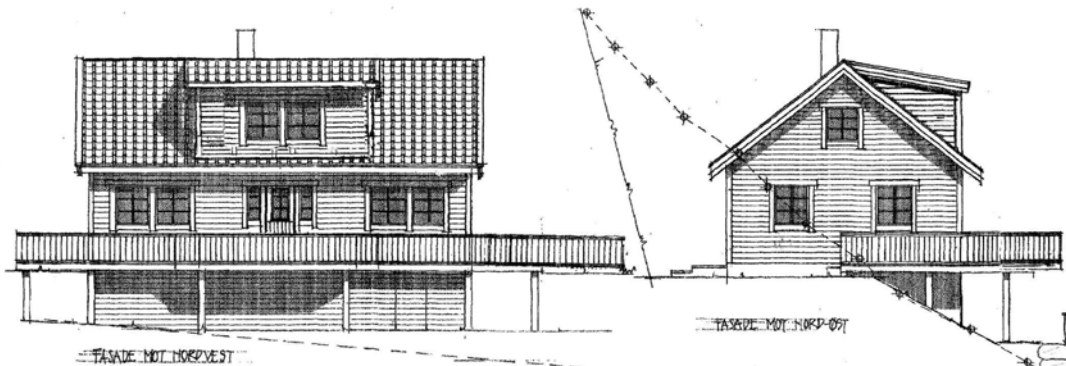


FASADE MOT S

--- ○ --- EKSTISTERENDE TERRENG
 --- — — — — — OPPARBEIDET TERRENG

Rev. nr.	A	07.01.08	TEGNET OPPLØFT TAK	L.V.
Date				Av
Tegning	FASADER			MB 1:100
Av				
Bygg	HYTTE			
Type				
Bygge-	SØRLANDET FERIEBY - SANDNES			Gen. 5 B.nr. 153
Plan	TOMT NR. 26			Kommune
Tilsk-				
haver				
Tegn. nr	591.26 - 11			NORIENTHUS
Tegnet av	VKRSTAD			NORIENT A/S Tlf: 23 03 94 50
Gjeld, den	29.11.04			Anders Winsvoldsvæi 15 Fax: 23 03 94 51
				0579 Oslo E-post: post@norienthus.no





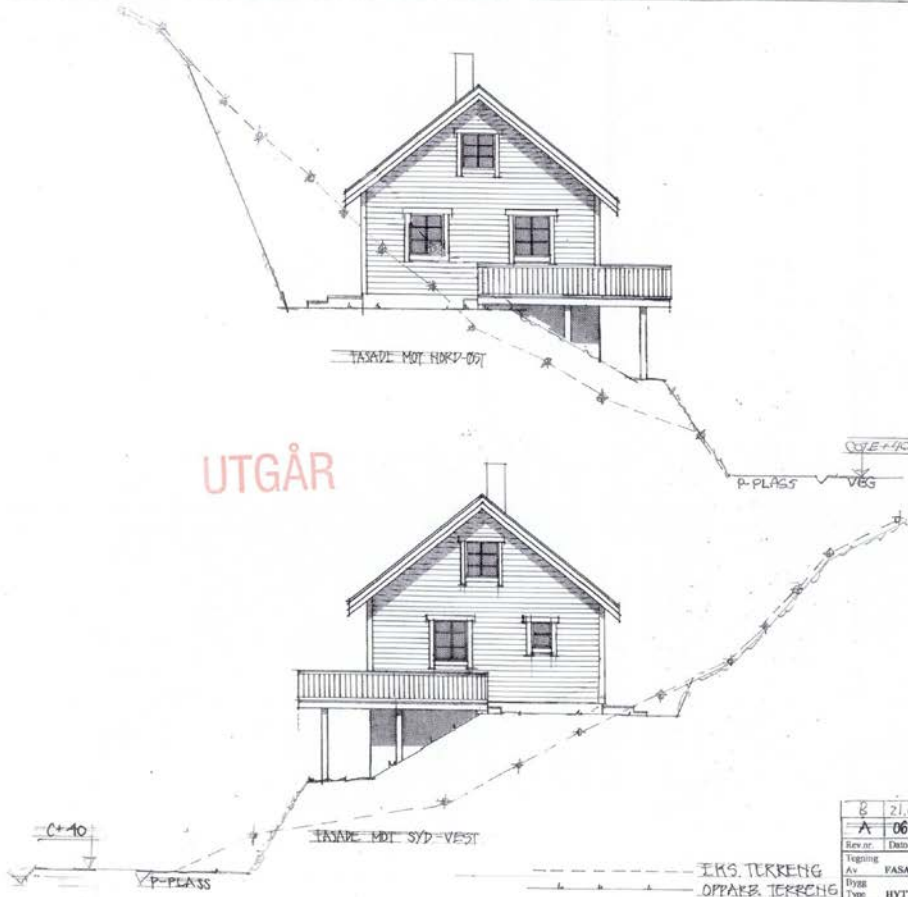
--- o --- EKISTEERENDE TERRENNG
 ————— OPARBEJDETT TERRENNG

**UTVIDELSE AV VERANDA OG
 ENDRING AV TAKOPPLØFT**

FASADER M = 1:100
 SØRLANDET FERIEBY GNR.5 BNR.153
 MESEL EIENDOM AS DATO: 26.02.14

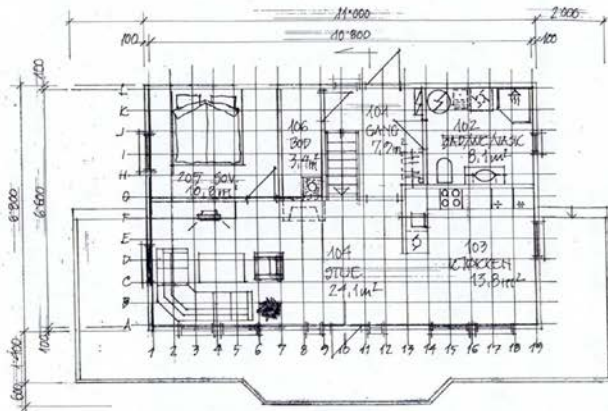
Vedl. E-1

UTGÅR

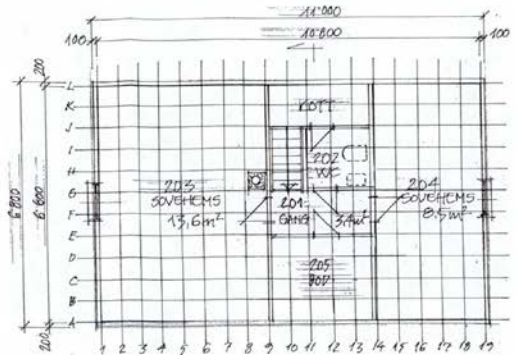


TE-019/05 og 169/06
12/1-05 og 23/10-06

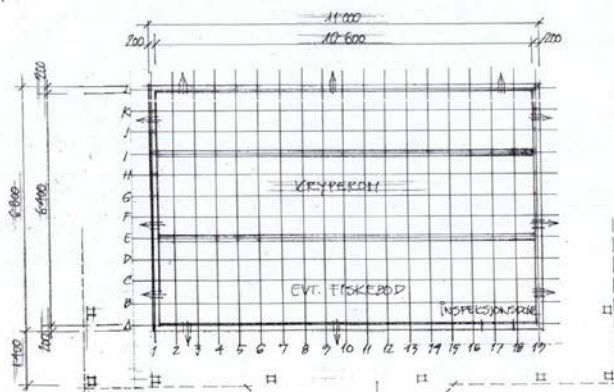
B	21.09.06	JUSTERT TEPE - LINJER		
A	06.01.07	TINTEGNET VEG OG P-PLASS PÅ PROFILER		LV
Rev.nr.	Date			Av
Tegning	Av	FASADER	M 1:100	
Dyrel				
Type		HYTTE		
Bygge-				
Plan	SØRLANDET FERIEBY - SANDNES	TOMT NR. 26	G.nr. 5	B.nr. 153
Fløts-			Kartmønstre	
bevet				
Tegnr. nr	591.26 - 11	NORIENTHUS		
Tegnet av	VRISTAD	NORIENT A/S	Tlf:	23 03 94 50
Dato, des	29.11.04	Anders Winavoldvei 15	Fax:	23 03 94 51
		0579 Oslo	E-post:	post@norient.no



HOVEDPLAN



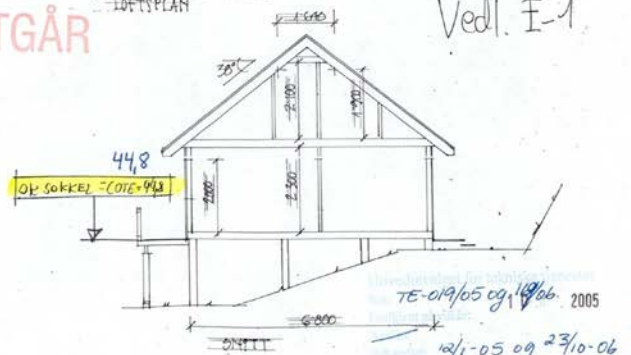
LOFTPLAN



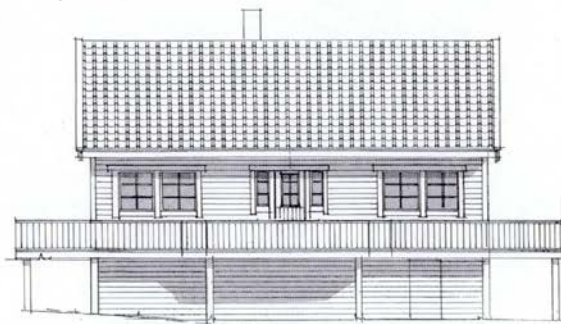
FUNDAMENTPLAN

UTGÅR

Vedl. E-1



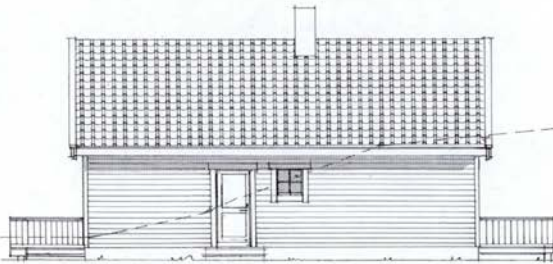
Rev. nr. A1	Dato 07.01.05	Per fort søllokkende	Av Lø
Tegning	FUNDAMENTPLAN, HOVEDPLAN, LOFTPLAN, SNITT		Mål 1:100
Av	HYTTE		
Dygd	BYGG		
Type	SØRLANDET FERIEBY - SANDNES TOMT NR. 26		
Bygg-	Gnr. 5	Bnr. 153	Kommune RINGER
Plan	T. SAUTHON BYGG AS		
Tilnær-	591.26 - 10		
lever	NORIENTHUS		
Tegnet av	VIGSTAD	NORIENT A/S	Tlf: 23 03 94 50
Dato, den	29.11.04	Anders Winsvoldvei 15	Fax: 23 03 94 51
		0579 Oslo	E-post: post@sauthon.no



FASADE MOT NOKRVEST



FASADE MOT NOKR-ØST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT S

UTGÅR

Vedl. E-2

7E-019/66 og 169/66
21 DES. 2004

12/1-05 og 23/10-06

---◇--- EKISTERENDE TØRNING
---◇--- OPARBEJDET TØRNING

Rev.nr	Dato	Av
Tegning		Mil 1:100
Av: FASADER		
Bygg Type: HYTTE		
Bygg Plan: SØRLANDET FERIEBY - SANDNES	TOMT NR. 26	Gnr. 5 B.nr. 153
Tilskillevur: T. SAUTHOA BYGG AS		Kommune: RISØR
Tegnr. nr: 591.26 - 11		NORIENTHUS
Tegnet av: VIGSTAD	NORIENT A/S	Tlf: 23 03 94 50
Oslo, den: 29.11.04	Anders Winsvoldavei 15	Fax: 23 03 94 51
	0579 Oslo	E-post: post@sauthoa.no



Skatteetaten

Dato
17.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 5 Bnr 153 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Henriks vei 72, 4957 RISØR

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 012 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Risør kommune

Utskriftsdato: 13.02.2026

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.	5	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Henriks vei 72, 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	5846,35
Eiendomsskatt	6125
Feiing	-
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	3404,09

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	5	153		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Henriks vei 72		Mical Høyby			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 113491			Kundenummer:		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

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

Kommentar:

Dato: 16.02.2026

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

Åse Trydal

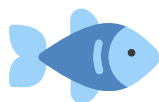
NB! Fritidsboliger:
Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Nabolagsprofil

Henriks vei 72

Avstand til sjø

217 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 19 min	🚗
🚋 Grenstøl bussterminal Linje F5	23 min	🚗 20.7 km
🚋 Sørlandet feriesenter Linje 162	6 min	🚶 0.5 km
🚋 Lindgrov Linje 162	6 min	🚶 0.6 km

Avstand til byer

Risør	20 min	🚗
Tvedestrand	24 min	🚗
Arendal	39 min	🚗
Kristiansand	1 t 19 min	🚗
Skien	1 t 26 min	🚗
Oslo	2 t 44 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørlandet feriesenter	6 min	🚶
-------------------------	-------	---

Havner i området

- Sørlandet feriesenter - gjestehavn
Matvarer
- Stangholmen Gjstehavn



Aktiviteter

Havgløtt Bad	6 min	🚶
Sørlandet Feriesenter badeplass	8 min	🚶

Sport

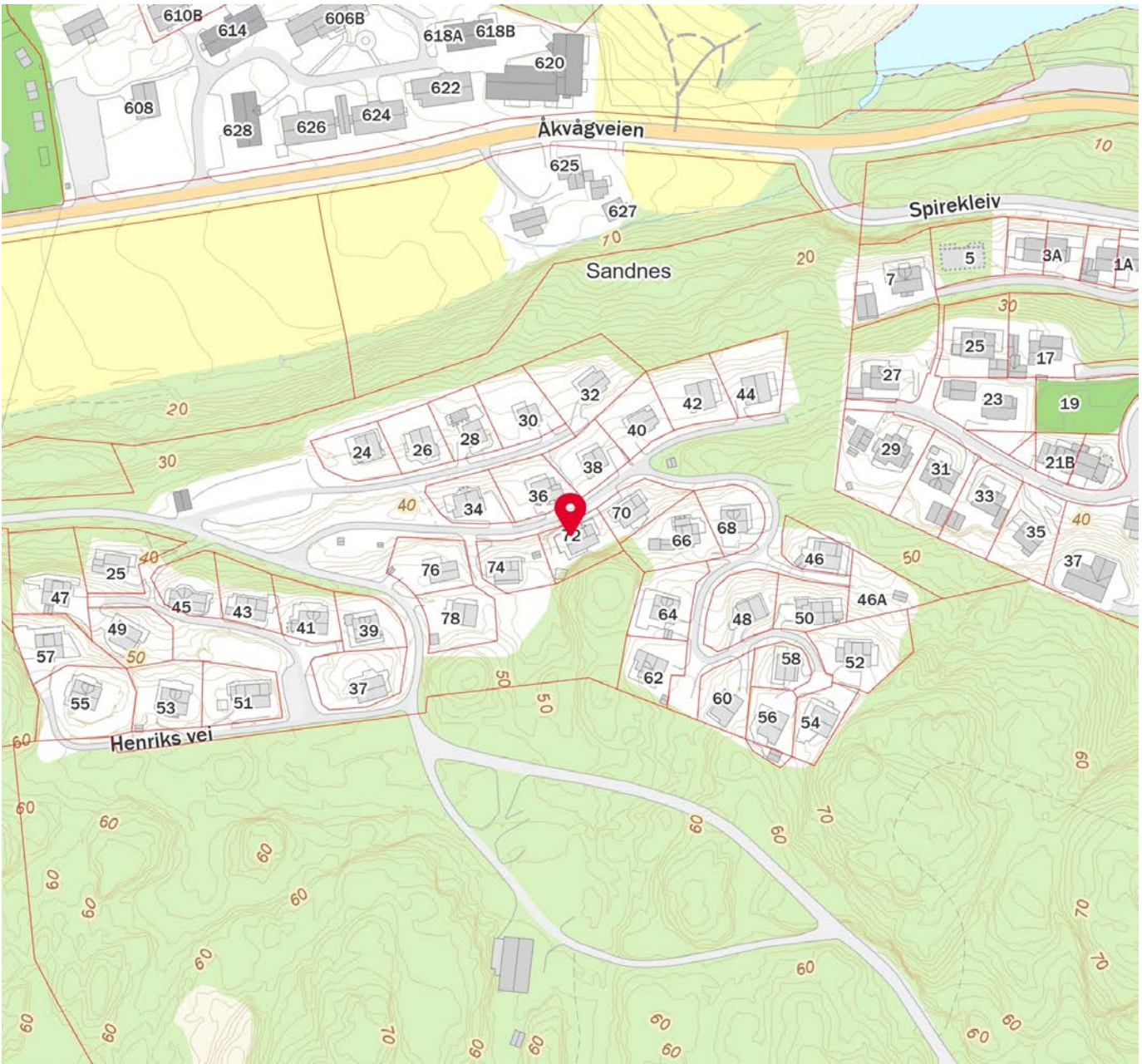
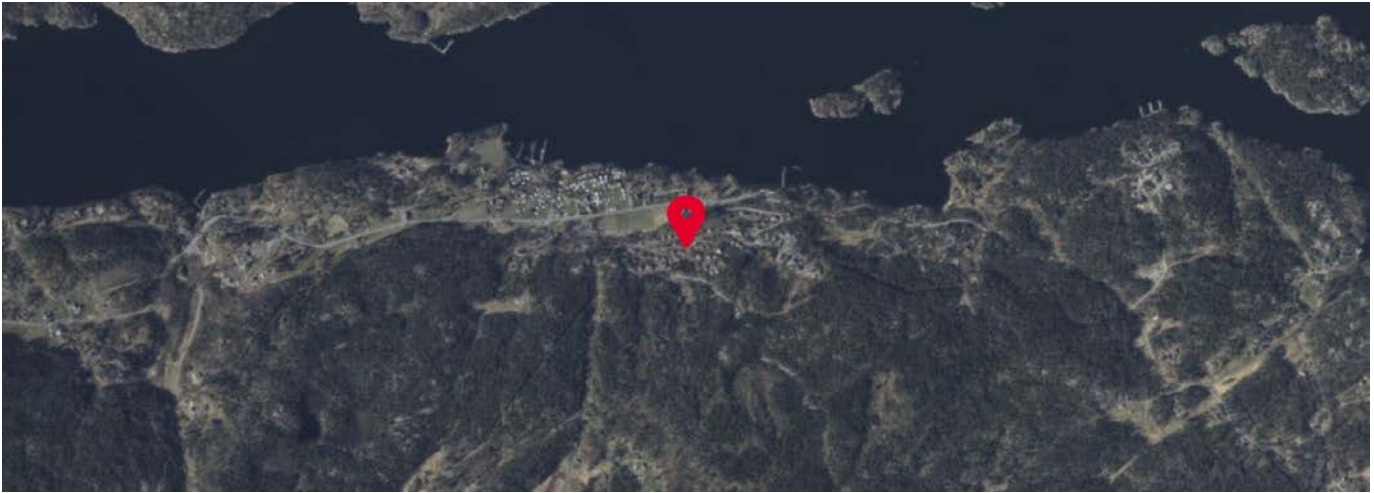
⚽ Sandnes Ballbinge Ballspill	7 min	🚶 0.6 km
⚽ Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	17 min	🚶 1.5 km
🏊 Atletix Risør	20 min	🚗
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	21 min	🚗

Dagligvare

Joker Hopestrand	19 min	🚶
Snarkjøp Gjeving Co/gjeving Mathus As	14 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Grisen Storsenter	20 min	🚗
📦 Vitusapotek Risør	20 min	🚗
📦 Apotek 1 Tvedestrand	21 min	🚗
🌿 Risør Vinmonopol	22 min	🚗
🌿 Tvedestrand Vinmonopol	23 min	🚗



FINN 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

9. 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. 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: Henriks vei 72
4957 RISØR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen**Telefon:** 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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