



aktiv.

Trollbergvikveien 78, 4957 RISØR

**Enebolig med stor og usjenert
tomt - Praktfull utsikt over havet!**



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 7 700 000,-
Omkostn.: Kr 193 850,-
Total ink omk.: Kr 7 893 850,-
Selger: Jim Grønvold
Doris Anita Telhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 158/203 kvm
Tomtstr.: 1429.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 256
Oppdragsnr.: 1007250044

Enebolig med stor og usjenert tomt-Praktfull utsikt over havet!-Solrikt-Dobbel

Eiendommen har sjeldent flott beliggenhet på Fie, med vidstrakt utsikt over havgapet. Huset som er oppført i 2002 ligger solrikt til på en høyde, hvor man har usjenerte uteplasser på alle sider av huset. Huset fremstår som velholdt og innholdsrikt, med bl.a. 4 soverom, 2 bad samt romslig kjøkken. Utsikten kan nytes fra alle oppholdsrom!

På tomten er det godt om plass for både store og små. Bilene parkeres i dobbeltgarasje, hvor man også har loft hvor det er rikelig med oppbevaringsplass.

Tomten har de senere år blitt nydelig opparbeidet.

Det er ikke boplikt.

Eiendommen kan skilte med følgende:

- Fantastisk utsikt over havet
- Solrik beliggenhet
- Usjenert tomt med terrasse og plen
- Innholdsrik enebolig over to plan
- 2 bad hvorav ett fra 2024
- Dobbel garasje med hems
- 2 stuer
- 4 soverom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	100
Andre vedlegg	102
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 203 m²

Hus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m² Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken/spisestue, Stue, Stue 2, Garderobe, Teknisk rom, Kott under trapp

2. etasje

BRA-i: 56 m² Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1429.2 m²

Tomtebeskrivelse

Plan og meget hyggelig tomt. Shinglet adkomst med brostensbelagt område ved husets inngangsparti. Ellers solrike uteplasser, pent opparbeidet med plen samt noe beplantning.

Litt av selgers plen samt huskestativ ligger over tomtegrensen. Dette er muntlig avklart med grunneier.

Beliggenhet

Ytterst på en tange mellom sommerperle Risør og Lyngør, ligger Fie. Et idyllisk og fredelig område med spredt- bolig og fritidsbebyggelse. Området tilbyr fantastiske muligheter hva gjelder bading, båtliv, skjærgård, friluftsliv m.m. Rett nedenfor tomten ligger blankskurte svarberg med fantastiske muligheter med fiskestangen.

Ikke langt unna finner du Sandnesfjorden, samt Risør sentrum som kun en liten båttur unna. Mot vest ligger Lyngør, med et yrende liv sommerstid. En kort spasertur unna ligger Sild med Nord Europas største jettegryte.

I gangavstand (ca. 20 min. unna) ligger Sørladet Freiesenter med en rekke tilbud som: Nyåpnet badeland, sandstrand, kiosk, kafe samt lekeplass med ballbinge, trampoline m.m.

Samtidig som sjøen er rett ved døra er også mulighetene gode for dem som liker å ferdes i skog og mark, med flotte turløyper til bl.a. Hisåsen, et fantastisk utsiktspunkt mot Risør i øst og Lyngør i vest.

Din Joker nærbutikk ligger ca. 4 kilometer unna.

Ca. 4 kilometer unna ligger flotte tennisbaner, hvor nøkkel kan leies på Sørladet Feriesenter. Her ligger også Hope Oppvekstsenter med barnehage og barneskole. Her finnes også lekeplass, fotballbane og skiløyper vinterstid.

Arendal & Omegn Golfklubb på Nes Verk som et av landets absolutt beste golfklubber ligger ca. 30 min. unna med bil.

En kort biltur unna ligger Risør, en av sørlandets perler. Byen kan by på et yrende liv med bl.a. Villvin-, Kammermusikk- og Trebåtfestival. Her finner man også postkontor, apotek, bank, serveringssteder, bensinstasjon m.m.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse, i form av villa- og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Hope oppvekstsenter som har barnehage, aktivitetsskole samt barneskole trinn 1-7.

Skolekrets

Hope Barneskole samt Risør ungdomsskole trinn 8-10. Det går skolebuss til disse. Ellers Tvedestrand eller Risør VGS.

Offentlig kommunikasjon

Kun skolebuss.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er privat renseanlegg. Det er privat grunnboret brønn.

Utvendig beskrivelse av huset:

Taket er tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er vinduer med isolerglass.

Det er tredører, dels med isolerglass.

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Innvendig beskrivelse:

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det er elementpipe.

Boligen har malt tretrapp.

Det er tredører.

Tekniske installasjoner:

Det er vannrør av plast (pex). Stoppekranen er lokalisert i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap med automatsikringer

Beskrivelse garasje.

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.

Det er to motorstyrte leddporter.

Sadlet yttertak, tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, bad 2 etg. Dette var en forsikringssak. Jobb utført av Tvedestrand Interiør.

Hele badet og vaskerom i 1 etg er totalrenovert. Alt arbeid utført mai 2024. Solidez AS og Rørlegger Kjetil Bringsverd AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, alt er nytt, byttet membran og sluk.

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

Det er byttet ny brønnpumpe Februar 2023.

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

Arbeid utført i forbindelse av oppussing av bad/vaskerom og stue/tv stue 1 etg våren 2024.

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

Det er gjort en kontroll i 2017

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Arbeid påbegynt, kabel ligger klart.

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

Det er en reguleringsplan på offentlig vann/kloakk. Pågående arbeid, medfølger mulighet for kommunal tilkobling.

Det er regulerte tomter i nærområdet som ikke er bebygd.

Innhold

Eiendomsmegling Frognerveien har gleden av å presentere denne velholdte og trivelige eneboligen Trollbergvikveien 78

Eiendommen har sjeldent flott beliggenhet på Fie, med vidstrakt utsikt over havgapet.

Huset som er oppført i 2002 ligger solrikt til på en høyde, hvor man har usjenerte uteplasser på alle sider av huset. Huset fremstår som velholdt og innholdsrikt, med bl.a. 4 soverom, 2 bad samt romslig kjøkken. Utsikten kan nytes fra alle oppholdsrom!

På tomten er det godt om plass for både store og små. Bilene parkeres i dobbeltgarasje, hvor man også har loft hvor det er rikelig med oppbevaringsplass.

Tomten har de senere år blitt nydelig opparbeidet

Eiendommen kan skilte med følgende:

- Fantastisk utsikt over havet
- Solrik beliggenhet
- Usjenert tomt med terrasse og plen
- Innholdsrik enebolig over to plan
- 2 bad hvorav et fra 2024
- Dobbel garasje med hems
- 2 stuer
- kjøkken med spiseplass
- 4 soverom

Huset inneholder følgende:

1. etg:

- Stor hall/ entrè med rikelig oppbevaringsplass for ytterklær, sko m.m. Smart innebygget garderobe under trapp.
- Meget romslig kjøkken, hvor spisebordet naturlig plasseres mot utsiktstvinduer. Kjøkkenet har også peisovn med klebersten. Det er Sivesind kjøkkeninnredning fra byggeåret. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Kjøkkenet er i malt utførelse heltrè eik benkeplater. Direkte utgang fra kjøkken til terrasse med ettermiddagssol.
- I stuen har man plass til både spisestuemøblement og sofagruppe. Herfra har man også adkomst til terrasse, via tofløyet dør.
- Separat tv-stue.
- Baderom med wc, dusj samt servantskap.
- Garderobe med meget god og praktiske oppbevaringsmøbler.
- Vaskerom med egen inngang utenfra.

2. etg:

- Trappegang
- 4 soverom, hvorav hovedsoverom har godt med garderobeskap. Her kan man våkne i sengen, hvor havutsikten er det første man ser.
- Baderom med servantskap, wc, dusj samt badekar.
- Bod/kott for oppbevaring.

Garasje:

Dobbel garasje med automatiske portåpnere. Rikelig med largringsplass på loft med 189 cm takhøyde.

Standard

Eiendommen har følgende standard:

Gulv:

Parkett, fliser, høytrykkslaminat og belegg. Alle gulv i 1. etg. er nye i 2024. Det er da

også lagt varmemefolie under alle gulv som ikke har varmekabler.

Vegger:

Malte flater, tapet, fliser samt belegg.

Himlinger:

Overmalt panel samt malte glatte flater.

Kjøkken:

Sivesind kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Heltrè benkeplater i eik med nedfelt stålkum. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Frittstående dobbelt kjøl- og frysenskap.

Bad 1. etg:

Flislagte gulv med varmekabler. Dusjhjørne med innfellbare dører. Vegghengt wc samt baderomsinnredning. Badet er i sin helhet oppusset i 2024.

Garderobe:

Oppusset i sin helhet i 2024.

Vaskerom

Helhetlig oppusset i 2024

Bad 2. etg:

Belegg på gulv og vegger. Dusjhjørne, badekar samt wc. Baderomsinnredning med håndvask.

Vaskerom:

Belegg på gulv samt plater på vegger. Rommet har grovvaske, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, trykktank samt stoppekran.

Info fra takstmann:

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Nedløp og beslag

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendige trapper

-Varmtvannstank

-Utvendige vann- og avløpsledninger

-Overflater vegger og himling bad/vaskerom 1. etasje

-Overflater vegger og himling bad 2. etasje

-Overflater gulv bad 2. etasje

-Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje

-Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilkoblet fibernett.

Parkering

Rikelig med parkering på egen tomt samt i dobbel garasje. Det er uinnredet hems på garasjen. Eier har benyttet dette som lagringsplass.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Diverse

Risør kommune anlegger pt. kommunalt vann og avløp i området. Alle hus og hytter har anledning til å kople seg på dette ihht gjeldende bestemmelser. Konferer megler.

Energi

Oppvarming

Kleberstensovn på kjøkken. Varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming via gulvvarme i hele første etasje samt baderommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 700 000

Kommunale avgifter

Kr 8 138

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De offentlige avgiftene har pr 2025 følgende fordeling:

- Kr 4788,- Renovasjon (RTA)
- Kr 3000,- Tømming privat slamanlegg (renseanlegg)
- Kr 350,- Feiing
- Kr 14 367,- Eiendomsskatt

Eiendomsskatt

Kr 14 367

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Risør kommune har eiendomsskatt

Formuesverdi primær

Kr 1 350 519

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 402 074

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det er ikke krav om tilknytning til velforening. OSS VEL (Oss sør for Sandnesfjorden) er likevel en aktiv velforening hvor medlemskap ikke er pliktig.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 256 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/4/256:

12.09.2000 - Dokumentnr: 2717 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:4 Bnr:22

Rett til å benytte veien til drift av skogen.

07.06.2000 - Dokumentnr: 1600 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:4 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1056785 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:4 Bnr:256

12.09.2000 - Dokumentnr: 2717 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:4 Bnr:22

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 20.02.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.2003.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei. Privat borrehull og felles renseanlegg for de nærliggende husene. Pt. legges kommunal vann og avløp fra Trollbergvika til Fie. Beboere har anledning til tilkopling til offentlig nettverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert for boligformål.

Gjeldende reguleringsplan: Trollbergvika, vedtatt 18.06.1986.

Det er regulerte og ubebygde tomter i nærområdet. Det er ikke kjent at det er nærliggende planer om bygging på disse. Konferer gjerne megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i Risør kommune.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

193 850 (Omkostninger totalt)

209 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

212 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 893 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 909 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 912 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 193 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

06.05.2025







SM
SØNNAVIND MEDIA

aktiv.

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten

























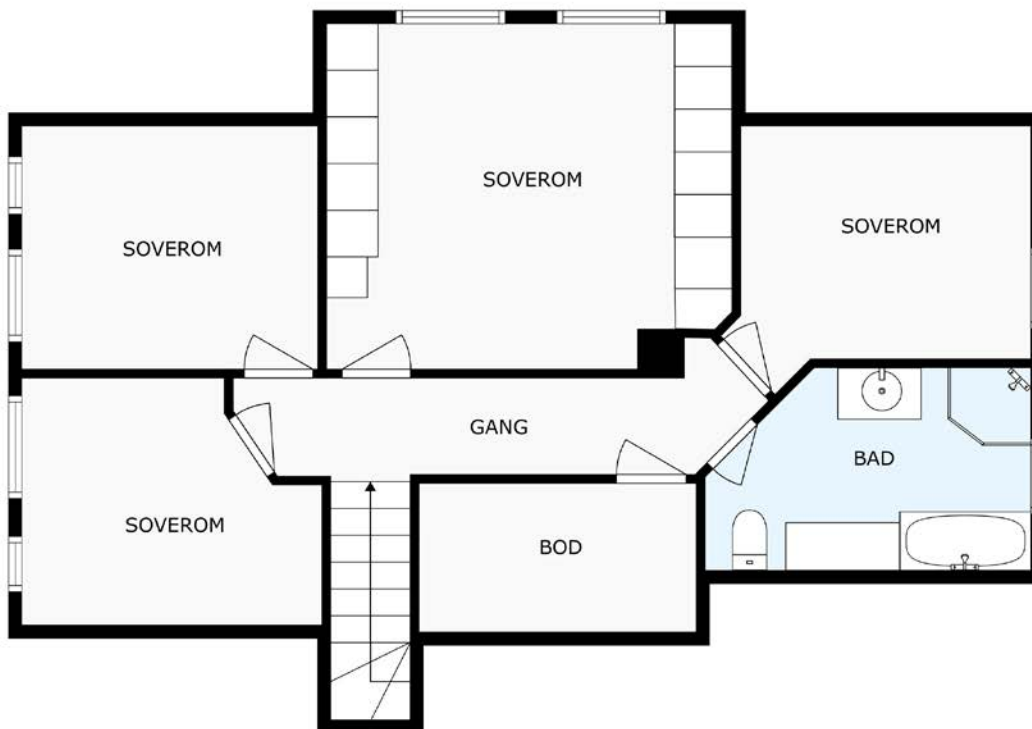










































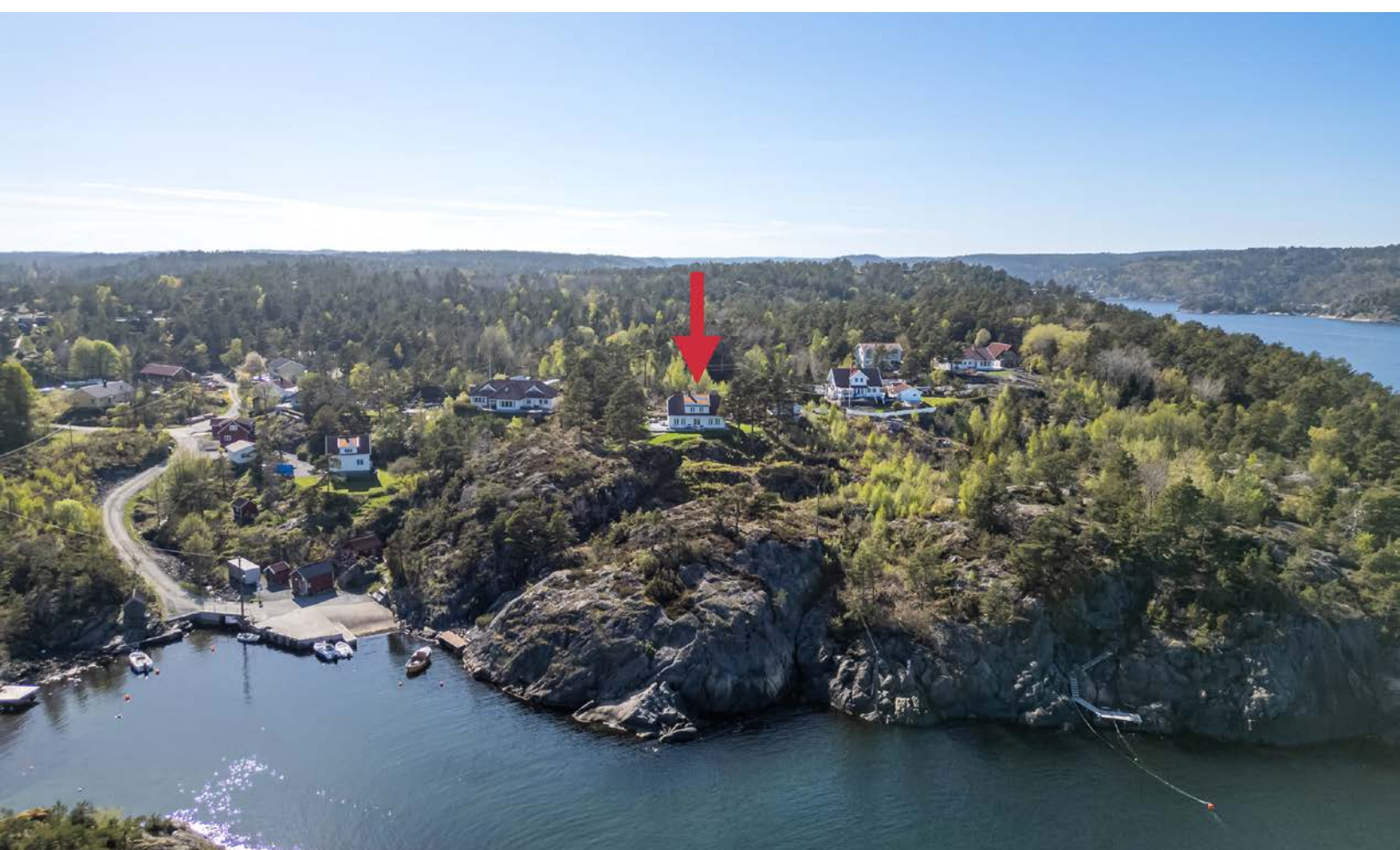


















SANDNESHALVØYA KULTURLØYPE

Sandeled og Riser Historielag, Hope IL og OSS vel med støtte av Sparebanken Sør og Aust-Agder fylkeskommune.

22. TROLLBERGVIKA

Trollbergvika er ei småbåthavn med offentlig bygge og slipp/båtutsetningsplass. Havn er omkrans av relativt høye fjell.

Den var også havn for oppsitterne som fra gammelt av drev fiske som attåtnering til småbruket. Der er flere gamle fiskebuer som kommunen ønsker å ta vare på gjennom planer for området.

Fra tidligere tider var Trollbergvika anløpshavn for fjordbåtene «Flu» og «Lagfjord». På toppen av bakken var ei «ventebua» for de reisende. Den blei kalt «Vente-bua» eller «Venteværelset» og stod helt til 1951. Da blei bua solgt til nedrivning. Inntekten, kr 180, gikk til Krabbesund bedehus.

Når det var stuggvær, kunne ikke fjordbåtene legge til i Trollbergvika. Da la de til på Sildvikpynten der Albert Sildvika mente fast en stakk i fjellet i 1917. Stokken forsvant i et uvær omkring år 2000.

Fra gammelt av var det bare et skjær der betongbrugga nå ligger. Det blei kalt Skjæret. Der båtutsetningsplassen nå er, hadde Hans Pedersen båtutsetningsplassen. Den blei seinere gjort om til slipp med vinsj (fra MS Arild) hvor man dro såkalte sleder som gikk på tverrgående stokker. I seinere tid er brugga støpt større, og det har kommet ny betongbru i stedet for den gamle trebrua.

På sørsida av Skjæret står to daver. Disse blei satt opp av Tor Åkvåg («Gull-Tor»), som for øvrig også forskuttet veien fra Åkvåg til Trollbergvika. Den blei på-

begynt i 1905 og tatt i bruk i 1907. Veien var viktig for kommunikasjonen fra Åkvåg og for bøndene som skulle levere melk til meieriet og eventuelle andre jordbruksprodukter i Riser.

Vest for bua som stod delvis på Skjæret og delvis på påler der sjøen gikk inn, er det fra gammelt av et felles skått for eiendommene innenfor. Her blei skutt ut tømmer, dvs. tømmeret blei rulla eller sendt utfor for å havne i sjøen. Sanden ut mot bua blei brukt til å banke tråler og garn. Nå er det fylt igjen, lagt ned sepietanker og forberedt for offentlig vann og kloakk til bygda. Oppe ved ventebua stod det tidligere ei stor gran. Den blei kalt Slaktegrana. Der hengt de opp dyr under slakt.

Navnet «Trollbergvika» har blitt uttalt både med og uten r-lyd i «troll», mens sisteledet har uttalen «bær(r)» eller «bua». Siden heia langs sørkanten av veien heter Ormeheia, er det sannsynlig at navnet skal være Trollbærvika. Det er heller ikke noe sted som heter Trollberget. Men «trollbær» er en plante som vokser på mørke, fuktige steder. Slikt terreng er det innunder Verfjell. Trollbær kalles dessuten ormebær, og det er da nærliggende å tolke navnet Ormeheia som et opprinnelig Ormebærheia. Det kan da ha blitt forkorta til Ormeheia.

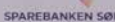
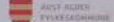



▲ Fjordbåten «Flu» i indre havn i Riser.

▲ Fjordbåten «Lagfjord» i indre havn i Riser.



www.snhl.no

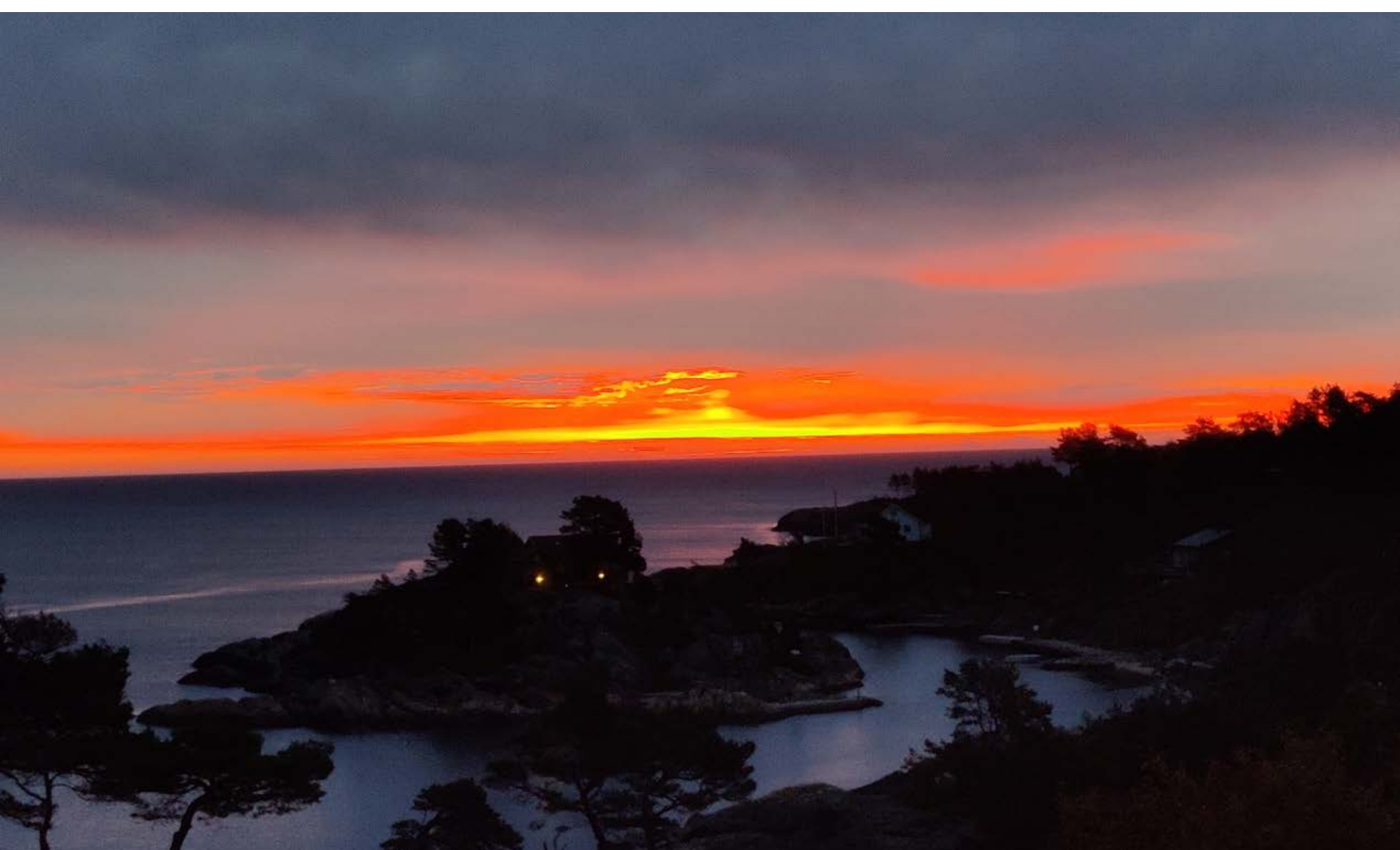



















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Trollbergvikveien 78, 4957 RISØR



RISØR kommune



gnr. 4, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 15711-1887

Referansenummer: RX2107

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enbolig oppført i 2002 i trekonstruksjon.
Det er ett nyere bad. Det eldre badet har begrenset
gjenværende brukstid.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders
-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Boligen har malt tretrapp.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser samt malte plater og malte plater i himlingen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Mer enn halvparten av badets forventede levetid er overskredet.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig belegg som membran.
Bad med servant, toalett, badekar og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex). Stoppekranen er lokalisert i teknisk
rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Det er privat renseanlegg. Det er privat grunnboret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

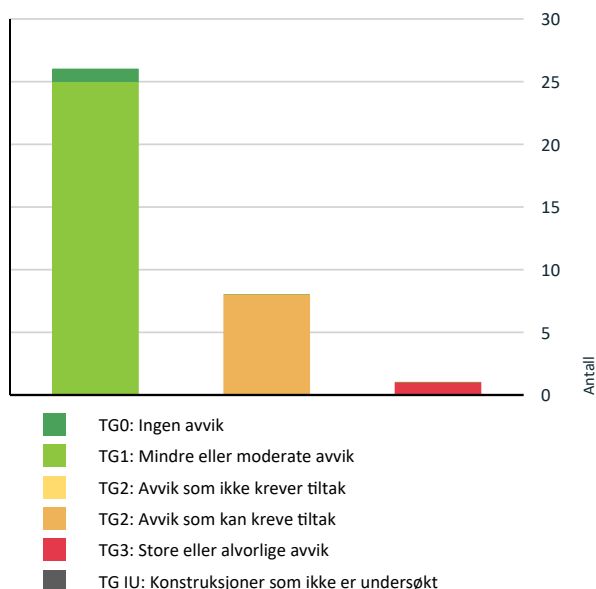
[Gå til side](#)

Enebolig

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

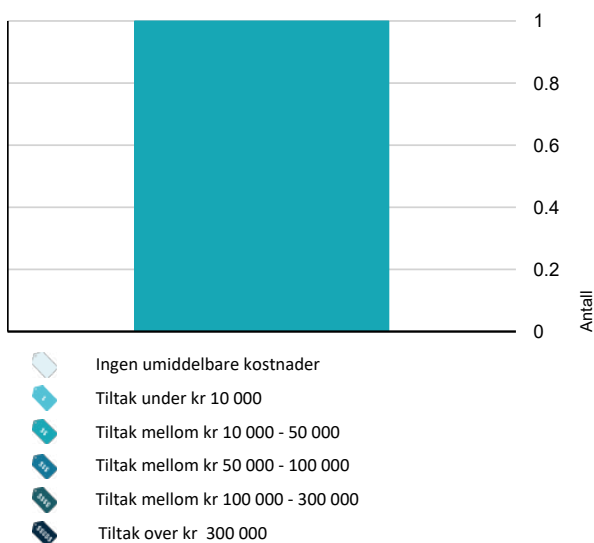
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

VTEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon.



TG 1 Vinduer

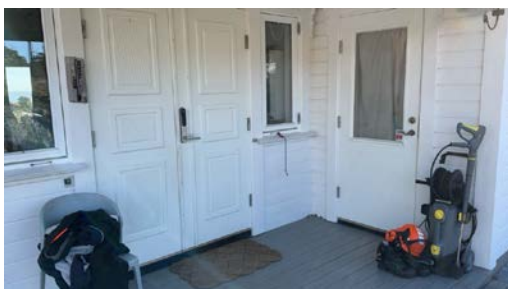
Det er vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Det er tredører, dels med isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Det er krav til radonsperre for boliger oppført etter Tek 97 og senere. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe. Det er ikke ildfast materiale på gulv under feieluke. Det kan benyttes løs plate de gangene luken benyttes.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

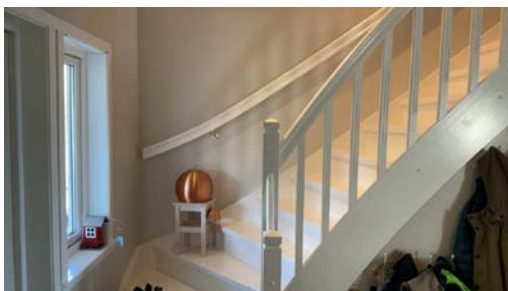
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer med dett avviket.



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser samt malte plater og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

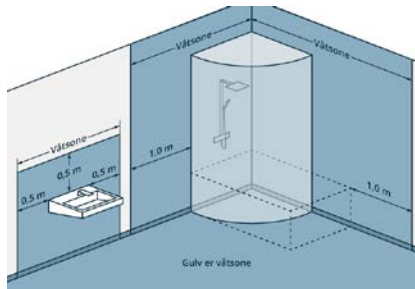
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Se skisse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket, må overflatene i våtsoner beskyttes eller skiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Mer enn halvparten av badets forventede levetid er overskredet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

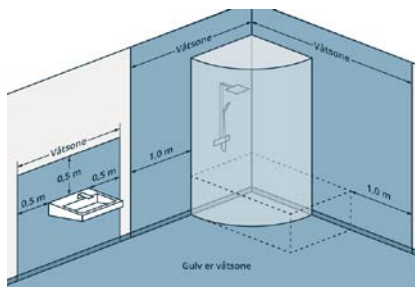
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Se skisse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket, må lister og foringer ved vindu i våtsonen beskyttes eller skiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, badekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badekaret mangler frontpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frontpanel må monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex). Stoppekranen er lokalisert i teknisk rom.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat renseanlegg. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

Beskrivelse

Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.
Det er to motorstyrte leddporter.
Sadlet yttertak, tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

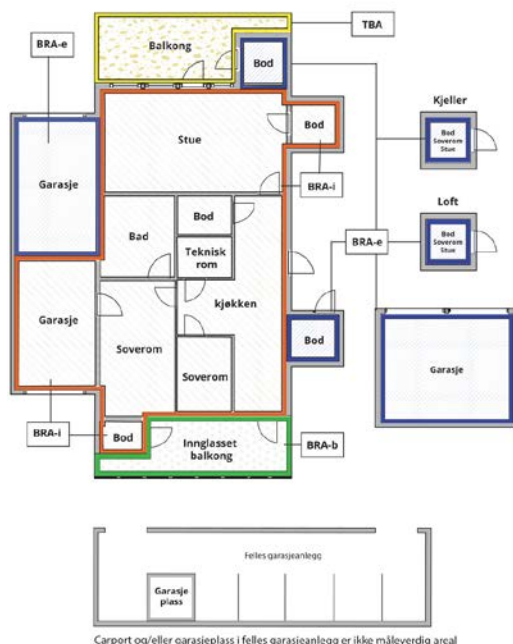
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	102			102	
2. Etasje	56			56	
SUM	158				
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad/vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken/spisestue, Stue, Stue 2, Garderobe, Teknisk rom, Kott under trapp		
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	5
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig 101 56

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Jim Grønvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	4	256		0	1429.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollbergvikveien 78

Hjemmelshaver

Telhaug Doris Anita, Grønvold Jim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til med utsikt til havet og mot Risør. Kort vei til sjøen, og mulighet for båt plass. Det finnes flere fine tuområder og stier i nærheten. Sørlandet feriesenter ligger ca. 3 km fra eiendommen og kan by på stort badebasseng, sandstrand, butikk og restaurant. Joker nærbutikk ligger ca. 4 km unna. Med båten er det få minutter til Risør.

Adkomstvei

Det er privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Det er privat borevann.

Tilknytning avløp

Det er privat minirensanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.04.2025	
2	28.04.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/RX2107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250044	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Doris Anita Telhaug	Jim Grønvold
Gateadresse	
Trollbergvikveien 78	
Poststed	Postnr
RISØR	4957
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, bad 2 etg. Dette var en forsikringssak. Jobb utført av Tvedestrand Interiør.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele badet og vaskerom i 1 etg er totalrenovert. Alt arbeid utført mai 2024

Arbeid utført av

Solidez AS og Rørlegger Kjetil Bringsverd AS

Filer

[Faktura1104.pdf](#)

[Faktura2002.pdf](#)

[Faktura1103.pdf](#)

[Faktura1999.pdf](#)

[Faktura 6806.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, alt er nytt, byttet membran og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er byttet ny brønnpumpe Februar 2023. Ca 35.000 kr.

Arbeid utført av

KRAGERØ BRØNNBORING AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid utført i forbindelse av oppussing av bad/vaskerom og stue/tv stue 1 etg våren 2024.

Arbeid utført av

Elektro Skagerak

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll i 2017

Filer

[samsvar.pdf](#)

Document reference: 1007250044

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid påbegynt, kabel ligger klart.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en reguleringsplan på offentlig vann/kloakk. Pågående arbeid, medfølger mulighet for kommunal tilkobling. Det er regulerte tomter i nærområdet som ikke er bebygd.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura_1869.pdf](#)

[1003191.pdf](#)

Document reference: 1007250044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Doris Telhaug	ffe15a8b3620eb4f4fcf7e3b 8aa6d3936dbf5a03	02.04.2025 09:32:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jim Grønvold	5c19d1f776dd98caed828bc 46056c9f8fea65bcc	02.04.2025 09:31:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250044

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Trollbergvikveien 78

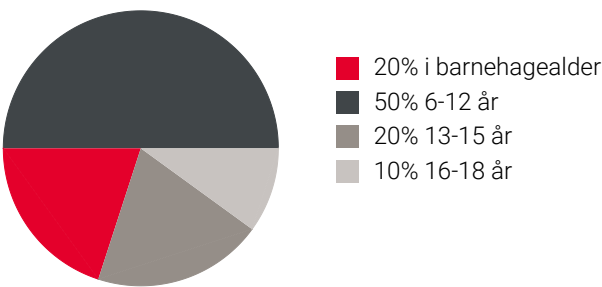
Offentlig transport

🚶 Trollbergvika Linje 162	9 min 🚶 0.8 km
🚶 Grenstøl bussterminal Linje F5	25 min 🚶 23.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 20 min 🚶

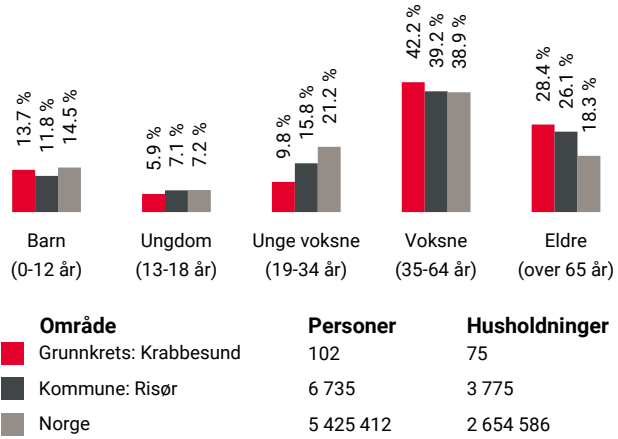
Skoler

Hope oppvekstsenter (1-7 kl.) 39 elever, 4 klasser	6 min 🚶 4.2 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	24 min 🚶 21.7 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	25 min 🚶 21.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	28 min 🚶 23.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

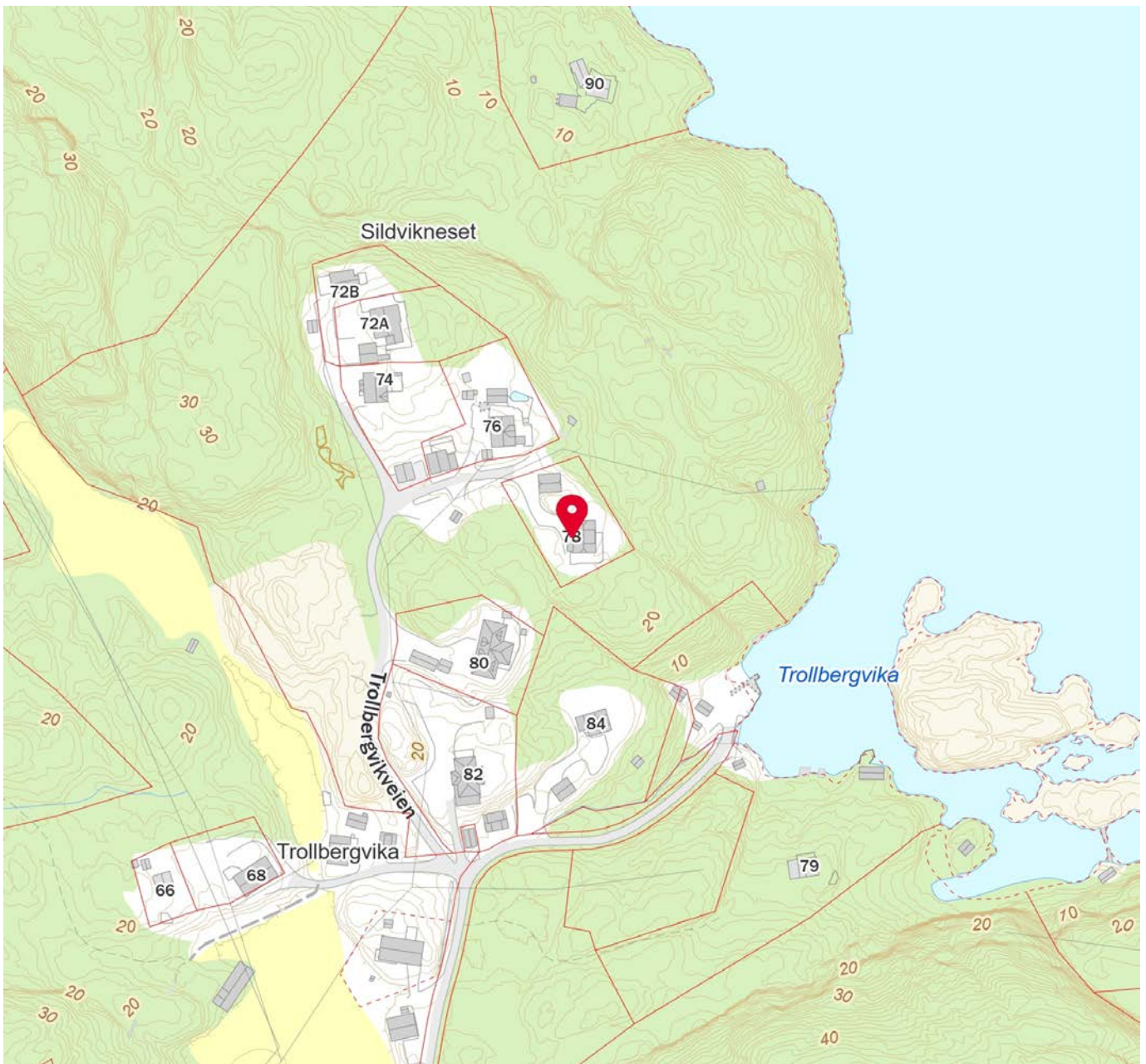
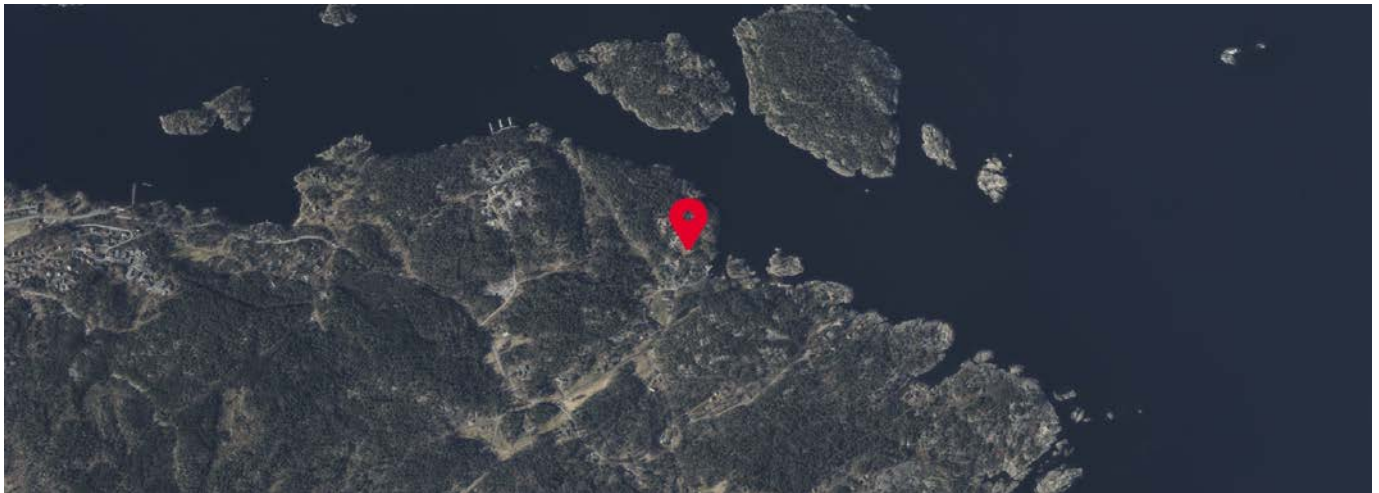
Hope barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 🚶 4.2 km
Knatten barnehage (1-5 år) 17 barn	18 min 🚶 16.1 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	24 min 🚶 21.2 km

Dagligvare

Joker Hopestrand	6 min 🚶
Snarkjøp Lyngør Handelshus	7.8 km

Sport

⚽ Sandnes Ballbinge Ballspill	5 min 🚶 3.3 km
⚽ Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚶 4.2 km
🏊 Atletix Risør	24 min 🚶
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	24 min 🚶





Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trollbergvikveien 78, 4957 RISØR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

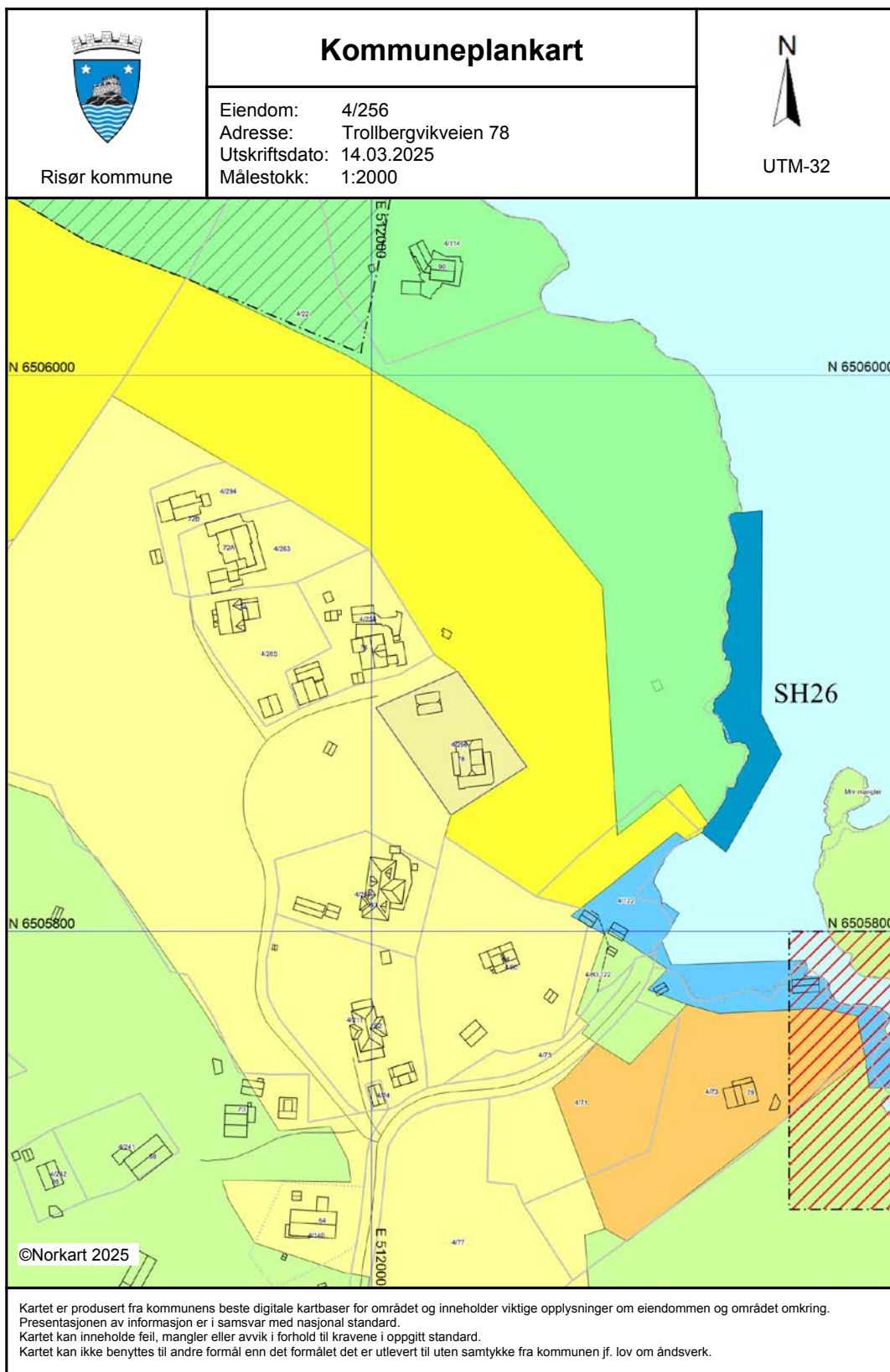
Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 429 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1986002
Navn	Trollbergvika
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.1986		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/1716/Regbest.pdf		
Delarealer	Delareal	1 355 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	74 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN TROLLBERGVIKA

Innenfor reguleringsgrensa er arealet disponert til følgende reguleringsformål:

- I Bygeområder (boliger)
- II Landbruksområder
- III Trafikkområder
- IV Friområder
- V Spesialområder

I BYGGEOMRÅDER (BOLIGER, GARASJER, HYTTE)

§ 1.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bestemmelsene gjelder også for de tomtene som allerede er bebygd med bolighus.

§ 2.

Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal.

§ 3.

Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 m og mønehøyde 6,0 m for hus i 1 etasje, og henholdsvis 6,5 meter og 8,0 meter for hus i 2 etasjer, regnet fra ferdig planert terreng.

På kuperte tomter, hvor grunnmuren vil bli over 2,5 m høy, skal grunnmurliv trekkes tilbake minst 25 cm i forhold til fasaden for øvrig.

§ 4.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Hovedutvalg for plan, miljø og tekniske tjenester kan, hvor forholdene gjør det naturlig, tillate oppført frittliggende garasje i 1 ½ etasje med grunnflate ikke over 50 m². Garasjen kan, innenfor bestemmelsen i plan- og bygningsloven, oppføres i nabogrense. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 5.

Tomta gnr. 4 bnr. 71 kan fortsatt benyttes til fritidsbebyggelse (hytte).
På tomta kan oppføres uthusbygning/garasje i en etasje med grunnflate ikke over 35 m². (Det kan ikke oppføres flere bygg på eiendommen).

Ved forandringsarbeider for hytta skal bestemmelsene i § 3 gjøres gjeldende.

II LANDBRUKSOMRÅDER

På landbruksområdene kan bare oppføres bygninger som er nødvendige for driften.

Områdene skal ligge som naturområder, grunneieren kan bare foreta vanlig uthogst, ikke snauhogst (flatehogst).

III TRAFIKKOMRÅDER

Hovedvegen (samlevegen) som tar av fra Fv.71 samt atkomstvegene bygges med 4,5 m planeringsbredde (skuldre inkludert).
Innen den regulerte bredde kan det bygges gangveg når trafikkforholdene gjør dette nødvendig.

På parkeringsplassen kan bygges renseanlegg for kloakk.

Båthavn/brygge: Eksisterende bygninger (fiskebu/lagerbu) kan vedlikeholdes og fornyes. Nye bygninger tillates ikke oppført.
Langs stranda kan anlegges enkel gangveg fram til og over til holmene som er regulert til friluftsområder.

I den regulerte båthavna kan anlegges brygger/flytebryggere i den utstrekning dette er mulig og nødvendig.

IV FRIOMRÅDER

I friområdene kan ikke tillates oppført bygninger.

V SPESIALOMRÅDER

På friluftsområdene kan det ikke oppføres bygninger.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.

Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 2.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Tiltak i planområdet skal gjennomføres slik at terrenginngrep minimaliseres. Bygg utformes og plasseres terrengtilpasset og slik at de ikke framstår for eksponert sett fra sjøsiden.

§ 3.

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,0 m inklusiv eventuell sokkel.

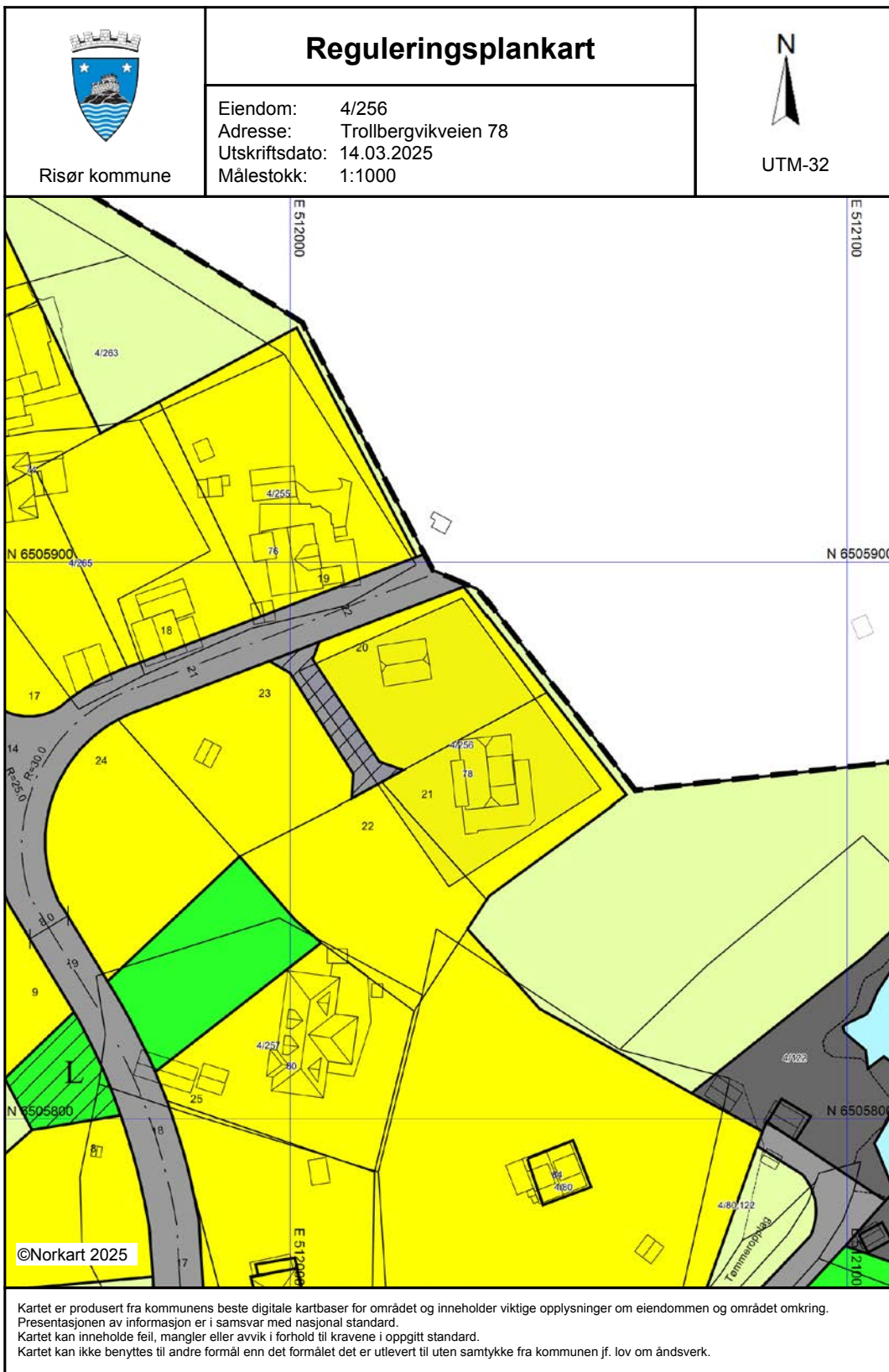
§ 4.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 5.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Risør kommune.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

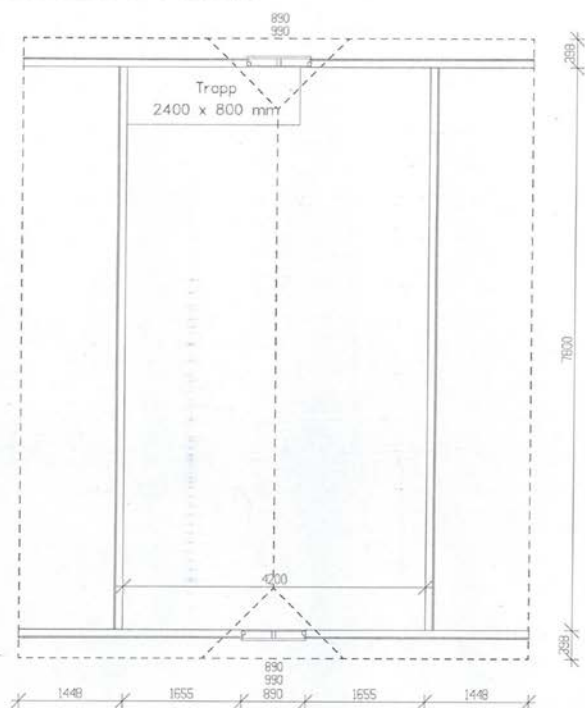
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Annet landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Småbåtanlegg (landdelen)
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogramet
DATA DESIGN SYSTEM



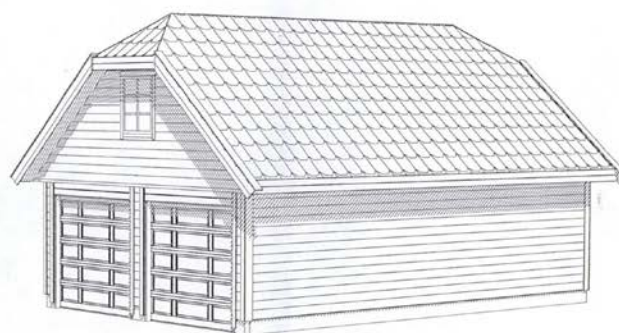
Plan Loftrom

Prod.	Date	Sign.



**GRIMSTAD
GARASJENE**

03 FEB. 2004



Perspektiv

UGLAND
INDUSTRIER

75, 1442, 17, 25, 75, 82
Fax: 1442, 17, 25, 75, 82

Kunde Nr.: 445390

BFA	BK	Gr.	Mar.
49,6 m ²			
NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT			

Leif Myrvang

Loftromsplan

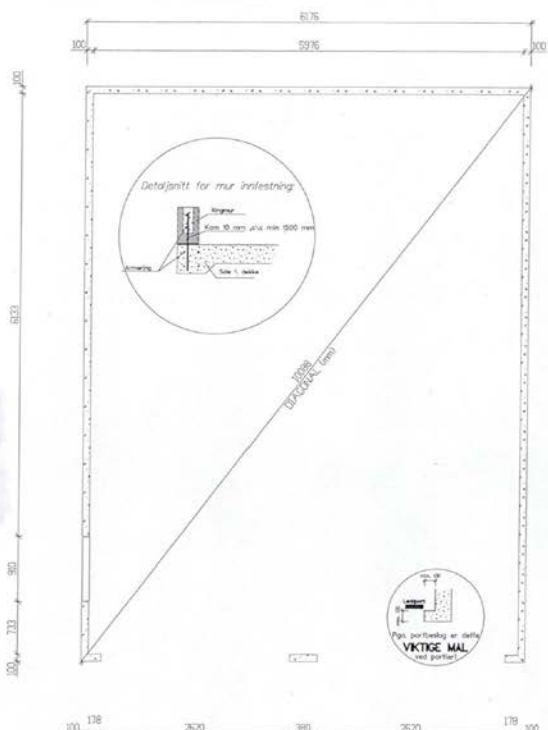
TYPE J-7, STANDARD LIGGENDE, 620 x 800 cm - 38°

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER SØVTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV:	SKALA:	DATE:
jok	1:50	09.01.04
TEGNINGS NR.:	53901	502



Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM



- Grunnmurshøyden må, ved port, være 25 cm over ferdig gulv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred.
- Toppen av ringmuren må være i vater

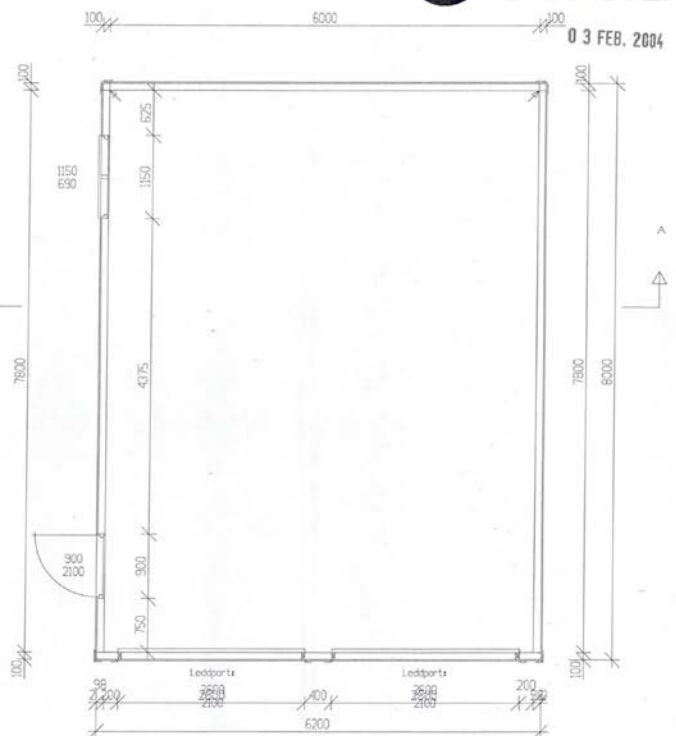
Plan Grunnmur

Prod.	Dato	Sign.



**GRIMSTAD
GARASJENE**

03 FEB. 2004



Plan Elementer

**UGLAND
INDUSTRIER**

75 1440 57 25 75 00
Fax: 1440 57 25 00

Kunde Nr.: 445390

Area	Area	Area	Area
49,6 m ²			
NS-EN ISO 9001 CERTIFISERT BEDRIFT	NS-EN ISO 9001 CERTIFISERT BEDRIFT	NS-EN ISO 9001 CERTIFISERT BEDRIFT	NS-EN ISO 9001 CERTIFISERT BEDRIFT

Leif Myrvang
Grunnmur Hovedplan
TYPE J-7, STANDARD LIGGENDE, 620 x 800 cm - 38"

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM UGLAND INDUSTRIER AS KVE MEDVIRKER I

TEGNET AV:	SKALA:	DATE:
jok	1:50	09.01.04
TEGNINGS NR.:	53901 503	

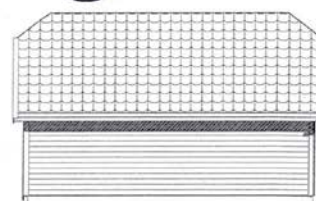
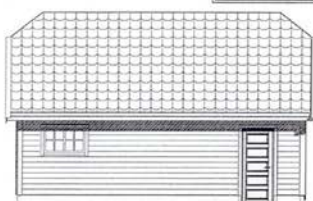
NB! Påføres av kunde:

- = Eks. terrenglinje
- = Tidligere terrenglinje

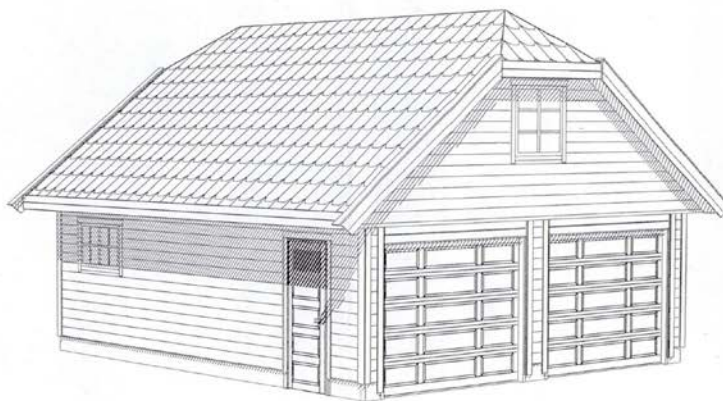
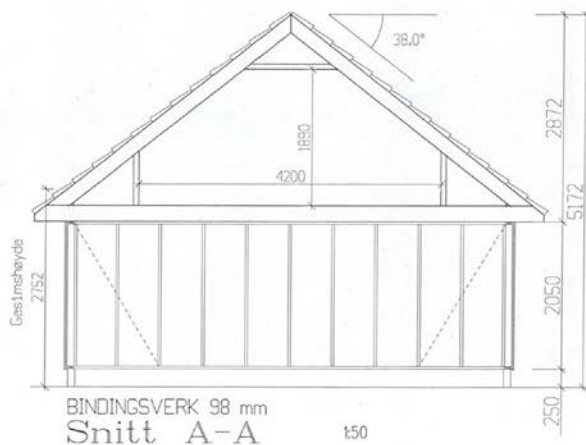
D 3 FEB. 2004



**GRIMSTAD
GARASJENE**



Fasade Plan



Perspektiv

UGLAND
INDUSTRIER

Tel.: +47 27 25 15 00
Faks: +47 27 25 15 01

Kunde nr.: 445390



Leif Myrvang

Fasader Snitt Persp

TYPE J-7, STANDARD LIGGENDE, 620 x 800 cm - 38°

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

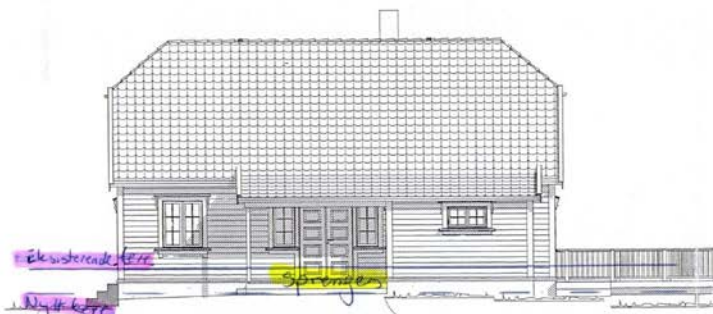
TEGNET AV:	SKALA:	DATE:
jok	1:100	09.01.04
TEGNINGS NR.:	53901 504	



FASADE MOT **NORD - NORD/ØST**



FASADE MOT **NORD/VEST**



FASADE MOT **SØR - SØR/VEST**



FASADE MOT **SØR/ØST**

TEKNISK ETAT

- 7 DES 2001

LILLESANDHUS AS

ENEBOLIG

FASADER



LILLESANDHUS
SAMARBEID, HÅNDEVÆRK OG TRADISJON

Begjærte **Fam. MYRVANG**

Begjærte

Kommune

Gata

Post

Post

Post

Post

Post

Dato

Tegn

Prosjekt

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn

Tegn



INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

INGENIØR

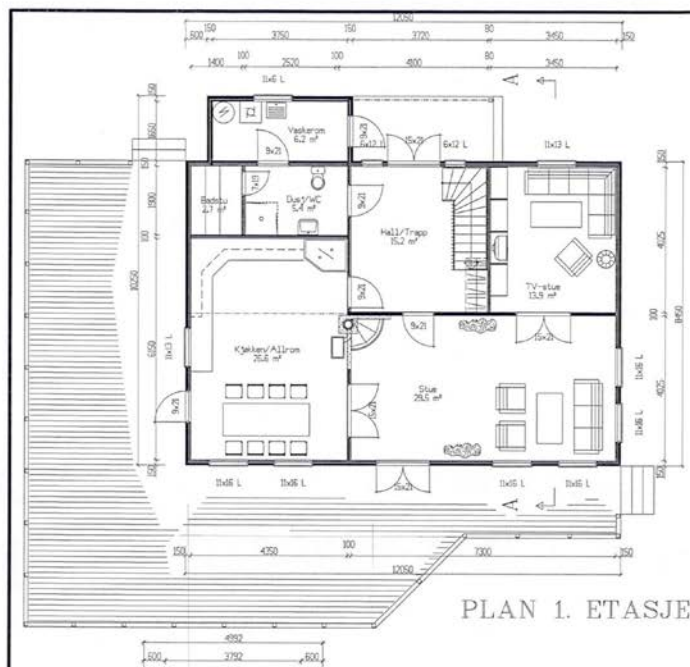
INGENIØR

INGENIØR

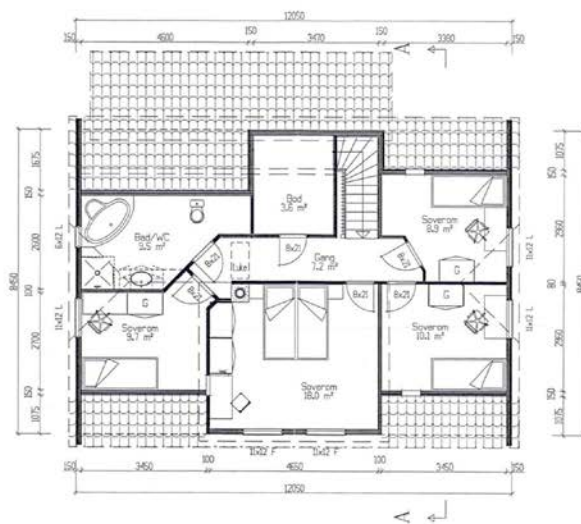
INGENIØR

INGENIØR

VEOLSEGG: D-3



PLAN 1. ETASJE

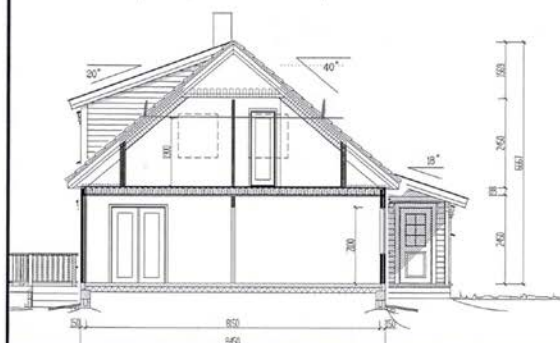


PLAN LOFT

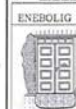
AREALER:

BYA - Bebygd areal	214,8 m²
BRA - Bruksareal - u.etg.	
BRA - Bruksareal - 1.etg.	102,5 m²
BRA - Bruksareal - 2.etg.	58,0 m²
BRA - Bruksareal - TOTALT	160,5 m²
BA - Beregnet areal	137,3 m²

TEKNIKTEN
2. NOV 2001



LILLESANDHUS AS



LILLESANDHUS
SAMARBEID, HANDELS OG TRADISJON

PLAN 1. ETG./LOFT/SN

Byggherre: Fam. MYRVANG

Byggherrens:

Kommune:

Gnr: Rnr: Mål: 1:100

Dato: 20.11.01

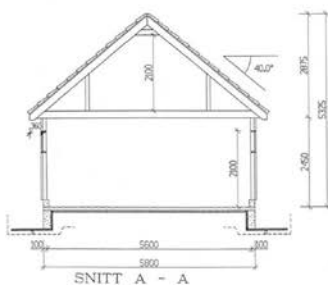
Tegn: J. Jørgensen

Gravmole: HØVAG

Tegning: ARBUL 501

© Tegningen er beskyttet Lov 1, for opphavsrett.





LILLESANDHUS AS		PLAN/FASADER/SNITT	
GARASJE		Byggherres: <u>Farm, MYRVANG</u>	
 LILLESANDHUS SAMARBEID, HÅNDEVÆRK OG TRADISJON		Dato: <u>20.11.01</u>	
		Byggherres: <u>Torgeir, S. Ringstad</u>	
		Kommune: <u>Gausdal</u>	
		Tegner: <u>AGNUS 501</u>	
		© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.	



Kommune
Risør

MÅLEBREV		X	uten grensejustering
			med grensejustering
J.nr.	32/00		
Målebrev nr.	37/154		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	4	Bnr.	256	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Tomt C				
Areal (m ²)	1430.7				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	11.04.2000
Rekvirent	Haakon Nipe
Bestyrer	Svein Rosland
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av G.nr. 4 B.nr. 22 i Risør kommune.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Risør	12.04.2000	Thorvald A. Garthe	Svein Rosland

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst: 07.06.2000

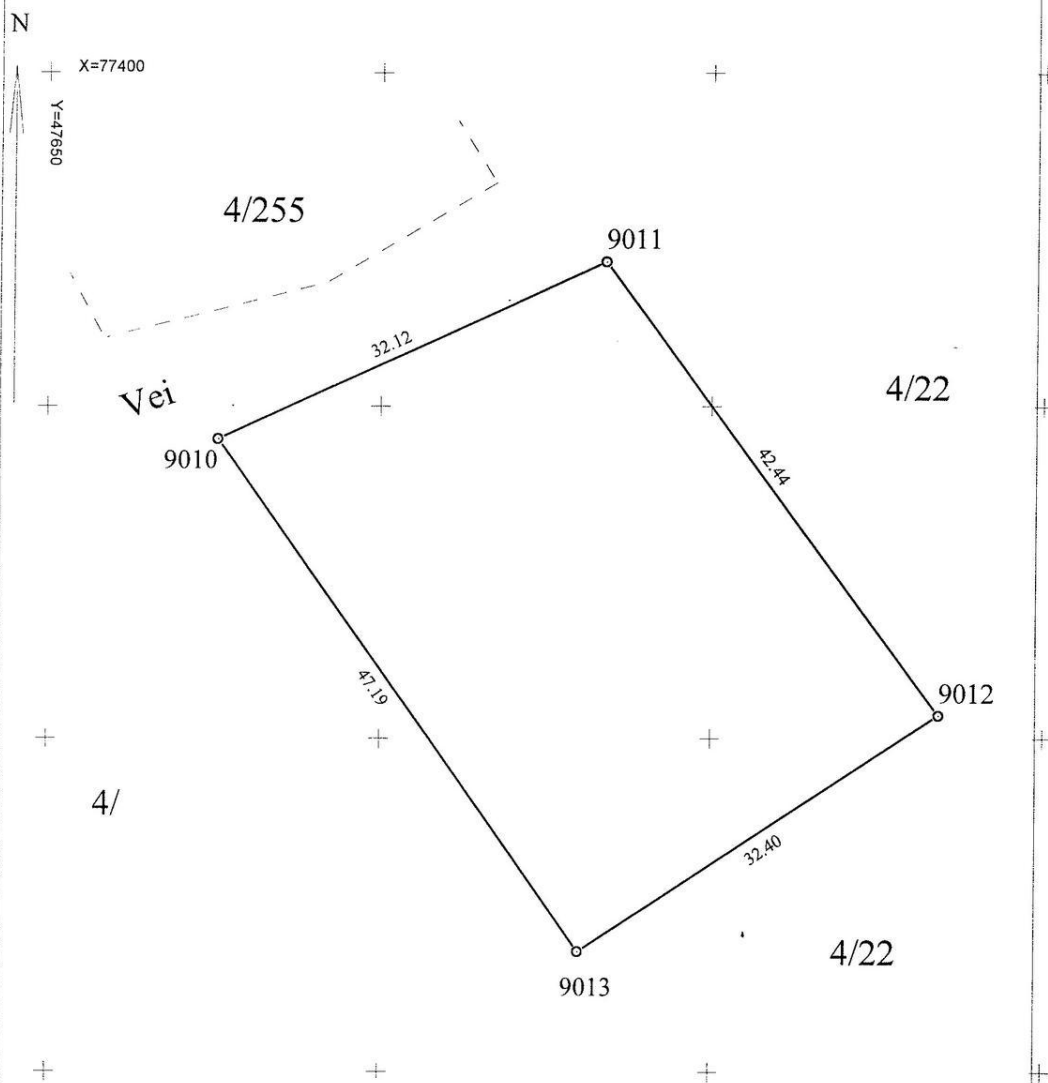
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 4	Bnr 256	Festnr	
Representasjonspunkt			
X 77360	Y 47690	Z 23	
Kartblad BV017-1-60	X	Landsnett	
Målestokk 1:500	Areal 1430.7	M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr	32/00
Målebrev nr	37/154



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
9010	Gkj.grmrk. jordf.st.	77372.51	47662.76	32.12	
9011	Gkj.grmrk. i fjell	77385.87	47691.97	42.44	
9012	Gkj.grmrk. i fjell	77351.75	47717.21	32.40	
9013	Gkj.grmrk. i fjell	77334.03	47690.08	47.19	

Vesla/Geonor



Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Utskriftsdato: 20.03.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	256	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Trollbergvikveien 78, 4957 RISØR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgjeld er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012766	17.03.2025	1007250044

Om dokumentet

Ident
2000/2717/35

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til:

TINGLYST

1 2 SEPT. 2000

Skjøte¹⁾

HOLT
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 2717

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn		RISØR				
		4 256				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja				
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd						
Bruk av grunn ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	71.535,-	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	
	HÅKON NIFE	
		
Doknr: 2717 Tinglyst: 12.09.2000 Emb. 035		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn		
11.11.53	ANNE NESMOEN	☒ Ja ☐ Nei	
21.07.52	JOHAN ØSTENGEN	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses KJØPER HAR RETT TIL - ÅTKOMST OVER VEI PÅ GNR. 4 BNR. 22 - Å KNYTTE SEG TIL LOKALT RENSEANLEGG PÅ GNR. 4 BNR. 22 ØTSTEDER HAR RETT TIL

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

1HHT. KJØPEKONTRAKT AV 20.06.00

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

RISØR 11.07.00

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Haakon Nipe

HAAKON NIPE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Liv Anita Nicolaysen LIV ANITA NICOLAYSEN

Adresse

Sildvika, 4950 Risør

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erik K. Christensen ERIK K. CHRISTENSEN

Adresse

Oleaf Bælls vei 34, 0765 Oslo

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato RISØR 11. 07. 00	
Hjemmelshavers underskrift Haakon Nipe	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver HAAKON NIPE
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 07.06.72
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Liv Anita Nicolaysen LIV ANITA NICOLAYSEN	
Adresse Sildvika, 4950 RISØR	
2. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Erik K. Christensen ERIK K. CHRISTENSEN	
Adresse Olaf Bøllers vei 34, 0465 Oslo	

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Trollbergvikveien 78
4957 RISØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre