

aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Mikkelssti 17A

Fritidsboligen ligger idyllisk og sjønært til på Øysang - et område bestående av både spredt- og tettbebygd fritidsbebyggelse. I et hyttefelt bestående 49 enheter oppført i ekte sørlandsstil, ligger Mikkelssti 17A. Fritidsboligen ligger fint til med gode solforhold og i en blindvei med svært lite trafikk. Det er kun et par minutter gange ned til Hødnebøkilen, hvor man disponerer en båtplass i felles bryggeanlegg og hvor det er gode bademuligheter. Ellers har hyttefeltet opparbeidet en lekeplass som er åpen for alle på hyttefeltet. Det er i tillegg kun 5 minutters gange til ferskvannet Skarvann, hvor det er fint å bade, padle kajakk etc.

Følger man sjøveien har man få minutters kjøring til blant annet Risør og Lyngør, samt muligheter for å besøke Kragerø, Tvedestrand og Arendal. Sørlandsskjærgården er vakker og byr på uttallige holmer man kan nyte i sommervarmen. Fra Øysang går det ferje (Norges eldste treferge i drift) over til Risør, denne har flere avganger om dagen på sommeren.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 950 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 25, bnr. 189
Omkostn.:	Kr 75 100,-	Oppdragsnr.:	1302250041
Total ink omk.:	Kr 3 025 100,-		
Selger:	Per Arne Haugen		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2006		
BRA-i/BRA Total	90/96 kvm		
Tomtstr.:	200.6 m ²		
Soverom:	4		
Antall rom:	6		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Ferdigattest	70
Tegninger	71
Målebrev	80
Planopplysninger	82
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 96 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Hall m/trapp, Bad, Soverom, Stue/kjøkken/spisestue, Kott/teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 37 m² Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

200.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca 200 kvm i følge målebrev fra Risør kommune. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst ved inngangspartiet og en stor terrasse på sydsiden av hytta. Her er det perfekt å invitere familie og venner over på grillings en varm sommerdag. Skråningen på nedsiden av terrassen pent beplantet med hekkplanter.

Hytta parkerer på felles parkeringsplass som

grenser til tomten. En mindre del av hytta ligger utenfor tomtegrense, dette gjelder i all hovedsak takoverbygg over inngangsparti og vestre hjørnedel av hytte og utebod. Ny eier overtar ansvar/risiko for dette.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger idyllisk og sjønært til på Øysang - et område bestående av både spredt- og tettbebyggd fritidsbebyggelse. I et hyttefelt bestående 49 enheter oppført i ekte sørlandsstil, ligger Mikkelsti 17A. Fritidsboligen ligger fint til med gode solforhold og i en blindvei med svært lite trafikk. Det er kun et par minutter gange ned til Hødnebøkilen, hvor man disponerer en båtplass i felles bryggeanlegg og hvor det er gode bademuligheter. Ellers har hyttefeltet opparbeidet en lekeplass som er åpen for alle på hyttefeltet. Det er i tillegg kun 5 minutters gange til ferskvannet Skarvann, hvor det er fint å bade, padle kajakk etc.

Følger man sjøveien har man få minutters kjøring til blant annet Risør og Lyngør, samt muligheter for å besøke Kragerø, Tvedestrand og Arendal. Sørlandsskjærgården er vakker og byr på uttallige holmer man kan nyte i sommervarmen. Fra Øysang går det ferge (Norges eldste treferge i drift) over til Risør, denne har flere avganger om dagen på sommeren.

Risør

Tvers over fjorden ligger Risør - "sørlandsperlen" hvor den karakteristiske trehusbebyggelsen fremdeles er godt ivaretatt. Her finnes utallige tilbud både for voksne og barn. De koselige serveringsstedene, festivaler (som f.eks Trebåtfestivalen og Kammermusikkfestivalen) og diverse markeder viser seg fra sin beste side hver

sommer. I tillegg ligger den populære uthavnen Perleporten i nærheten, et kjent bade- og båtområde i Risør, hvor du kan nyte late sommerdager ved sjøen eller ta deg en forfriskende dukkert. Her finner du flotte svaberg, klart vann og en idyllisk atmosfære, perfekt for en dag med sol, sjø og avslapning. Perleporten er lett tilgjengelig med båt og er et yndet utfartssted for både lokalbefolkning og tilreisende

Kragerø

Fra Øysang er det ca 45 minutter med bil inn til Kragerø - "Perlen blant kystbyene" som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden, Smauet og November. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Området byr også på en rekke aktiviteter for hele familien, bl.a :

- Jegertunet: Ligger i gangavstand fra hytta og har restaurant og oppvarmet basseng sommerstid.

- Skarvann aktivitetspark: Med aktiviteter som klatring, fisking, padling, sykling, trekking, paintball med mer.

- Hest i villmark og Røysland gård: Her tilbys det ridekurs og organiserte turer med hest i skog og mark.

- Kragerø Resort: Med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 25 min med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til Kragerø.

Adkomst

Fra Oslo/Kristiansand: Følg E18 til Brokelandsheia,

og ta av mot Søndeled. Forsett på Gjerstadveien i ca 6,8 km. Fortsett Gjerstadveien/Søndeledveien til brua før Søndeled-Ta av mot Øysang/RV 351. Kjør ca. 14 km langs RV 351 (Sss-veien)- ta til høyre inn på Mikkelsti.

Se ellers kartutsnitt på finn.no, eller ring megler for kjørebskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjedet fritidsbolig oppført i 2006, i trekonstruksjon

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at det har vært skader på fliser i dusj 1.etg (2007/2008), og en liten lekkasje i innløpsventilen på wc i 2.etg(2018). Skaden på flis var en rakkmasjonssak og ble fikset av Øysang Brygge AS. Søndeled Rørhandel AS/Risør Vaktmestertjenester AS ordnet lekkasjen wc i 2 .etg./panel tak stue (Forsikrings sak).

Det elektriske anlegget er oppgradert. Alle sikringer i sikringsskapet ble byttet etter kondens (2024). Ny iso./panel vegg (egeninnsats). Arbeidet ble utført av Elektro Skagerrak AS.

Innhold

Fritidseiendommen går over to plan og inneholder: 1.etasje: Hall m/trapp, bad, soverom, stue/kjøkken/

spisestue og kott/teknisk rom.

2.etasje: Stue, tre soverom og toalettrom.

Det er i tillegg utebod.

Standard

Innholdsrik og flott fritidsbolig i sørlandsstil oppført i 2006. Fritidsboligen fremstår velholdt og overflater består hovedsakelig av furugulvflis på gulv og lysmalt panel på vegger og i himling.

Du kommer inn i en lysmalt hall hvor det er flislagt gulv med varmekabler. Herfra er det inngang til soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken og teknisk rom samt oppgang til 2. etasje. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv. Rommet inneholder badekar, wc, servant med underskap og dusjhjørne. Kjøkken har delvis åpen løsning mot stuen, og innredning med hvite fronter, integrert platetopp/ovn og laminert benkeplate. Kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående men medfølger hytta. Stuen er lys og romslig med god plass til både spiseseksjon og sofaseksjon. Fra stuen er det direkte utgang til sydvendt terrasse med gode solforhold. Store vindusflater gjør at rikelig med lys trer inn i stue og kjøkken. Det er satt inn vedovn, som varmer godt på kalde vårdager/vinterstid. På teknisk rom er det blant annet varmtvannstank og vannskap.

I 2. etasje er det loftstue, toalettrom og tre soverom. Toalettrommet har en enkel servant og wc. Det er totalt 3 gode soverom i denne etasjen. Alle med lyse overflater og furugulv.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Kledningen er stedvis avsluttet for nær terreng (det skal være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).

- Vinduer: Enkelte karmen og rammer er værslitte.

- Dører: Det er fuktsvellede dørblader på terrassedører.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er sprekker og stedvis begynnende råte i enkelte terrassebord.

INNVENDIG

- Overflater: Det er bruksmerker og bruksslitasje

- Bad 1.etg sluk, membran og tettsesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Toalettrom 2.etg overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er ikke benyttet veggboкс eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 10.03.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Hytta har to private parkeringsplasser rett ved eiendommen, noe som sikrer enkel adkomst og praktisk parkering for både hytteeiere og gjester. Det er i tillegg felles gjesteparkering i starten av feltet. Båtplass medfølger i felles anlegg. Båtplass nr. 41, lysåpning ca. 2,6. m (denne hytta har en av de større båtplassene på feltet i følge selger).

Solforhold

Eiendommen på Mikkelstti 17A ligger sørøstvendt med gode solforhold fra tidlig morgen til sen ettermiddag/kveld.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93240611

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er satt inn vedovn i stue og det er varmekabler på bad og i hall. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruket for 2024 var på 6300kwh, i 2023 var strømforbruket 5300 kwh.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 12 901

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr 14.631,- pr. år 2025. Disse omfatter vann, kloakk, og eiendomsskatt. Renovasjon på ca. kr 2692,- kommer i tillegg og faktureres av RTA AS (Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS).

Eiendomsskatt

Kr 4 422

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

780.000,- for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Årlig velavgift. kr 6 000,- (Vedlikehold på brygger, vei og fellesarealer, Tv-kanaler (standardpakke), avfallsbod (50%), postkasser og brøyting). Dersom du velger å stille opp på dugnaden på forsommeren får du igjen kr. 1000,-.

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 25, bruksnummer 189 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:

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Registrering av grunn - tinglyst 10.03.2006 - dok.nr. 158764

Bestemmelse om båt plass - tinglyst 09.04.2008 - dok.nr 282227

Hytta har en tinglyst rett til båt plass nede på Øysang brygge/Storeplass på gnr. 25, bnr. 139/266 i Risør kommune. Her har du som rettighetshaver fri disposisjonsrett og bruksrett over adkomst/ infrastruktur, fellesarealer samt båt plass. Rettighetshaver har selv ansvar for vedlikehold av vei, bryggeanlegg osv.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest utstedt 07.04.2006.

Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt. Det foreligger tegninger fra Risør kommune stemplet 15.11.2005. Tegningene stemmer med dagens løsning og ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.04.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er privat bomvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

fritidsbebyggelse, og er en del av reguleringsplanen "Storeplass hytteområde". Planperiode 2014 - 2025. Planens formål er: generelt, byggeområder B1-B10, Landbruksområder, trafikkområder, friområder, fareområder, friluftsområder/spesialområder og fellesområder. Tomten grenser til areal som er regulert til vei og parkering.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i reguleringskart og reguleringsbestemmelser før budgivning. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

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 konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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 tinglysning 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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
73 750 (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))

75 100 (Omkostninger totalt)
91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 041 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 043 800 (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 75 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. 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 deknings salg 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.

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
25.03.2025

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende
2,82% av kjøpesum for gjennomføring av
salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at
oppdragsgiver skal dekke:
3 250 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 000 Oppgjørshonorar
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med
urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)
pr stk

Oppdragsansvarlig

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Telemarksmeglere AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø

Notater



Flott helårshytte i ekte sørlandsstil med fine uteplasser, gode solforhold og båt plass.







Fritidsboligen ligger idyllisk
og sjønært til på Øysang

Tvers over fjorden ligger Risør - "sørlandsperlen" hvor den karakteristiske trehusbebyggelsen fremdeles er godt ivaretatt.

Her finnes utallige tilbud både for voksne og barn. De koselige serveringsstedene, festivaler (som f.eks Trebåtfestivalen og Kammermusikkfestivalen) og diverse markeder viser seg fra sin beste side hver sommer.



Fritidsboligen fremstår velholdt og overflater består hovedsakelig av furugulvflis på gulv og lysmalt panel på vegger og i himling.

Du kommer inn i en lysmalt hall hvor det er flislagt gulv med varmekabler. Herfra er det inngang til soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken og teknisk rom samt oppgang til 2.

Stuen er lys og romslig med god plass til både spiseseksjon og sofaseksjon.

Fra stuen er det direkte utgang til sydvendt terrasse med gode solforhold.





Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen, og innredning med hvite fronter, integrert platetopp/ovn og laminert benkeplate. Kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående men medfølger hytta.





Koselig soverom i 1. etg.

Badet er flislagt og har varmekabler i gulv.
Rommet inneholder badekar, wc, servant med underskap og dusjhjørne.



I 2. etasje er det loftstue, toalettrom og tre soverom.

Toalettrommet har en enkel servant og wc.

Det er totalt 3 gode soverom i denne etasjen.
Alle med lyse overflater og furugulv.





Plantegning

1. etasje

Mikkelsti 17A

1. Etasje



aktiv.

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

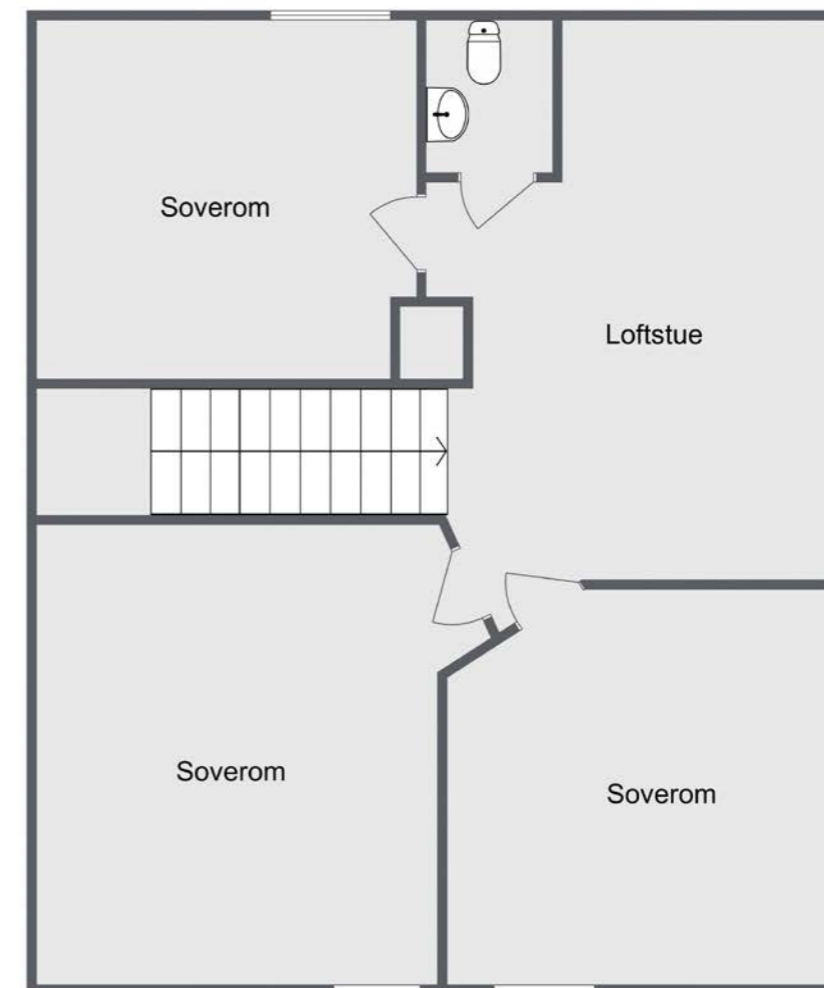
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Mikkelsti 17A

2. Etasje



aktiv.

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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Mikkelssti 17 A, 4990 SØNDELED
RISØR kommune
gnr. 25, bnr. 189



Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 15711-1879 Referansenummer: RH2802

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1879

Befaringsdato: 10.03.2025

Side: 2 av 24

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet fritidsbolig oppført i 2006, i trekonstruksjon.
På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders -/
bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

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.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har bruksslitasje.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Det er malt tretrapp.
Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad med fliser på vegg og panel i himling.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant, badekar og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler
og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

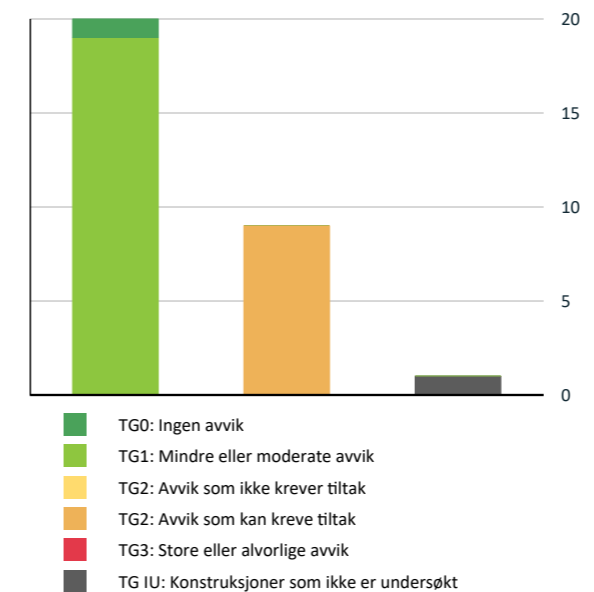
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- 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.

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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 skjelheter 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.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen er malingslitt og har tørkesprekker. Kledningen er stedvis avsluttet for nær terreng (det skal være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På vinduer må det påregnes vedlikehold.



TG 2 Dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsvellige dørblander på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

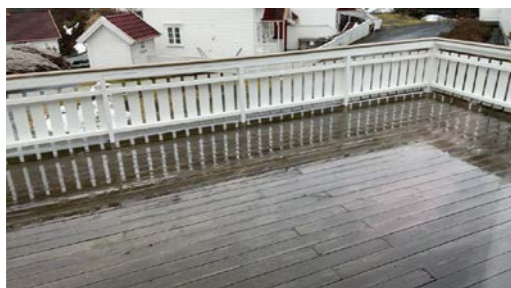
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er sprekker og stedvis begynnende råte i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Dekke og rekkverk bør overflatebehandles. Enkelte bord bør skiftes.



38 kvm.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

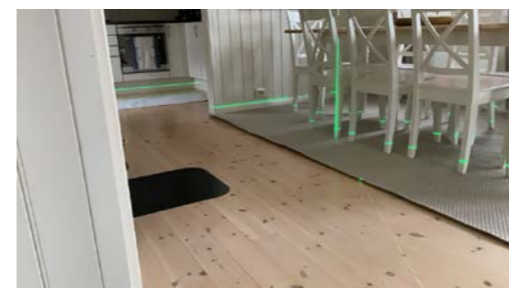
Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



TG 1 Radon

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er krav til radonsperre for boliger oppført etter Tek 97 og senere. Kravet gjelder ikke fritidsboliger, med mindre de blir benyttet som bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

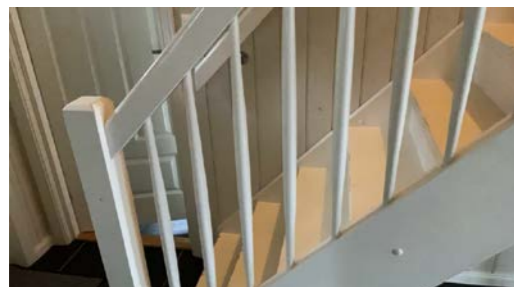
Det er elementpipe. Det er ikke ildfast materiale på gulv under feieluke. Det kan benyttes løs plate de gangene luken benyttes.



TG 1 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er profilerte trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Mer enn halvparten av badets forventede brukstid er overskredet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

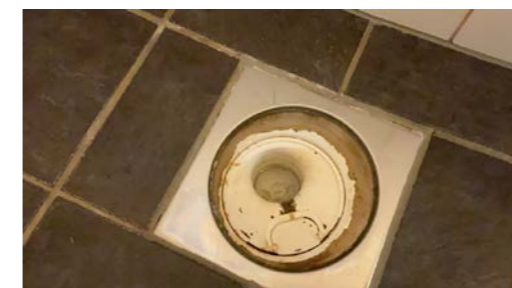
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.



Slukmansjett er ikke synlig i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant, badekar og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet veggboкс eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres avsluttende mansjetter for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
2006

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I følge egenerklæringen foreligger det samsvarserklæring.

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

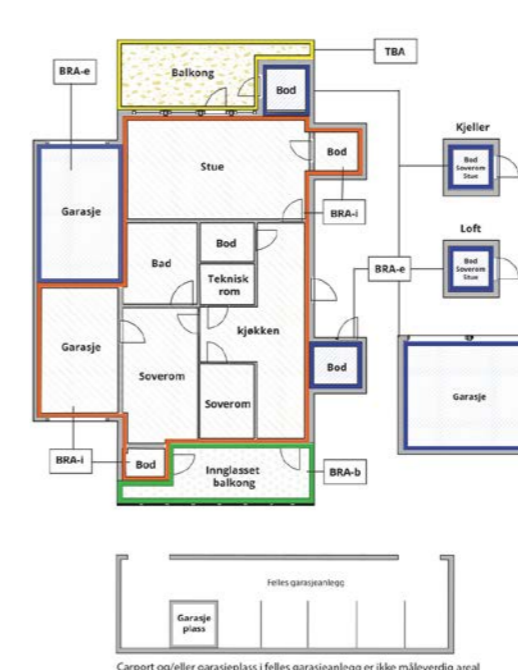
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53			53	
2. Etasje	37			37	
SUM	90				
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad, Soverom, Stue/kjøkken/spisestue, Kott/teknisk rom		
2. Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	

SUM		6
SUM BRA	6	

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	89	1
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	25	189		0	200.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mikkelssti 17 A

Hjemmelshaver

Haugen Per Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Øysang i Risør kommune. Området består av vertikaldelte og frittstående fritidsboliger. Det er kort vei til sjøen, bryggeanlegg med båtplasser og til Skarvann. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet til eiendommen. Eiendommen har en fin og solrik beliggenhet.

Adkomstvei

Det er privat bomvei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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 befaringsstidspunktet. 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 er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/personvernerklaering/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/RH2802>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250041	
Selger 1 navn	
Per Arne Haugen	
Gateadresse	
Mikkelssti 17A	
Poststed	Postnr
SØNDELED	4990
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2006	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
19	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	
93240611	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skade på fliser i dusj 1.etg. og en liten lekkasje i innløpsventilen på wc i 2. etg.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Øysang Brygge AS - Skade fliser bad ca. 2007/2008 (Reklamasjon) Søderled Rørhandel AS/Risør Vaktmestertjenester AS - Lekkasje wc i 2 .etg./panel tak stue (Forsikrings sak) (2018)

Arbeid utført av

Øysang Brygge AS/Søndeled Rørhandel AS/Risør Vaktmestertjenester AS

Filer

[Faktura Søndeled Rørhandel AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Antar det var en del av arbeidet.

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

Nei

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

Alle sikringer i sikringskapet ble byttet etter kondens (2024) Egeninnsats - Ny iso./panel vegg

Arbeid utført av

Elektro Skagerrak AS

Filer

[Faktura Elektro Skagerrak AS.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Document reference: 1302250041

Document reference: 1302250041

- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1302250041

Tilleggs kommentar

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1302250041

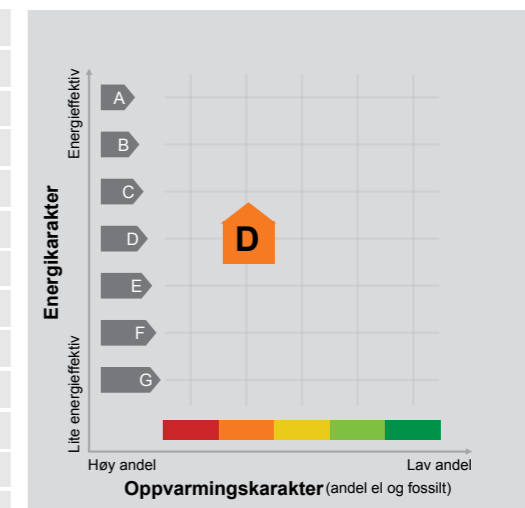
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Haugen	5414728c0ec0a2c783a3a79 bf7b71984ecf597d6	13.03.2025 11:40:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250041

- 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>



Adresse	Mikkelssti 17A
Postnummer	4990
Sted	SØNDELED
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21193623
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91580
Dato	13.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Ansvarlig søker: Byggplan AS Stemmen 23 4820 Froland	Tiltakshaver: Øysang Brygge AS P.b. 100 3054 Krokstadelva
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Mikkelssti 17 a	Gnr. 25	Bnr. 189	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:	
Tiltaket art: Oppføring av ny hytte.	
Bygningstype: Vertikaldelt hytte.	

Vedtaket fattet av: Delegert vedtak	Vedtaket dato: 15.11.05	Saksnr. TE – 362/05
-------------------------------------	-------------------------	---------------------

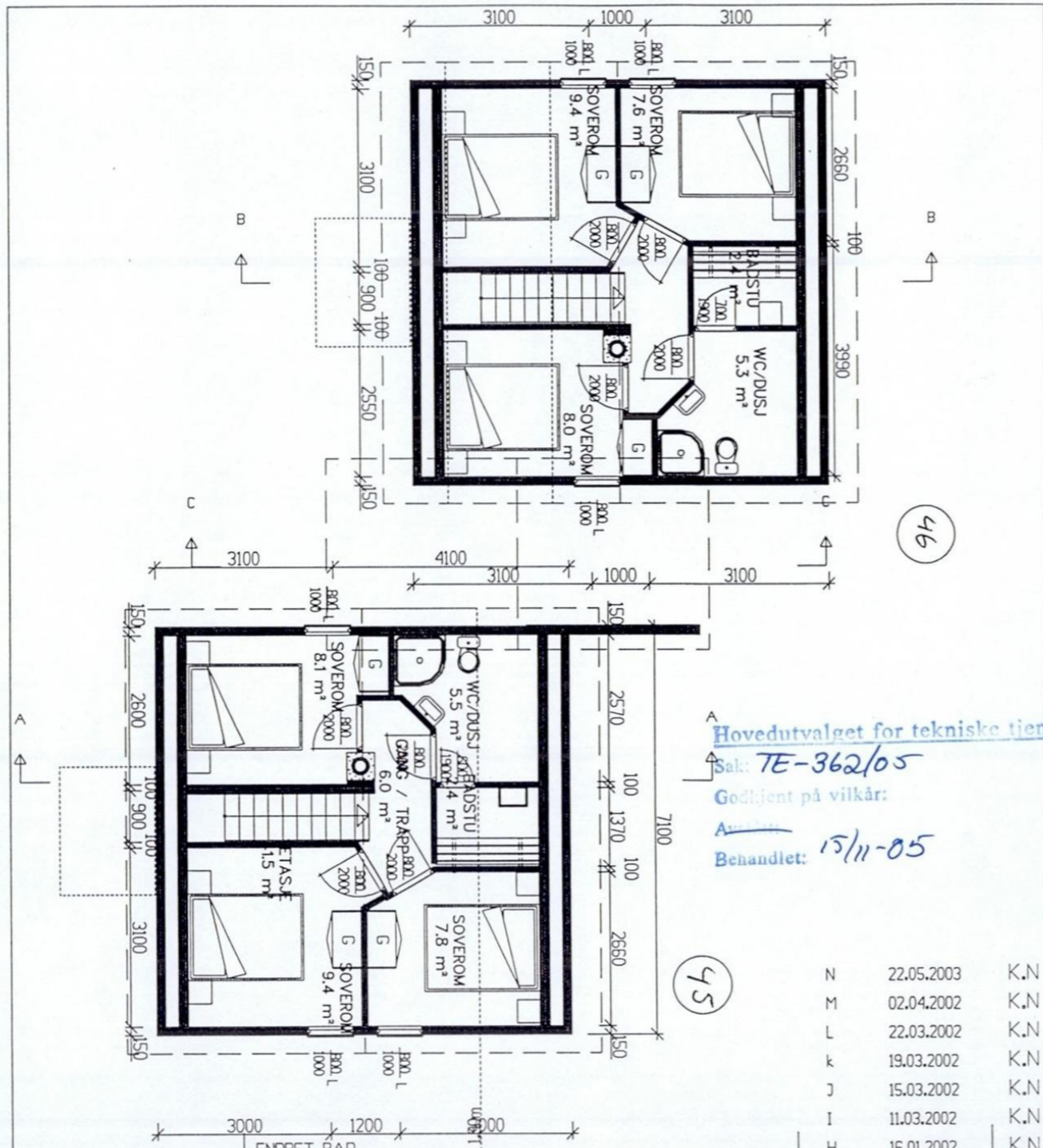
Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarlig:
	- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader	
-----------	--

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 07.04.2006	Heidi Rødven avdelingsingeniør

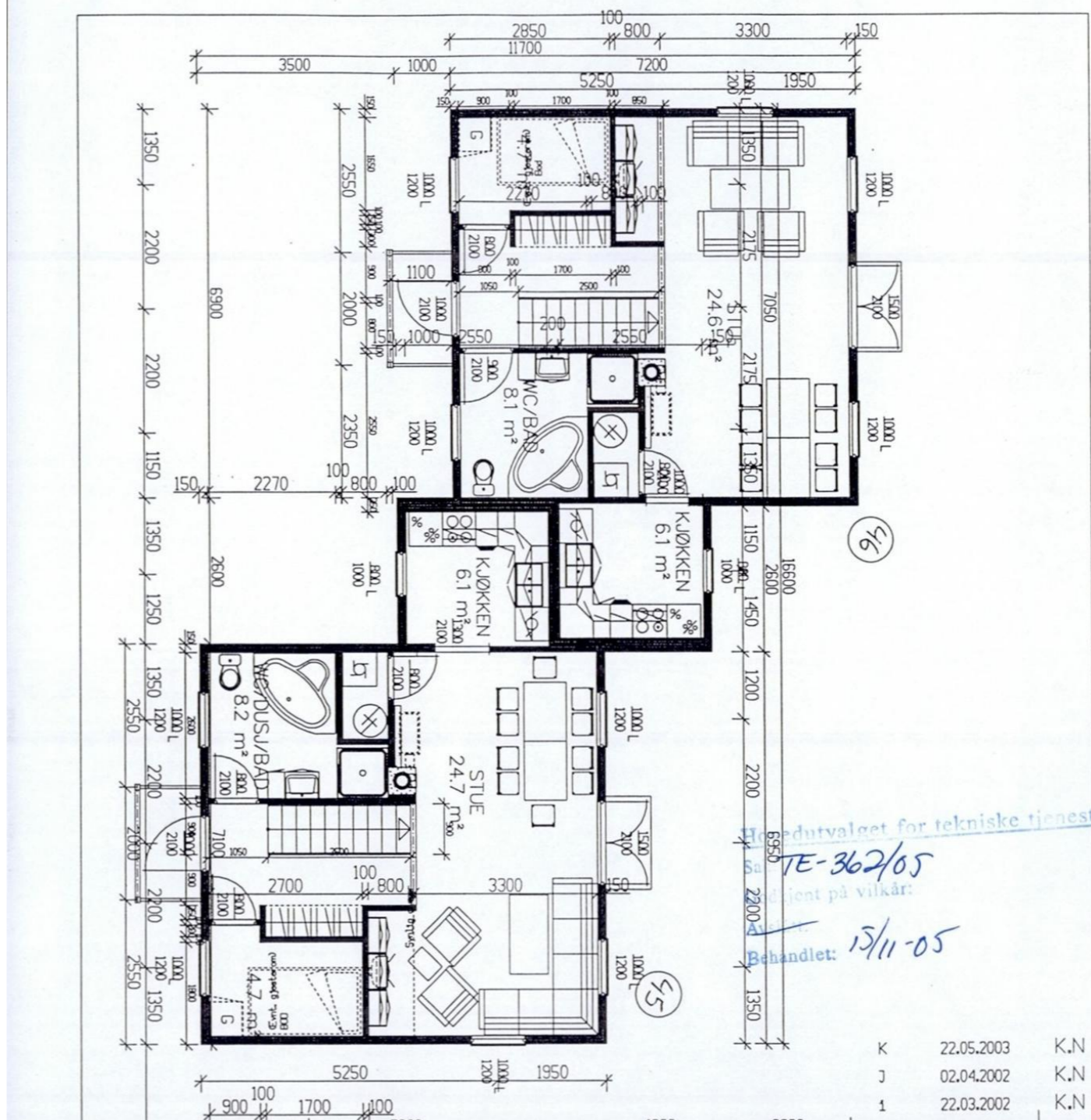
Kopi sendt til:		
Funksjon:	Navn:	Adresse:
	VVS Bjørn Bringsverd	P.b. 1815, 4838 Arendal
	Knut Haugsjå	3855 Treungen
	Lindal Hus AS	Ljøstad Industriområde, 4985 Vegårshei





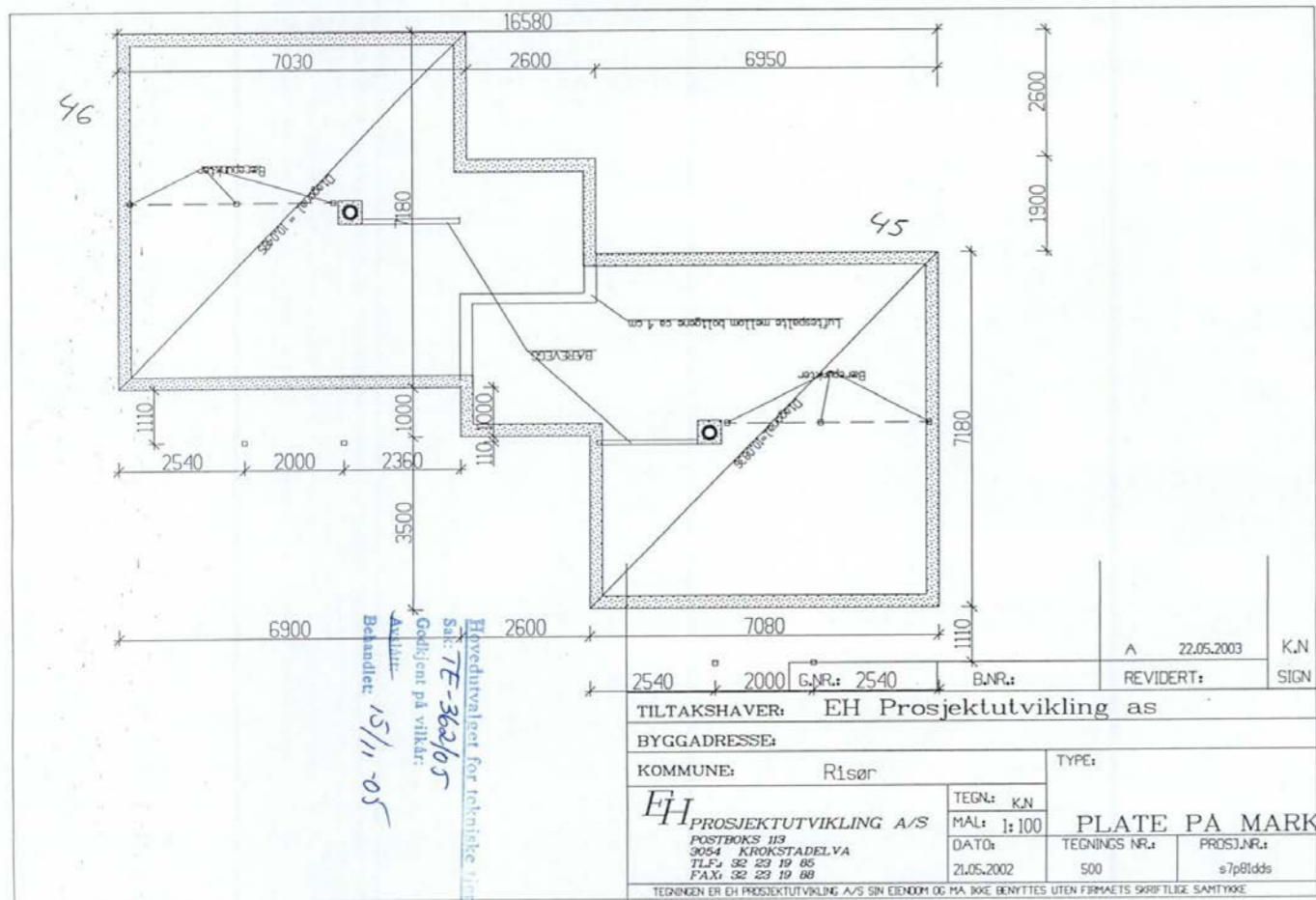
Hovedutvalget for tekniske tjenester
 Sak: TE-362/05
 Godkjent på vilkår:
 Behandlet: 15/11-05

N	22.05.2003	K.N
M	02.04.2002	K.N
L	22.03.2002	K.N
K	19.03.2002	K.N
J	15.03.2002	K.N
I	11.03.2002	K.N
F	15.01.2002	K.N

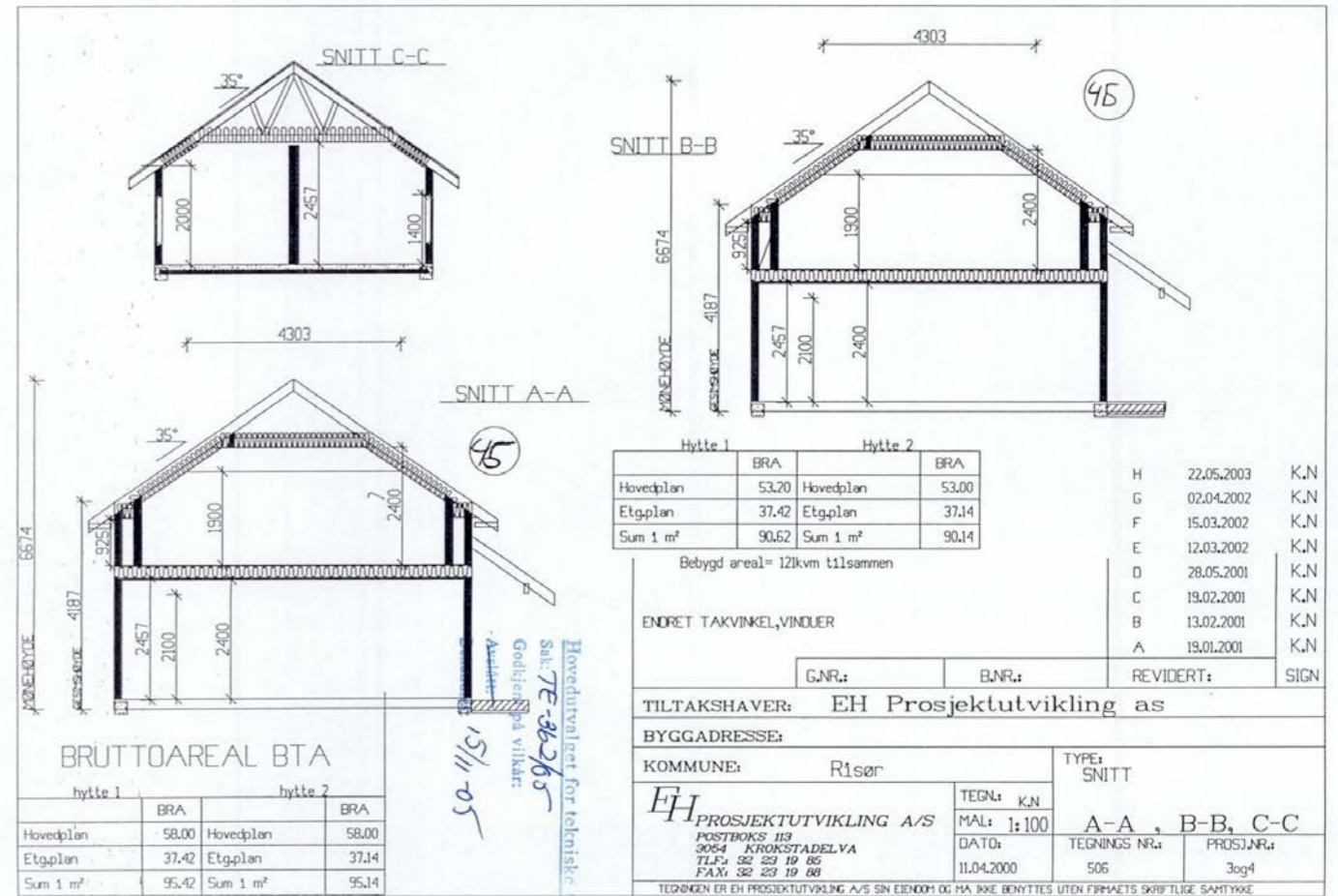


Hovedutvalget for tekniske tjenester
 Sak: TE-362/05
 Godkjent på vilkår:
 Behandlet: 15/11-05

K	22.05.2003	K.N
J	02.04.2002	K.N
I	22.03.2002	K.N



TILTAKSHAVER:	EH Prosjektutvikling as	REVIDERT:	A 22.05.2003	K.N
BYGGADRESSE:		SIGN:		
KOMMUNE:	Risør	TYPE:		
EH PROSJEKTUTVIKLING A/S POSTBOKS 113 3054 KROKSTADELVA TLF: 32 23 19 85 FAX: 32 23 19 88		TEGN:	K.N	
		MAL:	1:100	
		TEGNINGS NR.:	500	
		PROSJEKTNR.:	s7p8ldds	
<small>TEGNINGEN ER EH PROSJEKTUTVIKLING A/S SIN EIENDOM OG PÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE</small>				

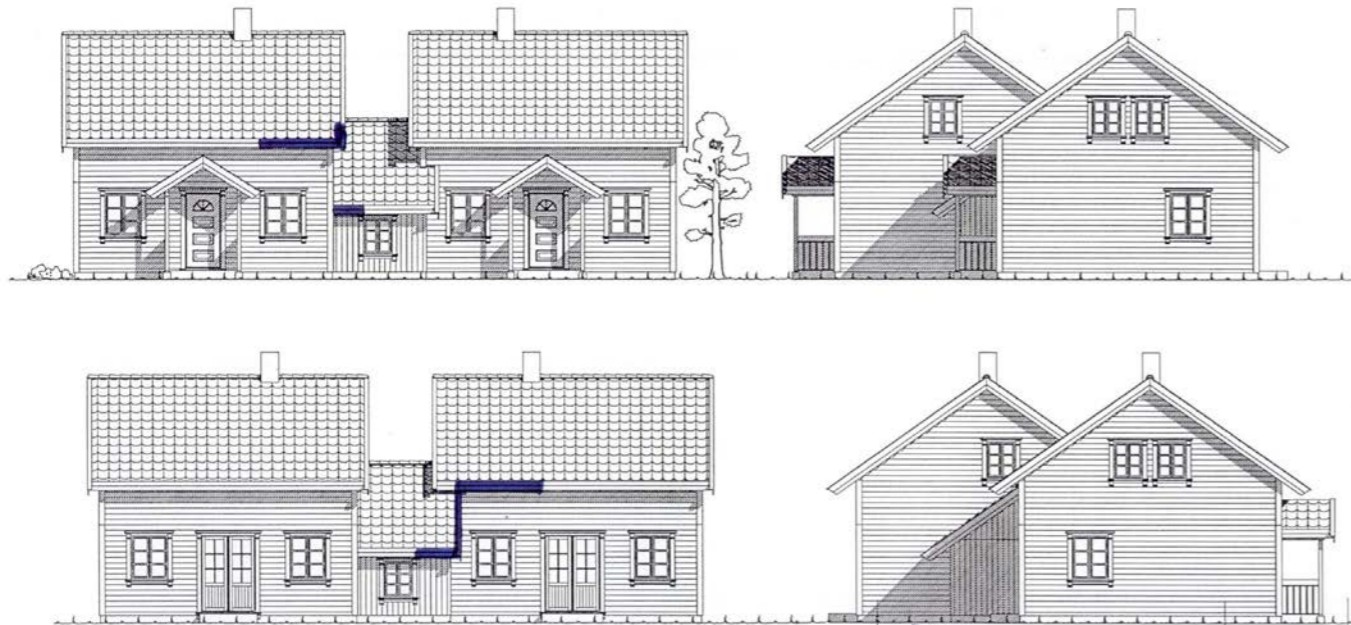


BRUTTOAREAL BTA

	hytte 1	BRA	hytte 2	BRA
Hovedplan	58.00		Hovedplan	58.00
Etgplan	37.42		Etgplan	37.14
Sum 1 m ²	95.42		Sum 1 m ²	95.14

Hytte 1		Hytte 2				
	BRA		BRA			
Hovedplan	53.20	Hovedplan	53.00	H	22.05.2003	K.N
Etgplan	37.42	Etgplan	37.14	G	02.04.2002	K.N
Sum 1 m ²	90.62	Sum 1 m ²	90.14	F	15.03.2002	K.N
Bebygg area= 121kvm tilsammen						
ENDRET TAKVINKEL,VINDUER						
G.NR.:		B.NR.:		REVIDERT:	SIGN	
TILTAKSHAVER: EH Prosjektutvikling as						
BYGGADRESSE:						
KOMMUNE: Risør		TYPE: SNITT				
EH PROSJEKTUTVIKLING A/S POSTBOKS 113 3054 KROKSTADELVA TLF: 32 23 19 85 FAX: 32 23 19 88		TEGN:	K.N			
		MAL:	1:100			
		TEGNINGS NR.:	505			
		PROSJEKTNR.:	30g4			
<small>TEGNINGEN ER EH PROSJEKTUTVIKLING A/S SIN EIENDOM OG PÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE</small>						

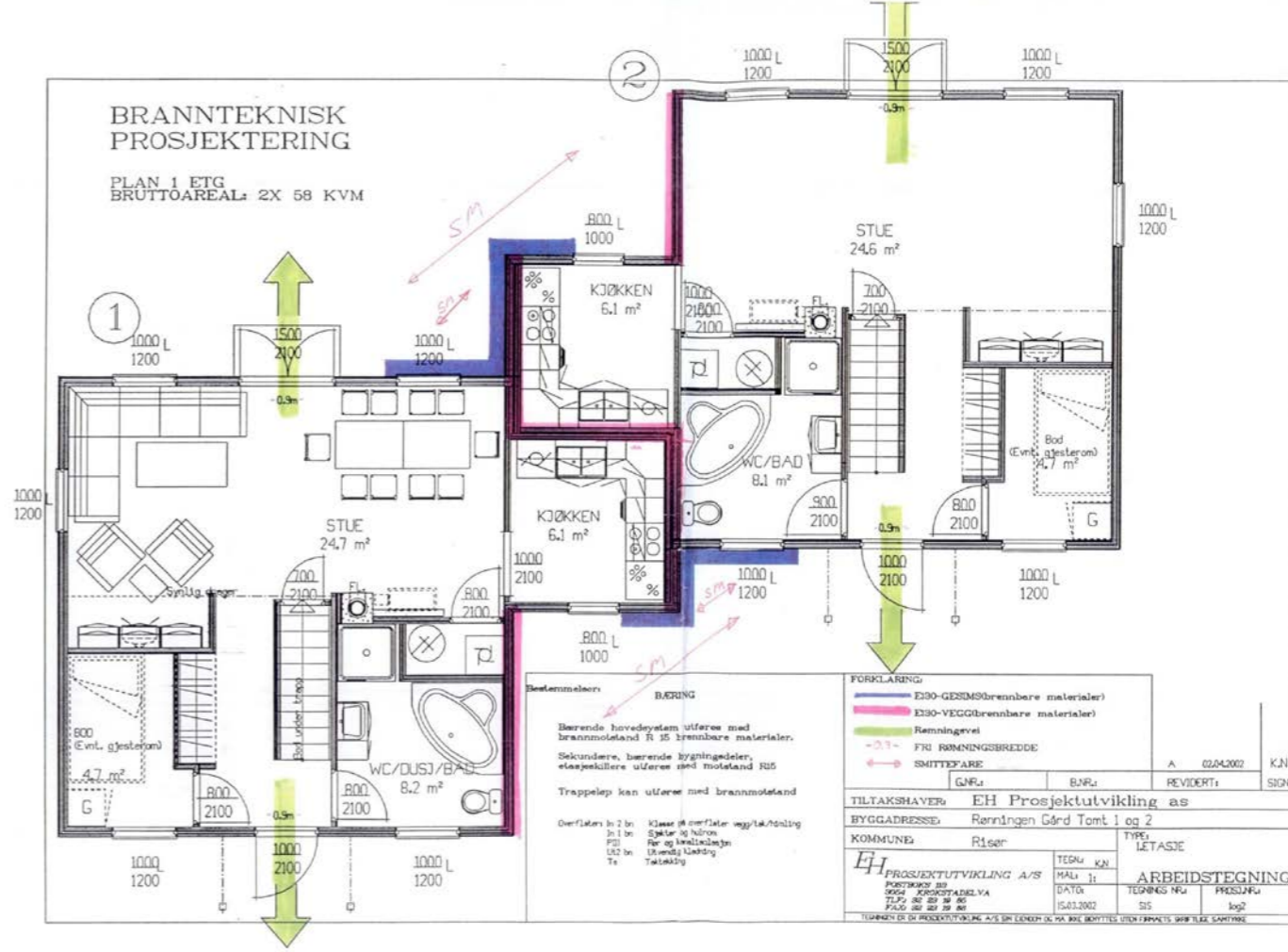
BRANNTÉKNISK PROSJEKTERING



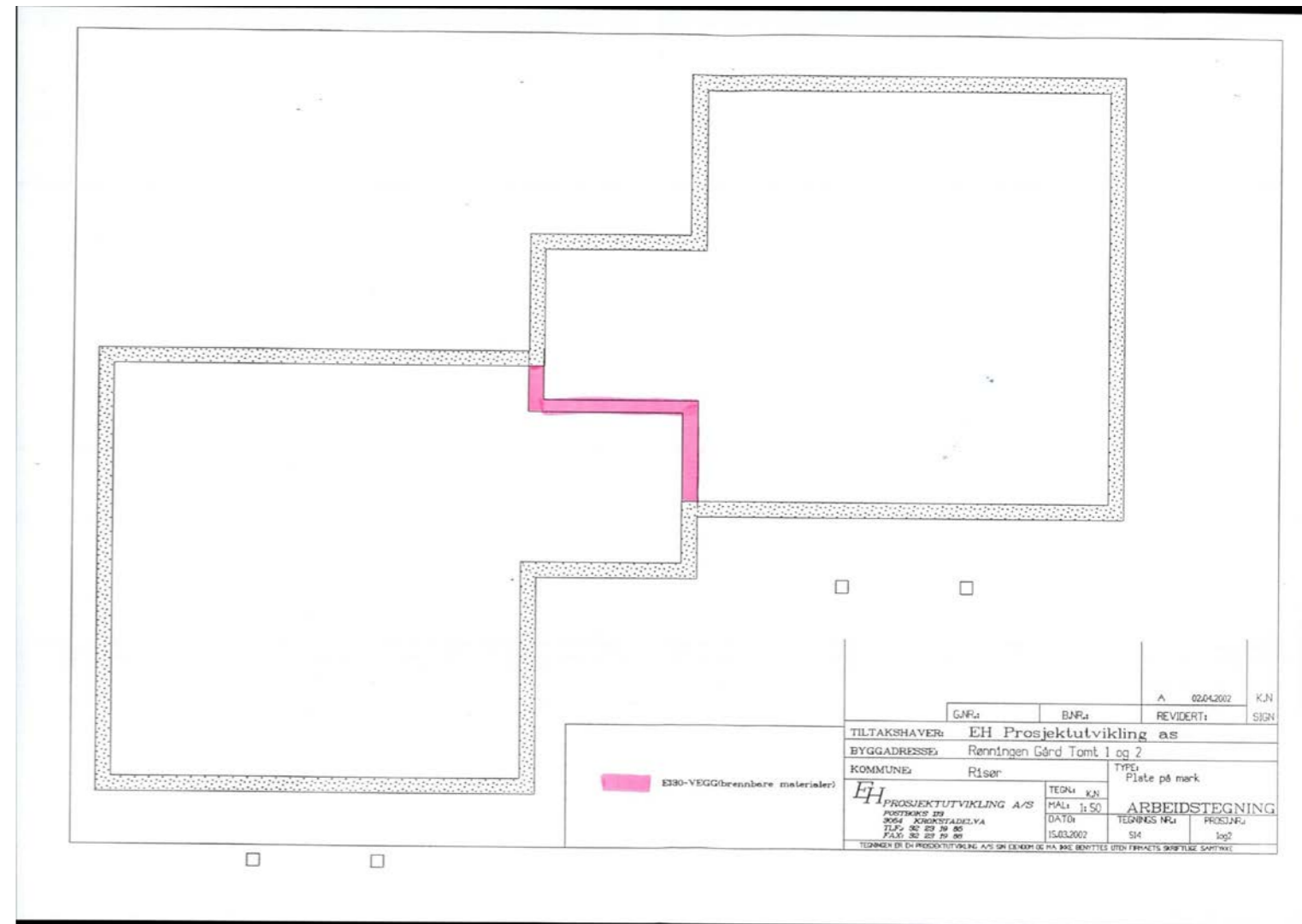
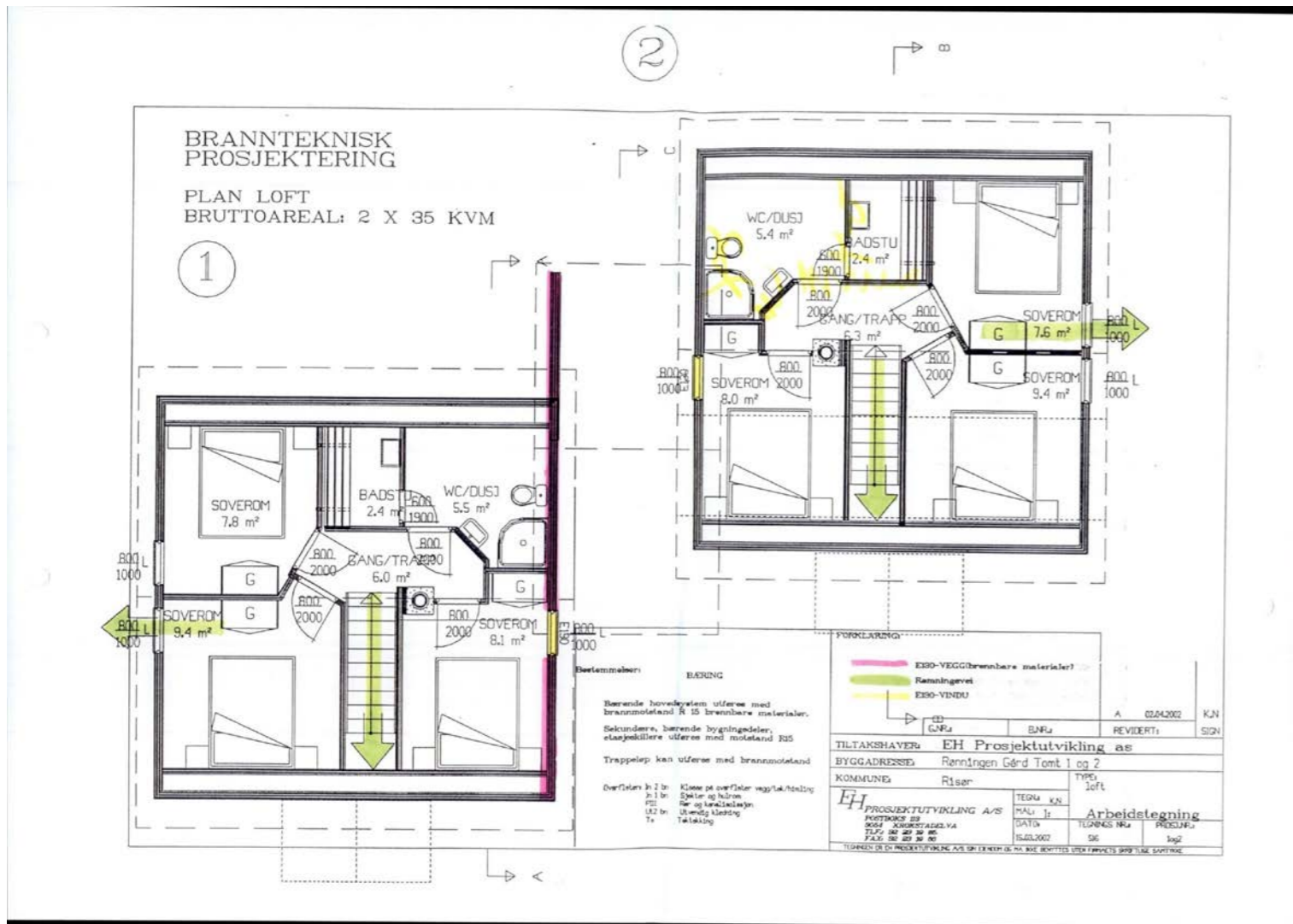
FORMÅL: E130-Gesims (Brennbare materialer)		M	22.05.2002	K.N.
Gjnr.:		Bjnr.:	REVIDERT:	SIGN:
TILTAKSHAVER: EH Prosjektutvikling as				
BYGGADRESSE:				
KOMMUNE: R1ser		TYPE:		
EH PROSJEKTUTVIKLING A/S POSTBOKS 88 5004 KROKSTADBYLVA TILF. 02 29 29 88 FAX: 02 29 29 88	TEGN. KJL	Fasader		
	MÅL: 1:100	DUGGROSER		
	DATA	TEGNINGS NR.:	PROSJEKT NR.:	
	06.04.2002	503	log2	
TILBENYTTET ER ET PROSJEKTUTVIKLING A/S ER EGENHET OG PÅ BAKENOMMET LITEN FØRRETTET BRUKTILSJE SATTINGE				

BRANNTÉKNISK PROSJEKTERING

PLAN 1 ETG
BRUTTOAREAL: 2X 58 KVM



BESTEMMELSER:		FORKLARING:	
BÆRING		E30-GESIMSbrennbare materialer	
Bærende hovedsystem utføres med brannmotstand E 30 brennbare materialer.		E30-VEGGbrennbare materialer	
Sekundære bærende bygningsdeler, etasjekillere utføres med motstand R15		Renningsvei	
Treppeleier kan utføres med brannmotstand		FRU RENNINGSBREIDE	
Overflaten i 2 br. Klasse 01 overflaten utføres med		SMITTEFARE	
3 br. i 2 br. Klasse 01		A	
4 br. i 2 br. Klasse 01		REVIDERT:	
5 br. i 2 br. Klasse 01		SIGN:	
6 br. i 2 br. Klasse 01		TILTAKSHAVER: EH Prosjektutvikling as	
7 br. i 2 br. Klasse 01		BYGGADRESSE: Renningen Gård Tomt 1 og 2	
8 br. i 2 br. Klasse 01		KOMMUNE: R1ser	
9 br. i 2 br. Klasse 01		TYPE: LÉTASJE	
10 br. i 2 br. Klasse 01		EH PROSJEKTUTVIKLING A/S	
11 br. i 2 br. Klasse 01		TEGN. KJL	
12 br. i 2 br. Klasse 01		MÅL: 1:	
13 br. i 2 br. Klasse 01		ARBEIDSTEGNING	
14 br. i 2 br. Klasse 01		DATA	
15 br. i 2 br. Klasse 01		TEGNINGS NR.:	
16 br. i 2 br. Klasse 01		PROSJEKT NR.:	
17 br. i 2 br. Klasse 01		15.03.2002	
18 br. i 2 br. Klasse 01		SIS	
19 br. i 2 br. Klasse 01		log2	
20 br. i 2 br. Klasse 01		TILBENYTTET ER ET PROSJEKTUTVIKLING A/S ER EGENHET OG PÅ BAKENOMMET LITEN FØRRETTET BRUKTILSJE SATTINGE	



Kommune
Risør kommune

964977402

MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejustering

J.nr.
96/05
Målebrev nr.
38/089
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	25	189	
	Bruksnavn/adresse Mikkelssti 17A		
Areal	200.7		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheter i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning

Dato for foretningen	24.2.2006			
Rekvirent	Øysang Brygge AS v/ Knut Dalen e/ fullmakt	Gnr.	Bnr.	Fnr.
		25	139	
Bestyrer	Svein Rosland			
Foretning	Kart og delingsforetning over en parsell av G.nr.25 B.nr.139 i Risør kommune.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Risør	24.02.2006	<i>Svein Rosland</i>	
		Svein Rosland	

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB
24 FEB. 2006
Risør Kommune - Oppmålingsavd.
Saknr. Sign. *SK*

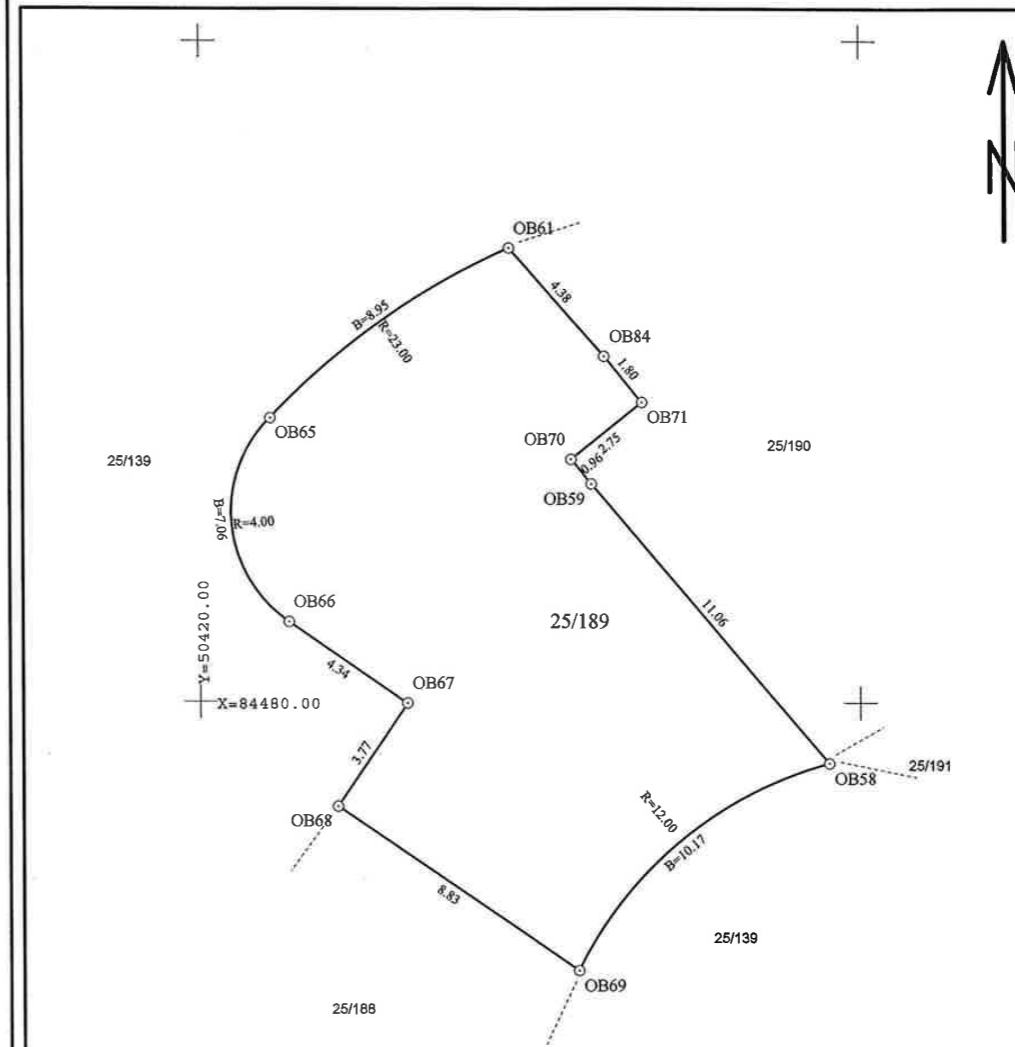
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 10.03.2006
db 158764

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
25	189		
Representasjonspunkt			Jnr
X 84483	Y 50431		96/05
Kartblad		Landsnett	Målebrev nummer
BV018-1-32			38/089
Målestokk	Areal		
1: 200	200.7	m ²	



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
OB69	Grensemerke i jord O	84471.86	50431.46	10.17	12.00
OB58	Grensemerke i jord O	84478.16	50439.06	11.06	
OB59	Grensepkt. Hushjørne	84486.57	50431.88	0.96	
OB70	Umerka grensepunkt	84487.31	50431.27	2.75	
OB71	Umerka grensepunkt	84489.04	50433.41	1.80	
OB94	Grensepkt. Hushjørne	84490.43	50432.27	4.38	
OB61	Grensemerke i jord O	84493.72	50429.38	8.95	23.00
OB65	Grensemerke i jord O	84488.55	50422.14	7.06	4.00
OB66	Grensemerke i jord O	84482.40	50422.70	4.34	
OB67	Grensemerke i jord O	84479.95	50426.28	3.77	
OB68	Grensemerke i jord O	84476.83	50424.16	8.83	

GIS/LINE Målebrev



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 13.03.2025

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/55/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 200 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	189	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mikkelssti 17A, 4990 SØNDELED								

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 200 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005004
Navn	Storeplass hytteområde
Plantype	Eldre reguleringsplan

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
STOREPLASS HYTTEOMRÅDE
RØNNINGEN GÅRD

0
GENERELT

Tiltak i planområdet skal gis en estetisk utforming og plassering i terrenget som samsvarer med gjeldene retningslinjer for fritidsbebyggelse §1.

0.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Det skal utarbeides fullstendig vann- og avløpsplan for planområdet. Fritidshusene tilkobles det offentlige ledningsnett.

0.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål: Byggeområder, landbruksområder, trafikkområder, friområder, fareområder, spesialområder, friluftsområder og fellesområder.

0.3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner tales for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter.

1
BYGGEOMRÅDER - B1 - B10

1.1

I områdene skal det oppføres 26 fritidsboliger med to boenheter i hver og 20 fritliggende fritidsboliger. Viktige vegetasjonselementer skal bevares. Trær som bidrar til at bebyggelsen framstår mindre eksponert mot innsyn, skal ikke fjernes.

1.2

Eksisterende fritidsbebyggelse i området B5 og B10 er gitt felfarge innenfor den gule skalaen.

1.3

Hver fritidsbolig bestar av et bakenforliggende areal på 10 daa av gnr 25 br nr 3, 4 i henhold til Risør kommunes regler for fritidsbebyggelse, § 4.

1.4

Bebyggelsen skal gi et enhetlig preg med tradisjonell sørlandsk byggestil. Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Risør kommune av 17.10.95 gjøres gjeldende for byggeområdene.

1.5

Bebyggelsesplan for hvert enkelt felt må utarbeides og framlegges / godkjennes for utbygging finner sted.

1.6

Det vises med bebyggelsesplan antall boenheter. Terrøsplassering med stedlig antatt høyde på topp grunnmur skal godkjennes av kommunen for byggearbeid finner sted.

1.7

Bygging kan ikke starte før byggetillatelse foreligger.

1.8

Byggetillatelse kan påregnes gitt først når planområdet er tilknyttet offentlig avløpsnett. Vei, parkering, vann og kloakk må opparbeides i henhold til tekniske godkjente planer.

2
LANDBRUKSOMRÅDER

2.1

Dersom det i arbeidet i grunnen oppdages spor etter eldre aktivitet i området (fortidsminner) må arbeidet stanses og melding straks sendes til fylkeskulturetaten. Eier blir belastet med kostnader i forbindelse med en eventuell arkeologisk undersøkelse. Gamme kulturfundament, rester etter gamle veier, murer, steingarden m.v. i planområdet skal i størst mulig grad bevares.

2.2

Alle privatrettslige forhold / avtaler skal fortsatt stå ved makt, så lenge ikke nye avtaler er inngått.

3
TRAFIKKOMRÅDER

3.1

Hele planområdet skal knyttes til Rv. 351 via vei nr. 1 til Hødnebøkilen. Adkomsten til Rønningen gård skal være via vei nr. 1 (Veien til Hødnebøkilen). Dagens adkomst til hovedbraket skal stenges. Det skal kun være gangvei til den ytre småbåthavn (ingen bilparkering).

3.2

I frisksonen må terrenget, vegetasjonen eller gjenstander rage høyere enn 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

4
FRIOMRÅDER

4.1

I de regulerte friområdene kan det anlegges stier og anlegg for lek og ballspill. Eventuelle tiltak må på forhånd godkjennes av kommunen.

5
FAREOMRÅDER

5.1

Det går høyspenning gjennom Planområdet. Kraftverkets byggeforbudslinje under høyspenningen må følges. Bygges det mindre viktige bygg innenfor forbudslinjen, må høyde til høyspentlinjen godkjennes av kraftverket. Eventuell kabel trase i bakken må avtales med kraftverket.

6
SPESIALOMRÅDER / FRILUFTSOMRÅDER

6.1

Vegetasjonen skal tas vare på slik at innsyn og siluettvirkning i størst mulig grad tas hensyn til og det tillates bare vanlig bestandsregulering.

6.2

Pumpestasjonen plasseres ved Hødnebøkilen. Endelig plassering må godkjennes av kommunen.

6.3

Det avsettes plass til søppelcontainere i et eget bygg. Endelig plassering, og planering av området, må på forhånd godkjennes av kommunen.

7
FELLESOMRÅDER

7.1

Kjøre og gangveier i Planområdet skal tilfredsstillende kravene for slike veier.

7.2

Gangvei til Skarvann krysser med undergang under Rv. 351 i området. Det søkes, og denne må godkjennes av vegvesenet før arbeidet settes i gang.

7.3

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser og 1 gjesteparkering til hvert doble skipperhus. Til enkelte fritidshus avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 gjesteparkering.

7.4

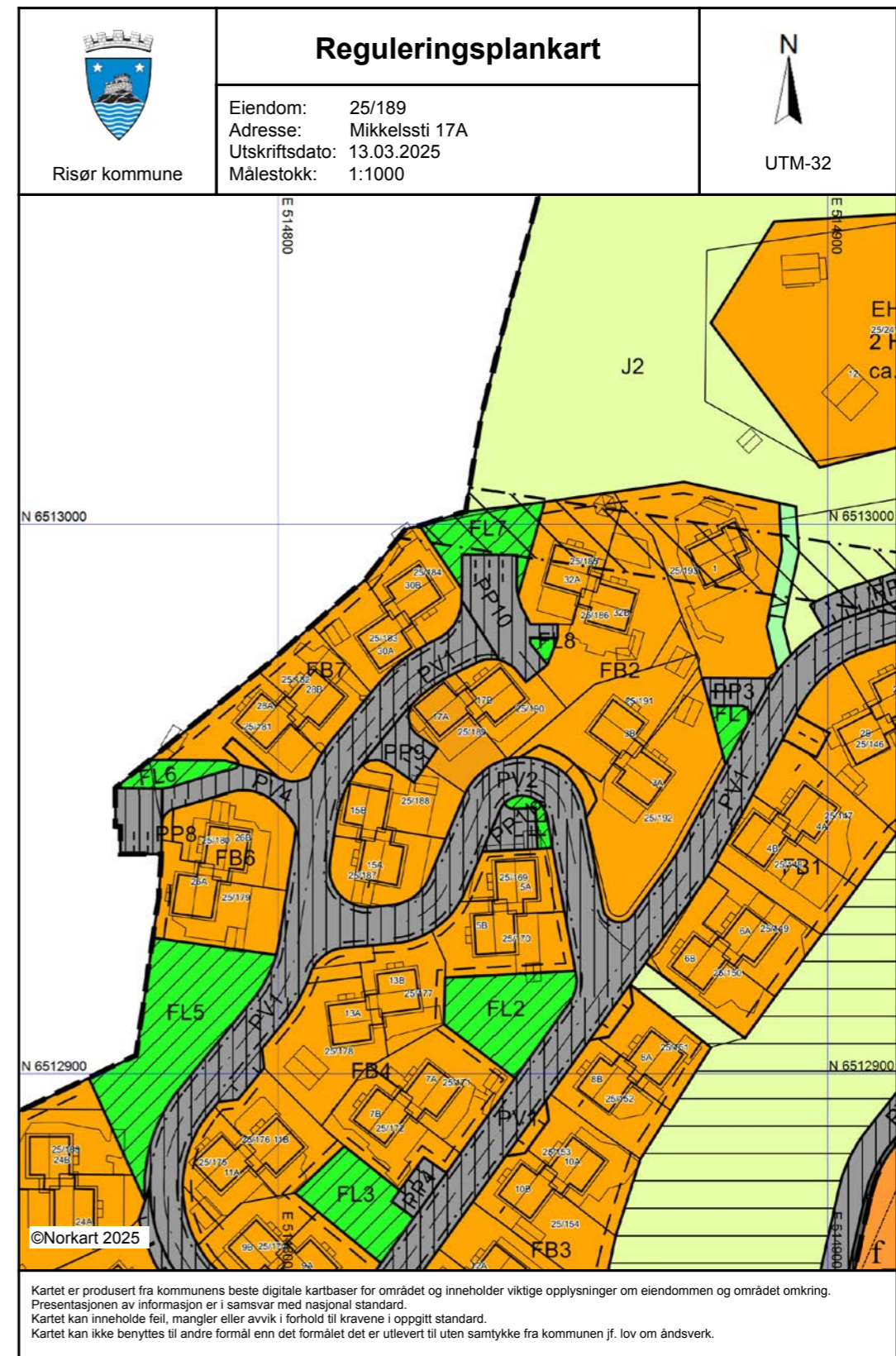
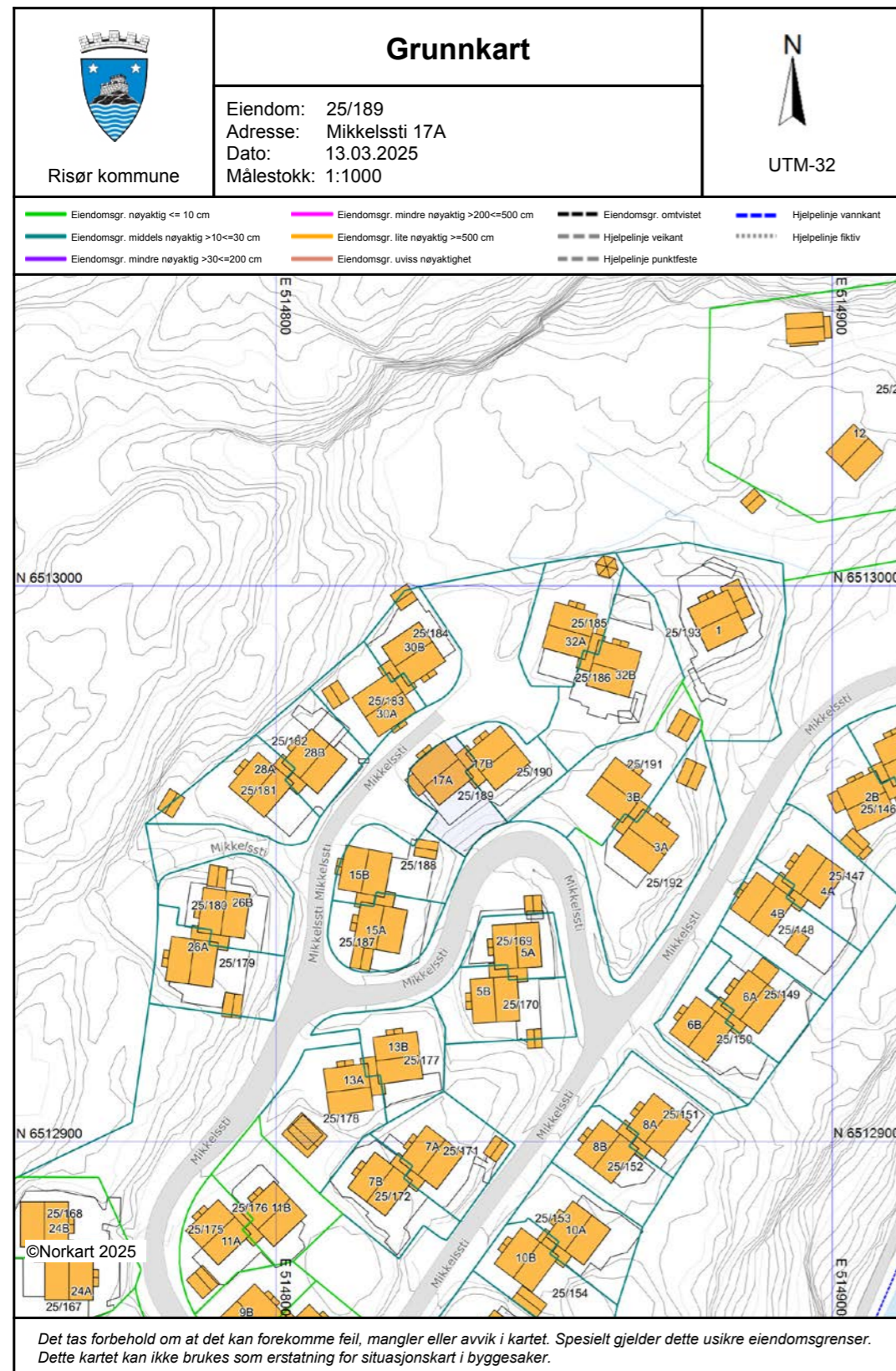
Veien til Hellenen skal bare benyttes av de som til enhver tid beboder eiendommen og dessuten de som har båtplass i indre småbåthavn på Rønningen Gård eller Hellenen. Eksisterende hytter i feitt B 5 og B 10 skal fortsatt ha sin avtalte veirett gjeldende selv etter omlagt (regulert) veg i området.

7.5

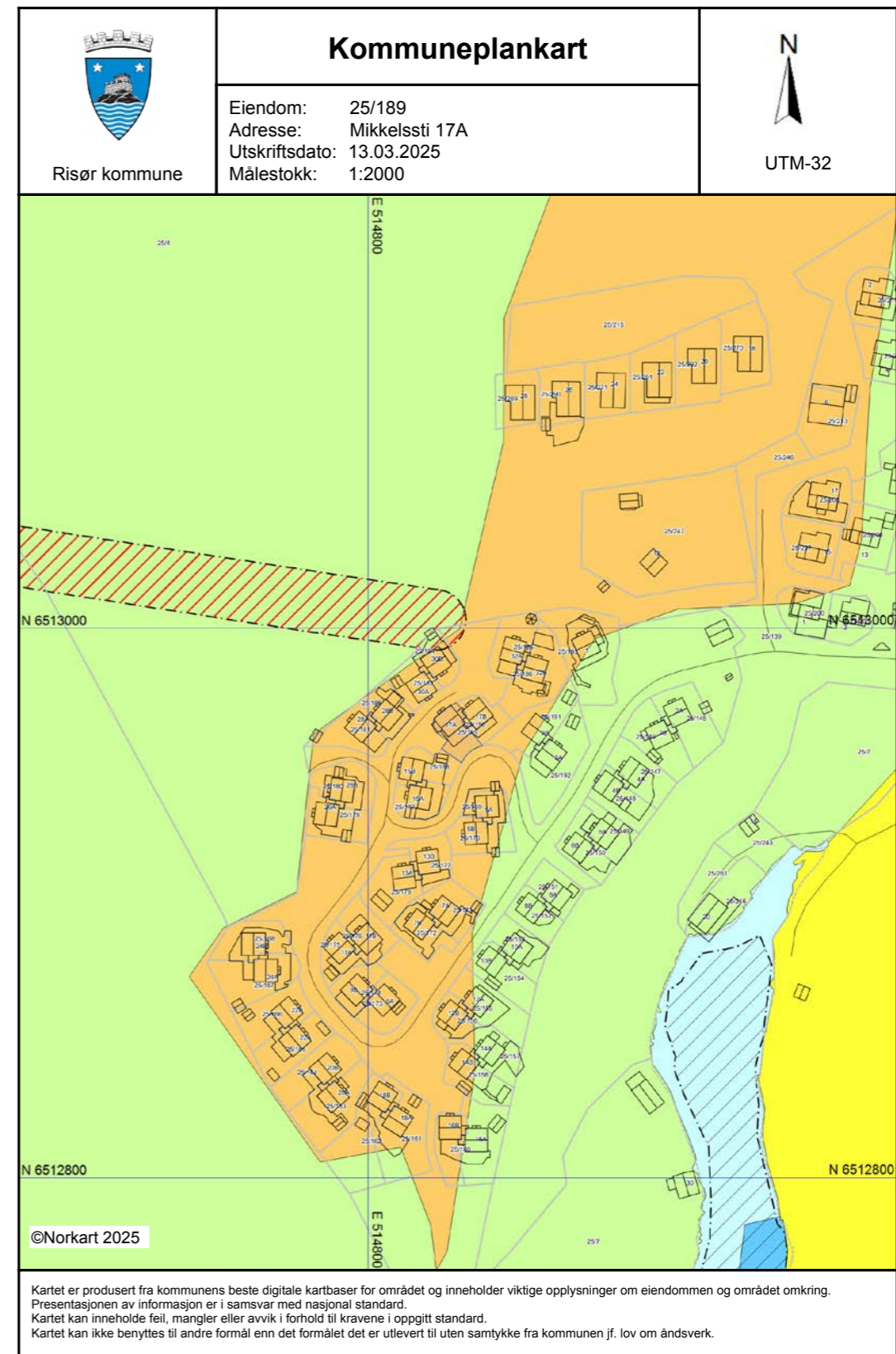
Fellesbrygger bygges med utriggere - båtene ligger vinkelrett på brygga. Ytre brygge har 35 båtplasser, indre brygge har 18 båtplasser. Det tillates ikke flytebøyer utlagt i indre småbåthavn. Maksimal lengde på utriggerne er 5m.

7.6

Fellesanlegg og sjøboder / redskapsboder skal oppføres under felles tak. Det skal være estetisk utformet for ikke å få en siluettvirkning mot sjøflaten Størrelse på bygget beregnes ut fra ca 1,5 m² pr. båtplass. Fullstendig teknisk materiale må utarbeides for godkjenning før byggetillatelse blir gitt. Forøvrig gjelder også Risør kommunes regler for fritidsbebyggelse av 17.10.95.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Turveg
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Veg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





Eiendomskart for eiendom 4201 - 25/189//

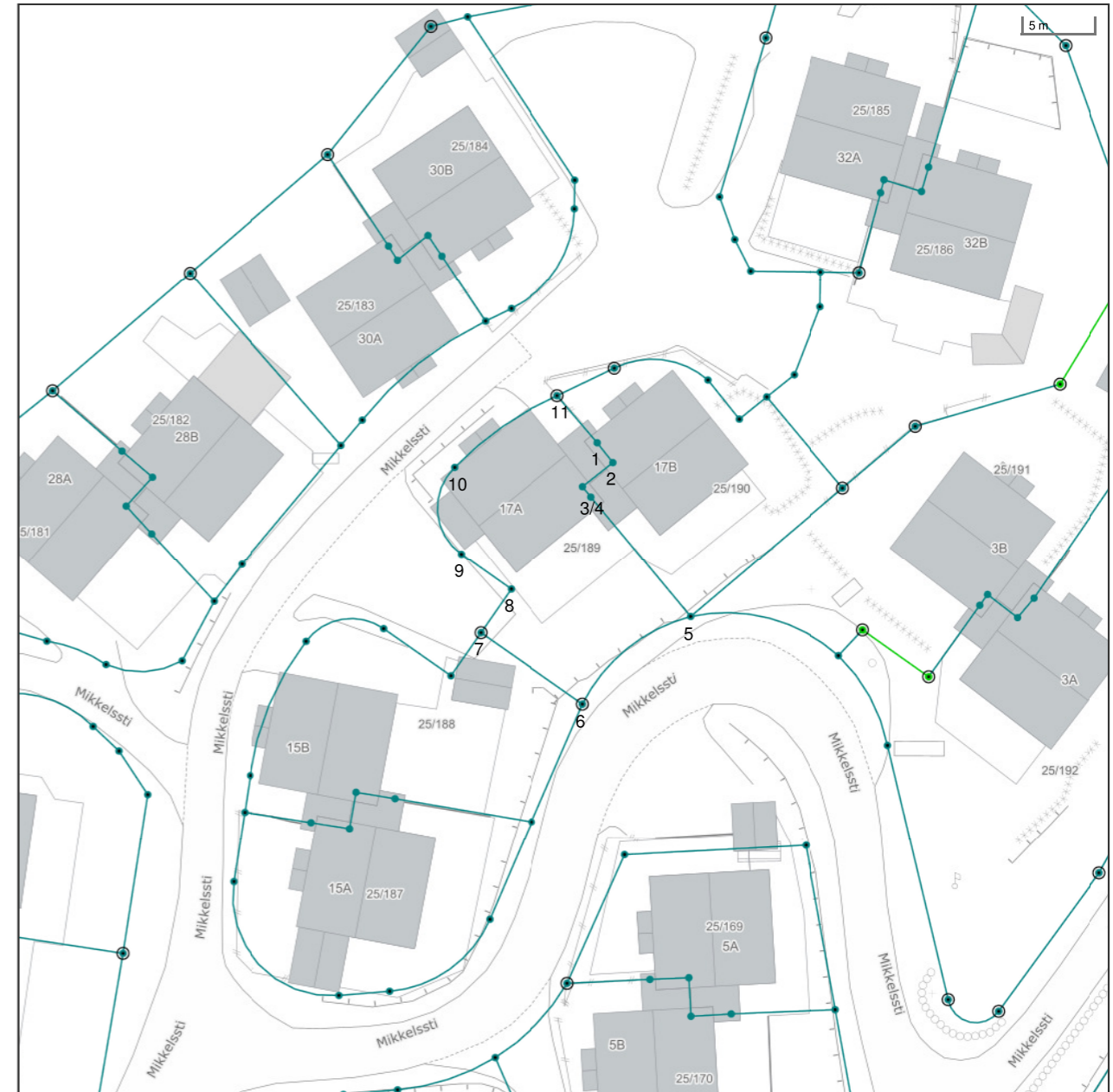
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende



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.

Eiendomsgr omvistet	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	Grensepunkt lite nøyaktig	Grensepunkt - offentlig godkjent
Hjelpelinje vegkant	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	Grensepunkt mindre nøyaktig	Grensepunkt - bolt
Hjelpelinje fiktiv	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	Grensepunkt mindre nøyaktig	Grensepunkt - kors
Hjelpelinje punktfaste	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	Grensepunkt middels nøyaktig	Grensepunkt - rør
Hjelpelinje vannkant	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	Grensepunkt nøyaktig	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	Eiendomsgr uviss nøyaktighet		Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	200,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6512962,06	Øst 514833,25

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6512969,68	514834,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,38	
2	6512968,28	514836,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	1,79	
3	6512966,57	514833,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	2,75	
4	6512965,83	514834,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,95	
5	6512957,36	514841,66	13 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	11,05	
6	6512951,13	514834,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,17	12,15
7	6512956,16	514826,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,82	
8	6512959,26	514828,9	13 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	3,77	
9	6512961,74	514825,35	13 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	4,33	
10	6512967,9	514824,85	13 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	7,06	3,91
11	6512973	514832,13	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,94	23,72

Erklæring

Undertegnede, eier av gnr. 25, bnr. 139 i Risør kommune, gir herved gnr. 25, bnr. 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 172, 171, 170, 169, 192, 191, 193, 186, 185, 190, 189, 188, 187, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 177, 178, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 173, 174, 175 og 176 på Øysang Brygge / Storeplass følgende rettighet: *

Fri disposisjons- og bruksrett over adkomst/infrastruktur, fellesarealer samt 1 båt plass hver på avsatt bryggeareal på min eiendom, gnr. 25, bnr. 139. Rettighetshaverne har selv ansvar for vedlikehold av vei, bryggeanlegg mv.

Denne avtale kan tinglyses på min eiendom gnr. 25, bnr. 139.

Sted/dato: Risør 11/2-2008

Ole Thorvild Rønningen
Eier av gnr. 25, bnr. 139 i Risør kommune

OLE THORVILD RØNNINGEN
PNR: 031247

* Rettigheten er ikke reg./tinglyst på bnr 193 da eiendommen ikke er reg. i Grunnboken.



Rett kopi bekrefte
Sign. Simen Dippner Bakke
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Avd. Bamble
Eiendomsmeglere

Kristin Skjelhaugen
Salgs koordinatør
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Simen Dippner Bakke

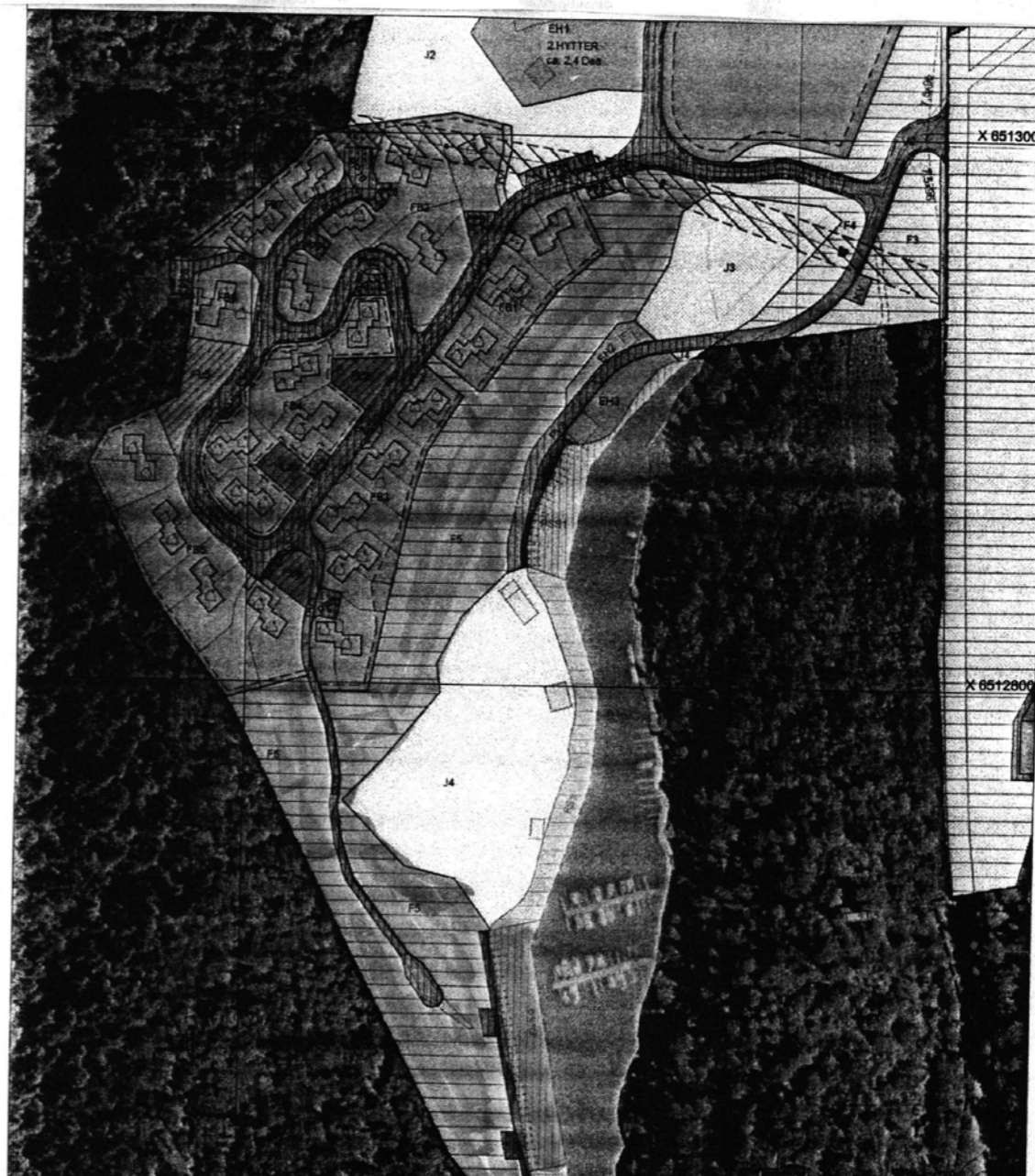


Vedlegg til avtale/erklæring datert 11.02.08, med beskrivelse av avsatt areal til de rettighetshaverne som er gitt i nevnte erklæring.

Sted/dato: Risør 18/3-2008

Ole Thorvild Rønningen
Ole Thorvild Rønningen – pnr. 031247
Eier av gnr. 25, bnr. 139 i Risør kommune

Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Simen Dippner Bakke
Mægler
Rett kopi bekrefte
Sign. Simen Dippner Bakke
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Avd. Bamble
Eiendomsmeglere





**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.

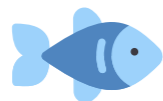
aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Mikkelssti 17A

Avstand til sjø

117 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 33 min	🚫
🚆 Gjerstad stasjon Linje F5	31 min	🚫
29.3 km		
🚆 Gjerstad stasjon Linje F5	33 min	🚫
29.4 km		
🚆 Langkjærbacken Linje 701	11 min	🚫
9.1 km		
🚆 Hellemyrveien Linje 701	11 min	🚫
10 km		

Avstand til byer

Risør	35 min	🚫
Kragerø	49 min	🚫
Arendal	53 min	🚫
Skien	1 t 20 min	🚫
Oslo	2 t 52 min	🚫

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kragerø resort	23 min	🚫
🚗 Brokelandsheia Supercharger	24 min	🚫

Havner i området

- Finnøya Seilsenters Gjestehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Jegertunet Feriesenter	13 min	🚶
Camp Skarvann	4 min	🚫
Røysland Gård	10 min	🚫

Sport

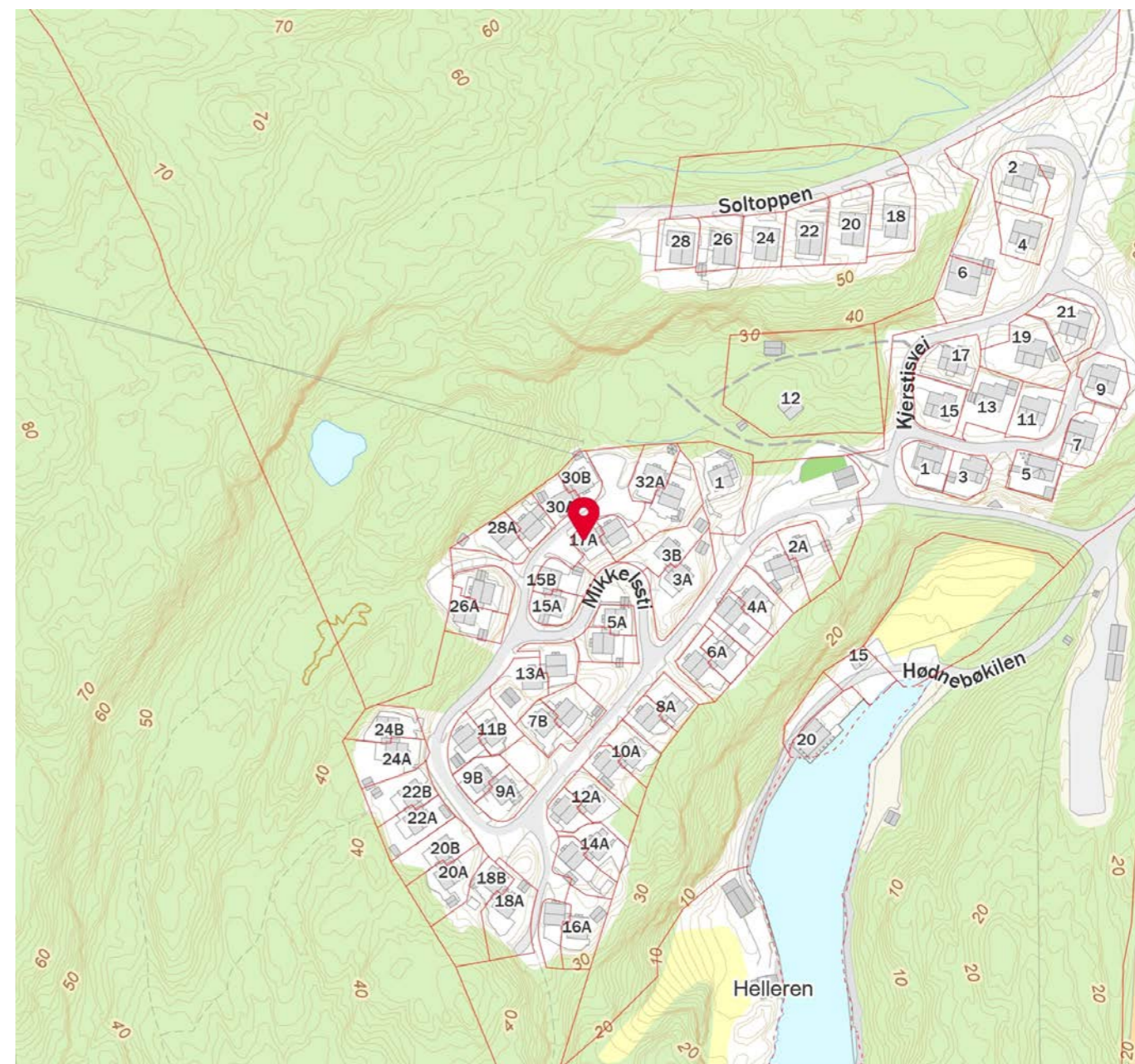
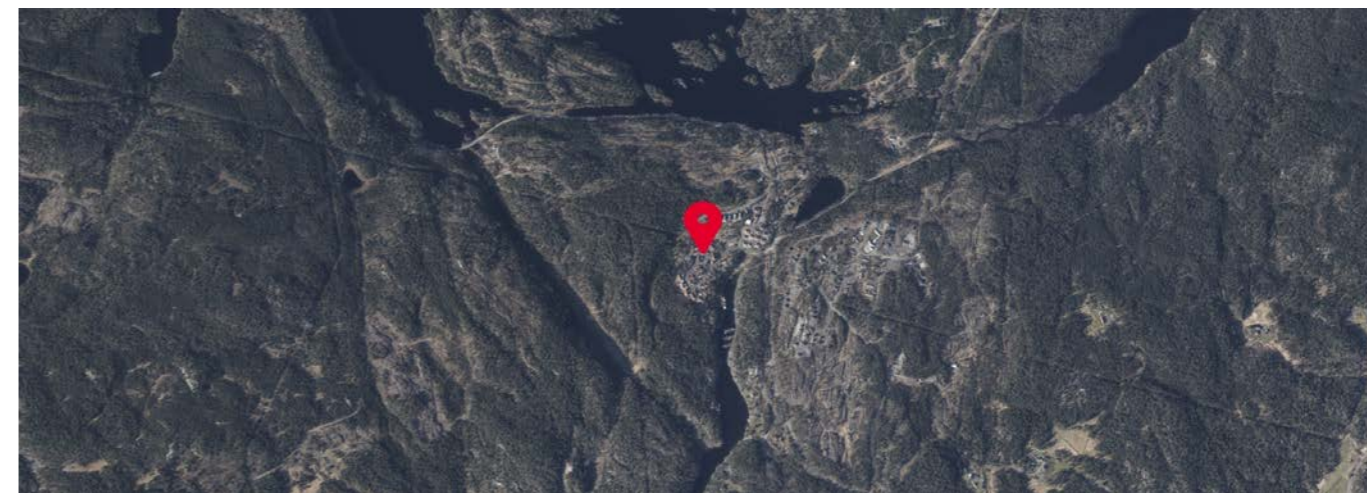
🏀 Hødnebø Ballspill	21 min	🚶
1.6 km		
🏀 Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	14 min	🚫
12.2 km		
🏃 Stewarts fysioterapi & treningscenter	21 min	🚫

Dagligvare

Joker Westgaard	12 min	🚫
Kiwi Søndeled Post i butikk, PostNord	18 min	🚫
15 km		

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Brokelandsheia	25 min	🚫
🌿 Brokelandsheia Vinmonopol	25 min	🚫





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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

**HELP**
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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Mikkelssti 17A
4990 SØNDELED

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer:

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre