

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

## Martin Ommundsen

**Mobil** 906 42 614

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

**Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien**  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 888 490,-  
**Selger:** Atle Tromm Sundbye  
Hennie Kathrine

Herstad-Sundbye

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total:** 91/94 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 392.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 76

**Oppdragsnr.:** 1007240066

# Flott fritidseiendom fra 2008 med solrik og barnevennlig beliggenhet - Båtplass - 4 soverom

Drømmer du om et sted du kan trekke deg tilbake i helger og ferier? Er du på utkikk etter en koselig hytte med god standard, tinglyst båtplass, kort vei til sjøen og Risør sentrum? Da må du ta turen til Østebøneset 11! Hytta kan overtas raskt og har en svært barnevennlig beliggenhet med sandstrand, svømmebasseng, volleyballbane og ballbinge i nærheten. Dette er en hyggelig fritidseiendom med solrike og flotte uteområder. Hytta er over to plan og fra 2008. Eiendommen er pent opparbeidet. Terrassen strekker seg rundt store deler av hytta og gir deg gode solforhold fra morgen til kveld.

Hytta kan skryte av:

- 4 soverom
- Peis i stuen
- Tinglyst båtplass
- Flotte fellesområder
- Nærhet til Risør sentrum
- Høyt beliggende og skjermet for innsyn
- Solrik tomt
- Barnevennlige omgivelser



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Tilstandsrapport .....	48
Ferdigattest .....	69
Byggetegninger .....	70
Egenerklæring .....	74
Formuesverdi .....	80
Reguleringskart .....	81
Kommunale avgifter .....	83
Årsgebyr renovasjon og slam .....	86
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og stue.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

56 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

392.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med plen og en terrasse som strekker seg rundt to av veggene på hytta og gir deg gode solforhold fra morgen til kveld.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger solrikt til i et veletablert hytteområde i Breibukt, Risør. Fra hyttene tilhørende Breibukta vel er det gangavstand til felles basseng, ballbinge og sandvolleyballbane, felles bryggeanlegg, samt matbutikk ved feltet. Nedenfor feltet ligger en nydelig badestrand. Området byr for øvrig på både fiskemuligheter i

Sørfjorden, og ellers rikelig med plass for vannsport og båtaktivitet.

Det er ca 5 minutter med bil eller båt til Risør sentrum med butikker, kafeer og restauranter. Det er også ny gang-/sykkelvei til Risør sentrum.

Risør, den "hvite by ved Skagerrak" er et idyllisk sted med mye aktivitet og mange festivaler sommerstid. Det kan bla. nevnes Villvin-, Kammermusikk-, og Trebåtfestivalen.

En kort biltur unna ligger Den Lille Dyrehage. Her får barna nærkontakt med eksotiske dyr, bl.a. i regnskogen hvor man kan gå blandt dyrene.

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

Feltet er for øvrig lukket med elektrisk bom som hindrer uønsket trafikk.

#### **Adkomst**

Fra E-18 tar man av rett etter Sørlandsporten. Følg riksvei 416 mot Risør. På Østebø tas det av til venstre ved Rema 1000. Deretter kjør rett frem opp bakken.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Østebø med linje 150, 162, 165 og 166 ca 800 m

#### **Bygningssakkyndig**

Lars Tore Mesel

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Ringmur av isolerte elementer med betong. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel. Takkonstruksjonen består av prefabrickerte takstoler med antatt lufting over tak.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2017.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hyttenabo

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdør 2024, jobb gjort av faglært hyttenabo.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nenset Glassverksted AS, Skien

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet et vindu i stuen og et vindu ved inngangsdør pga sprekk.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Asem Malertjenester

Beskrivelse av arbeidet: Hytta ble grunnet og malt i ny farge i 2021.

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

Ja

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

3

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Nordpeis

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn i stuen

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skagerak Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Et nytt punkt ute.

## **Innhold**

Dette er en hyggelig fritidseiendom med solrike og flotte uteområder og en hytte over to plan fra 2008.

Hytta har store vindusflater som gir gode lysforhold og pent utsyn. Planløsningen er godt utnyttet og består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning og bad i 1. etasje. I 2. etasje finner du loftstue og hyttas fire soverom. Loftstuen kan ved enkle grep gjøres om til et ekstra soverom ved å sette opp en lettvegg. Hytta har også en praktisk utebod.

I 1. etasje har hytta parkett og panelen i taket gir et hjemmekoselig preg. Badet har fliser med varmekabler i gulv.

Hytta kan kjøpes med møbler etter avtalt tillegg i pris.

Eiendommen er pent opparbeidet med plen og en terrasse som strekker seg rundt tre av veggene på hytta og gir deg gode solforhold fra morgen til kveld.

#### **Standard**

Taktekking:

Undertak av antatt sutaksplater, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.

Veggkonstruksjon:

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel.

Vinduer:

Vinduer fra byggeår med normal slitasje. Nye glass i 2 av vinduene.

Dører:

Dører i malt trekonstruksjon, inngangsdøra er ny i 2024. Malte slette innvendige dører.

Markterrase:

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

Trapp:

Trapp i furu mellom etasjene.

Pipe og ildsted:

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn fra 2017 i stuen.

Bad:

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra vifte i yttervegg. Varmekabler i gulv.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate Frittstående hvitevarer og ventilator av stål. Ventilator over komfyr.

Vannledninger:

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.

Info fra takstmann:

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig nedløp og beslag
- Utvendig veggkonstruksjon
- Utvendig dører
- Utvendig takkonstruksjon/Loft
- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig radon
- Innvendig pipe og ildsted
- Innvendig trapper
- Våtrom overflater gulv
- Våtrom sluk, membran og tettesjikt

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er ikke inkludert. Selgere har avtale med Telia og betaler ca 500kr i mnd. via Breibukta Vel.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på fellesareal rett ved hytta.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

**Polisenummer**

31166957

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk samt peis i stue.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 15 981

**Kommunale avgifter år**

2026

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer renovasjonsgebyr, feiing, vann og avløp.

Eiendomsskatt kr 5954,-

Årsgbeyr til RTA for renovasjon og slamavgift pr. år kr 2 833,- inkl. mva.

Avløp kr 3892,-

Feiing kr 350,-

Vann kr 2492,-

Vannmålerleie kr 460,-

**Eiendomsskatt**

Kr 5 954

**Eiendomsskatt år**

2026

**Formuesverdi sekundær**

Kr 751 775

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Andre utgifter**

TV og internett er ikke inkludert. Selgere har avtale med Telia og betaler ca 500kr i mnd. via Breibukta Vel.

**Årlig velavgift**

Kr 12 000

**Velforening**

Hytten er del av velforening og kostnadene dekker båtplass og benyttelse av fellesområder.

**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 12, bruksnummer 76 i Risør kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4201/12/76:

19.10.2005 - Dokumentnr: 148369 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:12 Bnr:120

01.01.2020 - Dokumentnr: 25345 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0901 Gnr:12 Bnr:76

31.10.2012 - Dokumentnr: 914940 - Bestemmelse om båt plass  
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:160

31.10.2012 - Dokumentnr: 914940 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:120

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:180

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:181

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:182

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:183

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:184

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:185

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:186

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:187

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:188

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:189

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:190

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:193

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:194

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:195

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:196

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:197

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:12 Bnr:198

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Foreligger ferdigattest datert 19.07.11

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.07.2011.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

**Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

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

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

---

16 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 790 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 806 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 809 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 98 490

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 1,5 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

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

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

15.04.2026



Velkommen til Østebøneset 11! Hytte med meget god intern beliggenhet, på en høyde skjermet fra direkte innsyn



Vi starter med bilder utvendig, så innvendig, og avslutter med dronebilder og områdebilder!



Her kan man nyte solen!



Fra stuen er det utgang til markterasse som strekker seg rundt hyttens to sider



Her er det rikelig med plass til forskjellig møblement



Bod med inngang fra markterrassen



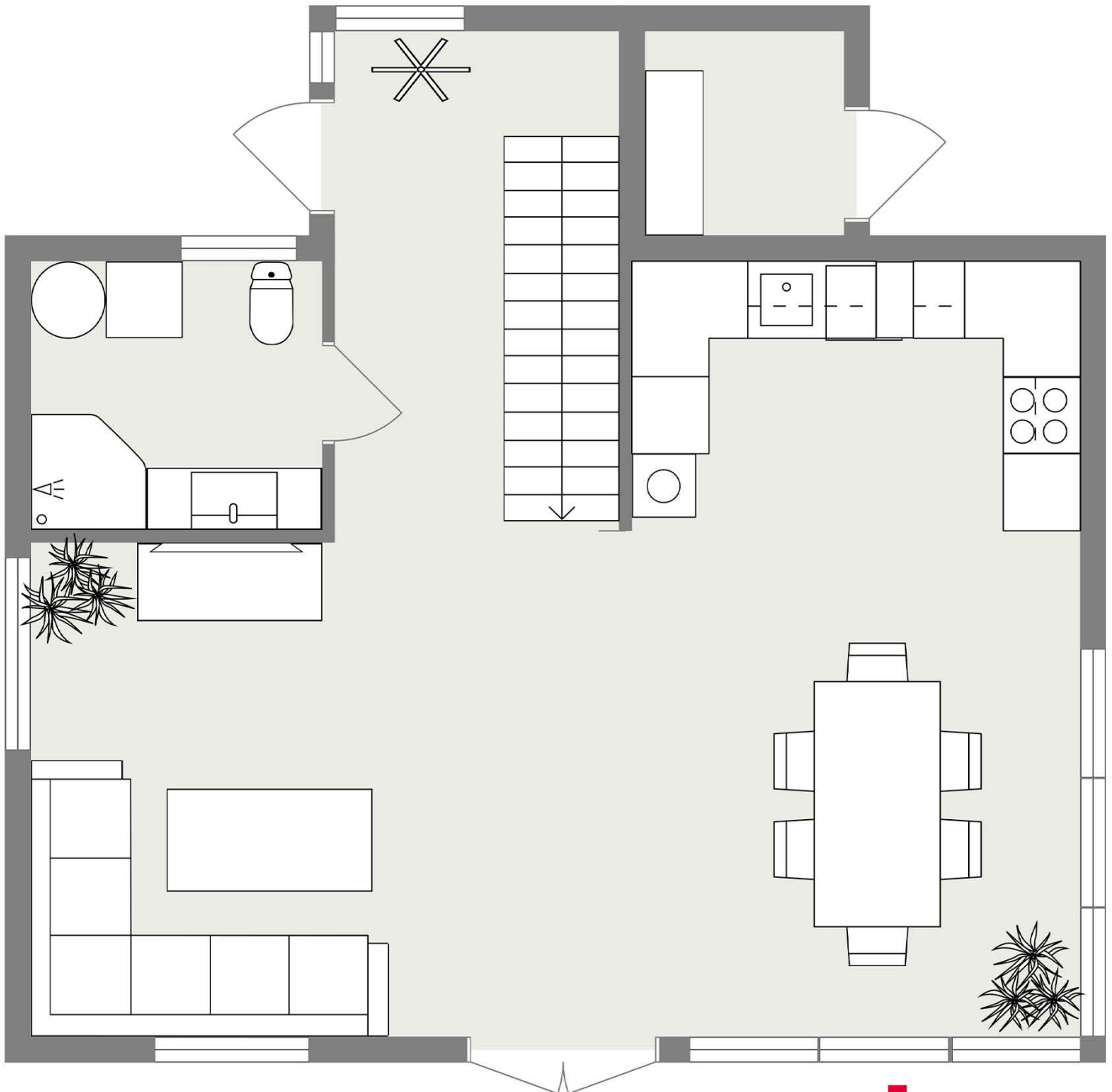




Ny ytterdør fra mai 2024

# Østebøneset 11

## 1.etg



**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

# Østebøneset 11

## 1.etg



**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

# aktiv.



Stuen har store vindusflater som strekker seg fra gulv til tak



Åpen stue- og kjøkkenløsning



Moderne kjøkken med alt man trenger



Stue og kjøkken i åpen løsning skaper veldig god romfølelse, spesielt takket være det store gulv til tak vinduene



Peis i midten av rommet skaper god atmosfære



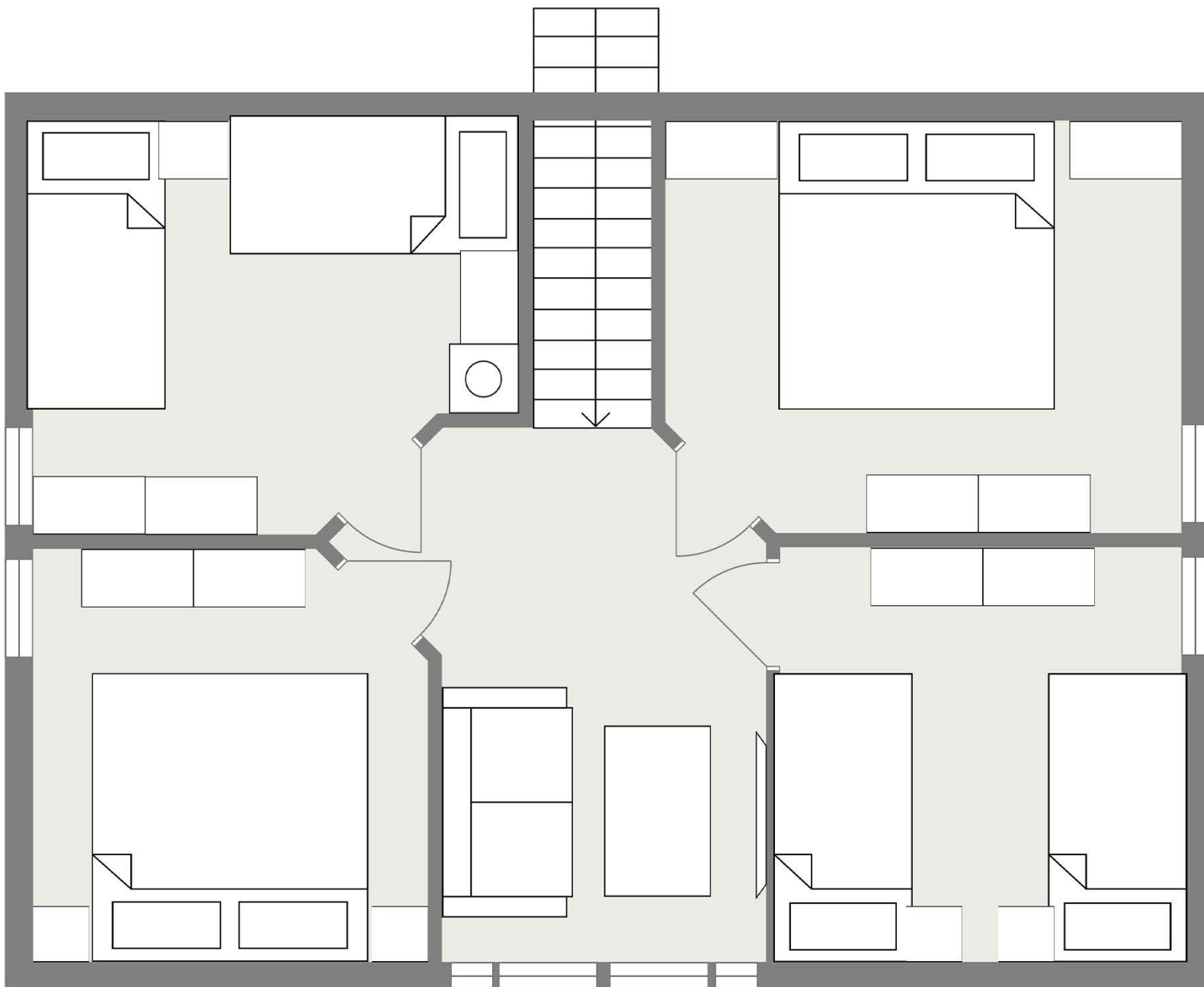
Badet er flislagt på vegger og gulv med varmekabler. Her er det rikelig med skaplass, toalett og dusjkabinett, varmtvannstanken samt opplegg for vaskemaskin



Lys og fin entré

# Østebøneset 11

## 2.etg



Illustrasjonen er ikke målbar  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

# Østebøneset 11

## 2.etg



**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**



Loftstue som forener alle soverom



2 etasje har 4 soverom som kan innredes etter ønske









Uteområdet er enkelt å vedlikeholde



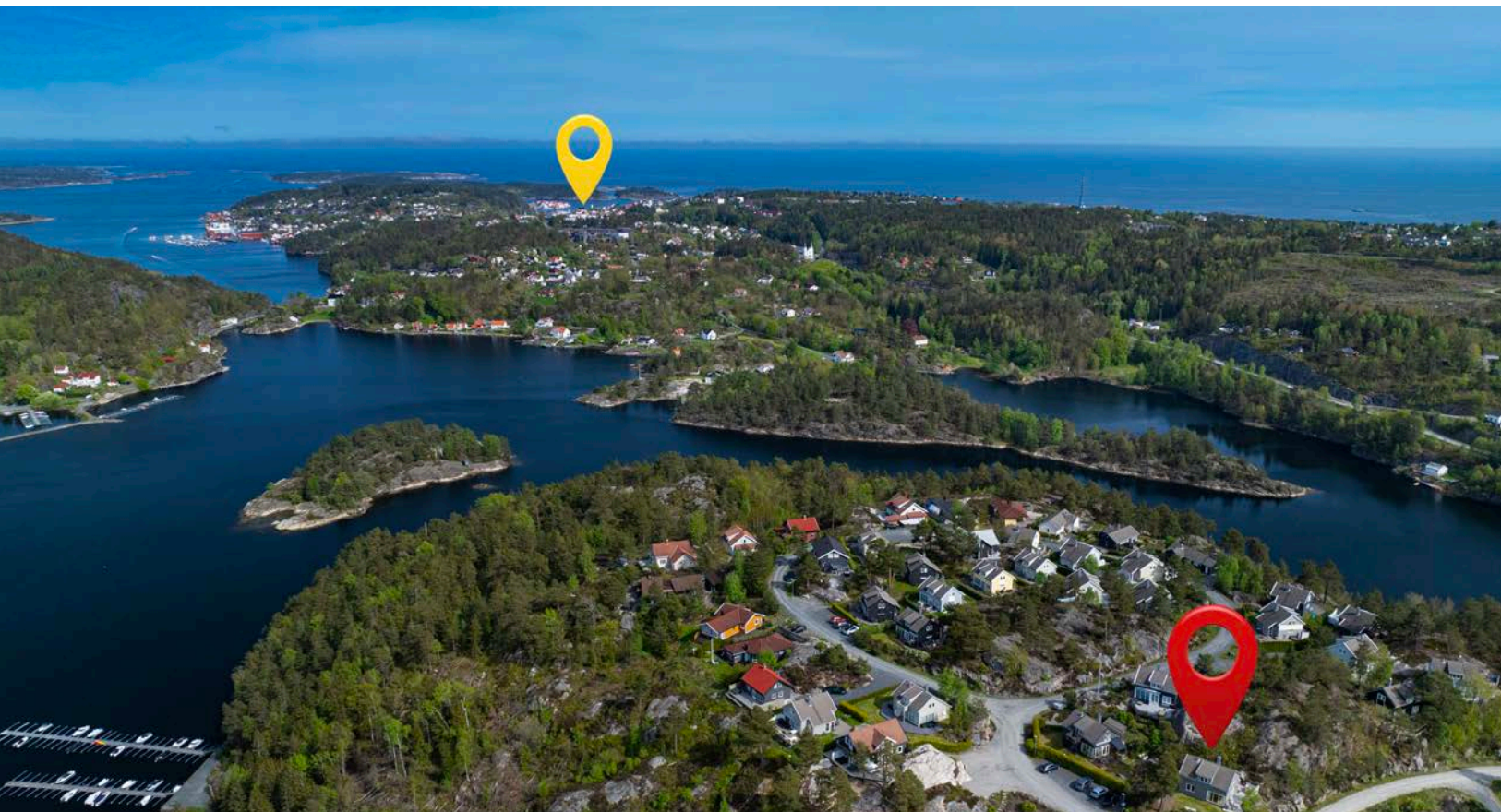
Her er det flere private soner, hvor man kan flytte seg etter sol eller skygge



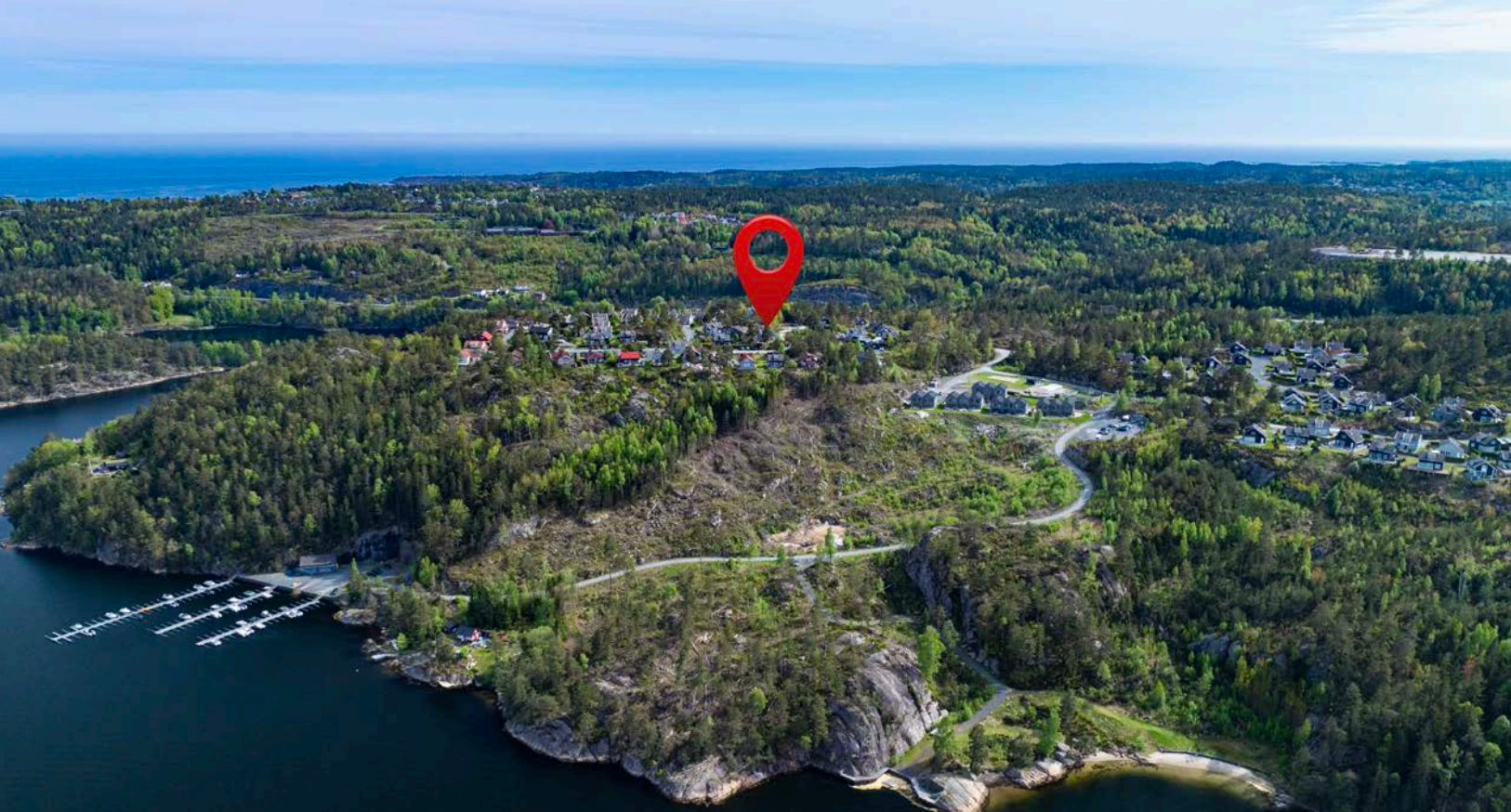
Høyt og luftig beliggende, med fjordgløtt



Biloppstillingsplass på fellesareal rett ved hytta



Hytten ligger ikke langt unna Risør sentrum (gul)



Fra hytten er det ikke lange veien til båt-plassen



Medfølgende båt-plass i felles bryggeanlegg



Felles bryggeanlegg med tilhørende båtplass



Båtslipp som kan benyttes av hytteeierne i Breibukt

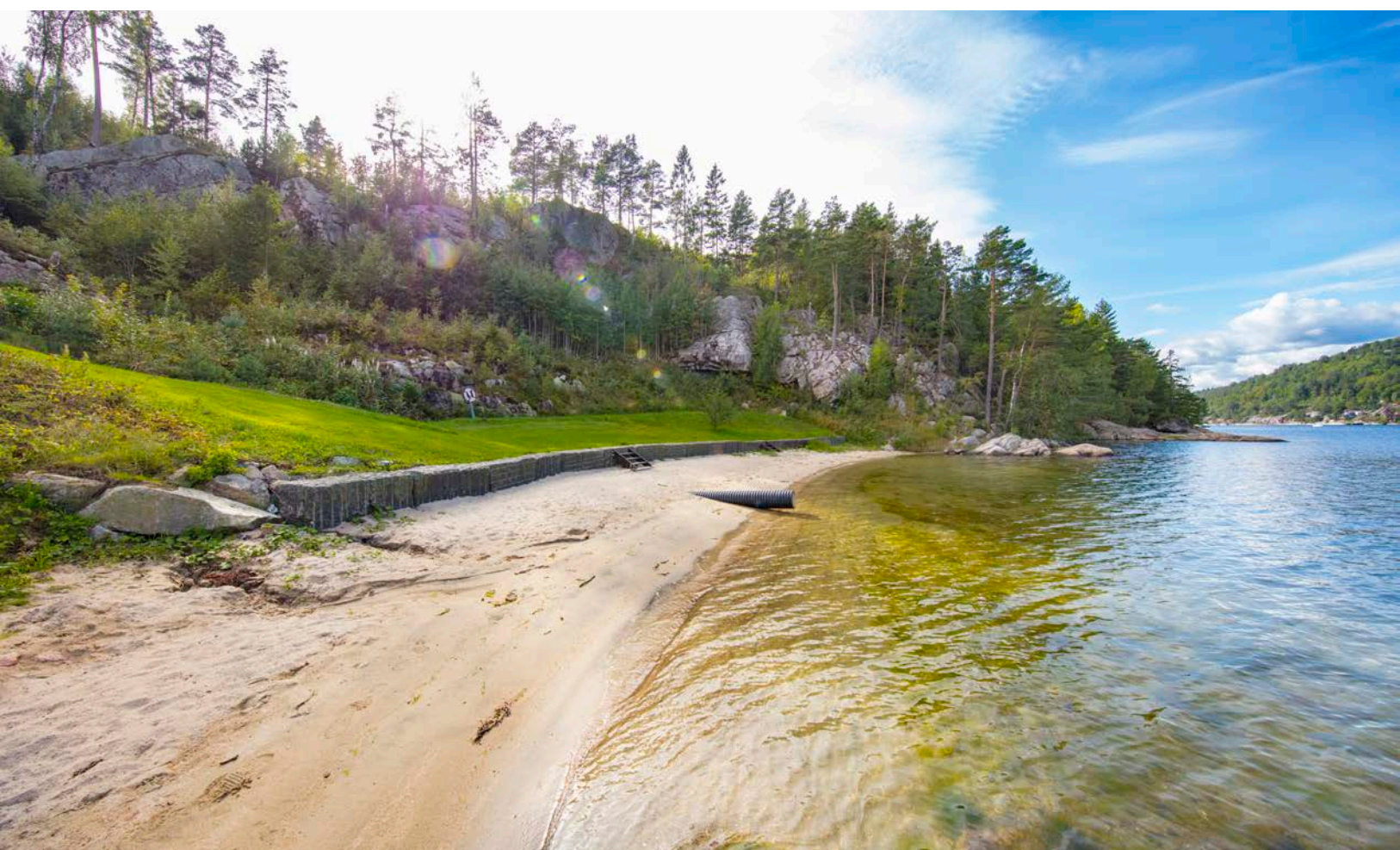


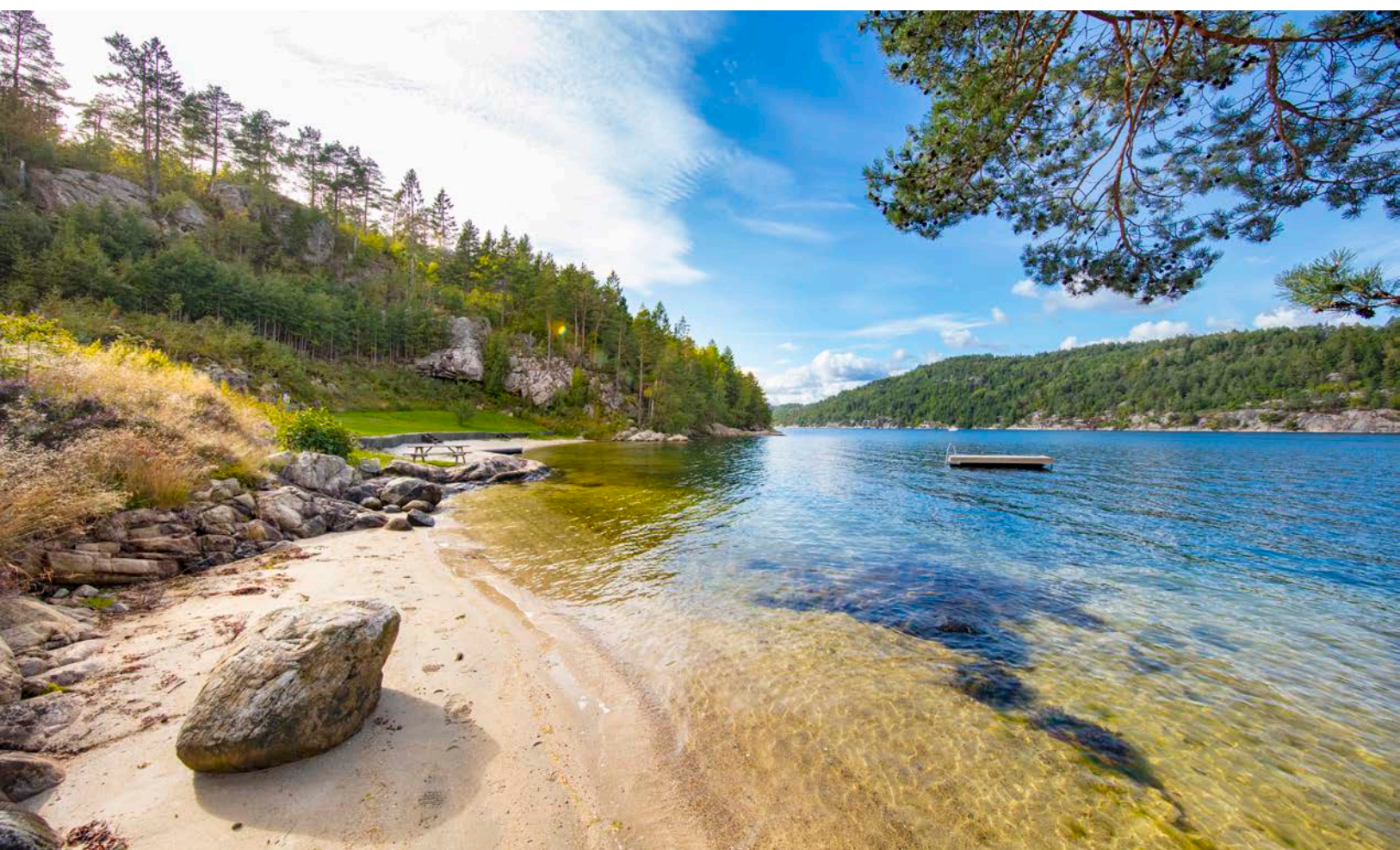
Egen båt plass (2,5 meter, opp til 22 fots båt) med enkel adkomst fra sjøen, på ytterste brygge

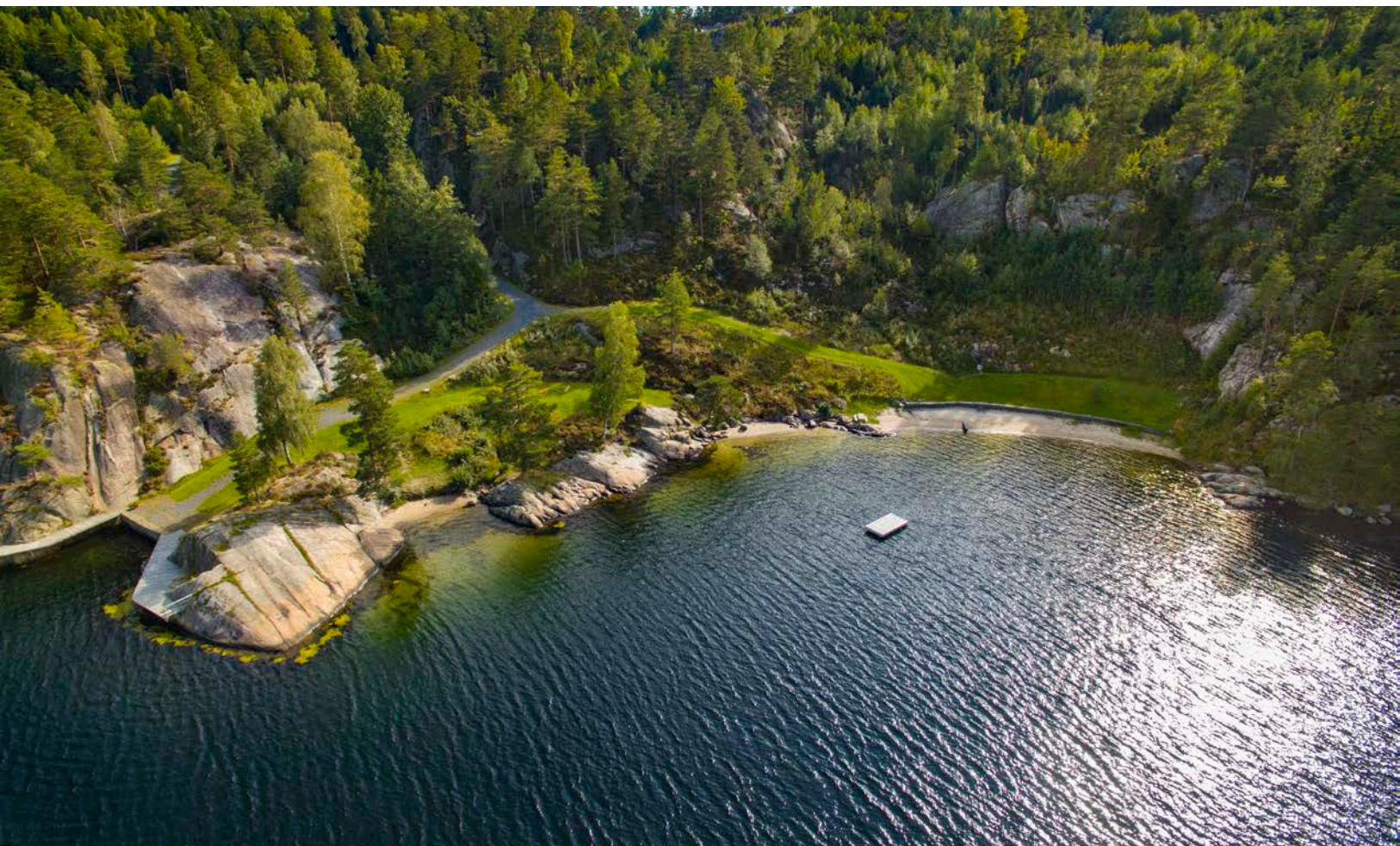
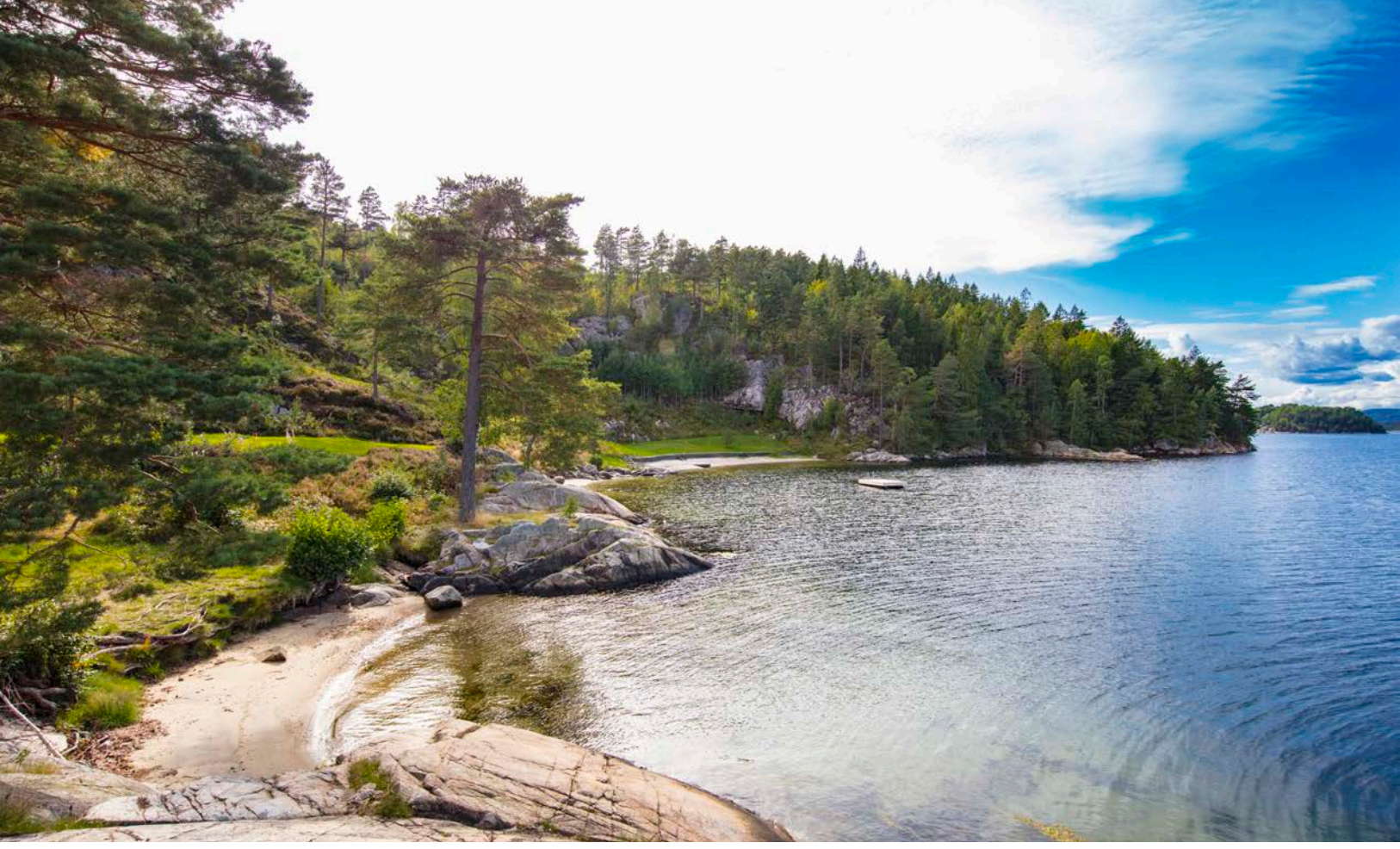


Nedenfor hyttefeltet ligger en herlig sandstrand til glede for store og små



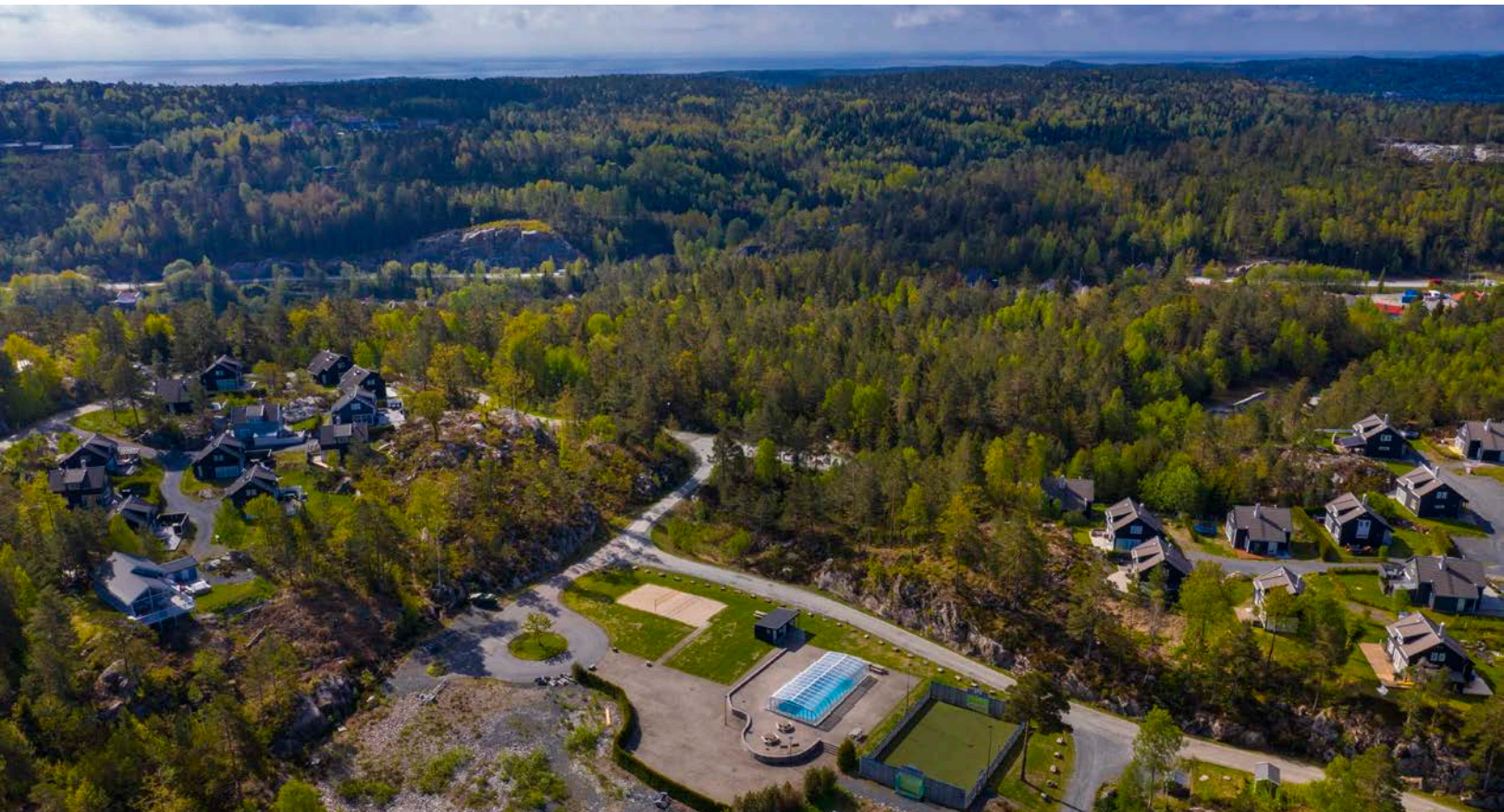









Felles sandvolleyballbane, fotballbinge samt svømmebasseng





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Østebøneset 11, 4950 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 12, bnr. 76

**Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20262-1333

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BU8514

Foretak: Takstingeniør Mesel AS

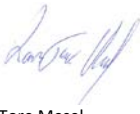
Takstingeniør: Lars Tore Mesel

Vår ref: Martin  
Ommundsen



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

**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte med 2 etasjer, som er oppført i 2008.  
Normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr.  
Egenerklæringsskjema må leses.  
Rapporten må leses i sin helhet.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Undertak av antatt sutaksplater, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp, luftehett og pipebeslag av stål.  
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel.  
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med antatt lufting over tak.  
Vinduer fra byggeår med normal slitasje. Nye glass i 2 av vinduene.  
Dører i malt trekonstruksjon.  
Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i beiset treverk.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Hyttas innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.  
Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.  
Ingen dokumentasjon på radonsikring.  
Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen.  
Trapp i furu mellom etasjene.  
Malte slette innvendige dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra vifte i yttervegg.  
Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.  
Fliser på vegger og panel i taket.  
Fliser på gulv med 18 mm fall fra dør til sluk.  
Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.  
Litt synlig membran ved rørgjennomføring under vasken.  
Innredning og utstyr med normal slitasje.  
Vifte i yttervegg.  
Hulltaking ikke mulig grunnet rør mot yttervegg og elektrisk opplegg.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate  
Frittstående hvitevarer og ventilator av stål.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber.  
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.  
Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.  
Varmtvannstanken står på badet.  
Sikringskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Brannslukkingsapparat fra 2024 og røykvarsler i tak.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.  
Grunnmur og såle er tilsynelatende etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling mot innredede rom. Det er derfor ingen krav til vertikal fuksikring av grunnmur.  
Ringmur av isolerte elementer med betong.  
Byggegroppen med tilstøtende utearealer er hovedsakelig planert flatt.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

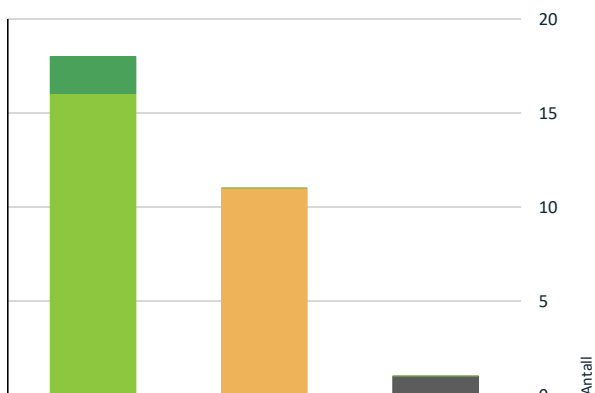
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Standard**  
Hytta holder en normal god standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**  
Overflater er greit vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Undertak av antatt sutaksplater, sløyfer og lekter teknet med betongtakstein.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, luftehatt og pipebeslag av stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres.



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende malt panel.

**Årstall:** 2008

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning med noe værslitasje, sprekker og litt råteskader i noe belistning/kledningsbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledningsbord/belistning med råte byttes, ellers må normalt vedlikehold påregnes.



# Tilstandsrapport



Litt råteskader.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med antatt lufting over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon på luftingen bør innhentes.

## **TG 1** Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med normal slitasje. Nye glass i 2 av vinduene.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Dører i malt trekonstruksjon, inngangsdøra er ny.

Årstall: 2008

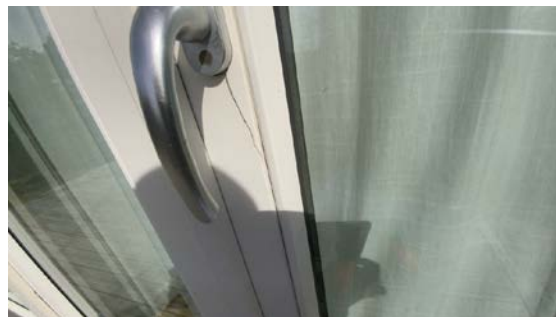
### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Skade på terrassedør.

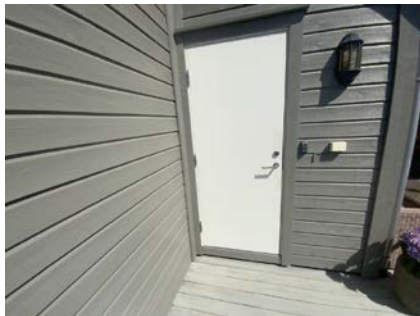
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Noe overflatebehandling og reparasjon/justering av dører må påregnes etter behov.



Skade på terrassedør.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

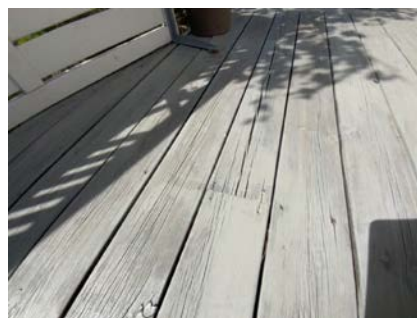
Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i beiset treverk.

### Vurdering av avvik:

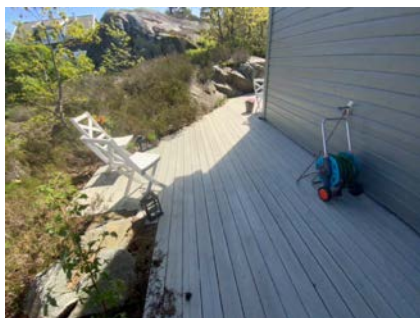
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe slitasje/sprekker i terrassedekke og litt store åpninger inn mot fjellet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Noe oppgraderinger av terrassen må påregnes etter behov.



# Tilstandsrapport

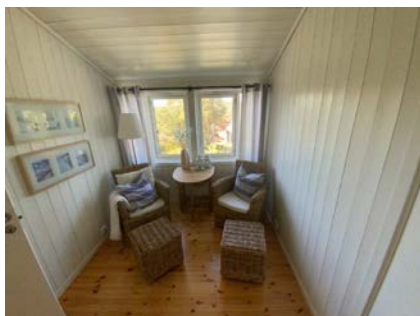


## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Hyttas innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med normal slitasje.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 20 mm høydeforskjell på gulver.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### TG 2 Radon

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på radonsikring.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn fra 2017 i stuen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

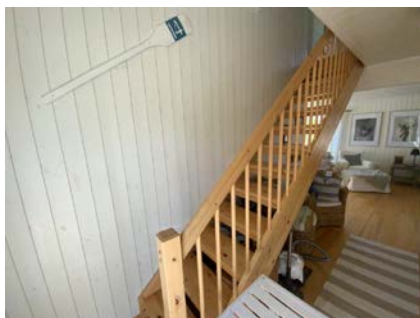
Trapp i furu mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte slette innvendige dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra vifte i yttervegg. Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger og panel i taket.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv med 18 mm fall fra dør til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra dør til sluk er 18 mm uten oppkant ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eventuelt å montere Waterguard som sikring i rommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

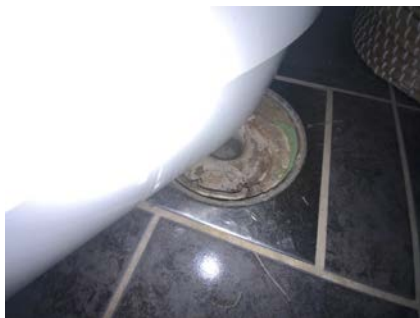
Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.  
Litt synlig membran ved rørgjennomføring under vasken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Eventuelt og montere Waterguard som sikring i rommet.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og utstyr med normal slitasje.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Vifte i yttervegg.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig grunnet rør mot yttervegg og elektrisk opplegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate  
Frittstående hvitevarer og ventilator av stål.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør med fordelingskap, noe fordelingsrør i kobber.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.



### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken står på badet.



### ! 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.*

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

#### Beskrivelse

Sikringskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2008**

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

**Ja**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**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**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

## Beskrivelse

Brannslukkingsapparat fra 2024 og røykvarsler i tak.

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

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Drenering

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur av isolerte elementer med betong.

# Tilstandsrapport



## **TG 0** Terrenforhold

### Beskrivelse

Byggegroppen med tilstøtende utearealer er hovedsakelig planert flatt.



# 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

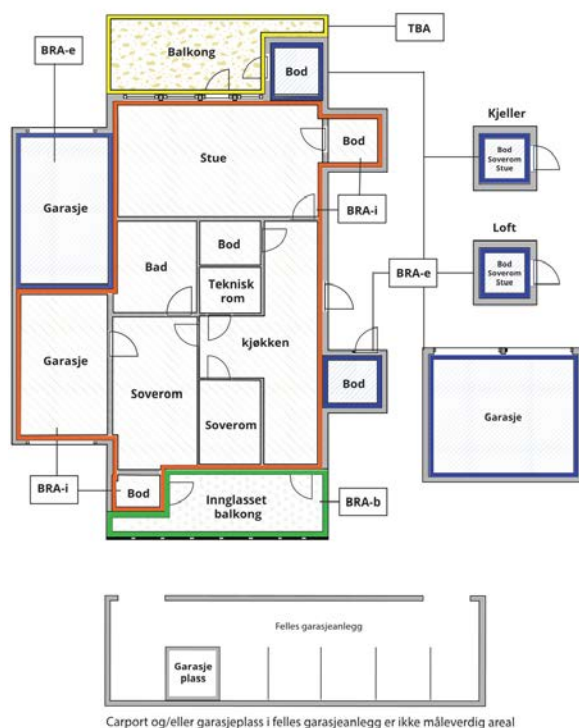
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57	3		60	56
Etasje	34			34	
<b>SUM</b>	<b>91</b>	<b>3</b>			<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Bod	
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenerklæringsskjema.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det mangler rømningsstige fra 2 etasje.

## 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 (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
Fritidsbolig	91	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Lars Tore Mesel	Takstingeniør
08.4.2026	Lars Tore Mesel	Takstingeniør
13.5.2024	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	12	76		0	392.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Østebøneset 11

#### Hjemmelshaver

Sundbye Atle Tromm, Herstad-Sundbye Hennie  
Kathrine

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2024	
2	21.05.2024	
3	21.05.2024	
4	06.04.2025	
5	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

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

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

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

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

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

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

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.



Ansvarlig søker: Myraker Arkitekter AS Serviceboks 709 4808 Arendal	Tiltakshaver: Otium AS Vestre Strandgt. 26 4611 Kristiansand S
--	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Østebøneset 11, 4950 Risør	Gnr. 12	Bnr. 76	Festenr.	Seksjonsnr.

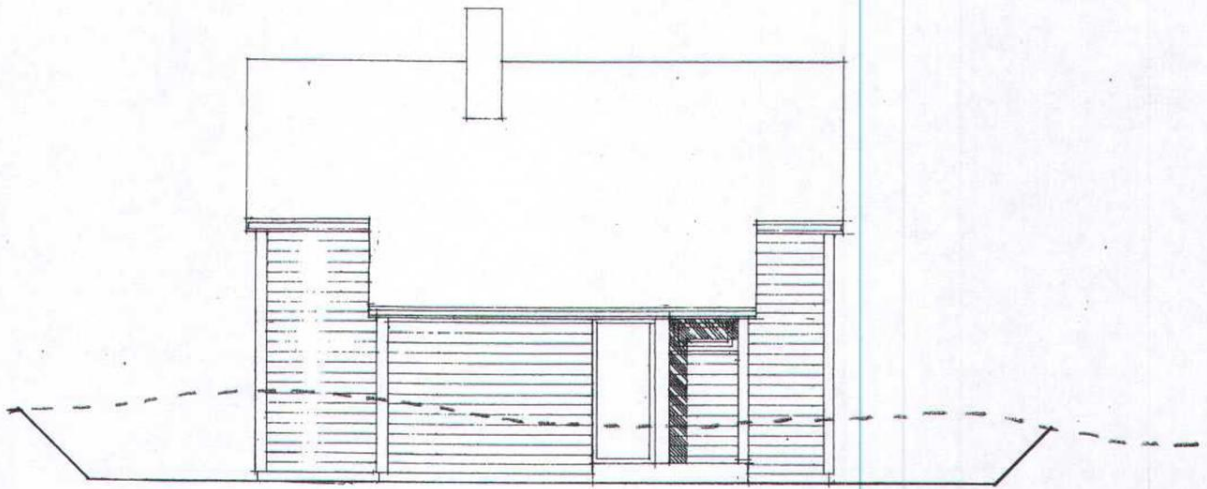
Spesifikasjon:		
Tiltaket art: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m <sup>2</sup>		
Bygningstype: Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av: Godkjent v/delegasjon	Vedtak dato: 17.12.07	Saksnr. 321/07
Dato sluttkontroll: 16.03.11	Kontrollansvarlig: Tom Schjøtt Pedersen	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</li><li>- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).</li><li>-</li><li>-</li><li>-</li></ul>	
Merknader		

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 19.07.2011	Heidi Rødven enhetsleder

Kopi:

Arne Olav Lund AS	Skreppestad Næringspark	3261	Larvik
Byggmester Birger Nylèn	Kamfjordgt. 6	3217	Sandefjord
Skager Entreprenør AS	Stathelly. 145	3970	Langesund
Telerør AS	Herøyav. 201	3942	Porsgrunn
Ugland Industrier AS	Reddalsv. 47	4886	Grimstad

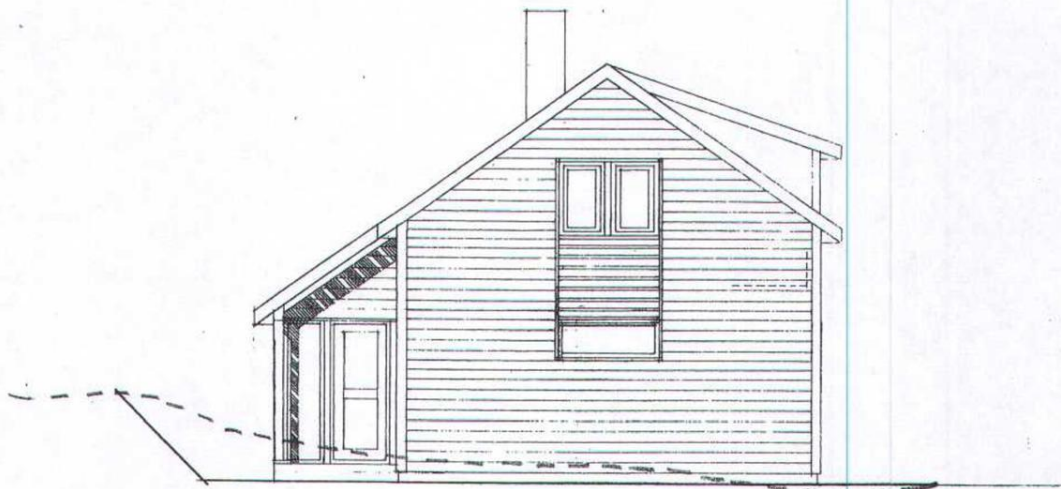
**TYPE A 2**  
**Tomt 40**



**Fasade Type A 2**  
**Fasade Type B 2**

**Østebøneset AS**  
**Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07**

**H-21**  
**myraker arkitekter as mna1 npa**  
Serviceboks 709, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax.: 37 02 45 48

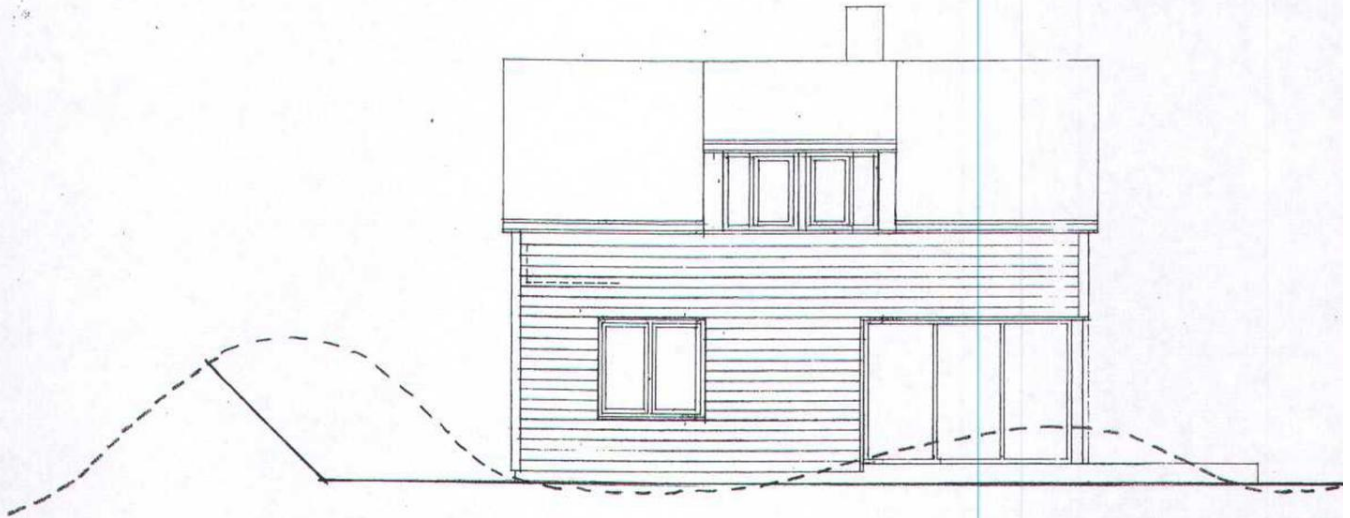


**Fasade Type A 2**  
**Fasade Type B 2**

**Østebøneset AS**  
**Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07**

**H-22**  
**myraker arkitekter as mna1 npa**  
Serviceboks 709, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax.: 37 02 45 48

**TYPE A 2**  
**Tomt 40**



**Fasade Type A 2**

Østebøneset AS  
Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07

**H-19**  
**myraker arkitekter as mna1 npa**  
Serviceboks 709, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax: 37 02 45 48

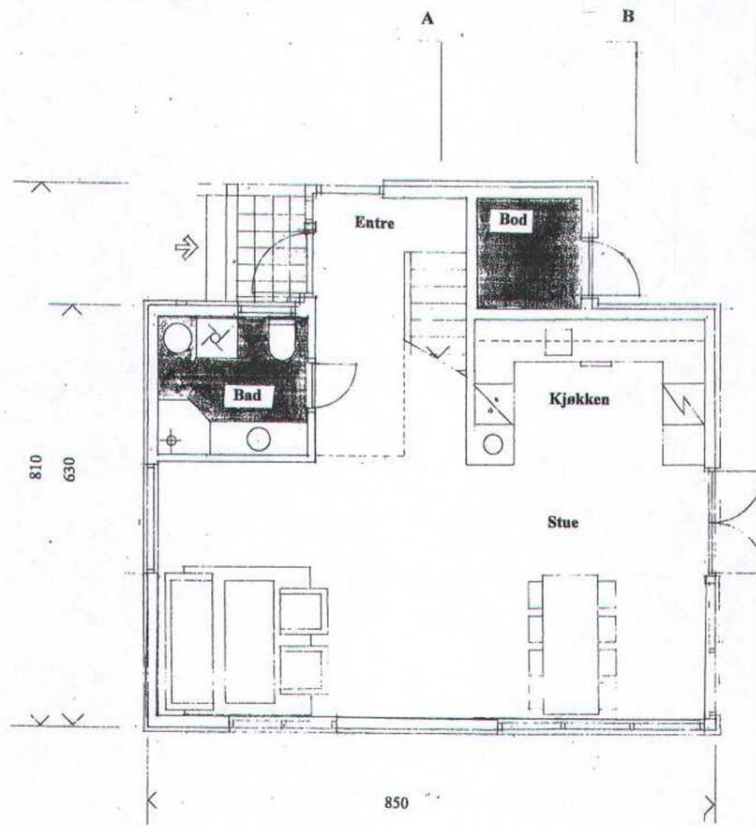


**Fasade Type A 2**

Østebøneset AS  
Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07

**H-20**  
**myraker arkitekter as mna1 npa**  
Serviceboks 709, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax: 37 02 45 48

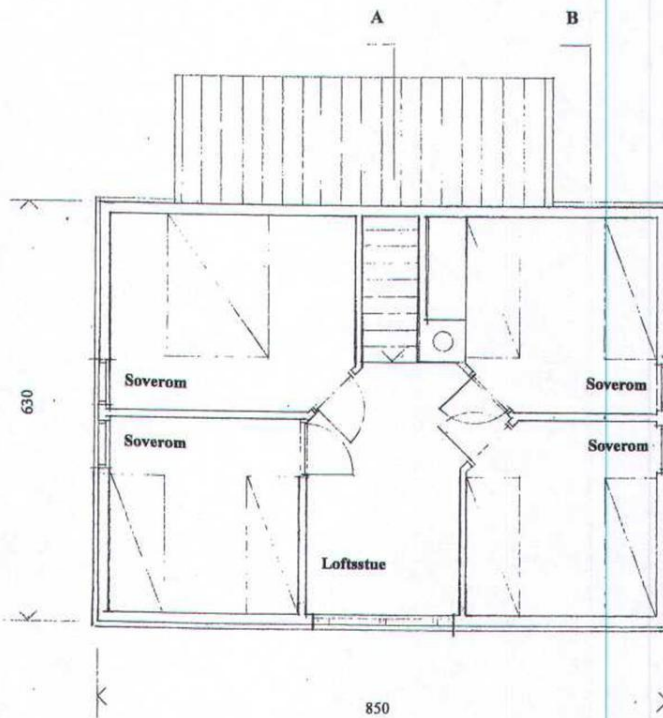
**TYPE A 2**  
**Tomt 40**



**Plan Type A 2**

Østebøneset AS  
Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07

**H-06**  
**myraker arkitekter as mnal npa**  
Serviceboks 709, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax.: 37 02 45 46



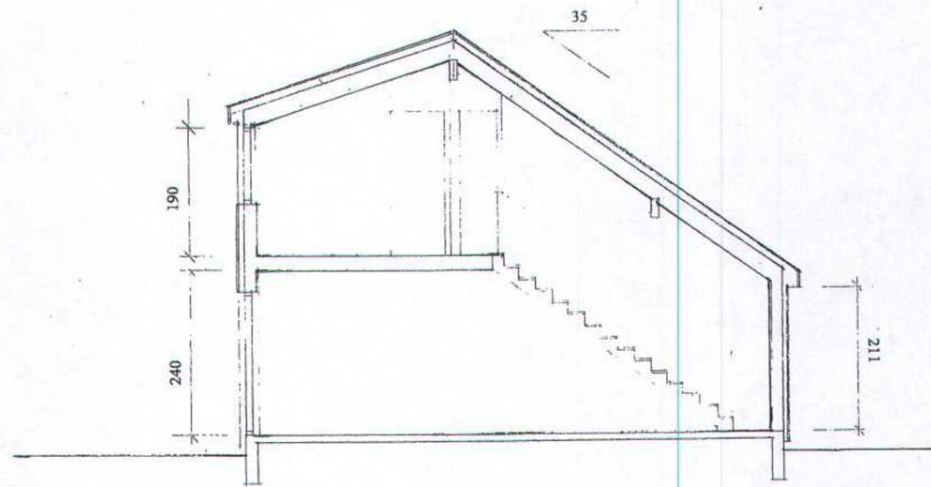
**Plan loft Type A2**

**Plan loft Type B2**

Østebøneset AS  
Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07

**H-10**  
**myraker arkitekter as mnal npa**  
Serviceboks 709, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax.: 37 02 45 46

**TYPE A 2**  
**Tomt 40**

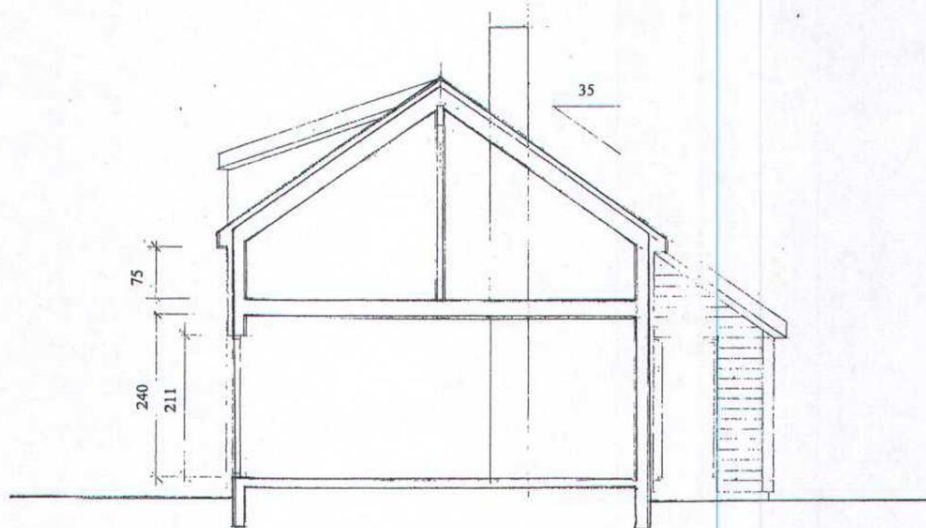


**Snitt Type A2      BB**

**Snitt Type B 2      BB**

**Østebømeset AS**  
**Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07**

**H-13**  
**myraker arkitekter as mnal npa**  
Serviceboka 700, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax.: 37 02 45 48



**Snitt Type A2      AA**

**Snitt Type B 2      AA**

**Østebømeset AS**  
**Østebøneset, Risør 1:100 Dato 23.04.07**

**H-14**  
**myraker arkitekter as mnal npa**  
Serviceboka 700, 4808 Arendal tlf.: 37 03 55 50 fax.: 37 02 45 48



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Atle Tromm Sundbye

Hennie Kathrine Herstad-Sundbye

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østebøneset 11

4950 Risør

4201-12/76/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Hyttenabo

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet inngangsdør 2024, jobb gjort av faglært hyttenabo.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Nenset Glassverksted AS, Skien

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet et vindu i stuen og et vindu ved inngangsdør pga sprekke.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Asem Malertjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Hytta ble grunnet og malt i ny farge i 2021.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vi har hatt maur inne om våren, har da satt opp noen Trinol maurlokkebokser, da har de forsvunnet raskt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Nordpeis

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn i stuen.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Skagerak Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Et nytt punkt ute.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Skatteetaten

Dato  
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN  
Middelthuns gate 17C H0503  
0368 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4201 RISØR**

Gnr 12          Bnr 76          Fnr 0          Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Østebønaset 11, 4950 RISØR

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**      kr 751 775

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Risør kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 12/76  
Adresse: Østebøneset 11  
Utskriftsdato: 26.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



## Risør kommune

Utskriftsdato: 27.03.2026

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

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

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

<b>Kommunenr.</b>	4201	<b>Gårdsnr.</b>	12	<b>Bruksnr.</b>	76	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Østebøneset 11, 4950 RISØR								

### Kommunale gebyrer 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	3891,60
Eiendomsskatt	5954
Feiing	350
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	2491,87
Vannmålerleie	460

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

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

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



## Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

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

Dato: 27.03.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vann og avløp

Gnr:	12	Bnr:	76	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østebønaset 11, 4950 RISØR						

### Tilkobling til vann og avløp

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

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

### Vannmåler

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

### Eiendomsskatt

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

### Grunnleie

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

**Utestående fordringer som hviler på eiendommen:**

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:

## ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	12	76		
<b>Adresse til bygningen:</b>		<b>Eiers navn:</b>			
Østebøneset 11		Atle Tromm Sundbye			
<b>Bygningstype iflg matrikkel:</b>					
Avtalenummer: 113158			Kundenummer: 116958		

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr
Renovasjon fritid :	Kr 2 833,-
Privat slamanlegg:	Kr
<b>Sum gebyrer pr år:</b>	<b>Kr 2 833,- inkl. mva</b>

**Kommentar:**

Dato: 07.04.2026

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

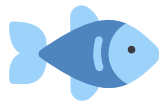
Åse Trydal

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

# Østebøneset 11

## Avstand til sjø

215 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 24 min	🚗
🚍 Grenstøl bussterminal Linje F5	24 min	🚗 25.5 km
🚍 Gjerstad stasjon Linje F5	28 min	🚗 29.4 km
🚍 Østebø Linje 150, 162, 165, 166	10 min	🚶 0.8 km
🚍 Østebøsletta Linje 150, 162, 165, 166	12 min	🚶 1 km

## Avstand til byer

Risør	6 min	🚗
Arendal	42 min	🚗
Skien	1 t 17 min	🚗
Oslo	2 t 49 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Risør kommunehus - Risør kommune	5 min	🚗
🚗 Risør psykiatri - Risør Kommune	6 min	🚗

## Havner i området



- Finnøya Seilsenters Gjesteavn
- Risør gjesteavn  
Drivstoff, matvarer
- Sørlandet feriesenter - gjesteavn  
Matvarer
- Stangholmen Gjesteavn

## Aktiviteter

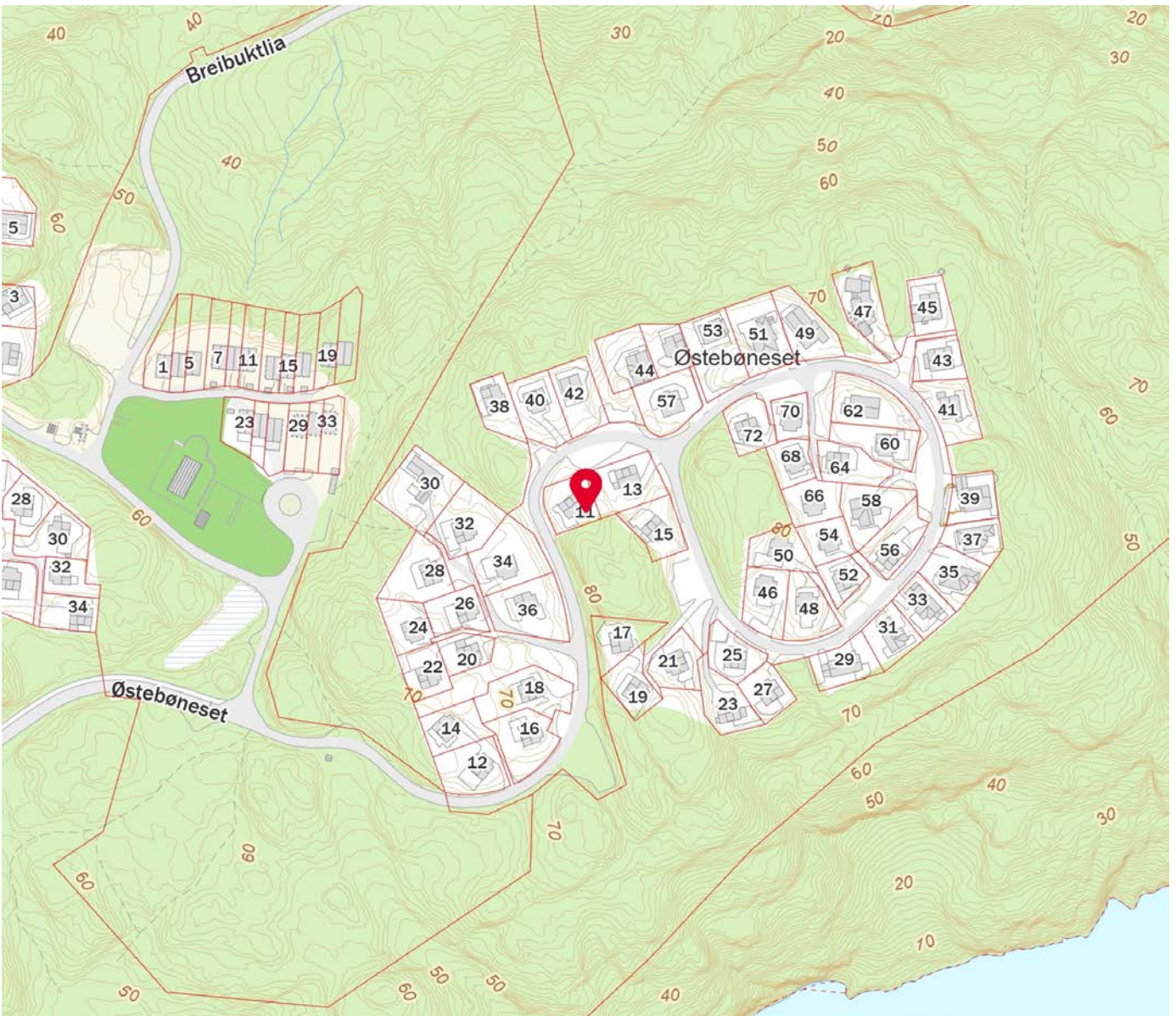
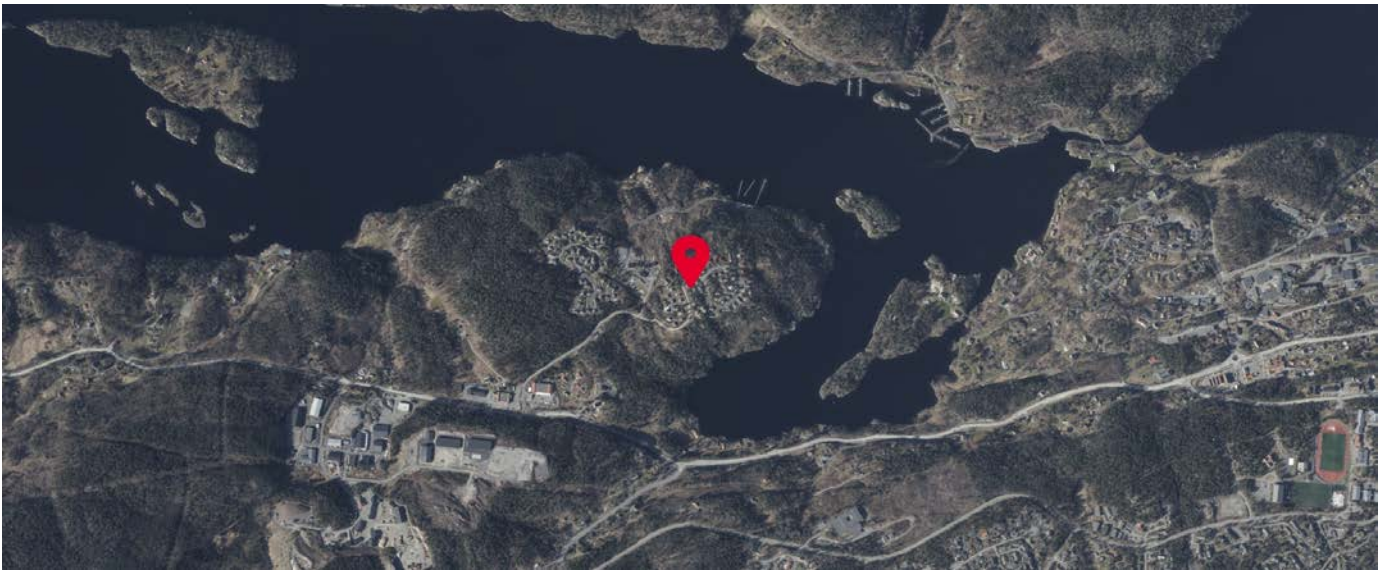
Bowling 1 Risør	5 min	🚗
Risør Kino	7 min	🚗
Lille Danmark bade plass	4.7 km	
Havgløtt Bad	20 min	🚗
Sørlandet Feriesenter bade plass	21 min	🚗
Einarsvika bade plass	26 min	🚗
Tjenna Badepark	28 min	🚗
Camp Skarvann	31 min	🚗

## Sport

🏀 Høseheia Aktivitetshall	5 min	🚗 3.1 km
🏀 Tjenna nærmiljøpark Ballspill	5 min	🚗 3.3 km
🏊 Atletix Risør	5 min	🚗
🏊 Stewarts fysioterapi & trenings senter	23 min	🚗

## Dagligvare

Rema 1000 Risør PostNord	9 min	🚶 0.7 km
Kiwi Risør	5 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østebøneset 11  
4950 RISØRMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Oppdragsnummer: 1007240066

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

15.04.2026

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre