

Tiurveien 1



Prisantydning: **kr 2 700 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Enebolig på hyggelig hjørnetomt med garasje

OMRÅDE

ADRESSE

Tiurveien 1, 4956 RISØR

Prisantydning

kr 2 700 000,-

Omkostninger: **kr 68 670,-**

Totalpris: **kr 2 768 670,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 952,- per år**

Formuesverdi: **kr 689 785,-**

Eiendomskatt: **kr 7 724,-**

Primærrom: 98 m²

Bruksareal: 98 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1996

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 786.7 m²



Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

404 08 025

helga.hvass@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

TIURVEIEN 1

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 446 i Risør kommune.

Areal

P-rom: 98 m²

BRA: 98 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

786.7 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 786 kvm, Eierform: Festet tomt

Tomten har gode solforhold. Den del av tomten som ikke er bebyggt er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenareal, busker og planter. Gjerde rundt mesteoparten av tomten..

Festetid

uoppsigelig

Regulering av festeavgift

Hvert 10. år

Festekontrakt datert

16.06.1992.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og attraktivt boligområde. Området gir mulighet for båtliv, bading, sommerlykke og god rekreasjon.

Nærområdet byr ellers på storslått kystnatur med flotte tur- og friluftsområder. Her finnes flere vann og elver, skogsområder og kyststi som gir et mangfold av opplevelser. Med båt er det kort vei til gode servicetilbud både i Risør og Kragerø.

Adkomst

Fra E18 tar du av til riksvei 416 ned mot Risør sentrum. Etter politistasjon og et lite handelsområde tar du inn til høyre på Caspersensvei i bunnen av bakken. Deretter svinger du av til høyre inn på Dyretråkket. Etter en slak venstresving, ta til venstre inn på Tiurveien. Denne eiendommen ligger da som første hus på høyre hånd. Velkommen!

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Boligen gpr over 2 plan og har overbygget inngangsparti og inneholder i 1. etasje: Gang, stue/spisestue med utgang til hagen, kjøkken med spise plass, vaskerom, bad med badekar

2. etasje Trapperom, toalettrom med håndvask og 3 soverom. kott langs knevegger.

Bod like ved inngangspartiet.

Primærrom: 98 kvm, Bruksareal: 98 kvm Sekundærrom: 0 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 66 - 2. etg. 32.

P-rom 1.etg inkl.: kjøkken, gang, vaskerom, bad og stue.

P-rom 2.etg inkl.: 3 soverom, gang og wc (ikke målbart).

Garasje:

Bra: 17m² - P-rom: 0m² - S-rom: 17m²

S-rom inkl.: Garasje.

Bod:

Bra: 4m² - P-rom: 0m² - S-rom: 4m²

S-rom inkl.: Bod.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Standard

Det er hovedsakelig belegg på alle gulv i 1. etg. bortsett fra baderomsgulv som har fliser. 2. etg har belegg i gangen, ellers laminatgulv og malt tregulv. Fliser på gulvet i toalettrommet.

Hovedsakelig tapet på vegger, noe glassfiberstrie i den innerste delen av stuen, fliser på veggene på badet i 1. etg. med innfelt stort speil i flisene. Baderomstapet på toalettrom i 2. etg og lasert panel på soverom.

Rikelig med hvit laminat kjøkkeninnredning med slette fronter. Folierte topplater og stålbeslag. Det er avsatt plass til hvitevarer og montert avtrekk.

På kjøkkenet er det plass til hyggeli spisegruppe. Alle hvitevarer er sannsynligvis fjernet ved overtakelse. Romslig stue med god plass til flere sittegrupper, i stuen er den en lun fin vedovn som skaper atmosfære til rommet. Fra stuen er det utgang til terrasse og hagen.

Boligen har 3 soverom som alle ligger i 2.etasjen. Luke til loft fra det ene soverommet

Badet ligger i 1.etasjen og har fliser på gulv og vegger og malt panel i himling. Badet er utstyrt med innfelt badekar, dusj granityr og dusj vegg, WC og innredning med håndvask og høyskap

Toalettrommet har fliser på gulv, våtromstapet på vegger og malt panel i himling. Toalettrommet ligger i 2.etasje og er utsyrt med WC og sort innredning med håndvask.

Ligger i 1.etasje og har belegg på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Vaskerommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og montert stålkum.

Praktisk bod like ved det overbygde inngangspartiet.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av His Bygg AS den 09.10.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1992. Utvendig manglende snøfangere på taktekking. Enkelte råteskader på kledning stedvis. Skjevheter terrasse og råteskader i rekkverk. Vedlikehold og behov for enkelte utbyttinger av vinduer, dører. Takkonstruksjon med noe misfarginger i undertak som relateres til kondensering samt lite lufting mellom isolasjon og undertak. Våtrom i boligen har mangler, skader og renovering vurderes påregnelig utfra alder. Skader på varmtvannsbereder, eldre teknisk anlegg der reparasjoner og utbyttinger vurderes påregnelig. Enkelte overflate skader på overflater innvendig utover påregnelig bruksslitasje ble registrert. Det elektriske anlegget var avslått og elektriske installasjoner er ikke funksjonstestet. Kort sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av

enkelte glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fliser anlagt, ukjent underliggende membraner etc. da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse. Ved besiktelse under badekar ved sluk er det anlagt belegg. Sluk under badekar er ikke sentrert slukrist og vanskeligheter med å rense og uttagning av vannlås. Det er ikke oppkant ved dør og motfall mot sluk ble registrert, ved eventuelle lekkasjer fra øvrige vanninnstallasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Synlig enkelte sprekker i fuger. Mekanisk ventilasjon er ikke funksjonstestet da strøm var avslått.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Strøm var avslått på befaringsdagen og utstyr med mekanisk ventilasjon etc. er ikke funksjonstestet. Fuktmerker bak varmtvannsbereder og på gulver. Synlig lekkasjer fra varmtvannsbereder. Ved nivellering ble det registrert motfall stedvis.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk. Strøm var avslått på befaringsdagen og er ikke funksjonstestet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er lekkasje fra rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Rust og synlig fuktmerker rundt varmtvannstank. Lekkasjeskader på befaringsdagen. Strøm var avslått og er ikke funksjonstestet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler er installert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Skjevheter sprekker i forstøtningsmur ved inngangsparti, betongrampe med synlig sprekker. Videre undersøkelser av forstøtningsmur ved veien innebærer å rydde opp i vegetasjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Undertaket er misfarget. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Spesialrom > Loftsetasje > Wc (ikke målbart) > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Anbefales anlagt vannstoppfunksjon for eventuelt lekkasjer. Lufteventil men ikke mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap i utvendig bod med automatsikringer. Rekvisent har ikke inngående kjennskap om det elektriske anlegget og spørsmål til eier er ikke utfylt. Strøm var avslått og ukjent tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Det er ingen krav til løsøre ved tvangssalg.

Hvitevarer

Det er i dag Boch oppvaskmaskin, Grepa komfyr og Samsung kjølfrys, mulig dette blir fjernet før overtakelse.

Parkering

Det er gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Dette sammen med garasjen gir eiendommen gode parkeringsforhold.

Diverse

Da huset var nytt var det utstillingshus for Lillesand hus.

ENERGI

Oppvarming

Det er varmekabler i baderomsgulv og peisovn i stuen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ingen krav til energiattest ved tvangssalg.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 8 952

Kommunale avgifter år

2023

Eiendomsskatt

Kr 7 724

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 689 785

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 483 224

Formuesverdi sekundær år
2021

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/14/446:

02.07.1992 - Dokumentnr: 1835 - Bestemmelse om deleforbud

Gjelder feste

Uten formannskapetets samtykke.

02.07.1992 - Dokumentnr: 1835 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 230

Uoppsigelig

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om forkjøpsrett

Pant for forfalt festeavgift

02.07.1992 - Dokumentnr: 1835 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 230

Uoppsigelig

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om forkjøpsrett

Pant for forfalt festeavgift

02.07.1992 - Dokumentnr: 1834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:14 Bnr:161

Areal 787.5 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 574858 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:14 Bnr:446

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 02.06.2015. At en slik attest foreligger gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, parkeringsplass og kjørevei, tilhører reguleringsplan Randvik IV - Felt 13 og Randvik IV - Felt 7,8,9,10,11,12 og 14, datert 04.03.1985 og 25.10.1988. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Planer under arbeid:

Det er nylig utarbeidet en plan for fortetting av området mellom Tiurveien og Gåseveien.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av tingretten. I denne forbindelse er det viktig for en kjøper å være oppmerksom på at han har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeqleren. Henviser forøvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Dette er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Prisantydning

Kr 2 700 000

Totalpris

Kr 2 768 670

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,-))

68 670,- (Omkostninger totalt)

2 768 670,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke blir ryddet og rengjort før overtakelse. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(eiendomsmeqler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelsen kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Det gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangsfullbyrdsesloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og

rådgivning fås hos Sørmeqleren.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside sormegleren.no/31-23-0339. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Eier kan ikke tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglernes vederlag

Når det gjelder meglernes vederlag er det regulert ved forskrift ved medhjelper §3-3.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

Ansvarlig megler

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal

Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
10.11.2023





Kjøkken med god skap- og benk plass



Stuen har peis som byr på strømbesparende oppvarming



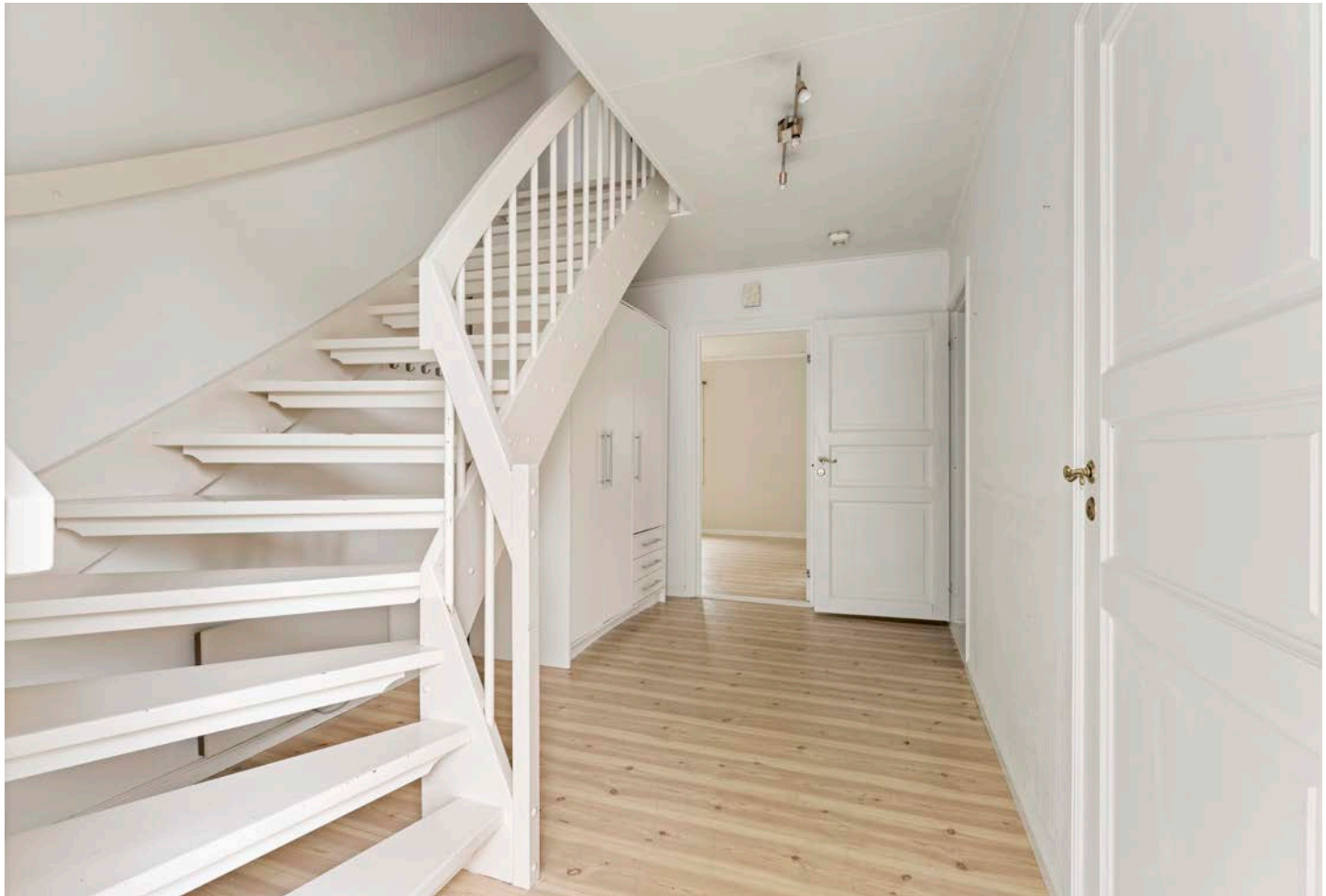
Direkte utgang til veranda fra stuen



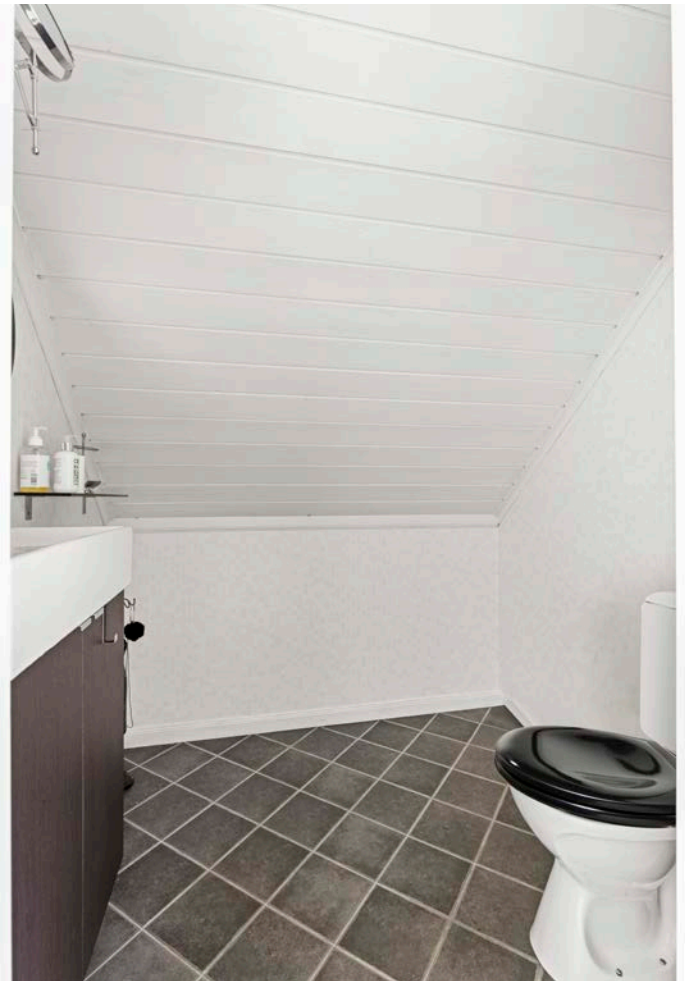


Bad i l.egt

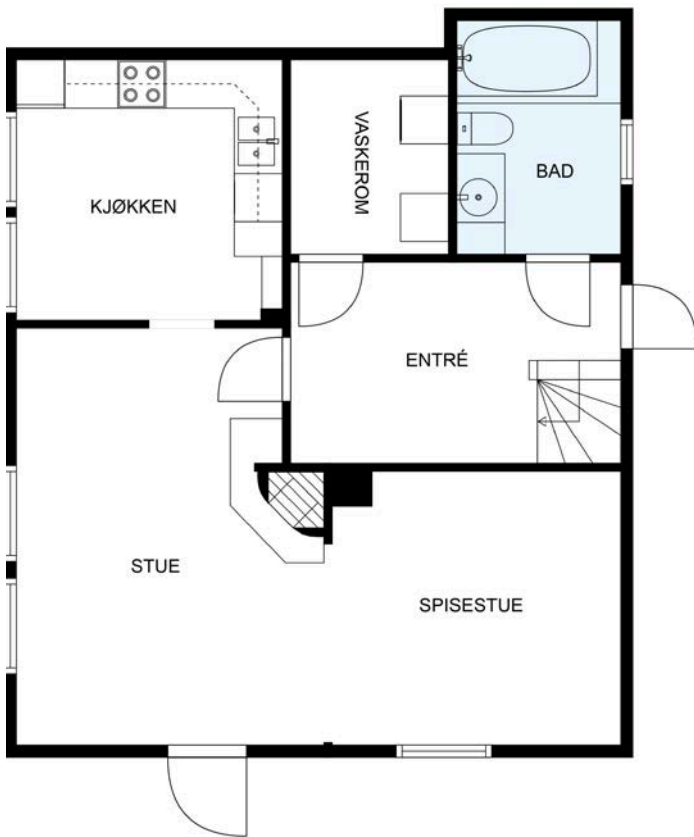






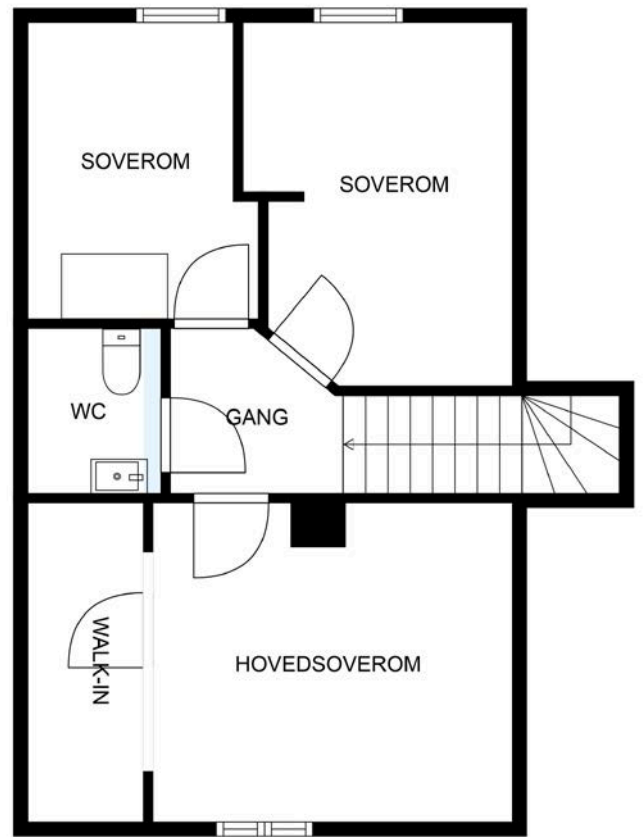


Toalettrom i 2.etg



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegning 1.etg



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegning 2.etg



Velkommen til Tiurveien 1!



Mulighet for parkering i garasje



Tilstandsrapport

📍 Tiurveien 1, 4956 RISØR

📖 RISØR kommune

gnr. 14, bnr. 446

Markedsverdi

2 600 000

Areal (BRA): Enebolig 98 m², Garasje 17 m², Bod 4 m²



Befaringsdato: 09.10.2023

Rapportdato: 07.11.2023

Oppdragsnr.: 20249-1130

Referansenummer: MW9654

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig



Jens Christian Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

jens@hisbygg.no

901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig fra 1992

Utvendig manglende snøfangere på takteking.

Enkelte råteskader på kledning stedvis. Skjevheter terrasse og råteskader i rekkverk.

Vedlikehold og behov for enkelte utbyttinger av vinduer, dører.

Takkonstruksjon med noe misfarginger i undertak som relateres til kondensering samt lite lufting imellom isolasjon og undertak.

Våtrom i boligen har mangler, skader og renovering vurderes påregnelig utfra alder.

Skader på varmtvannsbereder, eldre teknisk anlegg der reparasjoner og utbyttinger vurderes påregnelig.

Enkelte overflate skader på overflater innvendig utover påregnelig bruksslitasje ble registrert.

Det elektriske anlegget var avslått og elektriske installasjoner er ikke funksjonstestet.

Kort sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se for øvrig punkter nedenfor

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	66	66	0
Loftsetasje	32	32	0
Sum	98	98	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	4	0	4
Sum	4	0	4

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Garasje

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

Bod

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

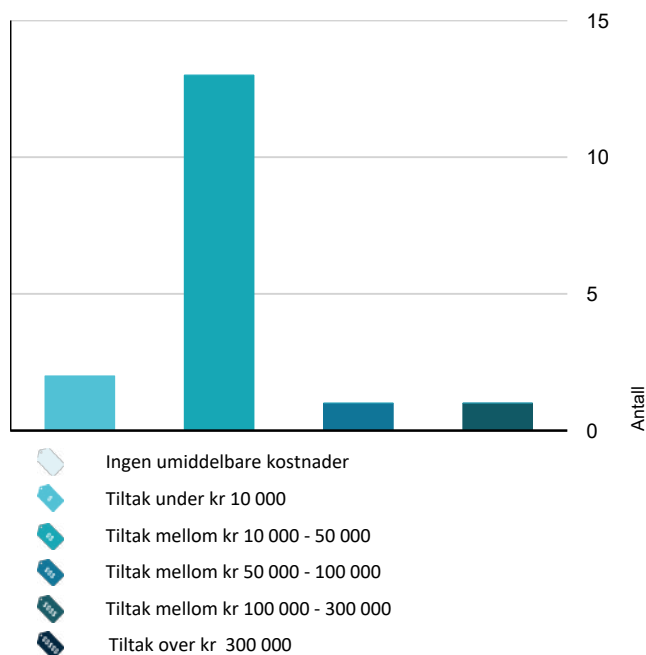
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekurrent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

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

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.'

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser anlagt, ukjent underliggende membraner etc. da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Ved besiktelse under badekar ved sluk er det anlagt belegg.

Sluk under badekar er ikke sentrert slukrist og vanskeligheter med å rense og uttagning av vannlås.

Det er ikke oppkant ved dør og motfall mot sluk ble registrert, ved eventuelle lekkasjer fra øvrige vanninstallasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Synlig enkelte sprekker i fuger.
Mekanisk ventilasjon er ikke funksjonstestet da strøm var avslått.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tillegg til konstruksjoner

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Strøm var avslått på befaringsdagen og utstyr med mekanisk ventilasjon etc. er ikke funksjonstestet.
Fuktmerker bak varmtvannsbereider og på gulver.
Synlig lekkasjer fra varmtvannsbereider.
Ved nivellering ble det registrert motfall stedvis.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tillegg til konstruksjoner

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.
Strøm var avslått på befaringsdagen og er ikke funksjonstestet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er lekkasje fra rør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
Rust og synlig fuktmerker rundt varmtvannstank.
Lekkasjeskader på befaringsdagen.
Strøm var avslått og er ikke funksjonstestet.,



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler er installert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Skjevheter sprekker i forstøtningsmur ved inngangsparti, betongrampe med synlig sprekker.
Videre undersøkelser av forstøtningsmur ved veien innebærer å rydde opp i vegetasjonen.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Spesialrom > Loftsetasje > Wc (ikke målbart) > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefales anlagt vannstoppfunksjon for eventuelt lekkasjer.

Luftventil men ikke mekanisk avtrekk.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap i utvendig bod med automatsikringer. Rekvisit har ikke inngående kjennskap om det elektriske anlegget og spørsmål til eier er ikke utfyllt. Strøm var avslått og ukjent tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold

Bolig med behov for vedlikehold, oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Utvendig primærtkking med betongtakstein, befaring fra bakkenivå. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert skader på utvendig taktekkning. Begrenset tilgang til takkonstruksjon pga. røstet tak.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp av plastbelagt metall. Tilstandsgrad settes utfra manglende snøfangere.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

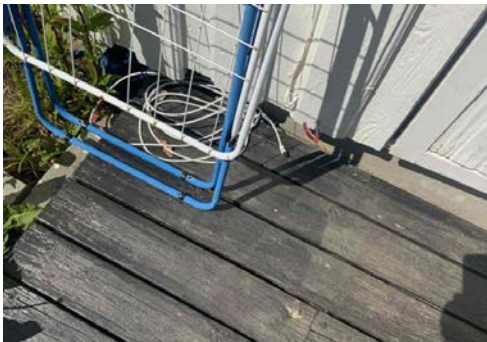
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak med sperrekonstruksjon.

Begrenset besiktelse fra luke og knekott.



Spotter i himling der plast vurderes perforert, vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensering i undertak.



Synlig lagt lufting mellom undertak og isolasjon, lufteplater buler og tiltak med forbedring anbefales.



Lufting strupes pga. raftepappen buler, avstandsklips er ikke montert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Undertaket er misfarget.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.



Vinduer

! TG 3

Malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

! TG 3

Malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse oppført i treverk



Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Mykheter i terrasse gulv, oppsprukket treverk. Råteskader i rekkverk

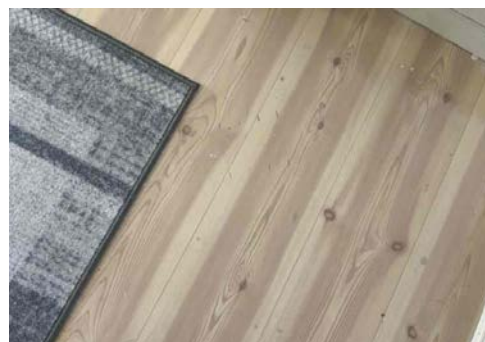
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Laminat på gulver, belegg.
Tapet/malte plater.
Trepanel i himlinger.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongsåle og trebjelkelag.



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.

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.

Radon

TG 2

Det er ikke fremlagt radonmålinger og utfra alder er ikke boligen utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

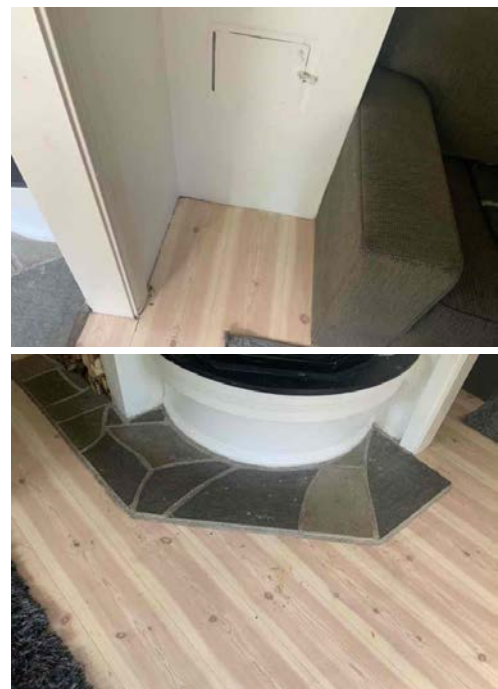
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted

TG 2

Murpusset elementpipe med ildsted.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

TG 1

Tilstandsrapport

Malt tretrapp

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert konstruksjonsmessige skader på befaringsdagen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad med fliser på gulv og vegger.

Utstyr: Vask med innredning, toalett, badekar.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes



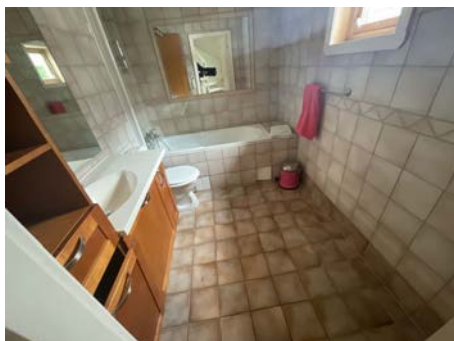
Innvendige dører

TG 2

Malte fyllingsdører.



Tilstandsrapport



Hulltagning er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Badet vurderes å trenge renovering i sin helhet med hensyn til alder på teknisk anlegg, motfall.



Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Byggeår 1992, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Belegg på gulv, tapet på vegger.

Utstyr: utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser anlagt, ukjent underliggende membraner etc. da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Ved besiktelse under badekar ved sluk er det anlagt belegg.

Sluk under badekar er ikke sentrert slukrist og vanskeligheter med å rense og uttagning av vannlås.

Det er ikke oppkant ved dør og motfall mot sluk ble registrert, ved eventuelle lekkasjer fra øvrige vanninstallasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Synlig enkelte sprekker i fuger.

Mekanisk ventilasjon er ikke funksjonstestet da strøm var avslått.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 3

Tilstandsrapport



Motfall mot sluk ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Strøm var avslått på befaringsdagen og utstyr med mekanisk ventilasjon etc. er ikke funksjonstestet.

Fuktmerker bak varmtvannsbereder og på gulver. Synlig lekkasjer fra varmtvannsbereder.

Ved nivellering ble det registrert motfall stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 3

Hulltagning er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Synlig fuktmerker på vegger og vurderes påregnelig med renovering i sin helhet pga. alder, skader.



Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Videre undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner ved renovering og utbedring vil være tiltak

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 3

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkplate.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

1 TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Strøm var avslått på befaringsdagen og er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonstestes når strøm er påslått, eventuelt utskiftning ved defekter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

LOFTSETASJE > WC (IKKE MÅLBART)

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Toalettrom med fliser på gulv og plater på vegg.

Utstyr: toalett, vask med innredning.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefales anlagt vannstoppfunksjon for eventuelt lekkasjer.

Lufteventil men ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Vannrør av kobber.



Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasjeskade på befaringsdagen på vaskerom der tiltak med utskiftninger umiddelbart anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

! TG 3

Avløpsrør av plast som er synlig.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Anlegge stakemuligheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilete.

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luftte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilerings.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannstank

1 TG 3

Varmtvannstank fra 1992 200 liter.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Rust og synlig fuktmerker rundt varmtvannstank. Lekkasjeskader på befaringsdagen.

Strøm var avslått og er ikke funksjonstestet.,

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Utbygging av varmtvannsbereder er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Sikringsskap i utvendig bod med automatsikringer.

Rekvirent har ikke inngående kjennskap om det elektriske anlegget og spørsmål til eier er ikke utfyllt.

Strøm var avslått og ukjent tilstand

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk. (NEK 405)

Estimatet tilsier gjennomgang med utvidet el-kontroll ikke eventuelle utbedringskostnader.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1U

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.

Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

Drenering

TG 1

Betongsåle over terreng, vurderes normal utførelse alder tatt i betraktning.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betonggrunnmur.

Hele grunnmur er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Tilstandsgrad settes utfra synlige deler av grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarslere er installert.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukningsapparat fra 2010

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Virket ikke på befæringsdagen

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmur i betong med stakittgjerde.
Mesteparten av forstøtningsmuren er tildekket av vegetasjon og besiktelsen ble begrenset.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Skjevheter sprekker i forstøtningsmur ved inngangsparti, betongrampe med synlig sprekker.

Videre undersøkelser av forstøtningsmur ved veien innebærer å rydde opp i vegetasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 3

Terreng med plen, grus.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ifølge kommunale opplysninger er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen er skjev og behov for reparasjoner og vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel garasje med ferdigattest 2015. Bygningen fremstår ikke fra 2015 da dette er en eldre bygning (ukjent byggeår på selve trekonstruksjonen.)

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Grunnmur med betong blokker og innvendig grusdekke.

Grunnmur er ikke helt tilpasset selve konstruksjonen og kan se ut som feil med diagonal mål ved montering.

Bindingsverkskonstruksjon over grunnmur med stående bordkledning, større skjevheter i konstruksjonen og råteskader stedvis i kledning.

Saltak med utvendig shingel tekking, plassbebygde underdimensjonerte takstoler. Synlig skjevheter i konstruksjonen.

Helhetsvurdering der garasje vurderes å være i dårlig forfatning byggt teknisk med større skjevheter.

Bod



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bod/teknisk med påregnelig brukslitasje der bruken som bod må sees i sammenheng.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

98 m²/98 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Gang, Vaskerom, Bad, Stue, Soverom, Toalettrom

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Verdiansettelsen uttrykker hva eiere kan forvente å få for eiendommen, ved fritt salg i dagens marked.

Boligmarkedet gikk noe tregt, inntil effekten av rentenedsettelsen i forbindelse med Korona-pandemien ga seg til kjenne ved utgangen av 1.kvartal, 2020. I Risør kommune er det for tiden et positivt forhold mellom annonsert prisantydning og faktiske salgspriser på om lag 2,5 % for eneboliger, omsatt gjennom det siste året. Dette innebærer at gjennomsnittet av de omsatte eiendommene har blitt solgt noe over prisantydning.

Inneværende år - 2023:

I Risør kommune er det omsatt om lag 72 eneboliger med en gjennomsnittspris på 3.544.028,- for det siste året. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for primærromsarealer er statistisk beregnet til 25.969,-

Til sammenligning i Desember - 2020:

I Risør kommune ble det omsatt om lag 79 eneboliger med en gjennomsnittspris på 2.897.262,- i fra Desember 2019 til Desember 2020, mot 2.500.563,- på samme tid i 2019. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for primærromsarealer er statistisk beregnet til 19.392,-

Gjennomsnittsprisen for eneboliger omsatt i postnummer 4956 området gjennom de 3 siste årene, utgjør 2.851.630,- og er begrenset til 61 registrerte omsetninger i den aktuelle perioden.

Eiendommen ligger utenfor pressområdene og med relativ lang avstand til sentrumsområdene. Det er allikevel kort avstand til E-18, noe som medfører raskere transporttid til arbeidsplassene i regionen.

Det er sannsynlig at eiendommen vil havne i det midtre prissegmentet, sett i forhold til boligens størrelse. Statistiske beregninger av enkelte omsatte eiendommer tilsier at det har vært en prismessig varierende grad av utflating i utkantområdene de siste årene, til tross for vesentlig prisvekst i de sentrumsnære områdene. Effekten av økte utlånsrenter kan også være av negativ betydning for omsetteligheten i dagens marked. Det skal for øvrig bemerkes at boligen ligger i et prissegment som er overkommelig for en relativt stor kjøpergruppe. Tatt i betraktning tekniske utfordringer i forhold til bygningens tekniske løsninger, og størrelse, vil det være et løpende behov for vedlikehold og oppgraderinger de neste årene.

Aktuell kjøpergruppe for eiendommen vil sannsynligvis være personer eller familier med tilknytning til området.

Det er registrert omsetninger av eiendommer med direkte sammenlignbare kvaliteter i det aktuelle nærområdet, de senere år.

Verdiansettelsen forankres derfor sammenlignbare omsetninger, i kombinasjon med undertegnede helhetlige skjønnsmessige vurdering, teknisk stand og kjennskap til det lokale eiendomsmarkedet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lerkeveien 3 ,4956 RISØR 131 m ² 1980 3 sov	13-03-2023	2 700 000	2 950 000	0	2 950 000	22 519
2 Måkeveien 9 ,4956 RISØR 104 m ² 1978 3 sov	02-06-2020	1 990 000	2 175 000	0	2 175 000	20 913
3 Måkeveien 10B ,4956 RISØR 130 m ² 1981 5 sov	29-10-2020	2 990 000	2 530 000	0	2 530 000	19 462
4 Måkeveien 6B ,4956 RISØR 144 m ² 1981 3 sov	10-10-2023	2 700 000	2 775 000	0	2 775 000	19 271
5 Rugdeveien 1 ,4956 RISØR 142 m ² 1988 4 sov	13-11-2022	2 200 000	2 620 000	0	2 620 000	18 451
6 Erleveien 6 ,4956 RISØR 163 m ² 1981 4 sov	13-09-2021	2 790 000	3 000 000	0	3 000 000	18 405
7 Lerkeveien 6 ,4956 RISØR 156 m ² 1981 5 sov	22-10-2020	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000	17 308
8 Rugdeveien 7 ,4956 RISØR 163 m ² 1987 5 sov	27-03-2019	2 690 000	2 600 000	0	2 600 000	15 951

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 310 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	66	66	0	Kjøkken , Gang , Vaskerom , Bad , Stue	
Loftsetasje	32	32	0	3 soverom , Gang , Wc (ikke målbart)	
Sum	98	98	0		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	4	0	4		Bod
Sum	4	0	4		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
22.9.2022	His Bygg AS/Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	14	446		0	786.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Tiurveien 1

Hjemmelshaver

Risør Kommune, Halvorsen Åshild Anine Heistad

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW9654>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TIURVEIEN 1	Beregnet areal	786.7
Etablert dato	07.04.1992	Historisk oppgitt areal	787,5
Oppdatert dato	10.07.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	14/446
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	10.07.2008			14/446
Annen forretningstype	10.07.2008	Sentralpunkt flyttet		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.04.1992			14/161 (-787,5), 14/446 (787,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6507891.1	511361.5		Ja	786.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALVORSEN ÅSHILD ANINE H F011069*****	Fester (F) 1/1	Tiurveien 1 4956 RISØR	Bosatt (B)
RISØR KOMMUNE S964977402	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 158 4952 RISØR	

Adresse

Vegadresse: Tiurveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4956 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	207 Grundesundsmyra	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8703434		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.09.1992
2	300502666		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	02.06.2015

1: Bygning 8703434: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.09.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.02.1992	21.02.1992
Igangsettingstillatelse	01.08.1992	11.09.1992
Tatt i bruk	01.09.1992	11.09.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tiurveien 1	H0101	14/446	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 300502666: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 02.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

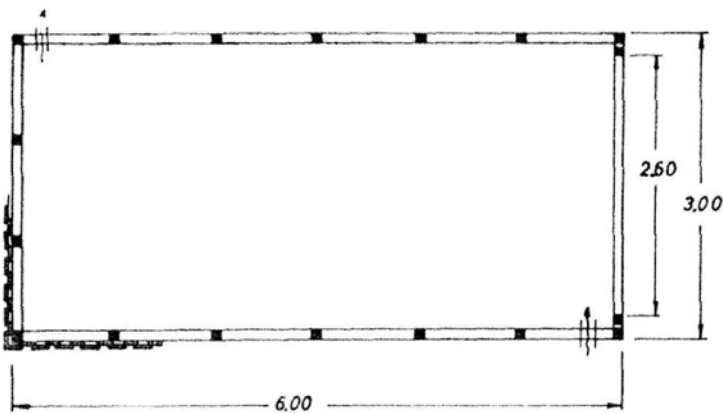
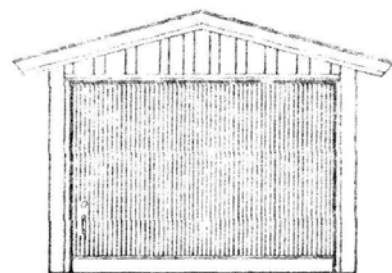
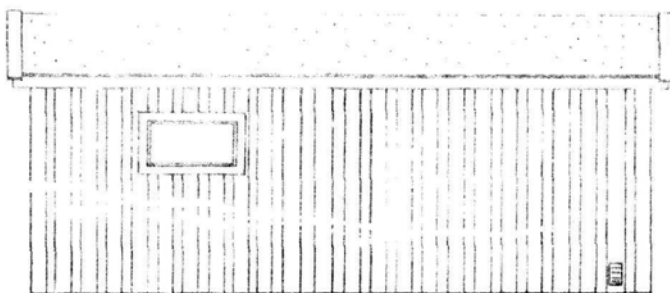
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.2015	08.06.2015
Igangsettingstillatelse	09.02.2015	08.06.2015
Ferdigattest	02.06.2015	08.06.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/446	-	-	-	-	-

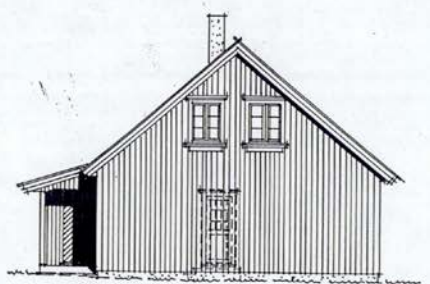
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

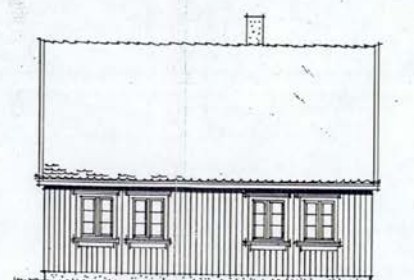


Byggherrens anmodning
 nr. 27.05.71
 d. 19.2.71
 av 21.05.71
 godkjent av 19.2.71

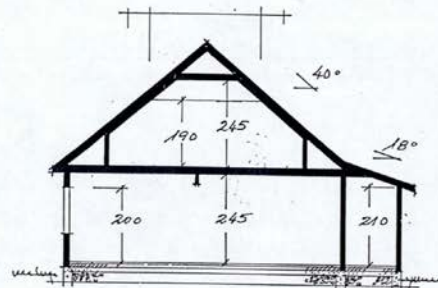
TREPANELGARASJE	1:50	50 2/2-63
Type, OMEGA* 6,0 x 3,0		
Plan - fasader		
HEYERDAHL & GEDDE		
OSLO Tlf 21 61 50		



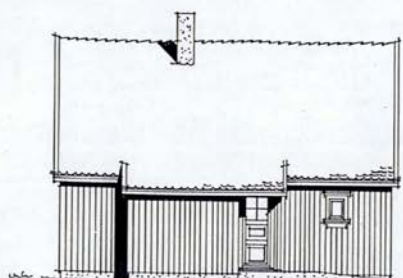
NØRD



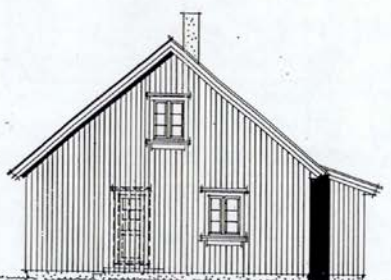
FASADE MOT VEST



SNITT



ØST



SØR

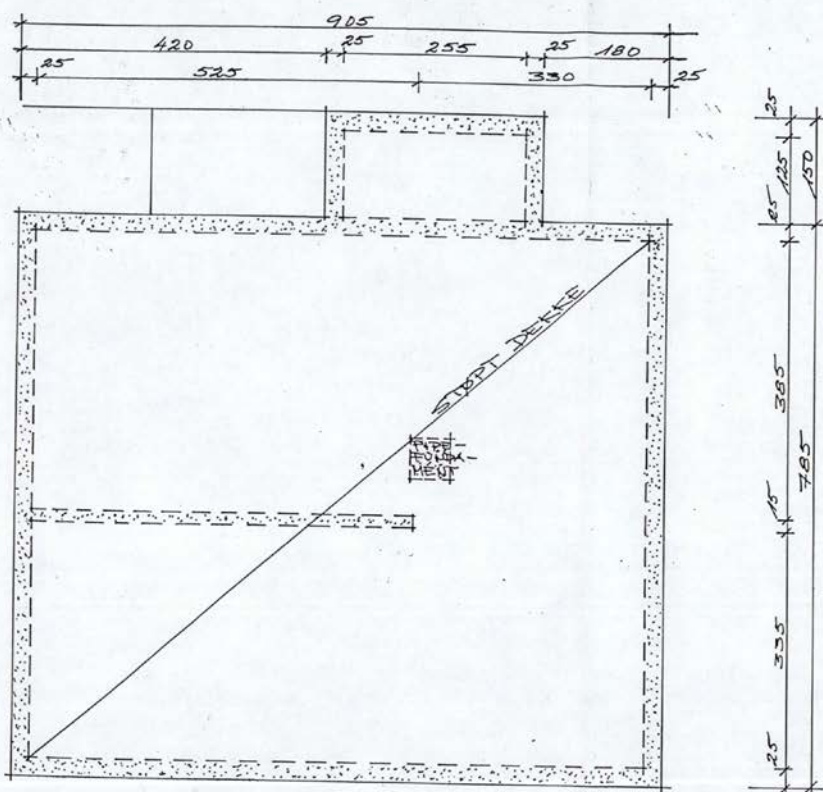
Risør bygningsråd
Sak: BD. 85/92
Godkjent på vilkår
Arstid
Behandlet 21.02.92.

RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 6 FEB. 1992
BEH. ☐ ARKIV. ☐
ORIENT. ☐ NR. 14

Tblp

FRANK SOLBERG

FASADER, SNITT	MÅL	TEGN.
DATO: 24.01.92	1:100	4



FUNDAMENTPLAN

Risør bygningsråd
Sak: BD. 55/92
Godkjent på vilkår
Behandlet 21.02.92.

RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 6 FEB. 1992
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR. 14

T6/p

FRANK SOLBERG

PLAN	MÅL	TEGN.
DRØ: 240192	1:50	1



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10.

Ansvarlig søker: Åshild Halvorsen Tiurveien 1 4950 RISØR	Tiltakshaver: Åshild Halvorsen Tiurveien 1 4950 RISØR
---	--

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse: Tiurveien 1, 4950 RISØR	Gnr. 14	Bnr. 446	Festenr.	Seksjonsnr.
---	------------	-------------	----------	-------------

Spesifikasjon:

Tiltaket art: Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m² - Ny garasje på 17 m² BRA.

Bygningstype: Garasje, uthus, anneks til bolig

Vedtak fattet av: Delegert myndighet	Vedtak dato: 09.02.2015	Saksnr. 25/15
--------------------------------------	-------------------------	---------------

Dato sluttkontroll: 17.03.15	Kontrollansvarlig: Åshild Halvorsen
------------------------------	-------------------------------------

	- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1). - - -
--	--

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

Underskrift:

Sted: Risør	Dato: 02.06.2015	Martin Dahlen Krogstad saksbehandler, enhet for plan- og byggesak
-------------	------------------	--

Reg-nr: 9011476

(Kommune)

Risør

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Lillesandhus A/S
Østregt. 8

4800 ARENDAL

Byggherre

Frank Solberg
Tiurveien 1

4950 RISØR

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiurveien 1	14	446		

Deres søknad	Dato	03.02.92.	
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Godkjent v/delegasjon	Vedtak dato	Saksnr.
		21.02.92.	BD 55/92
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført Montere røykvarsler 1.ste etg. Trappetrinn verandader stue. Noe utvendig planering. Dette arbeidet må være fullført innen:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Risør,	02.09.92.	for Bygningssjefen i Risør Knut A. Nilsen, avd. ing.

KOPI
SENDT

☒ ansvars-
havende

Navn

Lillesandhus v/Oskar Lia

Adresse

4790 LILLESAND

☐ andre

Navn

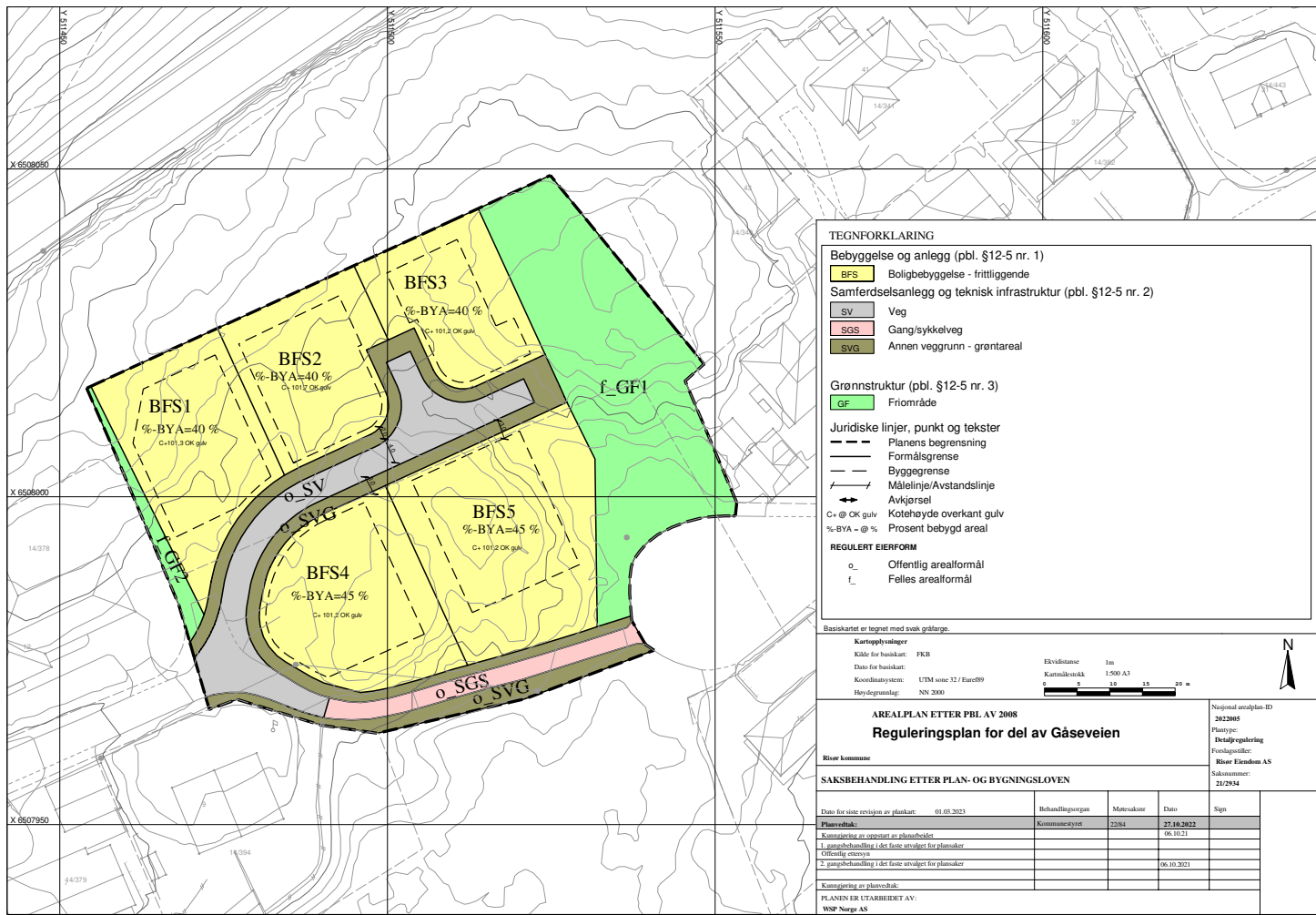
Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



RISØR KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR RANDVIK IV, FELT 7, 8, 9, 10, 11, 12

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplanen er datert : 16.10.1987

Revisjoner :
.....

Bygningsrådets vedtak :

Kommunestyrets vedtak :

1. GENERELT

- a. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- b. Området er regulert til følgende formål:
 - o Byggeområder for bolig (A og B),
 - o Byggeområde for forretning og kontor m.v. (C),
 - o Byggeområde for offentlig formål (D),
 - o Trafikkområder (E)
 - o Friområder (F)
 - o Spesialområde for kommunaltekniske anlegg (G), til sammen 0,7 daa.
- c. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med dens bestemmelser.
- d. Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser når dette kan skje innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

2. OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (A, B)

- a. I områdene merket A kan det oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasjer o.l. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene.
- b. I områdene merket B skal det oppføres boliger, frittliggende, kjedet eller i rekke med tilhørende garasjer o.l.

Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor et område, skal det foreligge en detaljert bebyggelsesplan for området, godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, internt vegnett, avkjørsler fra offentlig veg, interne gangveger, areal for lek, eventuell felles parkering, plassering av alle bygninger, garasjer, etasjetall, høyder på bygninger og terreng, takform, eventuell opparbeiding av utenomhusarealer o.l. Bygningene kan plasseres i nabogrense.

- c. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje bør ikke overstige 30 % av områdets nettoareal. Areal og antall tomter for hvert deleområde:

OMRÅDE	AREAL	NEDRE GRENSE	ØVRE GRENSE
7 B1	6,4 daa	5 leiligheter	12 leiligheter
8 B1	4,6 "	4 - " -	7 - " -
9 B1	5,2 "	4 - " -	8 - " -
9 B2	3,8 "	3 - " -	9 - " -
10 B1	3,1 "	3 - " -	9 - " -
10 B2	9,3 "	8 - " -	11 - " -
14 B1	30,7 "	25 - " -	40 - " -

- d. Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer.
Bygningsrådet kan fastsette møneretning og takvinkel.
- e. Boliger kan oppføres i inntil 1½ etasje. Bygningsrådet kan tillate bolighus i 2 etasjer dersom dette plasseres slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terrenget og den øvrige bebyggelsen og naboers sol- og utsiktsforhold m.v. ikke blir vesentlig forringet.
- f. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes til boligrom i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- g. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- h. Det skal avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn eller i fellesanlegg. Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan plasseres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
- i. Plassering av garasje og avkjørsel til boliggate skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Avkjørselen skal utformes i henhold til kommunale bestemmelser.

Bygningsrådet kan, i samråd med vedkommende vegmyndighet, tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

3. OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTOR (C)

- a. Område C1 skal nyttes til forretnings- og kontorbygg med nødvendige lagerlokaler og tilhørende parkeringsanlegg. Bygningsrådet kan tillate at bolig som har direkte tilknytning til driften blir innredet i 2. etasje. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene.
- b. Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2½ etasje. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal.
- c. Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Bygningsrådet kan fastsette møneretning og takvinkel.
- d. Den aktuelle virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide tilstrekkelige arealer til parkering og av- og pålessing på egen grunn eller på fellesareal. Som hovedregel skal det være minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.

4. OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL (D)

- a. Område D1 kan nyttes til bygg for barnehage og grendehus med tilhørende uthus og parkeringsanlegg. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene.
- b. Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal.
- c. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes til oppholdsrom, i samsvar med bestemmelsene i bygningsforskriftene.
- d. Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Bygningsrådet kan fastsette møneretning og takvinkel.
- e. Den aktuelle virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide tilstrekkelige arealer til parkering og av- og pålessing på egen grunn.

5. TRAFIKKOMRÅDER

- a. Trafikkområdene skal opparbeides som vist på planen. Vegskråningene i planområdet skal gis en tilfredsstillende landskapsmessig behandling.
- b. I vegkryss kreves frisikt som vist på planen. For avkjørsler til veg 8.1, 8.2, 9.1, 9.2, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 11.1, 12.1 og 14.1 kreves frisikt på 4 x 65 m.

I området mellom frisiktslinje og vegformål (frisiktssoner) skal det ved kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

- c. Byggegrenser langs samlevegen (Veg 1) skal være 12,5 m, langs atkomstveger 10,0 m, og langs 1-felts atkomstveger 9,0 m fra senterlinje.

6. FRIOMRÅDER D1 - D5

- a. Friområdene skal nyttes til turveger og anlegg for lek, idrett og sport.
- b. I friområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, f.eks. leskur dersom dette etter bygningsrådets skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- c. I friområdet kan det anlegges lysløype som vist på planen.
- d. Lekeplasser, balløkker o.l., som er vist på planen, skal anlegges og ferdigstilles samtidig med utbyggingen av feltet.

7. FELLESBESTEMMELSER

- a. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

- b. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- c. Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.
- d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming når det gjelder takform og takvinkel.

Risør bystyre har i møte den 25.10.88. under sak 160/88 vedtatt reguleringsplan for Randvik IV - feltene 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 14.

Risør, den 17.11.88.

Laila Skarheim

Laila Skarheim
ordfører



Risør kommune

Utskriftsdato: 11.09.2023

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	446	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tiurveien 1, 4956 RISØR								

Kommunale gebyrer 2023

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	5387,50
Eiendomsskatt	7724
Feling	387,50
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	314
Vann	2862,80

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



RISØR KOMMUNE

TEKNISK ETAT

TLF. (041) 50 500 - 4950 RISØR

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

REGULERINGSPLAN FOR RANDVIK IV FELT ~~7, 9, 11, 12~~ OG 13.

- § 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealene nyttes til de formål som er vist på planen og forklart med farge.
- § 2. Områder for boligbebyggelse.
Bygningene skal som hovedregel oppføres som frittliggende villabebyggelse.
- a) Feltene ~~11, 12, 13~~ samt ~~9.01-9.15~~.
1. Tomtene kan bebygges med bolighus i 1 etasje plassert innenfor byggegrensene, med møneretning som vist på planen eller 90 ° på denne.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
 2. Bygningene skal ha saltak eller valmtak, og høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m for enetasjes hus eller 6,5 m for hus med underetasje, regnet fra ferdig planert terreng.
Takkvinkelen fastsettes av bygningsrådet.
- b) Felt 7.
1. Tomtene kan bebygges med bolighus i inntil 2 etasjer plassert innenfor byggegrensene og med møneretning som vist på planen eller 90° på denne.
 2. Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Raft høyde må ikke overstige 3,5 m for enetasjes hus eller 6,5 m for toetasjes, regnet fra ferdig planert terreng.
Takkvinkelen fastsettes av bygningsrådet.
- c) Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen
Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset.
Bygningsrådet kan, hvor forholdene gjør det naturlig, tillate at det oppføres frittliggende garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, event. som sambygg med garasje på nabo-tomta. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. Hvor forholdene vanskelig-gjør dette, kan bygningsrådet godta at det opparbeides biloppstillingsplass på de viste fellesparkeringsplassene.

Utgitt
Se Byggesak-
vedtak
3/8-88



RISØR KOMMUNE

TEKNISK ETAT

TLF.(041)*50 500 - 4950 RISØR

- 2 -

§ 3. Områder for offentlig bebyggelse.

- a) Innenfor byggegrensene kan oppføres bygninger for skoler, grendehus og barnehage i inntil 2 etasjer med den maksimale utnyttingsgrad som er vist på planen.
- b) På de enkelte tomter skal oppføres bygg for de formål som er vist på planen.
- c) Bebyggelsens art og utforming for øvrig, avkjørsler, parkering, beplanting, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidd bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før byggemelding for et enkelt bygg blir behandlet.

§ 4. Område for forretningsbebyggelse.

- a) Innenfor byggegrensene kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 etasjer med den maksimale utnyttingsgrad som er vist på planen.
Eventuelle tomtedelinger foretas etter bygningsrådets skjønn i overensstemmelse med aktuelle behov.
- b) Bebyggelsen skal nyttes til forretnings- og kontorformål.
Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til bolig. Øvrige boliger kan ikke oppføres i dette området.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- d) Hver bedrift skal på egen grunn ha 1 biloppstillingsplass pr. 75 m2 brutto golvflate samt plass for på- og avlesning m.v. som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5. Friområder, kvartalsleikeplasser.

- a) I friområdet tillates anlagt trim- og lysløype med tracé etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- b) På området merket LEIK/SPORT på planen, kan opparbeides balløkke, akebakker o.l. som ansees nødvendig for bruken av området.
- c) På kvartalsleikeplassene merket L/LEIK på planen, kan det opparbeides anlegg som ansees å være nødvendig for bruk av plassene.
- d) På plassene under b) og c) kan det tillates oppført mindre leskur, bygninger for barneparkering o.l. dersom dette etter bygningsrådets skjønn kan skje uten at det går ut over plassens bruksverdi.

- § 5. e) Transformatorboks kan plasseres i friområdet dersom det gis en god materialbehandling og form, samt at plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for bruken av friområdet.
- f) For øvrig skal eksisterende vegetasjon og markflate skånes og bevares. Byggverk og anlegg utover det som går fram av punktene a) - e) tillates ikke. Der friområdet er påført skader under utbyggingen av reguleringsområdet, eller hvor fyllinger o.l. grenser inn til friområdet, skal tidligere markflate og vegetasjon restaureres om mulig. Der dette ikke lar seg gjøre, skal sårene dekket med egnet løsmasse og tilsås.

§ 6. Område for vanntårn/høgdebasseng

På området mellom det regulerte boligfeltet ved Gåseveien og tomt 13.07 tillates oppført vanntårn/høgdebasseng. Utforming og plassering av tårnet må forelegges bygningsrådet som vanlig byggesak.

§ 7. Trafikkområder.

Kjørevegene bygges ut etter vegnormene med følgende bredder for kjørebane (K), skulder (Sk) og gangbane (GB):

- a) Forbindelsesveg Caspersens vei - Ørneveien: 5,5 m K
2 x 0,5 m Sk, 2,5 m (Gb).
- b) Veg til skoleområdet: 5,0 m K, 2 x 0,5 m Sk, 2x2,0m Gb.
- c) Orreveien: 4,0 m K, 2x 0,5 m Sk, 2 m Gb.
- d) De øvrige vegene: 3,0m K, 2x 0,5 m Sk.

Gang- og sykkelvegene bygges med 3,0 m bred kjørebane.

§ 8. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utførelse.
- b) Oppsetting av gjerder kan ikke skje uten godkjenning av bygningsrådet. Flettverksgjerder o.l. skal unngås. Gjerder skal utføres som levende hegn, steingjerder eller skjermvegger i arkitektonisk sammenheng med bygningene.
- c) Eksisterende vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad skånes under utbygging av området. På de ubebygde deler av tomtene som ikke tas i bruk til atkomstveger eller hageanlegg, skal eventuelle sår i terrenget behandles som beskrevet i § 5 f.

Tilsvarende gjelder for vegfyllingene.

- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Risør kommune.



MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune
RISØR

J.nr.	18/85
Målebrev nr.	31/13
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

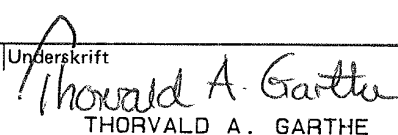
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	14	446	
	Bruksnavn/adresse TIURVEIEN 1		
Areal	787.5 M ²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	30.04.1985
Rekvirent	RISØR KOMMUNE
Bestyrer	THORVALD A. GARTHE
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER EN PARSELL AV G.NR. 14, B.NR. 161 I RISØR KOMMUNE.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
RISØR	07.04.1992	 THORVALD A. GARTHE

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst: 02.07.1992	

Påtegninger (rettelser o.l.)

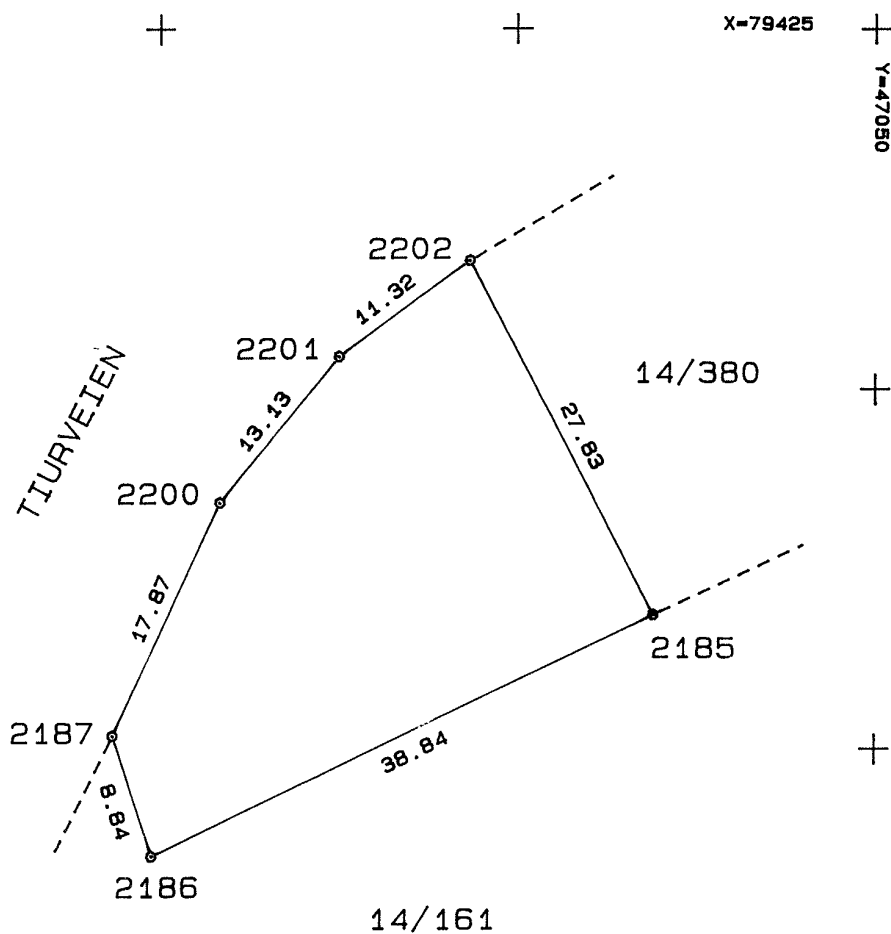
--

Gnr.	Bnr	Festenr.
14	446	
Representasjonspunkt		
X 79388	Y 47016	Z 94
Kartblad		Landsnett
BV017-1-27		
Målestokk	Areal	
1: 500	787.5 M ²	

MÅLEBREVKART

J.nr.	18/85
Målebrev nr.	31/13

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
2185	Godkjent bolt	79384.26	47034.63		
2186	Godkjent jordbolt	79367.47	46999.60	38.84	
2187	Godkjent bolt	79375.87	46996.84	8.84	
2200	Godkjent bolt	79392.08	47004.35	17.87	
2201	Godkjent bolt	79402.27	47012.63	13.13	
2202	Godkjent bolt	79408.94	47021.77	11.32	
				27.83	

F E S T E B R E V

REGISTRERT

Vedtatt av Risør bystyre 12/9-1967.

Godkjent av fylkesmannen i Aust-Agder 19/9-1967. 01 JUL 1992

Risør kommune bortfester herved til Frank Solberg, Risør, Holt
Tjurveien 1, G.nr. 14, b.nr. 446. SØRENSKRIVERBETET
DAGBOKNR. 1836

i Risør, som ifølge kartforretning av 30.04.1985

har et samlet areal av 787,5 m², på følgende betingelser:

§ 1. Festet er uoppiselig fra kommunens side, medmindre tomten eller deler av denne trengs til kommunalt øyemed til gjennomførelse av regulering eller liknende. I slike tilfeller har kommunen adgang til å ta tomt tilbake mot å erstatte bygningens verdi etter skjønn.

§ 2. Overdragelse av feste og de på den festede tomt stående bygninger, skal, for såvidt den ikke grunner seg på arv eller skifte, på forhånd forelegges kommunen, som har forkjøperett. Festeren har adgang til å pantsette festeretten med de på tomt oppførte bygninger.

§ 3. Deling av grunnen må ikke finne sted uten formannskapetets samtykke.

§ 4. Festeren eller senere eier av de på grunnen oppførte bygninger betaler en årlig festeavgift til kommunen.

Inntil videre skal festeavgiften beregnes etter kr. 300 pr. dekar pr. år, hvorfor festeavgiften for denne tomt blir kr. 230 pr. år. (Avrundet)

Festeren betaler en tilknytningsavgift som fastsettes av bystyret. Denne avgift må være innbetalt før festeavgift kan utstedes.

Kommunen er etter 10 års forløp og senere hvert 10. år berettiget til å regulere festeavgiften opp eller ned i forhold til tomtens verdi under hensyntagen til det aktuelle pris- og rentenivå. Det tas ikke hensyn til verdiskning som skyldes festeren. Festeren kan på sin side kreve en liknende regulering av festeavgiften ved utløpet av en 10-års termin.

Myndighetens bestemmelser om slik regulering kan av festeren innankes for den i § 10 omtalte voldgiftsneemd. Denne voldgiftsneemd skal også avgjøre om festerens eventuelle krav om avgiftsregulering skal tas til følge.

Som sikkerhet for festeavgiften gis der kommunen fester-prioritets pantsett i de bygninger som oppføres, og brannforsikringssummen for disse, for et beløp som svarer til 3 års festeavgift. Formannskapet har dog adgang til å vike prioriteten for 1. prioritets pantlån i banker, legater, forsikringselskaper og andre godkjente kredittinstitusjoner. Disse lån forutsettes som regel ikke å overstige 70% av offentlig verditakst eller pristakst for bygning og tomt.

Eventuelt benyttes formannskapet til å samtykke i at der på festetomten tinglyses en erklæring om at Risør kommune vil varsle pantaverne i rekommendert brev før tvangsauksjon avholdes på grunn av misligholdelse av festekontrakten. § 5. Tomten skal kun bebygges med hus som skal benyttes som helårsbolig etter en av formannskapet godkjent plan. Innredning av forretningslokaler i husene må bare finne sted med formannskapetets samtykke.

Tillegg til og forandring i husene, samt oppførelse av frittliggende uthus og garasjer, må bare skje etter innhentet samtykke fra bygningsetaten og i henhold til byggesøknad godkjent av dette.

Festeren er for øvrig underkastet de for strøket gjeldende alminnelige regler med hensyn til tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m.v., med mindre kommunen for enkelte tilfelle meddeler dispensasjon fra disse.

Samlige bygningstegninger skal forelegges formannskapet, eller den myndighet dette bestemmer, til godkjenning før oppførelsen begynner. Bebyggelsen må være påbegynt innen 1 år og fullført innen 3 år fra dato. Hvis ikke disse frister overholdes, vil festeretten falle bort.

§ 6. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i landets alminnelige brannkassene eller i et forsikringselskap som har konvensjon for forsikring i Norge. I tilfelle ildebrann er han pliktig til enærst mulig å gjenoppføre de nedbrante og utbedre de beskadede bygninger med mindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

§ 7. Festeren er videre pliktig til å holde så vel bygning som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Han er for såvidt underkastet det etterøyn som kommunen fra tid til annen måtte la foreta.

Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen adgang til å la det utføre på festerens bekostning. Ingen tomt må beplantes således at en fordelaktig utsikt fra naboen borttas.

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom de bortfestede tomters påhviler gjerdeforholdet de tilstøtende naboer med en halvdel hver. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeforholdet festeren alene.

§ 8. Hvis festeren unnlater i rett tid å betale sin festeavgift eller i noe annet vesentlig punkt overtrer disse festerregler, kan kommunen erklære festet for brutt og uten lov og dom sette festeretten med de på tomt oppførte bygninger til auksjon.

Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frakalles.

§ 9. Omkostningene ved festekontraktens stempeling og tinglysing bæres av festeren.

§ 10. Mulig tvist mellom kommunen og festeren om forståelsen av festekontrakten avgjøres med endelig virkning av 3 personer, hvorav kommunen og festeren velger en hver. Den tredje, som fungerer som formann, skal oppnevnes av sorenskrivaren i Holt.

TILLEGGSBESTEMMELSER

§ 11. Festeren er forpliktet til å finne seg i de bestemmelser om anlegg, vedlikehold og bruksrett av felles vei, vannledning, kloakk og septiktank, som måtte bli bestemt - eventuelt også bestemmelse om at disse fellesanlegg skal aviseses av særskilte anlegg for hvert hus.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger og elektriske ledninger og kabler over festerens tomt uten at festeren kan kreve erstatning for det. Kommunen sørger for at tomten blir ryddiggjort umiddelbart etter arbeidets utførelse.

Anlegg og vedlikehold av veier over tomten påhviler festeren. Kommunen har også rett til å kreve avstått grunn til gjennomgående veier for såvidt som dette anses nødvendig.

Mindre forandringer av festetomtens grenser er festeren forpliktet til å finne seg i. Festeavgiftens størrelse forandres eventuelt tilsvarende.

Gjerder eller annen innhegning mot utleste gate eller godkjent vei, skal anmeldes skriftlig til og godkjennes av bygningsrådet. Naboegjerder skal også godkjennes av bygningsrådet. Det skal vanligvis ikke ha større høyde enn gjerde mot vei.

Bygningsrådet bestemmer anbringelse av innhegninger mot gate eller vei, og kan av estetiske eller andre hensyn for gatepartiet kreve ensartet innhegning avpasset for strøket.

Uanmeldt eller påbegynt oppføring av gjerde kan stanses, fjernes eller forlanges brakt i forskriftsmessig stand.

Bygningsrådet kan kreve at inngjerdningen holdes i pynkelig stand og tilfredsstiller rimelige skjønnshensyn.

§ 12.

PÅTAKNING

A. Så lenge der hviler lån av Den Norske Stats Husbank og/eller Statens Landbruksbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne fornyes uten bankens samtykke.
4. Ovennevnte banker eller kommunen i tilfelle av festeløslighet være berettiget til å sette inn nye fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
5. Kommunens forkjøpsrett skal ikke kunne gjøres gjeldende overfor ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, og forkjøpsretten skal være prioritert etter Husbankens obligasjon.

B. Hvis grunneieren har betinget seg pantedrett i bygningen(e) på tomt, skal han bare ha prioritet for forfallet festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.

Risør formannskap, den 16.06.92

Leda Skarheim
Ordfører

Som fester vedtas ovenstående kontrakt i alle punkter.

Risør, den 26.06.92

Frank Solberg
Fester
249464-38381
Fødselsnr. (11 siffer)

79 vitterlighet:

<i>Monrad A. Gørth</i>	4950 Piser	140150-35529
Navn	Adresse	Fødselsnr. (11 siffer)
.....		
Navn	Adresse	Fødselsnr. (11 siffer)



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 41 99

kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 42 06

heidi.oia@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

tvedestrandrisor@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

BUDSKJEMA

TVANGSSALG



Eiendom:

Tiurveien 1, 4956 RISØR
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk. og evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/Sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/Sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud. Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller.
Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



SØRMEGLEREN

Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

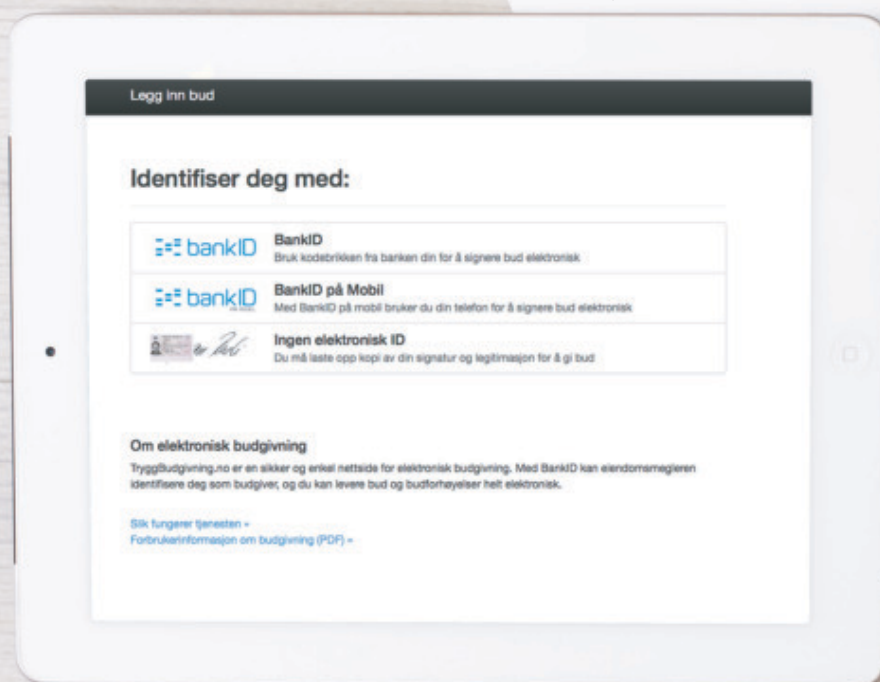
Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Notater

[illegible]

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

helga.hvass@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00