

Heiveien 8B

Risør



Prisantydning: **kr 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Romslig innglasset balkong med utsikt mot byen og sjøen



Praktisk 2-roms leilighet i 4. etasje - sentral beliggenhet i Risør - flott utsikt fra innglasset balkong - garasje

OMRÅDE

Risør

ADRESSE

Heiveien 8B, 4956 RISØR

Prisantydning

kr 990 000,-

Fellesgjeld: **kr 137 568,-**

Omkostninger: **kr 17 481,-**

Totalpris: **kr 1 145 049,-**

Formuesverdi: **kr 285 795,-**

Fellesutgifter: **kr 4 116,-**

BRA-i: 41 m²

BRA-b: 15 m²

BRA Total: 56 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1973

Soverom: 1

Etasje: 4

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3928.6 m²



Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

HEIVEIEN 8B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 15, bnr. 188

i Risør kommune. Andelsnr. 23 i Heiveien III Borettslag med orgnr. 946779709

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

4. etasje

BRA-i: 41 m² Bra-i inneholder entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

BRA-b: 15 m² Bra-b inneholder innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

15 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Andel i fellesarealer er ikke inkludert i arealberegningen.

Leiligheten disponerer egen bod i tilknytning til fellesarealene. Bodene ble ikke lokalisert, anvist eller oppmålt på befaringstidspunktet. Videre

blir det opplyst at det er tilgjengelig garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassene utgjør om lag 15 m². Utfyllende opplysninger må

eventuelt innhentes hos eier av adkomst-dokumentet, borettslagets styre eller vaktmester.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en enkel funksjonell planløsning.

Det er ikke etablert innvendig bodareal i leiligheten.

Arealet av den innglassede balkongen omfatter også arealet av tykkelsen på ytterveggen mot boligrommene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3928.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Sjøutsikt og gode solforhold. Asfaltert inngangsparti. Bod nummer 23 i kjeller medfølger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje med flott utsikt mot byen og sjøen fra innglasset balkong. Balkongvindue kan åpnes og lukkes etter behov. Gode solforhold. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til butikk og post på Randvik, samt gangavstand til sentrum med alle fasiliteter. Det er bussholdeplass like ved Heiveien. For øvrig kort vei til både skole, idrettsanlegg og flotte turområder. Bademuligheter på Randvik badestrand.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongkonstruksjon med etasje- og veggskille i mur. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Oppdatert belysning og montert inn nytt dusjkabinett. Arbeid er utført i 2024 av Bademiljø Risør og Skagerak Elektro Risør.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Oppdatert elektrisk installasjon i forhold til gjeldende krav for nytt kjøkken. Arbeid utført i 2024 av Skagerak Elektro.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - Det er nytt kjøkken, nymalte overflater og nye gulvlaminat.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning. Det er utgang til innglasset balkong fra stue. Det medfølger bod i felles bodanlegg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og er enkelt pusset opp siste året. Leiligheten har normalt standard, men det må påregnes kosmetiske utbedringer.

Det er trappadkomst opp til leiligheten i 4. etasje. Fra gangen kommer man inn i den åpne stue - og kjøkkenløsningen. Overflatene er malt og det er lagt nytt gulv i 2024. Det er satt inn ny kjøkkeninnredning i 2024. Fabrikkmått innredning med underskaper. Innredningen har lyse laminerte fronter. Det er integrert kokeplatt, komfyr og avsatt plass til kjøleskap og vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avkast til fellesareal. Fra stue/kjøkken er det utgang til innglasset balkong.

Det er 1 romslig soverom i leiligheten med plass til dobbeltseng og garderobe.

Badet har nyere overflater og utstyr. Veggene er utført med våtromsbelegg og det er benyttet slette malte overflater i tak/himling. Gulvbelegg med oppkant. Badet er innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Rommet har tidligere vært utført med opplegg for vaskemaskin. Løsningen er frakoblet og opplegg for vaskemaskin er etablert i tilknytning til kjøkkenet. Eventuell tilbakeføring av opplegg for vaskemaskin må utføres av vvs-fagmann (rørlegger) og el-fagmann (elektriker). Det er plassert ny varmtvannsbereider i

underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport:

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 Espen Martinsen den 05.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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: Andelsleilighet i bygningens 4. etasje. Baderommet og innvendige vannrørsopplegg er av nyere dato. Tidspunktet for oppgraderingen er for øvrig ukjent. Videre er kjøkkenet og deler av de innvendige overflatene nylig skiftet. Det ble registrert ufagmessig utførelse av innvendige overflater og kjøkken-monteringen. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 30 mm horisontalavvik mellom gangdør og yttervegg mot innglasset balkong, samt ujevnheter i undergulvet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Leiligheten mangler røykvarsler. Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2007 (Over 10 år).

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etterinstallering av røykvarsler. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

TGIU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Våt-sonen er utført med omsluttende murkonstruksjoner mot tilstøtende leilighet og soverom.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Utvendig > Terrassedør. Det ble registrert noe løs vrider og behov for overflatevedlikehold. Naturlige aldringssvekkelser for isolerglass.

Utvendig > Gangdør - Leilighet. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det ble registrert overflateskrap og friksjon mellom dørblad og terskel.

Utvendig > Innglasset balkong. Det ble registrert utettheter i fasade med påfølgende lokale fuktmerker på terrassegulvet. Videre ble det registrert løs puss i nedre kant av murkonstruksjon og svipt i fasadeplate over stuevindu.

Utvendig > Fellesarealer. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater. Det ble registrert svanker/ujevnheter i gulv, som følge av fordypninger som ikke er avrettet eller tilstrekkelig avrettet før det nye gulvet ble lagt. Ujevnheter i gulvunderlaget kan føre til skader i skjøter og sammenføyninger. Enkel / ufagmessig utførelse av belistningsoverganger og avslutninger.

Innvendig > Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det ble registrert treghet / friksjon i tilknytning til soveromsdøren. Videre er det behov for overhaling av låsekassen.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er utført uten fall.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning. Det ble registrert ujevn plateskjøt med sprang/høydeforskjell. Ufagmessig utførelse av overgangsfuger. Vurderingen omfatter også utførelse av sokkel, ujusterte fronter og dekkplate/frontplate mellom vaskemaskin og underskap med skuffer. Utskjæring i skuff under utslagsvask er ufagmessig utført og bør tildekkes med beskyttende pakning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon fra ansvarlig utførende.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det mangler dørspalte for luftgjennomstrømning fra soverommet.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap felles gang. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det er nylig utført endringer / suppleringer i forbindelse med ombygging av kjøkkenet. Deler av anlegget har gjenstående arbeider. Det mangler blindlokk/deksel i tilknytning til gjennomføringspunkt i stue/entre og i tilknytning til koblinger i underskap, under utslagsvask på kjøkken. I følge oppdragsgiver er blindlokkene bestilt og samsvarserklæring vil bli ettersendt når el-arbeidene er ferdigstilt og avsluttet. Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. El-anlegget er i hovedsak omfattet av fellesarealene. Opplysninger om eventuelle kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet, utførte oppgraderinger eller planlagte fremtidige oppgraderinger må derfor innhentes hos borettslagets styre eller vaktmester.

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

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap med fryser, stekeovn og platetopp. Vaskemaskin på kjøkken medfølger. Her er det også avsatt plass til oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Kabeltv og bredbånd leveres av Telia AS. Borettslaget abonnerer på grunnpakke. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasje følger med leiligheten, garasje nr 5. Det er i tillegg felles biloppstillingsplasser på borettslagets tomt. Ingen nummererte plasser.

Hovedregel for borettslaget er at garasjen skal følge andelseleiligheten ved salg. Ønsker garasjeeier å omsette garasjen, må det kun gjøres til andelseierne i Heiveien III borettslag. Eier er selv ansvarlig for at garasjen er forsikret. Se øvrig informasjon i garasjevedtekter.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP588119

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Selger opplyser om at hun kan fremlegge dokumentasjon på rørleggerarbeid og elektrisk arbeid om ønskelig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler i gulv på badrom. Panelovn i stue.

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

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk som pr mnd antas å utgjøre ca. kr. 600-700,-. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk. Nåværende eier har ikke bodd fast i leiligheten, så dette er kun et antatt estimat.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

BORETTSLAGET/ØKONOMI**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 285 795

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 086 021

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Totale månedlige felleskostnader inkluderer borettslagets driftskostnader, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabeltv, bredbånd, administrasjonskostnader, samt renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Avdrag fellesgjeld utgjør kr. 1 067,-. Rentekostnad fellesgjeld utgjør kr.

667,-. Innvendig vedlikehold og innboforsikring dekkes ikke av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 116

Andel Fellesgjeld

Kr 137 568

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

Andel fellesformue

Kr 15 453

Andel fellesformue dato

31.10.2024

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Heiveien III Borettslag

Organisasjonsnummer

946779709

Andelsnummer

23

Om borettslaget

Heiveien III borettslag er tilknyttet Risør boligbyggelag som forretningsfører.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Borettslaget består av 24 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Husbanken:

Gjeld fra: 2000

Restgjeld: 241 795,-

Løpetid: 25 år

Avd. frie perioder: 5

Avdrag på lån:

Rente: 4,71%

Handelsbanken:

Gjeld fra: 2015

Restgjeld: 4 057 198,-

Løpetid: 24 år

Avd.frie perioder: 0

Avdrag på lån:

Rente: 5,58%

Disse tallene er hentet ut fra opplysningene som er gitt fra forretningsfører ved RBBL, pr 18.11.2024.

Det gjøres oppmerksom på at lånekostnaden på felleslånet er basert på den rentesats lånet hadde på det tidspunkt nærværende salgsoppgave ble utarbeidet. Det tas derfor forbehold om at renteendringer samt beslutninger i sameiet/ borettslaget kan medføre endringer i felleskostnader. Gjeldende felleskostnader kan fås hos Sørmeqleren og bør etterspørres før budgivning.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har ikke forsikring mot felleskostnader. Dette betyr at alle andelseiere er solidarisk ansvarlige for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende borettslaget.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept. Dette tar ca 13-19 dager etter at RBBL har fått melding om kjøper.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde i 2023 et årsresultat på kr. 401 005,-.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Borettslagets styre har 20 dager på dette fra de mottar søknad om godkjenning av ny andelseier fra RBBL. Innflytting kan derfor ikke avtales før 20 dager etter at forkjøpsfristen er avklart.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Saldo Regnskap Risør AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/15/188:

26.09.2007 - Dokumentnr: 766613 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

18.10.1972 - Dokumentnr: 2564 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 684853 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:15 Bnr:188

Det er ingen tinglyste heftelser på andelsnummer.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

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 innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.12.1973. Brukstillatelsen gjelder boligblokk, gjenstående arbeid: tilfluktsrommet må utstyres i samsvar med sivilforsvarets forskrifter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Deler av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Ringveien 13, bygrensa, med delareal avsatt til industri, parkbelte i industriområde og kjørevei. Det vil kunne forekomme utbygging i skogsområde mellom Heiveien og Tyriveien. Risør kommune vedtok 15.06.2023 å godkjenne detaljreguleringsplan for område sør for Heiveien. Dette vedtaket ble påklagd, men klagen ble ikke tatt til følge av kommunestyret. Klagen ble så oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse, men vedtaket ble opphevet. Saken er nå til begrenset høring før ny sluttbehandling i november 2024. Det skal utbygges nytt boligområde med 22 enheter iht plan, lavblokkleiligheter, eneboliger og tomannsboliger. Nærmere informasjon om planarbeidet kan finnes på hjemmesidene til Risør kommune www.risor.kommune.no.

Kommuneplanens arealdel ble offisielt åpnet for innspill 13.06.2024. Høringsfrist for planprogrammet og for å komme med innspill var 16.09.2024. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er et stort og viktig arbeid som kommer til å pågå i resten av 2024 og utover i 2025.

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

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 990 000

Fellesgjeld

Kr 137 568

Totalpris

Kr 1 145 049

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

137 568,00 (Andel av fellesgjeld)

1 127 568,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

8 981,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
17 481,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 136 549,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 145 049,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

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. Sørmeglere 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeidlerens hjemmeside www.sormegleren.no/41240096. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 98 335,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Guadalupe Arganaraz Perez

Oppdragsansvarlig

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler

Maria Stornes

Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
11.12.2024





Utsikt fra balkong

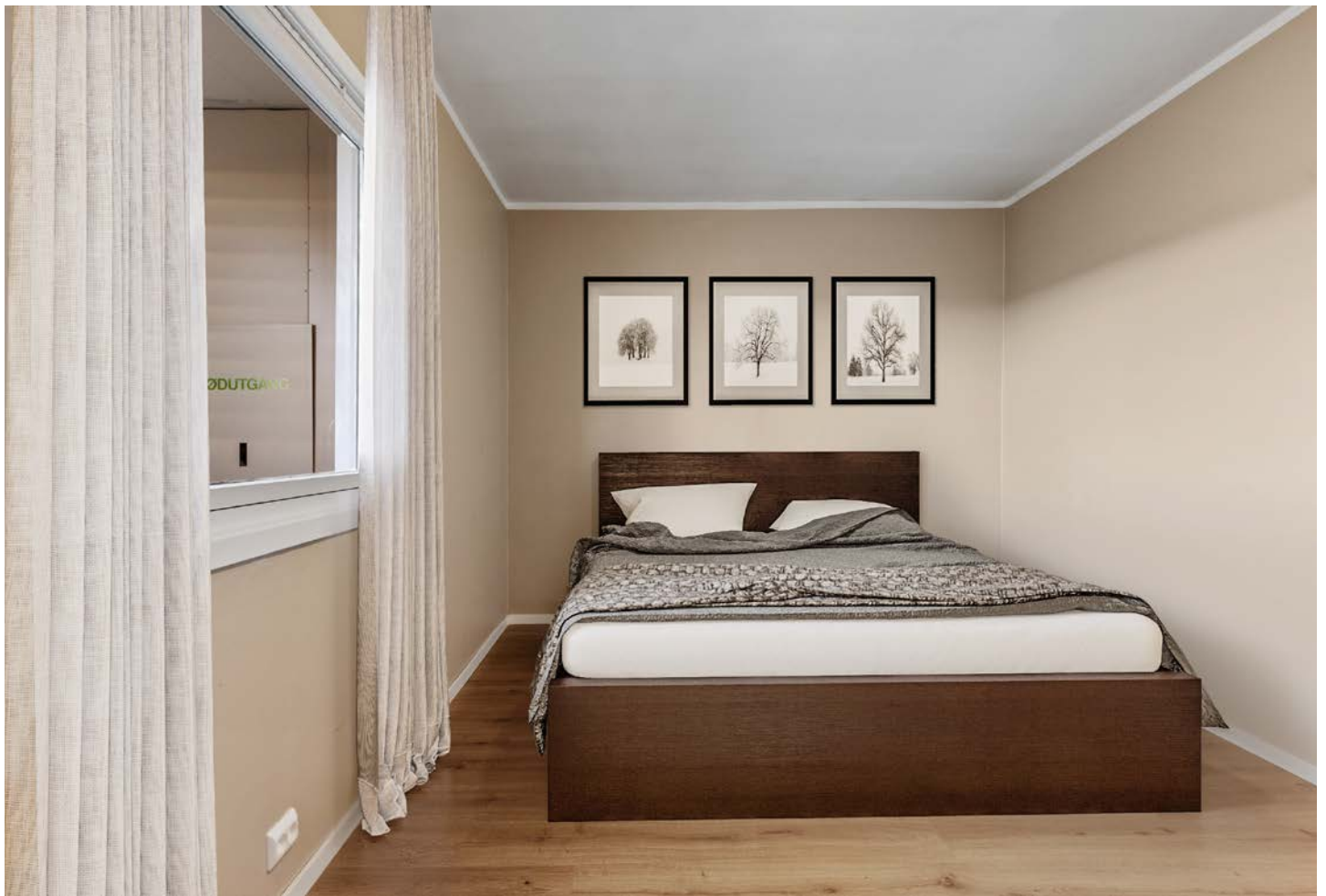




Lys stue og kjøkken i praktisk åpen løsning (digitalt møblert)



Ny kjøkkeninnredning med over - og underskap (digitalt møblert bilde)



Soverom (digitalt møblert)



Kjøkken med avsatt plass til kjøleskap, komfyr og vaskemaskin (evt oppvaskmaskin)



Det er lagt nytt gulv, samt malt vegger i 2024



Utgang til balkong fra stue



Stue



Soverom



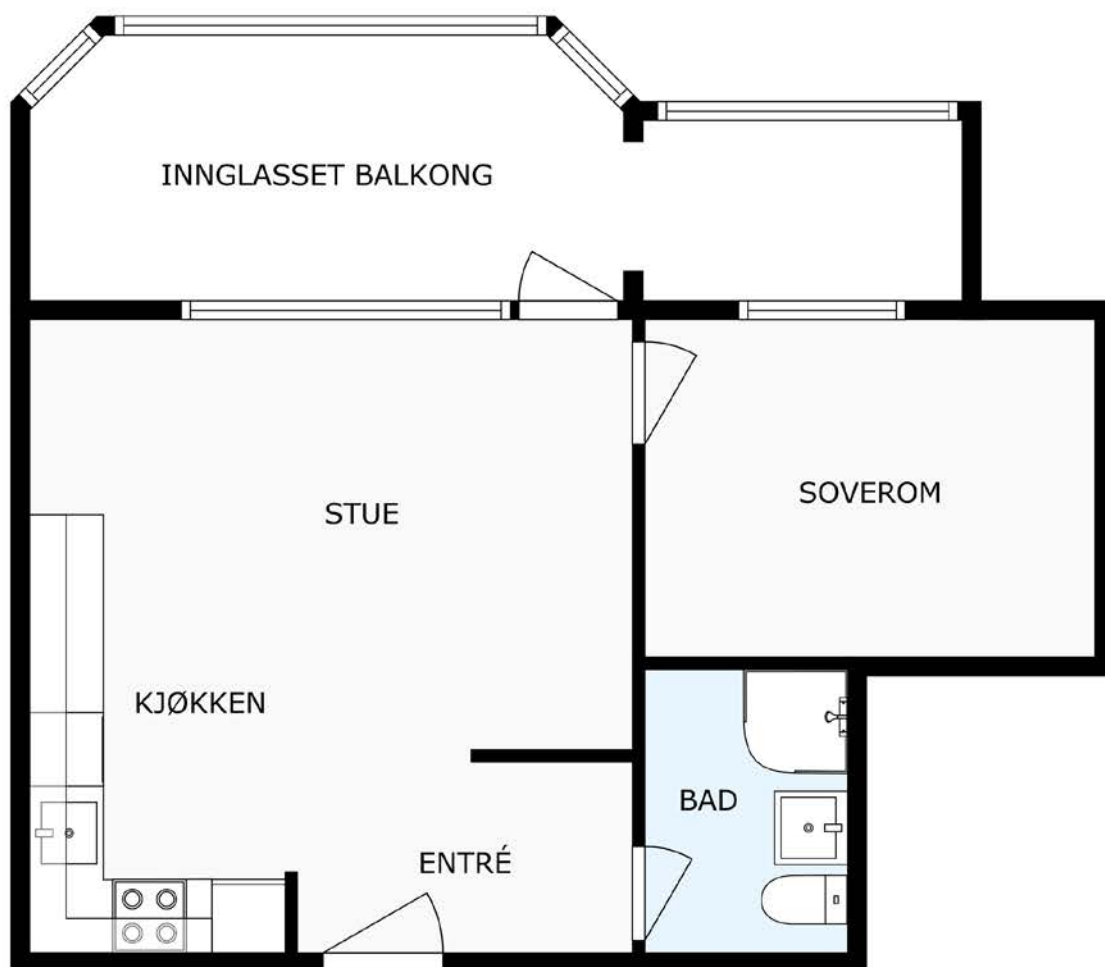
Soverom



Bad med toalett, dusjkabinett og vask



Gang



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbare. Avvik kan forekomme

Nabolagsprofil

Heiveien 8B - Nabolaget Viddefjell/Randvik - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Grønningveien Linje 150, 163	5 min 0.4 km
Risør Øisangbrygga Linje 197	16 min 1.3 km
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	17 min 1.3 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	25 min 27.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 24 min

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	10 min 0.7 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	24 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Risør helsestasjon - Risør kommune	12 min
Risørhallen - Risør kommune	14 min

«Nært sentrum og skjærgård, skole, barnehager og skog.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

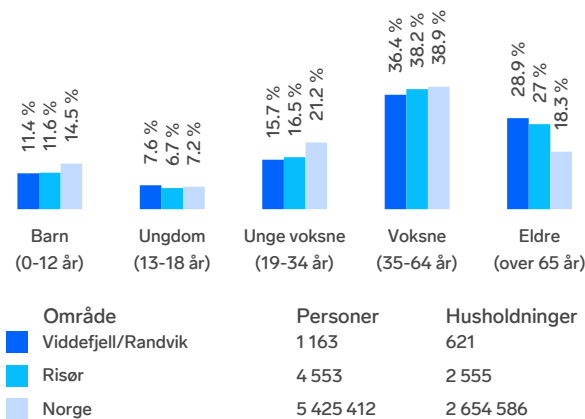
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.2 km
Tjenna barnehage (0-5 år) 49 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Randvik Post i butikk, søndagsåpent	9 min 0.6 km
Rema 1000 Kragsgate Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport



Kjempesteinmyra

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

5 min

0.4 km



Klyveren Nærmiljøanlegg

Ballspill

11 min

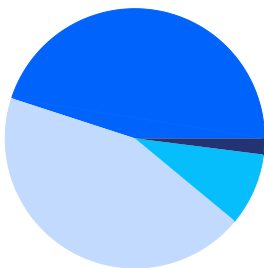
0.8 km



Atletix Risør

16 min

Boligmasse



45% enebolig
9% rekkehus
44% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Grisen Storsenter

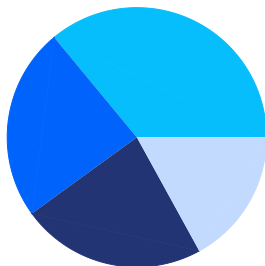
27 min



Vitusapotek Risør

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

55%

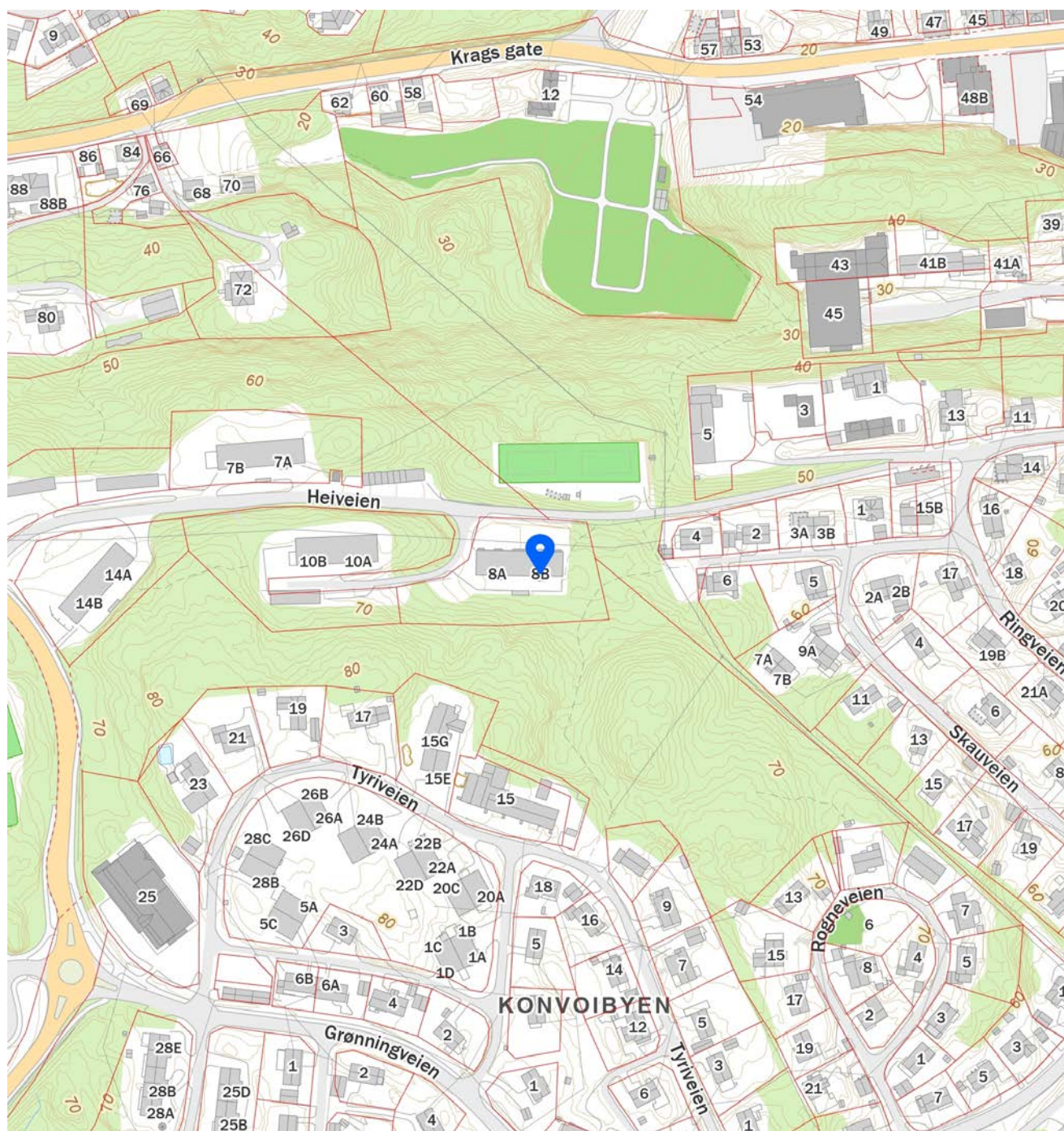
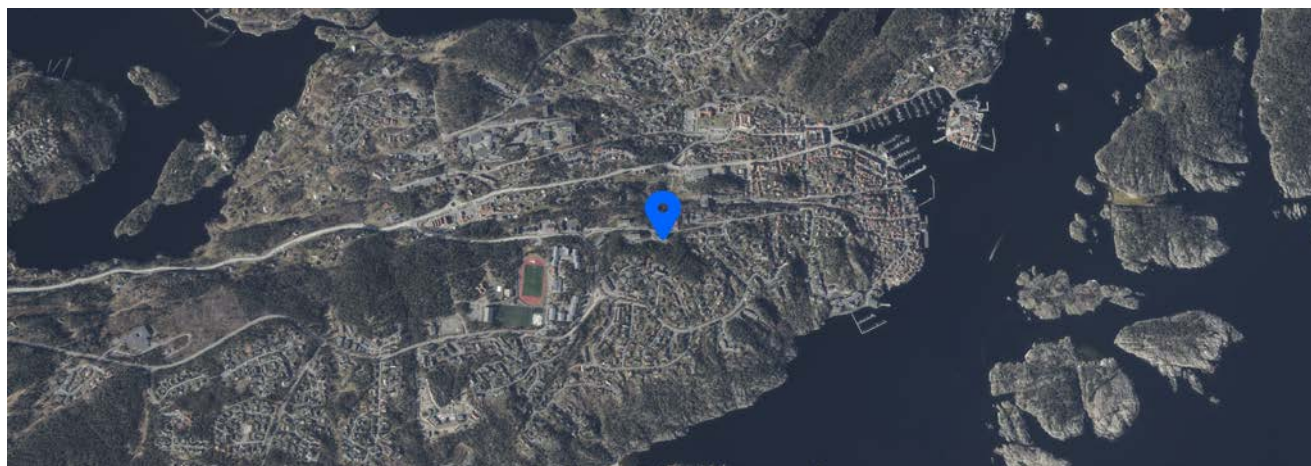
Viddefjell/Randvik

Risør

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Heiveien 8B, 4956 RISØR
 RISØR kommune
 gnr. 15, bnr. 188
 Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 05.12.2024

Oppdragsnr.: 20201-1571

Referansenummer: DH5000

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør — Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmorti@live.no



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.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen

espmarti@live.no

975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Andelsleilighet i bygningens 4.etasje.

Baderommet og innvendige vannrørsopplegg er av nyere dato. Tidspunktet for oppgraderingen er for øvrig ukjent. Videre er kjøkkenet og deler av de innvendige overflatene nylig skiftet.

Det ble registrert ufagmessig utførelse av innvendige overflater og kjøkken-monteringen.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

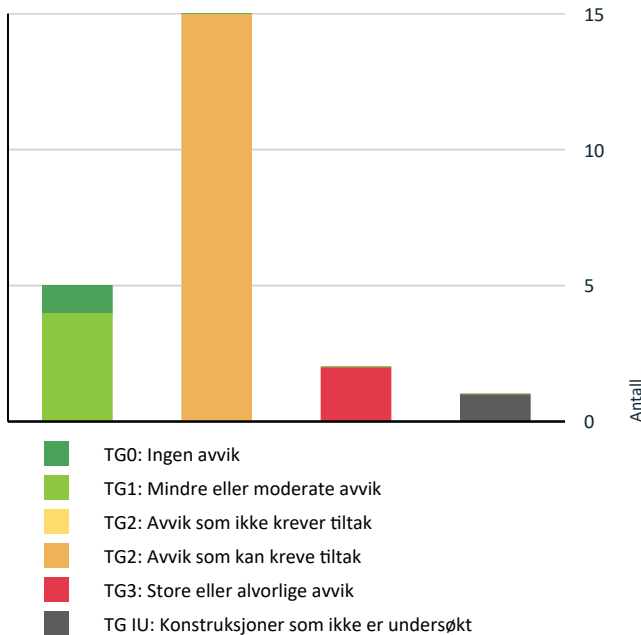
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet.

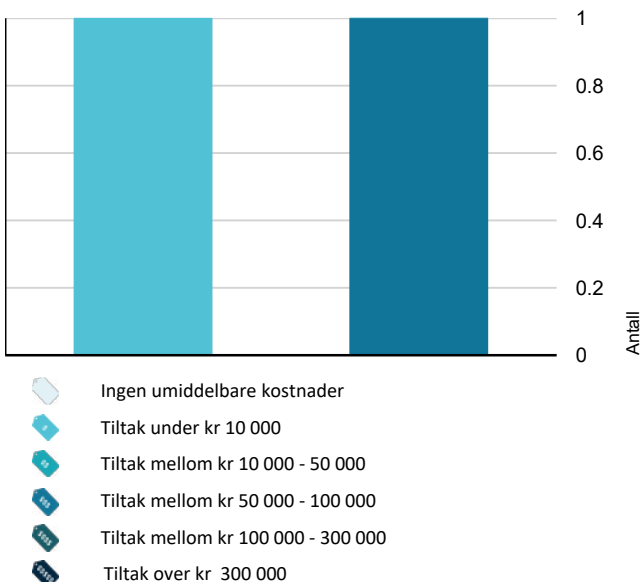
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for leilighet - borettslag.

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

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

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

Bygningens og borettslagets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til borettslagets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvar for.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 30 mm horisontalavvik mellom gangdør og yttervegg mot innglasset balkong, samt ujevnheter i undergulvet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Leiligheten mangler røykvarsler. Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2007 (Over 10 år).

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etterinstallering av røykvarsler. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1000,-

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våt-sonen er utført med omsluttende murkonstruksjoner mot tilstøtende leilighet og soverom.

Det ble registrert svanker/ujevnheter i gulv, som følge av fordypninger som ikke er avrettet eller tilstrekkelig avrettet før det nye gulvet ble lagt. Ujevnheter i gulv-underlaget kan føre til skader i skjøter og sammenføyninger.

Enkel / ufagmessig utførelse av belistningsoverganger og avslutninger.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Aldringssvekkelser for tettestpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Det ble registrert treghet / friksjon i tilknytning til soveromsdøren. Videre er det behov for overhaling av låsekassen.



Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noe løs vrider og behov for overflatevedlikehold. Naturlige aldringssvekkelser for isolerglass.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Deler av gulvet er utført uten fall.



Utvendig > Gangdør - Leilighet [Gå til side](#)

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

Det ble registrert overflateskrap og friksjon mellom dørblad og terskel.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.



Utvendig > Innglasset balkong [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert utettheter i fasade med påfølgende lokale fuktmerker på terrassegulvet. Videre ble det registrert løs puss i nedre kant av murkonstruksjon og svikt i fasadeplate over stuevindu.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert ujevn plateskjøt med sprang/høydeforskjell. Ufagmessig utførelse av overgangsfuger. Vurderingen omfatter også utførelse av sokkel, ujusterte fronter og dekkplate/frontplate mellom vaskemaskin og underskap med skuffer. Utskjæring i skuff under utslagsvask er ufagmessig utført og bør tildekkes med beskyttende pakning.



Utvendig > Fellesarealer [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon fra ansvarlig utførende.



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler dørspalte for luftgjennomstrømning fra soverommet.

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

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap felles gang. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Det er nylig utført endringer / suppleringer i forbindelse med ombygging av kjøkkenet. Deler av anlegget har gjenstående arbeider. Det mangler blindlokk/deksel i tilknytning til gjennomføringspunkt i stue/entre og i tilknytning til koblinger i underskap, under utslagsvask på kjøkken. I følge oppdragsgiver er blindlokkene bestilt og samsvarserklæring vil bli ettersendt når el-arbeidene er ferdigstilt og avsluttet.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

El-anlegget er i hovedsak omfattet av fellesarealene. Opplysninger om eventuelle kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet, utførte oppgraderinger eller planlagte fremtidige oppgraderinger må derfor innhentes hos borettslagets styre eller vaktmester.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar

Det er automatisk innhentede opplysninger og registrerte omsetninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold

Det må påregnes kosmetiske utbedringer.

UTVENDIG

Vinduer

Fellesareal:

Fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse, produksjonsmerket 1973 og 1971. Vinduene er i stor grad beskyttet av den innglassede balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for løpende vedlikehold og borettslaget må påregne kommende utskiftninger som følge av naturlige aldringssvekkelser.



Terrassedør

Fellesareal:

Tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 1998.

Døra er i stor grad beskyttet av den innglassede balkongen.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe løs vridet og behov for overflatevedlikehold. Naturlige aldringssvekkelser for isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og utbedring av vriderfunksjon.



Gangdør - Leilighet

Fellesareal:

Gangdør - Finèrdør med lakkede overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert overflateskrap og friksjon mellom dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering og overflatevedlikehold.



Innglasset balkong

Konstruksjonene inngår i borettslagets fellesarealer.

Innglasset balkong med terrassegulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert utettheter i fasade med påfølgende lokale fuktmerker på terrassegulvet. Videre ble det registrert løs puss i nedre kant av murkonstruksjon og svipt i fasadeplate over stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borettslaget må påregne utbedring av utettheter i fasade. Eventuelt etablere spalte mellom terrassegulv og vegg for å unngå fuktoppsug i trematerialene. Videre må det påregnes normalt vedlikehold av terrassegulv.

Tilstandsrapport



Fellesarealer

Bygningens og borettslagets fellesarealer er ikke detaljvurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som borettslaget i fellesskap bærer ansvaret for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kjøper henvises til borettslagets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene.

INNVENDIG

Overflater

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

Innvendige gulver er utført med nyere laminatgulv i soverom og stue/kjøkken.

Veggflatene er utført med tapet, malt strie og trepanel.

Det er benyttet slette malte overflater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert svanker/ujevnheter i gulv, som følge av fordypninger som ikke er avrettet eller tilstrekkelig avrettet før det nye gulvet ble lagt. Ujevnheter i gulv-underlaget kan føre til skader i skjøter og sammenføyninger.

Enkel / ufagmessig utførelse av belistningsoverganger og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av kosmetiske løsninger, overganger og avslutninger. Ujevnheter i undergulv bør avrettes for å opprettholde normal levetid på det ferdige gulvet. Dersom undergulvet skal avrettes vil dette innebære at gulvet må legges på nytt.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fellesareal:

Skillekonstruksjonen inngår i bygningens/borettslagets fellesarealer.

Det visuelle inntrykket tilsier at skillekonstruksjonen er oppført i betong mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 30 mm horisontalavvik mellom gangdør og yttervegg mot innglasset balkong, samt ujevnheter i undergulvet.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Leiligheten ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

Pipe og ildsted

Leiligheten er ikke utført med vedfyring / alternativ oppvarmingskilde.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert treghet / friksjon i tilknytning til soveromsdøren. Videre er det behov for overhaling av låsekassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering og utbedring av låsekasse.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med nyere overflater og utstyr.

Ukjent tidspunkt for oppgraderingsarbeidene.

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsbelegg og det er benyttet slette malte overflater i tak / himling.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er utført uten fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt. Kabinettet må flyttes for tilstrekkelig rengjøring av sluk.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servant og dusjkabinett.

Baderommet har tidligere vært utført med opplegg for vaskemaskin. Løsningen er frakoblet og opplegg for vaskemaskin er etablert i tilknytning til kjøkkenet. Eventuell tilbakeføring av opplegg for vaskemaskin må utføres av vvs-fagmann (rørlegger) og el-fagmann (elektriker).

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekkssystem/anlegg. Det er etablert spalte for tilluft i dør.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Baderommet har omsluttende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våt-sonen er utført med omsluttende murkonstruksjoner mot tilstøtende leilighet og soverom.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med underskaper. Innredningen har lyse laminerte fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp og komfyr.

Avsatt plass til kjøleskap og vaskemaskin.

Komfyrvakt og lekkasjevarsler er montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ujevn plateskjøt med sprang/høydeforskjell. Ufagmessig utførelse av overgangsfuger. Vurderingen omfatter også utførelse av sokkel, ujusterte fronter og dekkplate/frontplate mellom vaskemaskin og underskap med skuffer. Utskjæring i skuff under utslagsvask er ufagmessig utført og bør tildekkes med beskyttende pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avvik som omfatter montering / utførelse og etterjusteringer.

Kosmetiske utbedringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til fellesareal.
Ventilatoren var i bruk på befaringstidspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kun vvs-installasjoner i tilknytning til leiligheten som er vurdert. Øvrige deler av anlegget inngår i fellesarealene.

Leiligheten har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykkrør i plast (rør i rør). Ukjent tidspunkt for rørfornyelsene. Videre er det utført nye tilkoblinger i tilknytning til den nye kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon fra ansvarlig utførende.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 2 Avløpsrør

Det er kun vvs-installasjoner i tilknytning til leiligheten som er vurdert. Øvrige deler av anlegget inngår i fellesarealene. Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekkssystemer fra bygningens felles mekaniske avtrekksanlegg, tilknyttet veggventil i badet. Elektrisk avtrekkssystemer på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler dørspalte for luftgjennomstrømning fra soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilluftsspalte eller flat terskel i tilknytning til soveromsdøren, for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft.

Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder / benkbereder er plassert i underskap på kjøkken.

Berederen er innebygget / utført med omsluttende innredningsdeler og derfor ikke ytterligere inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap felles gang.

Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Det er nylig utført endringer / suppleringer i forbindelse med ombygging av kjøkkenet. Deler av anlegget har gjenstående arbeider. Det mangler blindlokk/deksel i tilknytning til gjennomføringspunkt i stue/entre og i tilknytning til koblinger i underskap, under utslagsvask på kjøkken. I følge oppdragsgiver er blindlokkene bestilt og samsvarserklæring vil bli ettersendt når el-arbeidene er ferdigstilt og avsluttet.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

El-anlegget er i hovedsak omfattet av fellesarealene. Opplysninger om eventuelle kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet, utførte oppgraderinger eller planlagte fremtidige oppgraderinger må derfor innhentes hos borettslagets styre eller vaktmester.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024 Høsten 2024

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny kurs for platetopp i nytt kjøkken.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

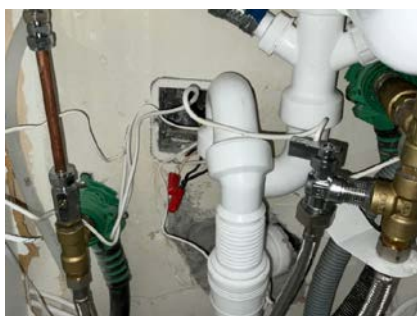
Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten mangler røykvarsler.

Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2007 (Over 10 år).

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etterinstallering av røykvarsler.

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1000,-

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
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

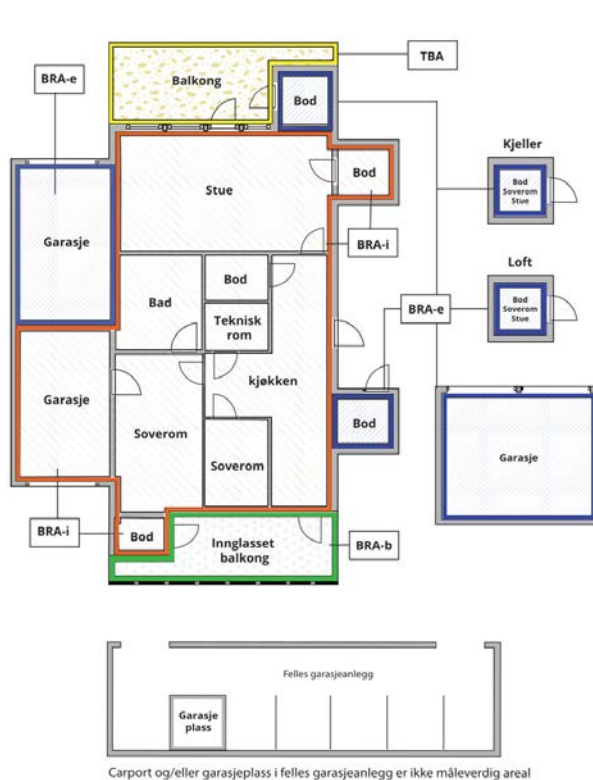
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	41			41	
4.Etasje - Innglasset balkong			15	15	
SUM	41		15		
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Bad, Stue/kjøkken , Soverom		
4.Etasje - Innglasset balkong			Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten har en enkel funksjonell planløsning.

Det er ikke etablert innvendig bodareal i leiligheten.

Andel i fellesarealer er ikke inkludert i arealberegningen.

Leiligheten disponerer egen bod i tilknytning til fellesarealene. Bodan ble ikke lokalisert, anvist eller oppmålt på befaringstidspunktet. Videre blir det opplyst at det er tilgjengelig garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassene utgjør om lag 15 m². Utfyllende opplysninger må eventuelt innhentes hos eier av adkomst-dokumentet, borettslagets styre eller vaktmester.

Arealet av den innglassede balkongen omfatter også arealet av tykkelsen på ytterveggen mot boligrommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	41	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	15	188		0	3928.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heiveien 8B

Hjemmelshaver

Heiv 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIV 3 BORETTSLAG	946779709			Guadalupe Arganaraz Perez

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Det er ikke avsatt eget tomteareal for leiligheten. Arealet som fremgår av rapporten omfatter borettslagets felles tomteareal. Borettslagets fellestomt (Gnr 15 Bnr 188) utgjør er oppgitt til 3928,60 m²

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning.			Gjennomgått		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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 hammer-elektrode 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DH5000>

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

Egenerklæring

Heiveien 8B, 4956 RISØR

20 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heiveien 8B	Heiveien 8B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i leiligheten delvis under oppussing og dugnadsarbeid .

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Arganaraz Perez, Guadalupe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppdatert belysning og montert inn nytt dusjkabinett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø Risør og Skagerak elektro Risør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppdatert elektrisk installasjon i forhold til gjeldende krav for nytt kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skagerak Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er nytt kjøkken nymalte overflater og nye gulvlaminat

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94286296

Egenerklæringsskjema

Name

Arganaraz P, Guadalupe

Date

2024-11-20

Identification

 Arganaraz P, Guadalupe



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

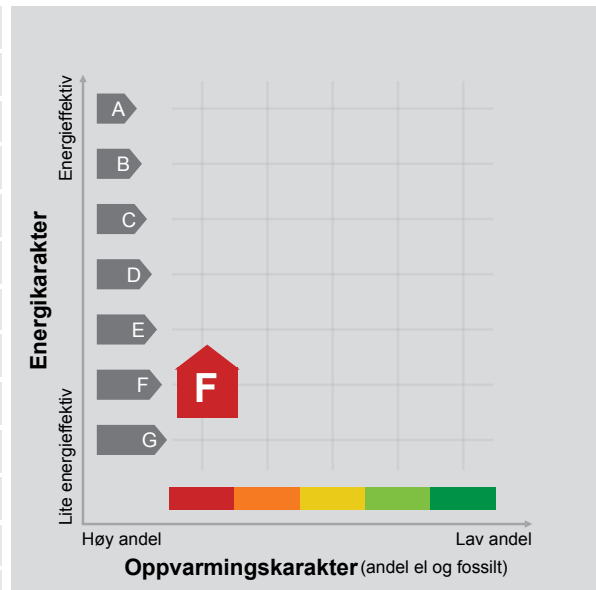
Arganaraz P, Guadalupe

20/11-2024
12:48:55

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Heiveien 8B
Postnummer	4956
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166606187
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	59a2f9bf-91b8-485e-a37c-0ec7112e6487
Dato	13.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heiveien 8B
Postnummer: 4956
Sted: RISØR
Kommune: Risør
Bolignummer: H0102
Dato: 13.02.2024 10:27:10
Energimerkenummer: 59a2f9bf-91b8-485e-a37c-0ec7112e6487

Kommunenummer: 4201
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 188
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166606187

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
xKjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

☐ Oppvaskmaskin x Annet: Vaskemaskin medfølger. _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderoomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiennene og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur



Skatteetaten

Dato
18.11.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Organisasjonsnr 946 779 709 Andelsnr 23

Eiendommens adresse:

Heiveien 8B, 4956 RISØR

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 285 795
Som sekundærbolig:	kr 1 086 021

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Dato: 18.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	15	Bnr:	188	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Heiveien 8B, 4956 RISØR						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vannmåler

Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

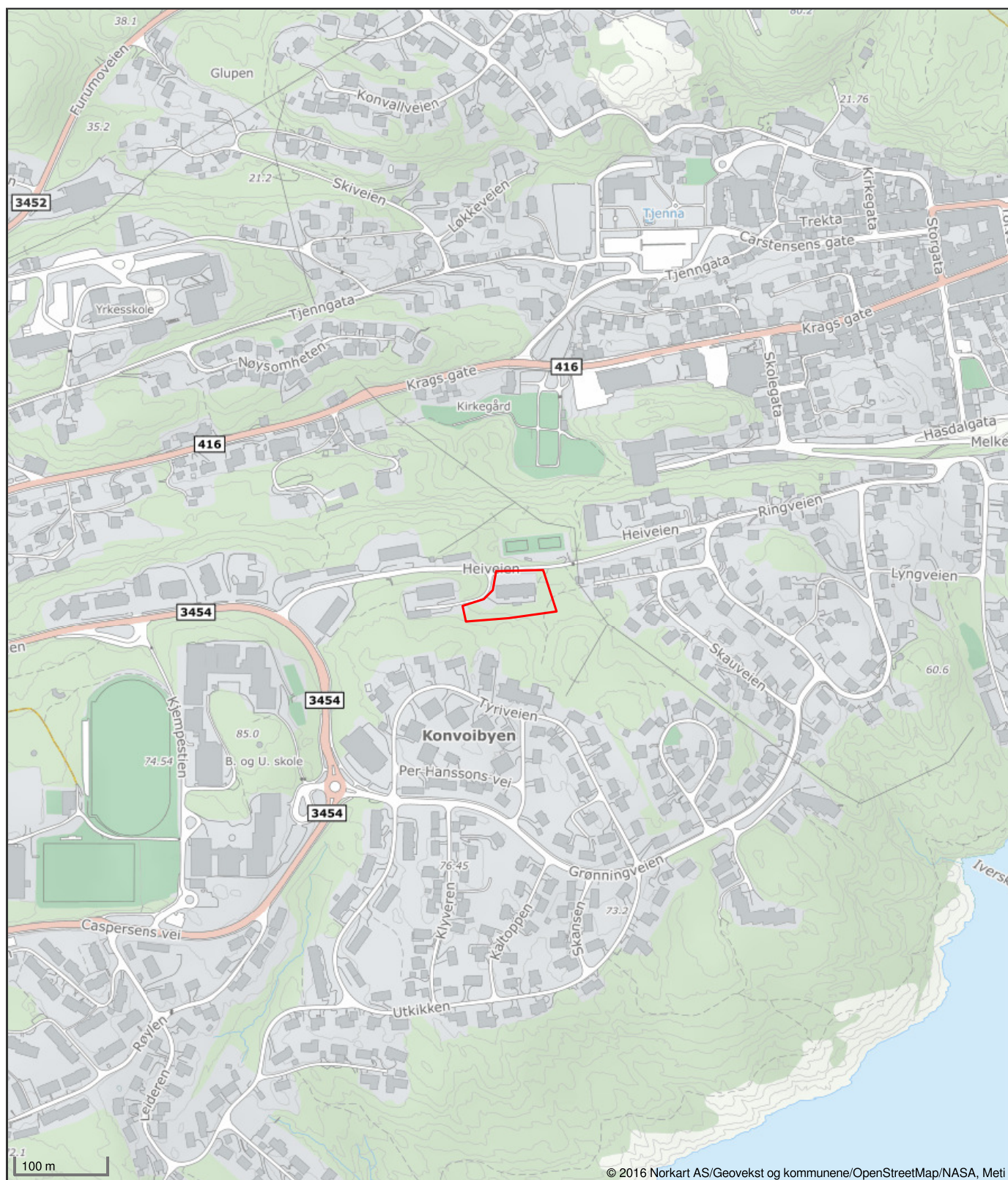
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

☐ Restanser:



Oversiktskart for eiendom 4201 - 15/188//



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



Risør kommune

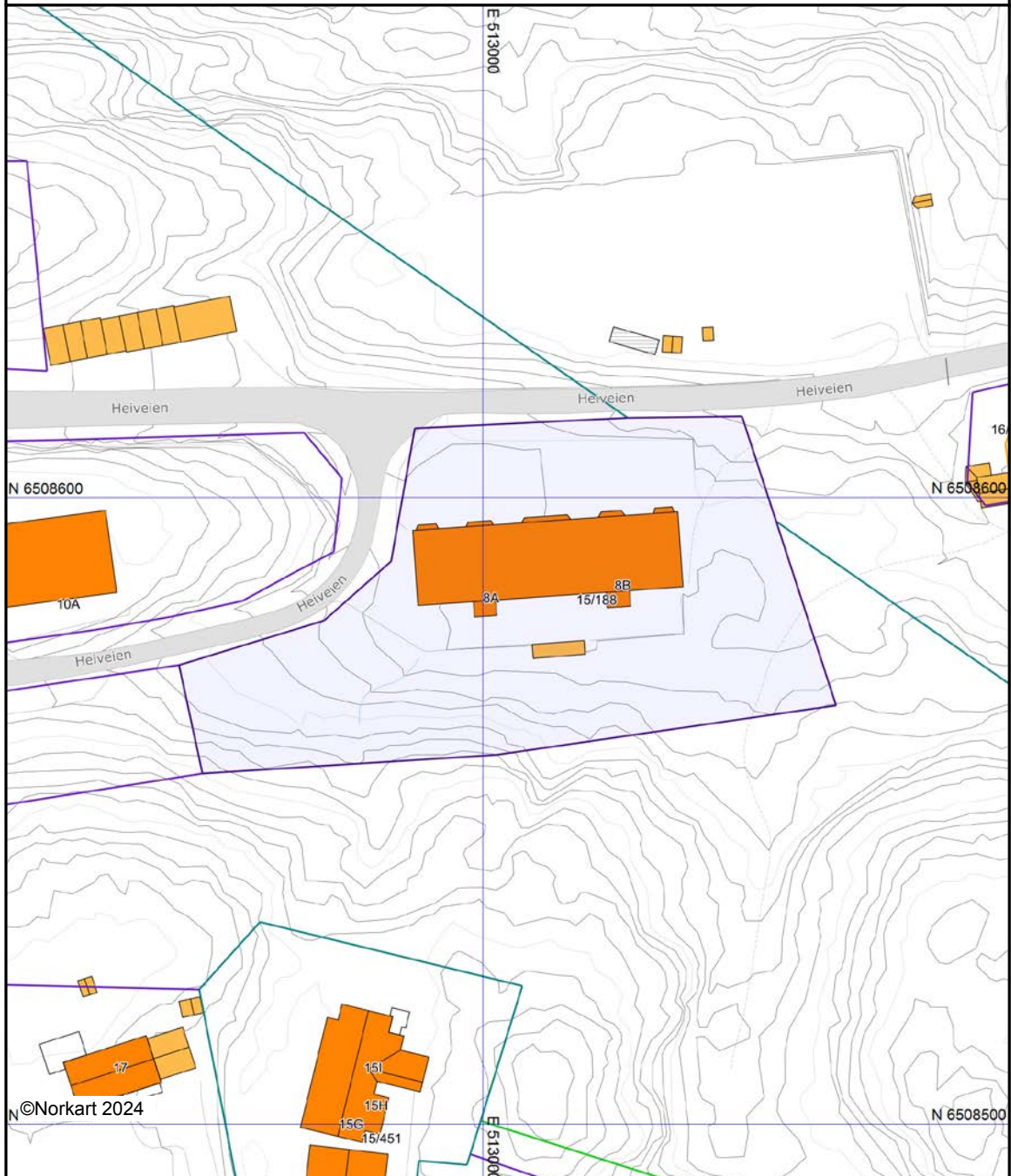
Grunnkart

Eiendom: 15/188
Adresse: Heiveien 8B
Dato: 18.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 4201 - 15/188//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 928,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6508591,47	Øst	513009,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6508612,94	513041,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,21			
2	6508596,17	513046,76	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,64			
3	6508566,8	513056,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,88			
4	6508558,9	513002,11	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,77			
5	6508555,93	512955,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,91			
6	6508573,23	512951,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,70			
7	6508580,35	512974,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,21			
8	6508589,8	512985,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,27			
9	6508611,02	512989,14	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,55			
10	6508612,69	513023,09	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,99			

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heiveien 8B	H0402	15/188	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARGANARAZ PEREZ GUADALUPE 230283*****	Eiendomsrett 1/1	Jacob Aalls gate 18 0368 OSLO	Bosatt

Vegadresse: Heiveien 8 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4956 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	204 Konvoibyen	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166606187		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166606187: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	1556
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	537
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2093
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	389	38	427	0	0	0
H03	6	389	38	427	0	0	0
H02	6	389	38	427	0	0	0
H01	6	389	38	427	0	0	0
K01	0	0	385	385	0	0	0

Borettslag

Navn	HEIVEIEN III Borettslag	Org.nr	946779709
Adresse	c/o Risør Boligbyggelag Krag's gate 14, 4950 RISØR	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	15/188	3928.6	

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	15	188	0	0
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Heiveien 8B		Heiveien lll Borettslag			
Bygningstype iflg matrikkel: Boligblokk/borettslag					
Avtalenummer: 110728		Kundenummer: 14073			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	4688	kr
Renovasjon fritid :	0	kr
Privat slamanlegg:	0	kr
Sum gebyrer pr år:	4688	kr inkl. mva

Kommentar:

Per boenhet med dagens fordeling med 6 enheter pr 660 liter restavfallsdunk.

Restanser på eiendommen

Restanser på eiendommen:	NEI	kr	inkl. mva
--------------------------	-----	----	-----------

Kommentar:

Dato: 21.11.2024

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)



Ola Haakon Berger (e.f. fra Åse Trydal)

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

tinglyst: 18/10-72
dagbok nr. 2564

Prt.koll XX

side 21.

J. nr. 47/72

L. nr.

..... R I S Ø R kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Randvik gate/vel nr. (gr.nr. 15 br.nr. 1)

Parsellen er betegnet Heiveien gate/vel nr. 8 (gr.nr. 15 br.nr. 188)

År 19 72 den 27. ~~sept~~le det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
g.nr.15 b.nr. 188

Forretningen er forlangt av

Risør kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

Arild Mathisen

I nærvær av kartvitne

Thorleif Osmunddalen

Ved forretningen møte: ¹⁾

For eieren av g.nr.15 b.nr.1, Risør kommune,
møtte administrator.

Det var ingen naboer, da parsellen i sin helhet
grenser til hovedbruket.

Parsellen ligger i Reguleringsplanen for
Randvik lll.

Grensene ble fastlagt etter Reguleringsplanen,
og fikk følgende dimensjoner:

linje	A - B	17,85 m
"	B - C	47,14 m
"	C - D	54,32 m
"	D - E	49,05 m
"	E - F	53,75 m
"	F - G	21,70 m
"	G - H	14,16 m
"	H - A	24,83 m

Arealet er beregnet til: 3 803,68 m².

Arild Mathisen

Arild Mathisen
oppmåler

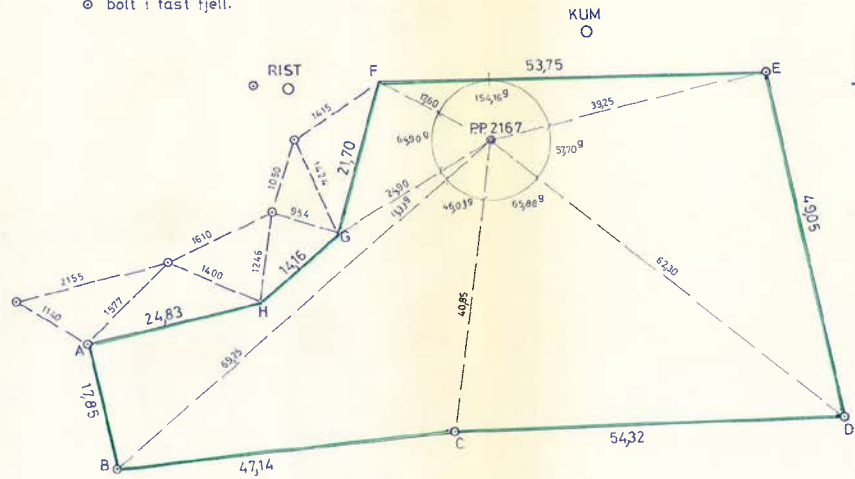
Thorleif Osmunddalen

Thorleif Osmunddalen
kartvitne

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig Innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Areal : 3 803,68 m

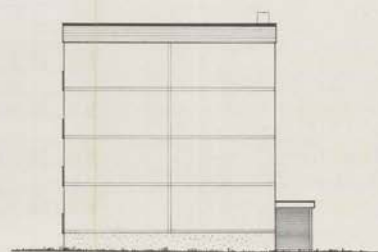
⊙ bolt i fast fjell.







FASADE MOT VEI



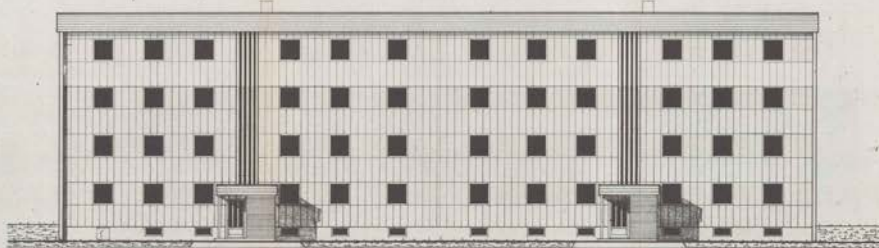
FASADE

24 MANNES BOLIG
FASADER, MÅL 1:100
SANDEFJORD OKTOBER 1970
RÅDG. ING. KR. R. LINDSTRÖM.

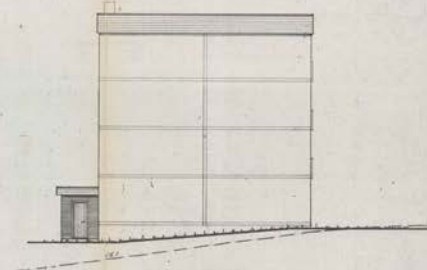
T·VIII

TEGN. NR.
A4

BILAG NR. 1



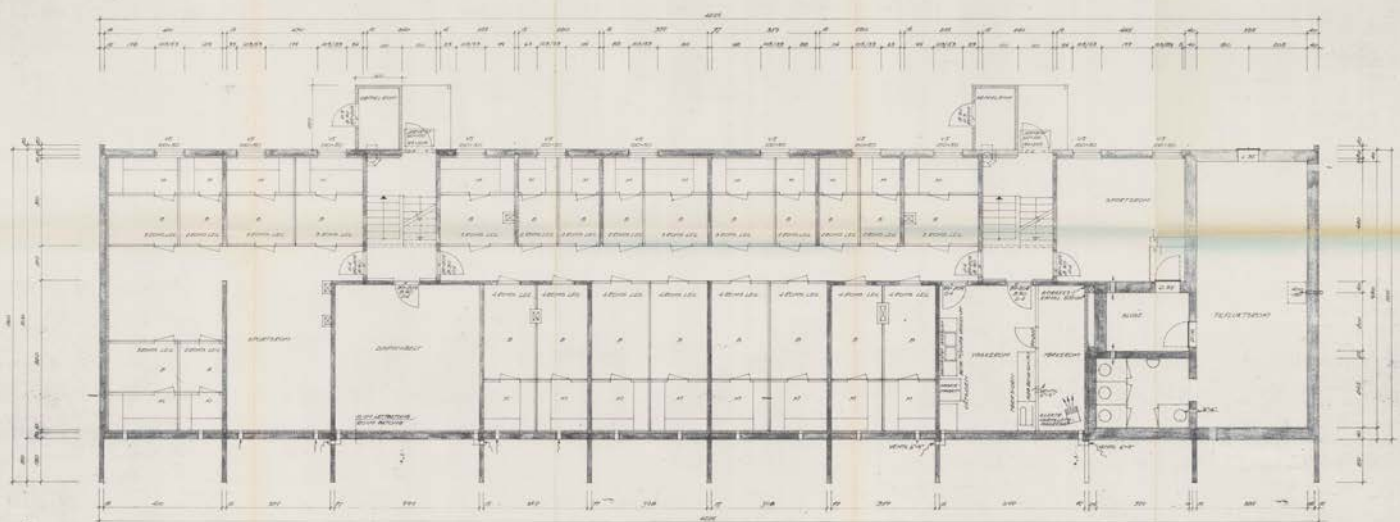
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

24 MANNS BOLIG
 FASADER, M=1:100
 SANDEFJORD SEPTEMBER 1970
 RÅDG. ING. KR.R. LINDSTRÖM

T-VIII
 TEGN. NR.
A5



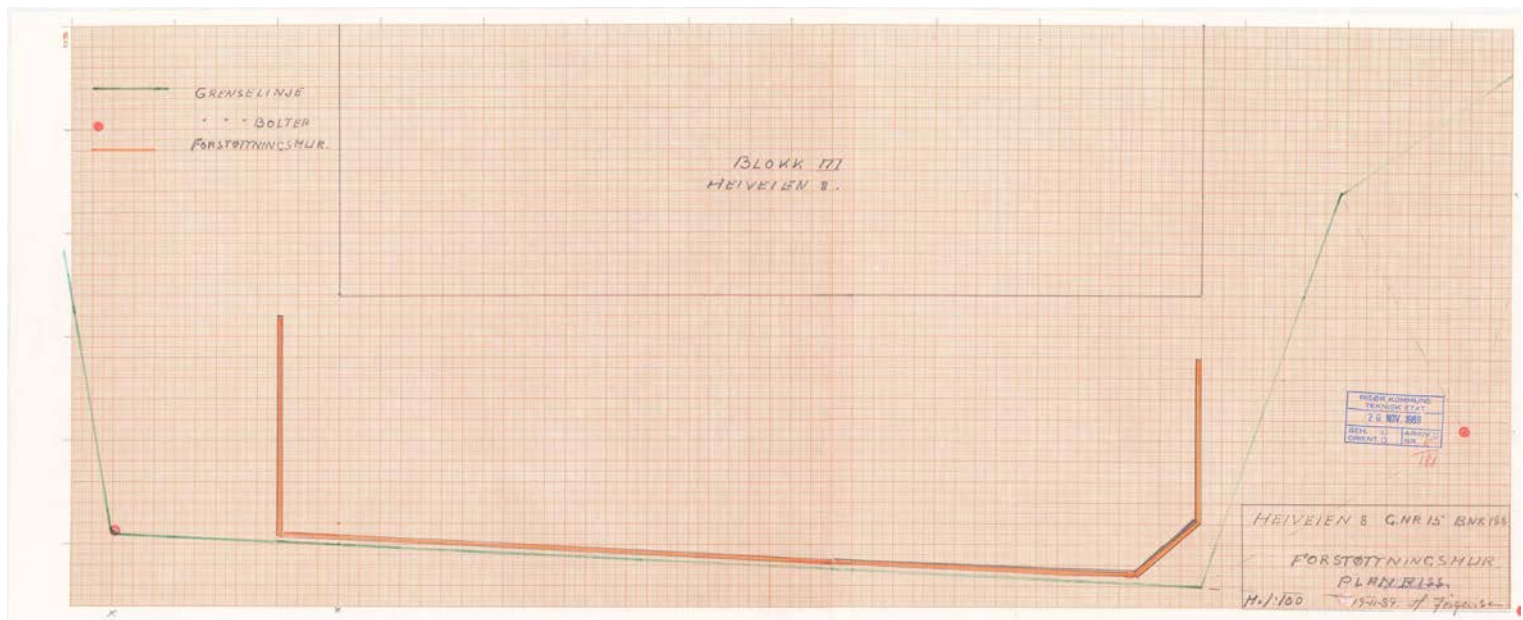
24 MANN'S BOLIG
 KJELLERPLAN, M 1:50
 SANDEFJORD SEPTEMBER 1970
 RADG. ING. KR. R. LINDSTRÖM.

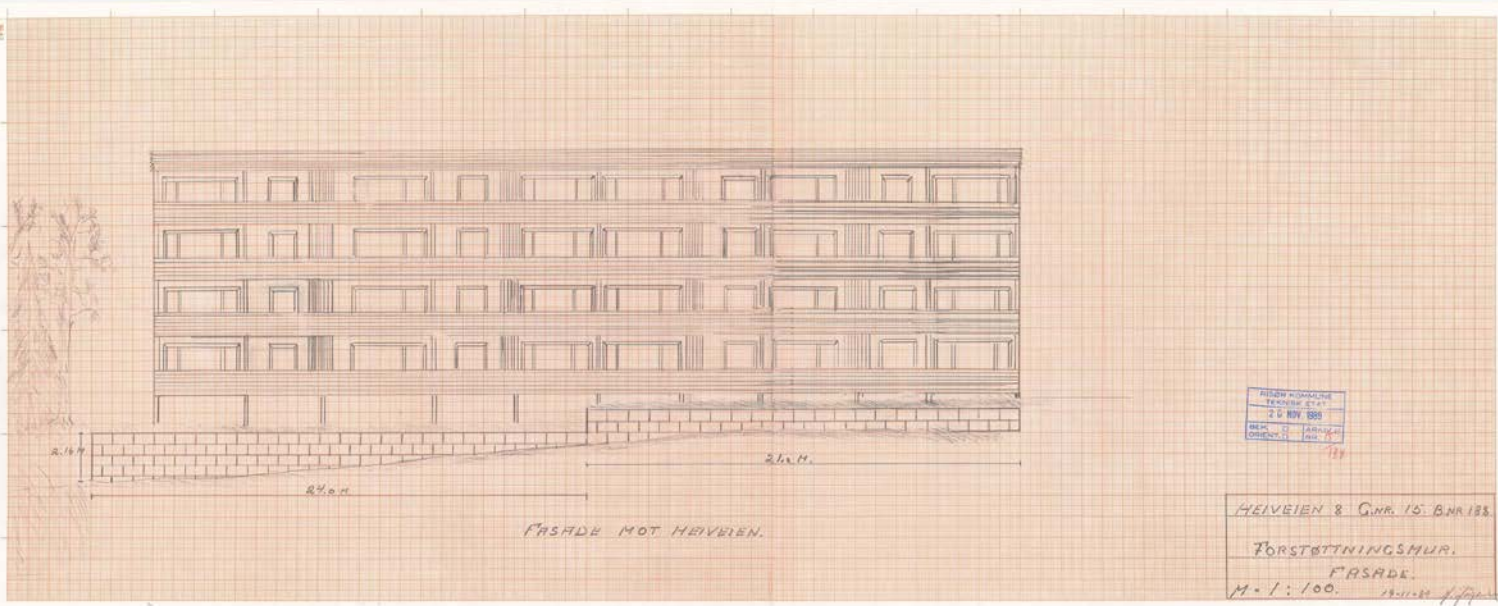
T-VIII

TEG. NR.
 A1

BILAG NR. 1







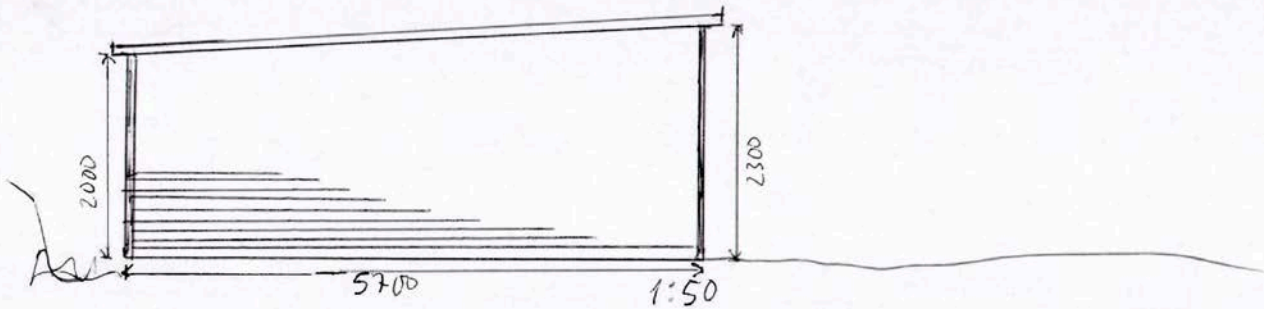
RIGSHUS-ARKIVET
 KØBENHAVN
 20 NOV 1980
 RIGSHUS-ARKIVET
 KØBENHAVN

HELVEIEN 8 GNR. 15. BNR 188.
 FORSTØTTNINGSMUR.
 FASADE.
 M = 1 : 100. 19-11-80 *[signature]*

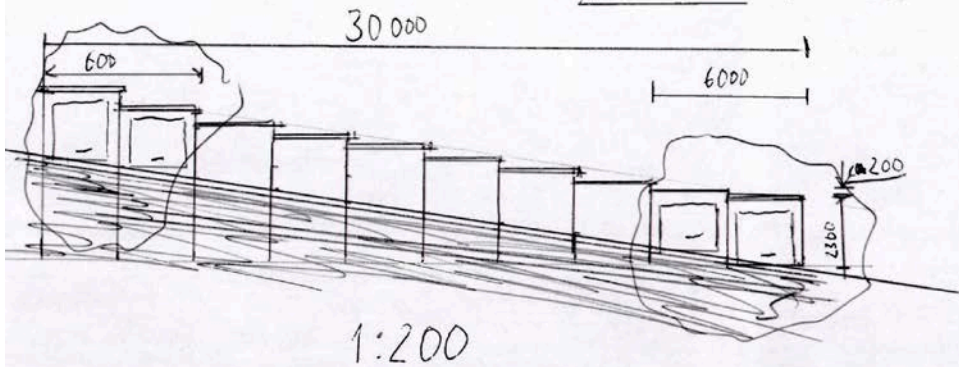
HEIVEIEN

E1

FASADE VEST
FRA SIDEN



FORFRA FASADE ØR



4 stk garasjer bygges
inntil eksisterende
6 stk.
2 i hver ende.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Boligblokk

Våningshus for *Risør Boligbyggelag, Havnens 8, 4950 RISØR*

Navn og adresse.

T.reg.nr.....Matr.nr.....Grn. *15* ..Brn. *188* ..

Ved besiktigelse den *3. des. 1973*, har en med hjemmel i bygningslovens § 99, punkt 2, funnet å kunne gi midlertidig brukstillatelse for ovenfor nevnte bygning.

Følgende mangler påpekes:

Tilfluktsrommet må utstyres i samsvar med siviltforsvarets forskrifter.

Disse og eventuelt andre mangler må være rettet innen *3* måneder fra dato.

4950 Risør, den *5 des. 1973*

Risør byingeniørkontor.

John W. Gossens



RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN 2019-2030

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og
attraktivitet

INNHold

Innledning.....	3
Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....	4
§ 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	4
Generelle bestemmelser	6
§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....	6
§ 2-2 Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1)	6
§ 2-3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jMf. kap. 17)	6
§ 2-4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	6
§ 2-5 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	7
§ 2-6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-7 Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-8 Uteareal for opphold og lek (pbl § 11-9 nr. 5 og 6).....	7
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-11 Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416 (PBL §11-9, nr 5).....	8
§ 2-12 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
§ 2-13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)	
10	
§ 2-14 Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr. 3)	11
Bestemmelser til arealformål.....	12
§ 3-1 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3)	12
§ 3-2 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1).....	12
§ 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)	12
§ 3-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-11 nr. 1, 3 og 4)	13
Bestemmelser til hensynsoner.....	14
§ 4-1 Sikringssoner (pbl § 11-8 bokstav a og B)	14
§ 4-2 Faresone (pbl § 11-8 bokstav a) H210, 220, 310 og 370.....	14
§ 4-3 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 bokstav c) H510.....	14
§ 4-4 Hensynssone friluftsliv (pbl § 11-8 bokstav c) H530.....	14
§ 4-5 Hensynssone naturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H560	14
§ 4-6 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H570.....	14
§ 4-7 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl § 11-8 bokstav b) H710 15	
§ 4-8 Båndleggingssone naturvern (pbl § 11-8 bokstav d, jf. § 1-6) H720	15
§ 4-9 Båndleggingssone kulturminner (pbl § 11-8 bokstav d) H730	15
§ 4-10 Båndleggingssone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav D) H740	15

Innledning

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Årstallet 2009 er satt som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som ved motstrid skal gjelde foran kommuneplanen i henhold til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Alle bestemmelsene til kommuneplanen er juridisk bindende, med unntak av noen av hensynssonene som kun er retningslinjer, (§§ 5-3 til 5-6.)

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

§ 1 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER (PBL § 1-5)

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 gjelder uansett foran kommuneplanen.
- b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:
 - Randvik II – ID 1973002
 - Randvik IV – ID 1976002
 - Mindalen m.m. – ID 1979002
 - Linddalsveien – ID 1980003
 - Randvik IV felt 13 – ID 1985002
 - Industriområde i Bossvika – ID 1985006
 - Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
 - Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
 - Risør sentrum – ID 1991001
 - Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
 - Febu – ID 1995003
 - Urheia – ID 1997003
 - Moen-Røed – ID 1998001
 - Spirekleiv – ID 1998004
 - Østebøneset – ID 1998006
 - Hammeren - Nesodden – ID 1999001
 - Buvika – ID 1999002
 - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
 - Randvik renseanlegg ID 2000001
 - Barmenstangen ID 2000004
 - Øysang ID 2000006
 - Bommyr hytteområde ID 2001001
 - Øvre Sildnes ID 2001002
 - Moland Øst – ID 2002001
 - Grønningveien ID 2002002
 - Sørlandet Feriesenter ID 2002003
 - Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
 - Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
 - Moland Vest ID 2003002
 - Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
 - Skalvikheia – ID 2004002
 - Sønedeled – Ørsmålen – ID 2005001
 - Krana vest – ID 2005002
 - Storeplass – ID 2005005
 - Vestlandsstykket - ID 2006001
 - Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
 - Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
 - Krag's gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
 - Del av Limkjær – ID 2008003
 - Gloppe – ID 2008004
 - GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
 - Flisvika – ID 2008006
- c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.
- d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

Tiltak i utbyggingsområder (jamfør pbl § 11-7 pkt. 1, 2, 3, 4 og 6) som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

§ 2-2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN (PBL § 11-10 NR. 1)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m² BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m² BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne.
- c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

§ 2-3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2, JMF. KAP. 17)

Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle, jf. sak 40/08 vedtatt 22.05.08, Risør bystyre.

§ 2-4 REKKEFØLGKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- b) Det kan ikke anlegges nye boligområder ved Vormlitjenn innenfor Faresone_H210 og _H220 eller boligområde B22, før det kan sikres at boliger får tilfredsstillende støynivå jf. Miljøverndepartementets veileder T-1442.
- c) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
- d) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.

- g) For fv. 416 kan utbygging ikke finne sted før det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser, samt fastsetting av veitekniske avbøtende tiltak for å fjerne eller redusere identifiserte risikoer for vannforsyningssystemet.

§ 2-5 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)

Ved detaljregulering skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jf. TEK 17 § 12-2.

§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

- a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.

- b) Byggegrense kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m² BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.

- c) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget, Vegårvassdraget og Kjølebrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.
3. Byggegrense for øvrige vassdrag er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
4. Byggegrense langs sjø er 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelige høyvann.
5. Unntak fra byggegrense langs sjø og vassdrag:
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge vegglinn av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er vegglinn rundt slike bygninger byggegrense.

- d) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at 1. etg. gulv ikke skal være under kote +3,0. Tiltak i områder med lavere nivå kan tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

§ 2-7 UTNYTTELSESGRAD (PBL § 11-9 NR. 5)

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder relevante bestemmelser for spredt boligbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav a punkt 2 og 3, og spredt fritidsbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav b punkt 3, 4, 5 og 6.

§ 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m². MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m² med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

§ 2-9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- d) Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelsene.
- e) Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

§ 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler.
- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m² bruksareal.
- c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.
- d) For kaféer/restauranten skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- e) Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- f) For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.

§ 2-11 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416 (PBL §11-9, NR 5)

a) Ny Fv. 416 Risørvei – veistandard og utforming:

Hovedveien skal bygges som tofelts vei med bredde 7,5m. For å unngå standardsprang må ny fylkesvei tilpasses bredden og standard på eksisterende vei. I reguleringsplan skal det legges inn arealer for sideliggende tilbud til gang- og sykkelfelt, enten i form av gang- og sykkelvei eller i form av kombinert adkomstvei og gang- og sykkelvei.

b) Vassdrag:

Alle bekker og elveløp på langs og på tvers av veitraséen opprettholdes og viktige biologiske funksjoner, f.eks. mulighet for fiskevandring, skal ivaretas.

c) Drikkevann:

Veianlegget skal utformes på en slik måte at det ikke oppstår økt fare for forringelse av drikkevannskvaliteten. Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for håndtering av avrenning til vannkildene.

d) Jordvern:

Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

e) Støy og luftforurensning:

For utbedring av ny vei skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

f) Naturmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer konflikt med områder som har viktige biologiske funksjoner, her under viktige naturtyper, utvalgte naturtyper og økologiske funksjonsområder.

g) Nærmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til kvalitetene i bo- og nærmiljø.

h) Landskap:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til landskapstilpasning og estetikk.

i) Kulturarv:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer inngrep i kulturminneobjekter og den visuelle påvirkningen av tilgrensende kulturmiljø – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

j) Kollektivtransport:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres en tilfredsstillende tilrettelegging og fremkommelighet for kollektivtransport.

§ 2-12 MILJØKVALITETER OG BEVARING MV. (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)

- a) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder bl.a. husbåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i områder som ikke er regulert til formålet eller der tillatelse ikke er gitt.
- b) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø
 - 1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig

- bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.
2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
 3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

§ 2-13 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL § 11-9 NR. 8)

- a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.
- b) For fv. 416 skal det utarbeides en plan for ytre miljø/miljøoppfølgingsprogram der aktuelle uønska hendelser for alle miljøtema risikovurderes og relevante tiltak beskrives. Planen utarbeides i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og detaljeres i videre prosjektfaser
- c) I videre detaljreguleringsplan for fv.416 skal det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensningsrisikoer til et nivå som sikrer at vannforsyningssystemet kan levere vann av drikkevannskvalitet skal utredes og fastsettes. Utredningen skal også belyse eventuelle behov for justering av renseløsninger eller reservevannsløsninger for vannforsyning. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres og det skal gjøres vurderinger knyttet til utslippstillatelse.

Utredningen skal legge føringer for detaljreguleringsplanen og stille krav som sikrer vannforsyningssystemet på en tilfredsstillende måte under bygging, drift- og vedlikehold.

Dersom resultat av utredning viser at utbygging og/eller drift av planlagt fv. 416 ikke kan foretas uten konsekvenser for vannforsyningssystemets kapasitet til levering av vann iht. drikkevannsforskriftens krav, kan planen for ny fv.416 ikke gjennomføres for de aktuelle delstrekningene som berører nedslagsfeltet for drikkevannet.

- d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for fv.416, skal det gjøres nødvendige utredninger for å kartlegge sårbarhet ved gjennomføring av veianlegg med nærhet til fredet bygg på Bosvik gård, gnr 39 Bnr.10. Dette omfatter utvendig og innvendig tilstand på bygget, samt nødvendige grunnundersøkelser for å kunne vurdere risikoen som grunn- og sprengningsarbeider kan utgjøre ved setninger eller rystelser.
- f) Innenfor hensynssonen H560_1 ved Lindstøl skal det gjennomføres kartlegging og utredning av naturmangfold i tråd med anerkjent metodikk. Kartlegging må gjennomføres i perioden mai-september. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional – eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.

§ 2-14 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (PBL § 11-9 NR. 3)

a) Vann og avløp, herunder overvann:

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Risør kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Risør kommune. Dersom det er avvik mellom VA normen og «Byggteknisk forskrift» gjelder sistnevnte. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.

b) Tilknytningsplikt:

Plan- og bygningslovens § 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jmf. § 30-6.

c) Overvann:

1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.
2. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
3. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).
4. Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i egnede stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.

Bestemmelser til arealformål

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven § 11-10 og 11-11 Gjelder for arealformål under hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grøntstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

§ 3-1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

§ 3-2 LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1)

- a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
- b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.

§ 3-3 OMFANG OG LOKALISERING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2)

- a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
 1. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
 2. Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak skal maks høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 3. Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m² BYA per tomt.
 4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
 5. Krav i pbl kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.
 6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
- b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
 1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
 2. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
 3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig

planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For hytter innenfor 100-meterbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra eksisterende terreng.

4. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m² BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m² BRA og maks areal for bod = 8 m² BRA.
 5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m² i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
 6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
 7. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
 8. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
 9. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.
- c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
 2. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
 3. Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.

§ 3-4 SJØOMRÅDENE MED TILHØRENDE STRANDSØNE (PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)

- a) Generelle bestemmelser
 1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
 2. Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad såfremt allmennhetens ferdsel ivaretas.
- c) Det tillates oppført en brygge på inntil 12 m² for å sikre atkomst til bolig-, landbruks- eller fritidseiendom dersom alternativ atkomst ikke finnes.
- d) Småbåthavn (pbl § 11-11 nr. 3)
For områdene må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.
- e) Fiske (pbl § 11-11 nr. 3)
I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.
- f) Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)
I områdene kan det drives akvakultur.
- g) Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)
Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til vassdraget, jmf. § 2-6 bokstav c.
- h) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme med riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

Bestemmelser til hensynsoner

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

§ 4-1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8 BOKSTAV A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann. H110 gjelder reguleringsplan "Nedbørsfelt for Risør vannverk", ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.
- b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H130 er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

§ 4-2 FARESONE (PBL § 11-8 BOKSTAV A) H210, 220, 310 OG 370

- a) Skytebane – Innenfor sonene H210 og H220 kan det ikke iverksettes bygningstiltak før rekkefølgekrav i § 2-3 b) er redegjort for og tatt hensyn til.
- b) Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c) Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 4-3 HENSYNSSONE LANDBRUK (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H510

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

§ 4-4 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H530

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

§ 4-5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H560

Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres gjennom reguleringsplaner i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtypen.

§ 4-6 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H570

Hensynsona omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen vurdert i kulturminneplanen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge-

og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

§ 4-7 BÅNDLEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 BOKSTAV B) H710

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Agder fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

§ 4-8 BÅNDLEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720

Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

§ 4-9 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 4-10 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 18.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	188	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heiveien 8B, 4956 RISØR								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 929 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965001
Navn	Ringveien 13, bygrensa
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.05.1965	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/540/Regbest.pdf	
Delarealer	Delareal	69 m ²
	Formål	Parkbelte i industriområde
	Delareal	45 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	25 m ²
	Formål	Industri



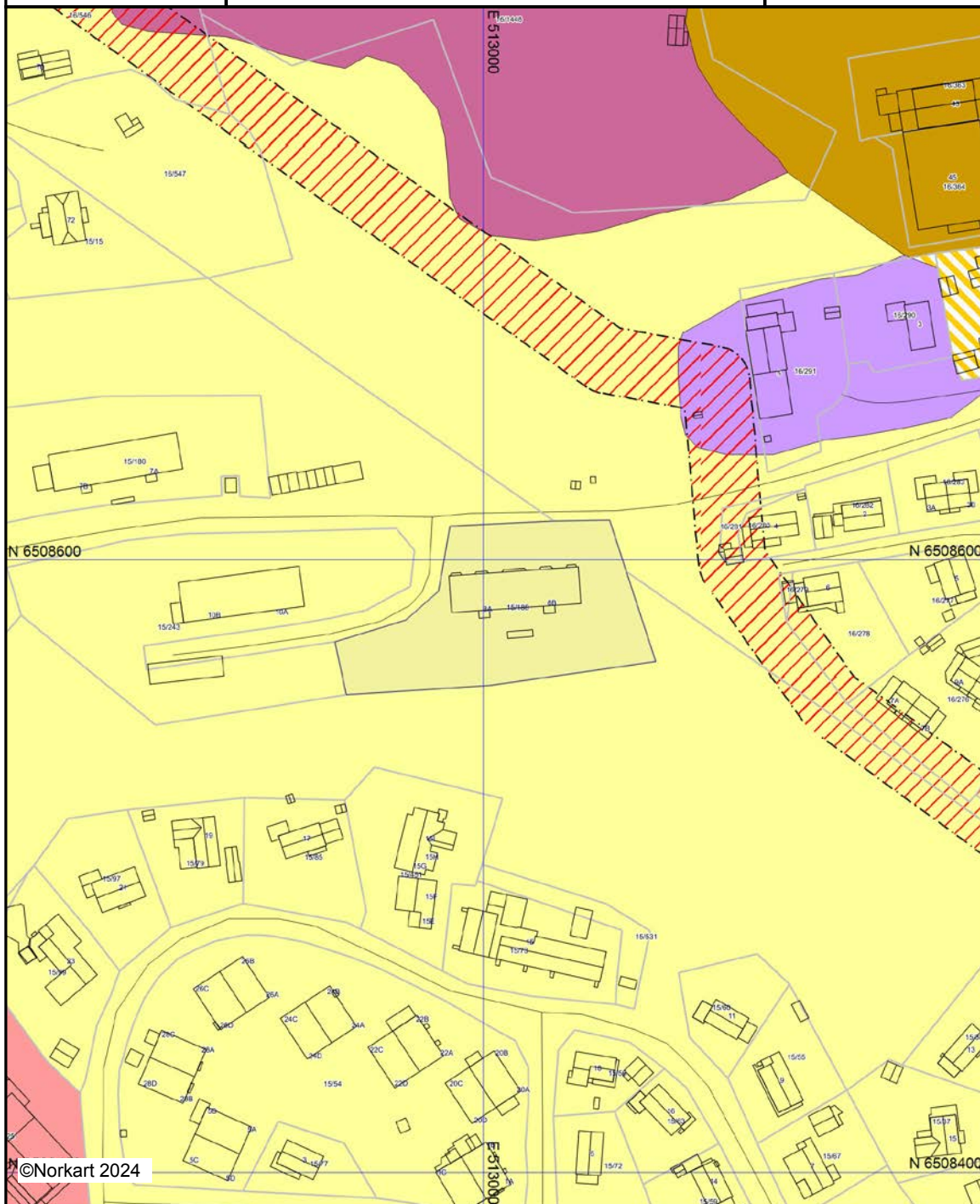
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/188
Adresse: Heiveien 8B
Utskriftsdato: 18.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



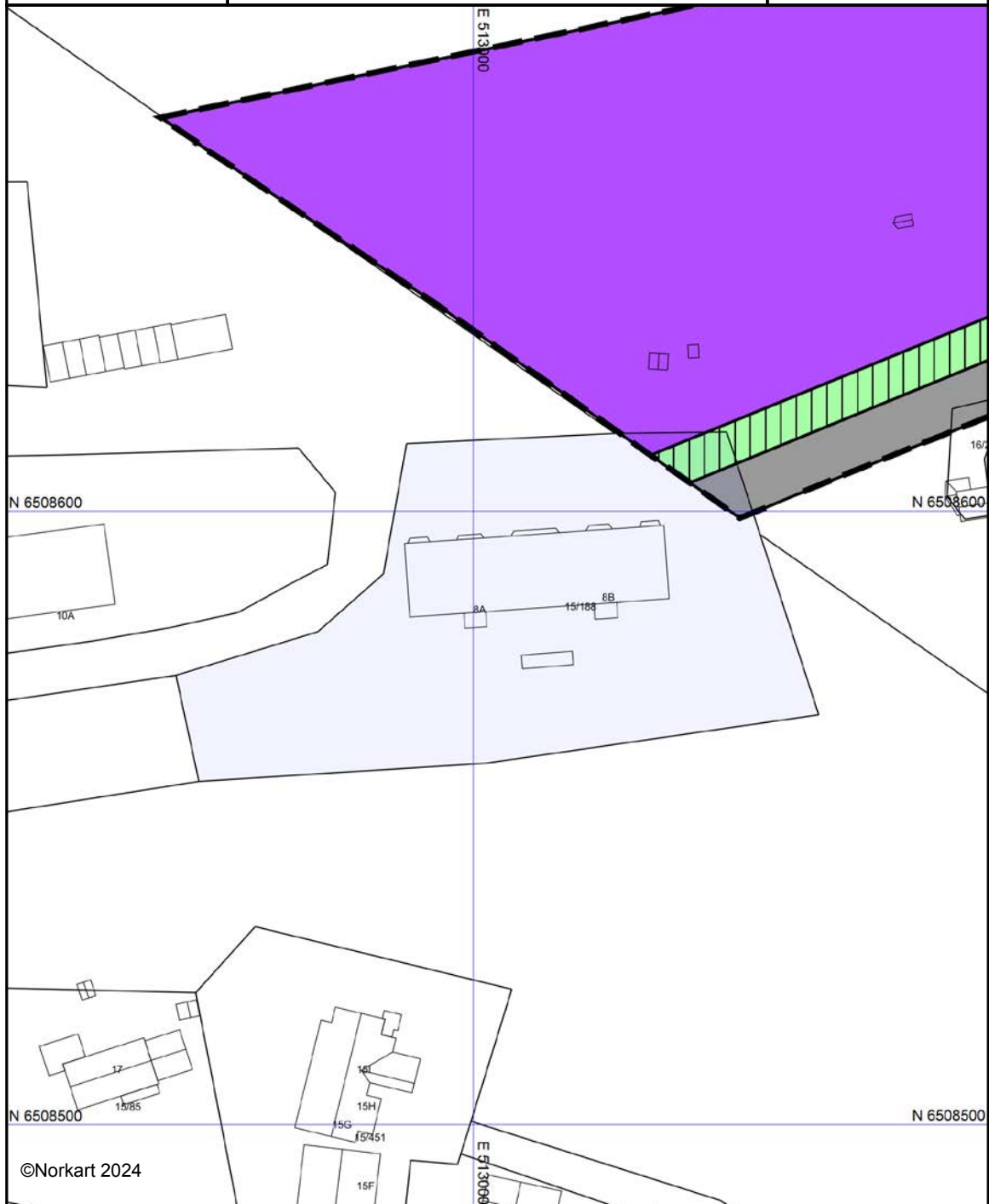
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/188
Adresse: Heiveien 8B
Utskriftsdato: 18.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIAREAL MELLOM RINGVEIEN 13 OG RANDVIKBASSENGET, RISØR KOMMUNE.

- § 1. Arealet som utlegges til industri er vist med grå farge på planen.
Innenfor dette området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 2. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industri-områder i kommunen.
- § 3. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (grønn skrafur) kan disse ikke bebygges. Eksisterende trær skal i størst mulig utstrekning bevares.
- § 4. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer, og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene godkjenne at bygg av brannfaste materialer plasseres helt i nabogrense innenfor industriarealet, selv om naboen ikke vil bygge inntil vedkommende gavlvegg.
- § 5. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
- § 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyder, konstruksjoner og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
Isolasjonsbeltet kan mot gaten bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- § 7. Bygningsrådet kan tillate mindre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 26 januar 1971

00. 26.9.70

KOPIERT

Planstatus

Planer under arbeid

Kommuneplanens arealdel ble offisielt åpnet for innspill 13.06.24.

Høringsfrist for planprogrammet og for å komme med innspill var 16.09.24

Arbeidet med kommuneplanens arealdel er et stort og viktig arbeid og kommer til å pågå i resten av 2024 og utover i 2025.

Saldo Regnskap Risør ASPostboks 49
4951 RisørVår ref: 41240096
Tvedestrand, 02.12.2024**Megleropplysninger på Heiveien 8B - andelsnr. 23 i Heiveien III Borettslag, org.nr. 946 779 709 i Risør kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Guadalupe Arganaraz Perez	SØRKEDALSVEIEN 1026 F, 0758 Oslo	23.02.1983

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Guadalupe A. Perez			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Amra Cemalovic	95056365	heiveien3borettslag@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	15	188	23	Risør	
Borettslagets org.nr:	946 779 709		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har borettslaget mottatt nabovarsel?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
				Risør kommune, Heiveien Sør	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for borettslaget		Forsikringsselskap og polisenr.			
		IF SP588119			
Har borettslaget hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Krever styregodkjennelse</i>	
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?		☒ Ja ☐ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	<i>20</i>
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	<i>Ref. borettsloven § 5.5</i>
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>styrets post</i>	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: Bet. f.o.m.:
1	<i>Husbanken</i>	<i>241.795</i>	<i>30.6.25</i>	<i>4,71</i>	
2	<i>Handelsbanken</i>	<i>4.057.198</i>	<i>2039</i>	<i>5,85</i>	
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>15 år</i>	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr <i>137.568,-</i>			
Har borettslaget formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>482.900,-</i>	Hva er andelens andel formue? Kr <i>15.453,-</i>
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☐ Nei
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?					☐ Ja ☐ Nei

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.116,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:	20.12.24	Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadene fordelt på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: se annet styre			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
		6.385,-	7316.06.00788
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
		2.500,-	7316.06.00788
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Saldo Regnskap Risør AS

Risør, 2/12-24
Sted, dato

Janine S. Strasen
Signatur

Risør Boligbyggelag

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post

Opplysning ved salg av leilighet tilknyttet RBBL

Eier/Eiere Guadalupe Arganaraz Perez	Fødselsnr. 231283	Eierandel 1/1

Leilighet

Leil. adresse Heiveien 8B	Etg. 4	Andelnr. 23	Ant. rom (sov+stue) 2
Felleskostnader 4.116,-	Herav avdrag 1067,-	Herav renter 667	Totalt felleskost. pr. måned 4.116,-
De totale månedlige felleskostnader inkluderer borettslagets driftskostnader, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabeltv, bredbånd, administrasjonskostnader, samt renter og avdrag på borettslagets felles gjeld. Innvendig vedlikehold og innboforsikring dekkes ikke av felleskostnader.			
Pr. dato 31.10.24	Restanse felleskostn. 0	Annen restanse 0	Følger det med garasje Nei
Pr. dato 31.10.24	Andel felles gjeld 137.568	Andel felles formue 8.956	

Borettslag

Borettslagets navn Heiveien III Borettslag	Organsisasjonsnummer 946 779 709	G.nr/B.nr. 15/188
Leder i borettslaget Amra Cemalovic	Mailadresse heiveien3borettslag@gmail.com	Telefonnr. 95056365
Forsikringsselskap IF	Polisennummer SP588119	Bygge år 1973
Annen informasjon vedr. borettslag Med hver leilighet følger bod i kjeller. Kabeltv og bredbånd leveres av Telia AS, borettslaget abonnerer på grunnpakke. Dyrehold krever styregodkjenning. Forkjøpsrett praktiseres for borettslagets og boligbyggelagets medlemmer. Når kjøper er funnet må RBBL få opp midlertidig kjøpskontrakt evt. utfylt skriv "opplysninger fra megler – for å melde forkjøpsrett". Leveres dette RBBL innen mandag kl. 0900, vil forkjøpsrettsannonsen stå i Aust-Agder Blad på førstkommande torsdag, og fristen for å melde seg vil bli onsdag ettermiddag uken etter. Det vil si at forkjøpsretten vil bli avklart ca. 13-19 dager etter at RBBL har fått melding om kjøper. Borettslagets styre må godkjenne ny andelseier. De har 20 dager på dette fra de mottar søknad om godkjenning av ny andelseier fra RBBL. Innflytting kan derfor ikke avtales før 20 dager etter at forkjøpsretten er avklart.		

Borettslagets totale gjeld pr. dato

Bankens navn	Gjeld fra år	Opprinnelig gjeld	Løpetid	Avd.frie periode	Restgjeld	Rente	Annet
Husbank	2000	3.610.000	25 år	5 år	241.795	4,71	
Handelsbanken	2015	5.700.000	24 år	0	4.057.198	5,85	

Gebyr til RBBL

Eierskifte (betales av selger)	4R	6.385
Gebyr for bruk av forkjøpsrett/forhåndsavklaring	5R	7.981
Gebyr for opplysninger vedr. leilighet		2.500
Innmeldingsavgift for nye medlemmer		300
Tinglysning av hjemmelsoverdragelse hvis det gjøres av RBBL		430
Annonsering forkjøpsrett		1.100

Sted	Dato	Underskrift
Lisør	18/11-24	Marianne S. Stenrum

Vedlagt følger:

Risør Boligbyggelag

Fil 1

Årsregnskap m. budsjett

Generalforsamlingsprotokoll (inneholder oversikt over borettslagets styre)

Vedtekter

Husordensregler

Tegning

Midlertidig brukstillatelsesattest

Årsoppgjør for

Heiveien III Borettslag

946779709

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Innkrevd felleskostnader		1 169 184	1 113 504
Innkrevd TV/internett		140 496	120 960
Innkrevd vask oppganger		47 520	42 480
Annen driftsinntekt		62 162	59 453
Sum driftsinntekter		1 419 362	1 336 397
Driftskostnader			
Honorar styret/andre	1, 2	-26 378	-28 256
Kommunale avgifter		-50 497	-57 048
Renovasjon		-101 550	-98 550
Eiendomsskatt		-93 808	-75 886
Strøm fellesareal		-51 030	-64 748
Vask oppganger/fellesareal		-48 139	-42 383
TV/internett		-140 853	-120 677
Snørydding		-19 625	-44 625
Leie programvare og datatjenester		-9 453	-8 548
Inventar og utstyr		-4 212	-8 409
Vedlikehold	3	-71 395	-116 833
Honorar revisor		-12 750	-12 750
Honorar forretningsfører		-80 160	-77 897
Møter, dugnad og gaver		0	-299
Kontingenter		-1 393	-1 393
Forsikringer		-77 995	-73 028
Annen driftskostnad		-4 441	-3 794
Sum driftskostnader		-793 679	-835 124
Driftsresultat		625 683	501 273
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	111
Sum finansinntekter		0	111
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-224 678	-141 906
Sum finanskostnader		-224 678	-141 906
Netto finans		-224 678	-141 795
Resultat før skattekostnad		401 005	359 478
Årsresultat		401 005	359 478
Overføringer			
Udekket tap		401 005	359 478
Sum overføringer		401 005	359 478

Heiveien III Borettslag
946 779 709

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 105 144	4 105 144
Sum varige driftsmidler		4 105 144	4 105 144
Sum anleggsmidler		4 105 144	4 105 144
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 394	19 533
Andre kortsiktige fordringer	5	168 833	162 527
Sum fordringer		179 227	182 060
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		209 800	222 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 800	222 125
Sum omløpsmidler		389 027	404 185
SUM EIENDELER		4 494 171	4 509 329

Heiveien III Borettslag
946 779 709

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-626 057	-1 027 063
Sum opptjent egenkapital		-626 057	-1 027 063
Sum egenkapital		-623 657	-1 024 663
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 537 589	4 944 242
Borettsinnskudd		560 000	560 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 097 589	5 504 242
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 441	26 373
Annen kortsiktig gjeld		3 798	3 377
Sum kortsiktig gjeld		20 239	29 750
Sum gjeld		5 117 828	5 533 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 494 171	4 509 329

30.01.24



Amra Cemalovic
styrets leder



Tore Olavi Dahl
styremedlem



Vegar Lappebakke
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til den del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler	2023	2022
A: Disponible midler pr 01.01	374 435	447 627
+ Årets resultat	401 005	359 478
- Andre endringer	0	0
- Avdrag felles gjeld	406 653	432 671
B: Årets endring disponible midler	-5 648	-73 193
C: Disponible midler pr 31.12	368 788	374 435
Spesifikasjon av disponible midler:	2023	2022
Omløpsmidler	389 027	404 185
Kortsiktig gjeld	-20 239	-29 750
Sum disponible midler pr	368 788	374 435

Heiveien III Borettslag
946779709

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	25 000	26 030
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 378	2 226
Sum	26 378	28 256

Note 3 - Spesifikasjon av vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2023	2022
Vedlikehold bygning	25 391	46 454
Vedlikehold elektro	41 578	31 233
Vedlikehold vvs	0	9 212
Vedlikehold utv. anlegg	4 426	29 935
Sum	71 395	116 833

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1973	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 637 520	2 671 270
Rehabilitering i 1999/2000		3 467 896	3 467 896
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	33 750	6 105 416	6 139 166
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	-2 034 022	-2 034 022
Avskrivninger for året	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2023	33 750	4 071 394	4 105 144

Blokka ble oppført i 1973, og tomten ble frikjøpt i 2007. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygningene. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Heiveien III Borettslag
946779709

Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon av egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	2 400	-1 027 063	-1 024 663
Årets resultat		401 005	401 005
Egenkapital 31.12	2 400	-626 057	-623 657

Egenkapitalen er negativ. Det ligger betydelige merverdier i bygninger i forhold til bokført verdi, og fortsatt drift er sikret.

Innskutt andelskapital består av 24 andeler pålydende kr 100.

Note 7 - Gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaks år	2000	2015	
Rentesats	2,188 %	5,990 %	
Betingelser	Fast rente til 01.07.24	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.25	30.12.39	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	5 700 000	9 310 000
Lånesaldo 01.01.2023	594 801	4 349 441	4 944 242
Avdrag i perioden	234 044	172 609	406 653
Opptak i perioden	0	0	0
Lånesaldo 31.12.2023	360 757	4 176 832	4 537 589
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	3 258 348	3 258 348

Fordeling av fellesgjeld	2 roms	3 roms	4 roms
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent, leilighetenes andel:	3,2 %	4,3 %	5,0 %

Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslagets gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 4 105 144

Resultatrapport 2023

Heiveien III Borettslag

Alle beløp i NOK

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Innkrevde felleskostnader	1 169 184	1 113 504	1 170 000	1 217 800
Innkrevde tv/internett	140 496	120 960	135 900	147 100
Innkrevd vask oppganger	47 520	42 480	46 000	52 500
Andre inntekter	62 162	59 453	60 000	63 500
Sum driftsinntekter	1 419 362	1 336 397	1 411 900	1 480 900
Honorar styret/andre inkl. aga.	26 378	28 256	28 000	26 400
Kommunale avgifter (vann og avløp)	50 497	57 048	59 800	59 100
Rennovasjon	101 550	98 550	103 000	107 700
Eiendomskatt	93 808	75 886	80 000	99 400
Strøm fellesareal	51 030	64 748	70 000	60 000
Vask oppganger/fellesareal	48 139	42 383	46 000	52 500
TV/Internett	140 853	120 677	135 900	147 100
Snørydding	19 625	44 625	25 000	20 000
Leie programvare, datatjenster	9 453	8 548	9 000	9 700
Inventar og utstyr	4 212	8 409	0	0
Vedlikehold	66 969	86 899	70 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	4 426	29 935	30 000	7 000
Honorar revisor	12 750	12 750	13 000	13 000
Honorar forretningsfører	80 160	77 897	82 000	84 000
Møte/dugnad/gaver	0	299	1 000	1 000
Kontingent NBBL	1 393	1 393	1 400	1 500
Forsikringer	77 995	73 028	78 000	82 800
Gebyrer mm.	4 441	3 794	3 800	4 600
Sum driftskostnader	793 679	835 124	835 900	825 800
Driftsresultat	625 683	501 273	576 000	655 100
Renteinntekter	0	111	0	0
Rentekostnader	224 678	141 906	200 800	250 100
Netto finansposter	-224 678	-141 795	-200 800	-250 100
Resultat	401 005	359 478	375 200	405 000

Disponible midler

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Disponible midler 1/1	374 435	447 628	374 435	368 788
Årets resultat	401 005	359 478	375 200	405 000
+/- Endring langsiktig gjeld	-406 653	-432 671	-409 200	-399 600
Endring disponible midler	-5 648	-73 193	-34 000	5 400
Disponible midler 31/12	368 788	374 435	340 435	374 188
Som består av:				
Omløpsmidler	389 027	404 185	0	0
Kortsiktig gjeld	-20 239	-29 750	0	0
Sum	368 788	374 435	0	0

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Heiveien III Borettslag**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Heiveien III Borettslag som viser et overskudd på kr 401 005. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

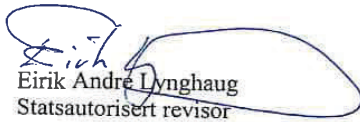
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Risør, 2. februar 2024
Revisjon Sør AS


Eirik Andre Lynghaug
Statsautorisert revisor

Protokoll fra årsmøte for 2023, Heiveien III Borettslag

Årsmøte ble holdt 14.05.24 kl. 1800 ute på plattingen i Heiveien 8, Risør.

Til stede var: Amra Cemalovic, Leif Kåre Strat, John André Andersen, Vegard Lappebakke, Nils Bunes, Tore Olavi Dahl, Kenneth Mesøy, Ann Lisbeth B. Røed, Ann Carin Norum, Ole Martin Kjørvik, Nan Kyu Say og Emina Alibegovic. Marianne Syrdal Stenersen møtte fra Risør Boligbyggelag.

12 stemmeberettigede, ingen fullmakter.

1. Konstituering

Møtet ble erklært lovlig innkalt. Til møteleder ble Marianne Syrdal Stenersen valgt. Tore Olavi Dahl og Ann Lisbeth B. Røed ble valgt til å signere protokollen.

2. Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og budsjett ble gjennomgått, kommentert og godkjent

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det nye styret ble enstemmig valgt og består av følgende medlemmer:

Styreleder: Amra Cemalovic, gjenvalg, to år

Styremedlem: Tore Olavi Dahl, ikke på valg, sitter et år til

Styremedlem: Vegard Lappebakke, ikke på valg, sitter et år til

Varamedlem: Kenneth Mesøy, gjenvalg, et år

Varamedlem: John André Andersen, ny, et år

Styret skal fungere som valgkomite

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen for 2023 skal være:

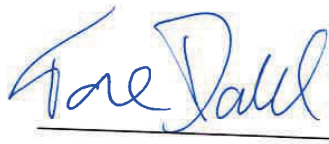
Styreleder kr. 15.000, - herav 5.000, - gavekort

Styremedlemmer og varamedlemmer kr. 2.000, -gavekort

Kenneth Mesøy, gavekort 3000,- for hagearbeid

Det var ingen innkomne saker, styreleder Amra informerte litt om hva som er gjort hittil i 2024 og videre planer. Det er godt samarbeid i styret og en del oppgaver blir utført på dugnad av andelseierne i borettslaget.

Risør, 15.05.24



Tore Olavi Dahl



Ann Lisbeth B. Røed

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Agder,
Markensgate 34, POST BOKS 575 4665 KRISTIANSAND

Dato 29.01.2024

Sidenr. 1

00946779709

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 38123230

Heiveien lli Borettslag

Epost:

heiveien3@faktura.poweroffice.net

Vedrørende lån nr. : 9495.70.36702

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 14.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 6,100 % p.a.

Effektiv rente : 6,260 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Agder,
Markensgate 34, POST BOKS 575 4665 KRISTIANSAND

Dato 29.01.2024

Sidenr. 1

00946779709

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 38123230

Heiveien lli Borettslag

Epost:

heiveien3@faktura.poweroffice.net

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9495.70.36702

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 4.176.832,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,850 %
Ny rente fra 14.02.2024	6,100 %
Ny eff. rente 14.02.2024	6,260 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år
Innfrielsesdato	30.12.2039
Første forfall	30.03.2024
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 100.950 frem til 14.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	17.03.2015

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
14.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,100 %		
14.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			102.639	(RENTER OG AVDRAG)	
30.03.2024	102.729	62.040	90		40.599	4.136.233
30.06.2024	102.729	63.422	90		39.217	4.097.016
30.09.2024	102.729	62.821	90		39.818	4.057.198
30.12.2024	102.729	61.534	90		41.105	4.016.093
SUM 2024	410.916	249.817	360		160.739	4.016.093
30.03.2025	102.729	60.403	90		42.236	3.973.857
30.06.2025	102.729	61.100	90		41.539	3.932.318
30.09.2025	102.729	60.460	90		42.179	3.890.139
30.12.2025	102.729	59.162	90		43.477	3.846.662
SUM 2025	410.916	241.125	360		169.431	3.846.662
SUM 2026	410.916	230.555	360		180.001	3.666.661
SUM 2027	410.916	219.321	360		191.235	3.475.426
SUM 2028	410.916	207.416	360		203.140	3.272.286
SUM 2029	410.916	194.705	360		215.851	3.056.435
SUM 2030	410.916	181.237	360		229.319	2.827.116
SUM 2031	410.916	166.925	360		243.631	2.583.485
SUM 2032	410.916	151.749	360		258.807	2.324.678
SUM 2033	410.916	135.566	360		274.990	2.049.688
SUM 2034	410.916	118.407	360		292.149	1.757.539
SUM 2035	410.916	100.173	360		310.383	1.447.156
SUM 2036	410.916	80.830	360		329.726	1.117.430
SUM 2037	410.916	60.224	360		350.332	767.098
SUM 2038	410.916	38.360	360		372.196	394.902
SUM 2039	410.394	15.132	360		394.902	0
TOTAL	6.574.134	2.391.542	5.760		4.176.832	0

Vedtekter

for Heiveien III borettslag org nr 946779709

tilknyttet
Risør boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.8.1972, sist endret den 24.10.05

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Heiveien III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Risør kommune og har forretningskontor i Risør kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Risør boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Garasjevedtekter for Heiveien III Borettslag

Det står 10 garasjer på Heiveien III Borettslag sin tomt.

Disse garasjene kan bare eies av andelseiere i Heiveien III Borettslag.

Andelseiere kan kun eie en garasje hver.

Hovedregelen er at garasjen skal følge andelsleiligheten hvis denne skifter eier.

Ønsker garasjeeier å omsette garasjen må det kun gjøres til andelseiere i Heiveien III Borettslag.

For at dette skal bli rettferdig må alle andelseiere bli informert om at det er en garasje ledig, slik at de som ønsker, kan gi bud på garasjen. Garasjen må da selges til høystbydende. Selger sørger for at kjøper blir gjort kjent med vedtektene for garasjene. Styret i borettslaget, samt Risør Boligbyggelag må informeres om ny eier. Kopi av vedtektene med ny eiers underskrift skal gis Risør Boligbyggelag.

Eier er selv ansvarlig for at garasjen er forsikret. Alle garasjene må være forsikret.

Eier må til enhver tid holde garasjen i orden og sørge for godt vedlikehold. Port må være montert og alle garasjene må være likt beiset.

Fremleie av garasje er i utgangspunktet ikke lov. Garasjeeier kan likevel søke styret om lov til fremleie, hvis fremleietakeren er en andelseier av Heiveien III Borettslag. Styret kan godkjenne fremleie for ett år av gangen, og da bare til andelseiere i Heiveien III Borettslag.

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26.11.09.

Garasjeeiere må signere på at vedtektene er lest og godkjent. Kopi av dette må gis til RBBL.

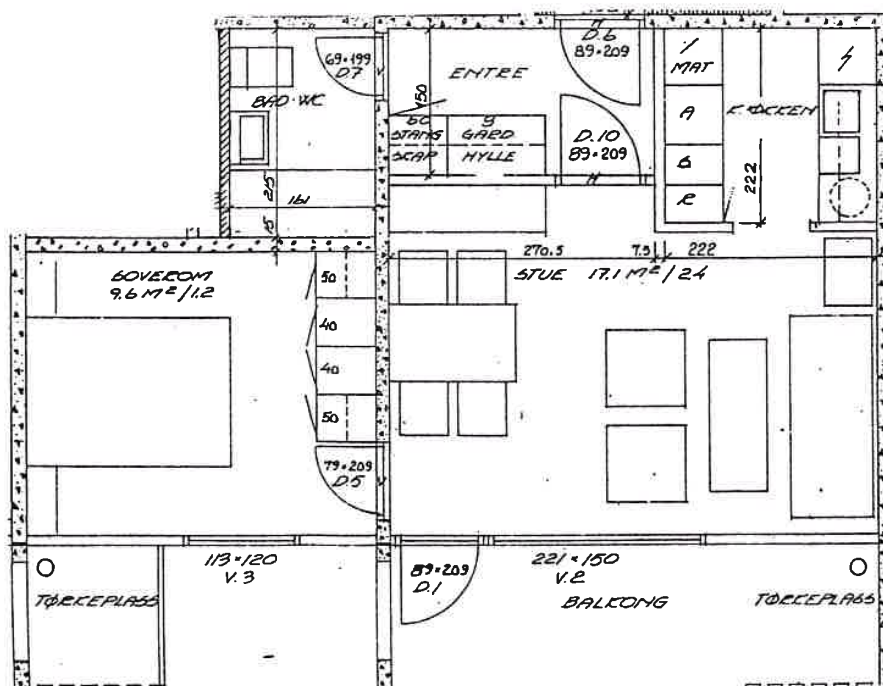
Dato/Signatur fra garasjeeier

ORDENSREGLER FOR HEIVEIEN III BRL.

1. Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietakere og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården ikke lager støy, ubehag eller er til ulempe for noen.
2. Radio, TV eller stereoanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres, særlig etter KL.22.00.
3. Ytterdørene skal låses hver kveld KL.22.00. Når besøkende forlater bygget etter denne tid, må vedkommende andelseier påse at ytterdørene blir låst.
4. Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper eller matter må ikke foretaes fra veranda eller vindu.
5. Sykler, barnevogner og sparkstøttinger m.v. skal settes i kjelleren i de rommene som er avsatt til dette. Barnevogner, barnesykler m.v. må ikke settes i hovedinngangen. Det er forbudt å oppbevare motorkjøretøy i kjeller, (Jfr. Brannvernloven). Fellesrommene skal være låst.
6. I vintertiden må kjellervinduene og ventilene i kjelleren holdes lukket, slik at frost unngås. Ved bruk av ytterdørene skal disse straks lukkes. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann- og kloakkrør ikke fryser til.
7. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Hvis det kastes andre ting kan det medføre tilstopping, noe som kan føre til unødvendig store utgifter.
8. Husdyrhold- Hund, katt o.a. er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret.
9. Grilling på verandaene er ikke tillatt.
10. Bygningene er forsikret i If Skadeforsikring. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, må boligbyggelaget øyeblikkelig varsles.
11. Parkering på gårdsplassen er forbudt.
12. Røyking er ikke tillatt i ganger og fellesrom.

24 MANN'S BOLIG
PERSPEKTIV
 SANDEFJORD, SEPTEMBER 1970
 RÅDG. ING. KR. R. LINDSTRØM.

**24 MANNES BOLIG
PERSPEKTIV**
SANDEFJORD SEPTEMBER 1970
RÅDG. ING. KR. R. LINDSTRØM.





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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

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 5 500/4 100/6 400 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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Heiveien 8B, 4956 RISØR

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

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 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.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIA STORNES | Eiendomsmegler | **905 70 307**

maria.stornes@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00