

Henriks vei 72

Hope - Risør



Prisantydning: kr 4 290 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Område
Hope

Adresse
Henriks vei 72

Prisantydning
kr 4 290 000,-

Omkostninger: **kr 123 720,-**
Totalpris: **kr 4 413 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 16 084,-**
Formuesverdi: **kr 810 000,-**

Primærrom: 106 m²
Bruksareal: 106 m²

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2013
Soverom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 538 m²



Tone Elisabeth Hveem
Eiendomsmeglerfullmektig

95 55 31 55
tone.hveem@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26
37 14 30 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HENRIKS VEI 72

BESKRIVELSE

Velkommen til Henriks vei 72!

Flott beliggende hytte på Hope, mellom Lyngør og Risør. Her er det fin utsikt over Sandnesfjorden og meget gode solforhold. Kort vei til sjøen med badeplasser, fiskemuligheter og båtplasser. Nærområdet kan i tillegg skilte med gode turmuligheter, både på fastland og i vakker skjærgård. Sørlandet Feriesenter med badebasseng, sandstrand, kiosk og en rekke aktiviteter for barna finner man like over veien fra hyttefeltet. Hytta holder normal standard og inneholder entre, bad/vaskerom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik veranda, samt 2 soverom i 1. etasje. I 2. etasje er det loftstue og 2 soverom, samt toalettrom. Det medfølger tinglyst rett til båtplass ved feriesenteret, i tillegg til en privat, tidsbestemt avtale om en ekstra båtplass.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

INNHold

Hovedetasjen inneholder entre, bad/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til solrik veranda, og 2 soverom. Loftsetasjen inneholder stue og toalettrom, samt 2 soverom.

STANDARD

Fritidsboligen er oppført i 2013 og holder gjennomgående normal standard, med offentlig vann og avløp. Stue og kjøkken er i åpen løsning, og er utført i lyse og nøytrale farger. På kjøkken er det godt med skap- og benkplass, integrerte hvitevarer og laminert benkeplate. Det er god plass til spisebord mot utsikten. Mellom stue og kjøkken er det dobbeldør ut til veranda med nydelig utsikt over Sandnesfjorden, og flott solforhold. Stue og kjøkken er utført med parkett på gulv og malte panelplater på veggene.

Fra entreen er det adkomst til baderommet, som er flislagt med varmekabler i gulv og våtromsplater på veggene, med opplegg for vaskemaskin. Baderommet er romslig med dusjhjørne servant i servantskap og toalett. Det er 2 soverom i hovedetasjen. Det ene rommet er innredet med familiekøye, mens det på det andre rommet er plass til dobbeltseng.

I loftsetasjen er det stue med flott utsikt, parkett på

gulvene og malte panelplater på veggene. Det er to gode soverom, hvorav det ene har integrert garderobeløsning. Toalettrom i etasjen, med belegg på gulv, innredet med toalett og servant. Det er råkjeller i underetasjen, som kan benyttes til enkel lagring.

Romslig tomt med solrik veranda som går rundt fritidsboligen på tre sider. På hver side og bak er det opparbeidet hage med plen, samt en ekstra terrasse med boblebad fra 2018. Her kan man virkelig nyte de sene, solrike ettermiddagene.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 106 kvm, Bruksareal: 106 kvm

Sekundærrom: 0 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 69 m² - 2. etg. 37 m².

P-rom inkl: Hovedetasje: entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom. Loftsetasje: stue, toalettrom og 2 soverom.

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

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Målestandarden forutsetter også at måleverdige rom skal ha gangbart gulv. Kryprom/kjellerrom er derfor utelatt fra arealberegningen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig bod i boligens hovedetasje har utgått til fordel for ekstra soverom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt og godkjent.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2013 i følge Risør kommune. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Se forøvrig tilstandsrapport.

OPPVARMING

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

DIVERSE

Eiendommen er fullverdifsikret i Storebrand med polisenummer: 3172813. Årlig forsikringspremie er kr 6276,-.

Selger er interessert i å selge eiendommen med møbler. Dette kan avtales direkte med selger ifm med bud.

Årlig strømforbruk er i følge selger ca 3000 kwh - med mye sommerbruk, samt noen få helger høst/vinter.

Med eiendommen følger medlemskap i Sørlandet Ferieby vel. Det er dugnad en gang per år, med gebyr på kr 500,- dersom man ikke har anledning til å delta.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 30.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Fritidsbolig fra 2014 oppført i halvannen etasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble påbegynt i perioden rundt 2010/2011 og ferdigstilt i 2014. Fritidsboligen fremstår i sin helhet som normalt vedlikeholdt og med normal aldersslitasje. Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved inngang til dusjonen. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kryprom/kjellerrom. Byggtekniske 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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

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

i forskrift på byggetidspunktet. Lokalt manglende fall i deler av dusjonen og motfall på enkelte fliser ved inngang til dusjonen. Løsningen medfører at vann kan renne ut på gulv ved dusjing. Det er montert oppsamlingslist / plastoppkant på gulv.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon >Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning. Terrengforholdene medfører at det passerer noe overvann i dremsmassene og på terrenget under fritidsboligen.

TG2 - avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep. Det er hovedsakelig den østlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det mangler inspeksjonsluker til kott/hulrom bak knevegger i loftsetasjen. Takutstikkene er utført uten fluenetting.

Utvendig > Terrassedør
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det ble registrert friksjon i tilknytning til sidefelt og behov for utskiftning av låsepinne i bunn.

Utvendig > Kjellerdør
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag.

Utvendig > Terrasser

Det er avvik:

Terrassebord ved badestamp er avsluttet nær fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning fra overvannstilsig. Det ble registrert noe horisontalavvik i hovedterrassen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført direkte mot terreng. Stedvis tørkesprekker og vridninger. Det må påregnes vedlikehold av terrassegulvene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skillekonstruksjonen mot kryprommet er utsatt for kondensbelastning.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Krypkjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjelleren har kondensutfordringer. Det ble målt 19-23% vektprosent/ i trepanel mot kryprommet. Fuktinholdet i kontrollerte. Deler av skillekonstruksjonen tilsier at det kan oppstå skader over tid.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er noe bratt stiging i trappeløpet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det ble registrert misfarget fuge / overgangsfuge mellom flisoppkant og bunn av våtromsplater.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom >

Bad/vaskerom

Det er avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Kondensfukt i skillekonstruksjonen mot kryprommet medfører økt risiko for fuktskader og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Fritidsboligen er utført med ordinære trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning mellom oppholdsrommene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entré. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon for skjult gulvvarme og nyinstallasjonen fra byggeår. Det foreligger ingen tilgjengelig samsvarsdokumentasjon for supplerte deler av anlegget.

Tomteforhold > Forstøtningsmur - 1

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

TGIU: Tekniske installasjoner > Utvendig boblebad

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Lite fall på bad. Lagt inn dusjlist for å holde vann i

dusjen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært Trukket elektrisitet til boblebad, installert i 2018. Arbeid utført av Elektro Skagerak AS.

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

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

Generell kontroll av el-anlegget ble utført i 2015. Dette ble gjort av selskapet Rejlers EL-sikkerhet, som var på tilsyn juli 2015. Ingen avvik på anlegget står åpne etter utført kontroll.

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

Det foreligger en privat avtale mellom Mesel Eiendom og eier av Henriks Vei 72 som gir vederlagsfri rett til båt plass v/ brygge på Fie frem til høsten 2032 (inntil 13 fot). Avtalen ble inngått etter at eier måtte gjennomføre tiltak for fjellsikring på den ene siden av eiendommen.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning. Se forøvrig kart.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger høyt i feltet med flott utsikt til Sandnesfjorden og kort vei ned til Sørlandet feriesenter. Her er det sandstrand, badebasseng, kiosk/butikk og lekeplass for barna. Kort vei til nærbutikken Joker. I nærområdet finnes flotte turområder, både på land og i skjærgården, og det er en kort kjøretur til Fie med tursti til jettegrytene i havgapet. Eiendommen har meget gode solforhold, med både morgensol og kveldssol. Fra eiendommen er det en kort kjøretur med båt eller bil til trehusbyen Risør, med utstillinger, festivaler, butikker og

resturanter mm. Det er ca 6-7 minutter med båt til Stangholmen fyr hvor det er både restaurant og uteservering, samt flere konserter sommerstid. Velger man den andre retningen er det ikke lange turen til idylliske Lyngør, og bokbyen Tvedestrand med nydelig skjærgård og alle fasiliteter.

Eiendommen ligger ca 2 timer og 40 minutter fra Oslo, og det er ca 1 time til Kristiansand og Dyreparken. Ønsker man en litt mindre dyrehage er det ikke lange kjøreturen til Brokelandsheia og Den lille Dyrehage. Her finnes uttallige muligheter for store og små til en innholdsrik ferie år etter år.

TOMT

Areal: 538 kvm, Eierform: Eiet tomt Pent opparbeidet tomt med plen og terrasser. Det er bygget en ekstra platting i bakkant av hagen med jacuzzi. Solrikt og usjenert.

PARKERING

Det er biloppstillingsplass på nedsiden av fritidsboligen, med plass til tre biler.

Det følger med tinglyst rett til en båt plass i bøye ved feriesenteret, plass nr 209. Årlig kostnad er kr 1100,-.

Selger leier i tillegg båt plass i uttrigger av og ved feriesenteret - 2,5 meter, plass nr 48. Denne leieavtalen har en varighet på 10 år og utløper i følge selger i 2024, men kan forlenges. Årlig kostnad kr 3400,-.

Bod til utstyr/vester kan leies på bryggeanlegget. Leie for både bod og båt plass er betalt av selger for sesongen 2023

Det er i tillegg til dette laget en privat avtale om båt plass til liten båt (jolle) ved bryggeanlegget på Fie. Denne er vederlagsfri og avtalen varer til 2032.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2014. Ferdigattesten gjelder fritidsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og tilhører

HENRIKS VEI 72

reguleringsplan Sandnes, gnr 5 bnr 5, ikrafttredelse 08.04.1986. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Ingen heftelser følger.

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.

Rettigheter som følger eiendommen:
Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 4201-5/138 - Rettigheter i eiendomsrett
Dagboknr 1996/1886-1/35, tinglyst 25.06.1996
Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder Andelslaget Sørlandet Ferieby - å stå som eier av fellesanlegget med vegger, parkeringsplasser osv.
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra Risør kommune

Rettigheter på 4201-5/5
Rettigheter i eiendomsrett
Dagboknr 1996/1887-1/35, tinglyst 25.06.1996
Erklæring/avtale
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Kan ikke slettes uten etter samtykke fra rettighetshaver og hjemmelshaver.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

123 720,- (Omkostninger totalt)

4 413 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 16 084 pr. år
Dette inkluderer avgift til vann og avløp, eiendomsskatt og renovasjon til RTA.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 5644,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Kr. 810 000,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Henriks vei 72, Gnr. 5 Bnr. 153 i Risør kommune.

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Selveier

SELGER

Michal Høiby
Marthe Østgaard Mohn
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: platetopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 95 55 31 55.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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 mislighol

OPPGJØR

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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

41-23-0047

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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 Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/41-23-0047. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Avd. leder / Eiendomsmegler Jan Terje Halvorsen, tlf. 92 80 63 23

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.9 000)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 290 000,-) (Kr.85 800)

Tilrettelegging (Kr.14 250)

Totalt kr. (Kr.119 535)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 05.06.2023



Flere solrike uteplasser på eiendommen





Lys og romslig stue med utgang til solrik veranda



Kjøkken og stue i åpen løsning



Kjøkkenet er lyst og moderne med integrerte hvitevarer og plass til spisebord



I stuen er det god plass til sofagruppe



Romslig bad med varmekabler og flislagt gulv



Romslig soverom i 1. etasje



Fritidsboligen går over to etasjer



I 2. etasje er det stue med plass til møblement - også her er det flott utsikt mot fjorden



Romslig soverom med garderobeløsning



Her kan familie og venner samles for sosialt samvær og aktiviteter



Idyllisk beliggenhet og romslig tomt






Planetegningene er en illustrasjon
 og er ikke målbare. Avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje





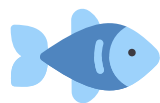

Planetegningene er en illustrasjon
 og er ikke målbare. Avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etasje

Henriks vei 72

Avstand til sjø

217 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 25 min	🚗
🚏 Vinterkjær trafikknutepkt buss	20 min	🚗
🚏 Risør Tollboden	24 min	🚗
Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	19.7 km	
🚆 Brokelandsheia	29 min	🚗
Linje F5	29.1 km	
🚏 Lyngør Kommunalen	6.7 km	
Linje 195		

Avstand til byer

Risør	21 min	🚗
Tvedestrand	26 min	🚗
Arendal	43 min	🚗
Skien	1 t 26 min	🚗
Kristiansand	1 t 27 min	🚗
Oslo	3 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Pauls Matservice, Båtbua Restaurant	18 min	🚗
🚗 Risør kommunehus - Risør kommune	20 min	🚗

Havner i området

- Sørlandet feriesenter - gjestehavn
Matvarer
- Stangholmen Gjstehavn



Aktiviteter

Havgløtt Bad	6 min	🚶
Sørlandet Feriesenter badeplass	9 min	🚶

Sport

⚽ Sandnes Ballbinge Ballspill	7 min	🚶
	0.6 km	
⚽ Hope oppvekstsenter Aktivitetsshall, ballspill, sandvolleybal...	19 min	🚶
	1.5 km	
🏊 Atletix Risør	21 min	🚗
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	23 min	🚗

Dagligvare

Joker Hopestrand	21 min	🚶
Snarkjøp Lyngør Handelshus	6.6 km	

Varer/Tjenester

🏪 Grisen Storsenter	23 min	🚗
🏪 Vitusapotek Risør	20 min	🚗
🏪 Apotek 1 Tvedestrand	23 min	🚗
🌿 Risør Vinmonopol	24 min	🚗
🌿 Tvedestrand Vinmonopol	24 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Risør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Henriks vei 72, 4957 RISØR

📖 RISØR kommune

gnr. 5, bnr. 153

Areal (BRA): Fritidsbolig 106 m²



Befaringsdato: 30.05.2023

Rapportdato: 01.06.2023

Oppdragsnr.: 20201-1295

Referansenummer: TE7456

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Gyldig rapport
01.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmart@live.no

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

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2014 oppført i halvannen etasje.
Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble påbegynt i perioden rundt 2010/2011 og ferdigstilt i 2014.

Fritidsboligen fremstår i sin helhet som normalt vedlikeholdt og med normal alders slitasje.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved inngang til dusjsonen. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kryprom/kjellerrom.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	37	37	0
Hovedetasje	69	69	0
Kjeller	0	0	0
Sum	106	106	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

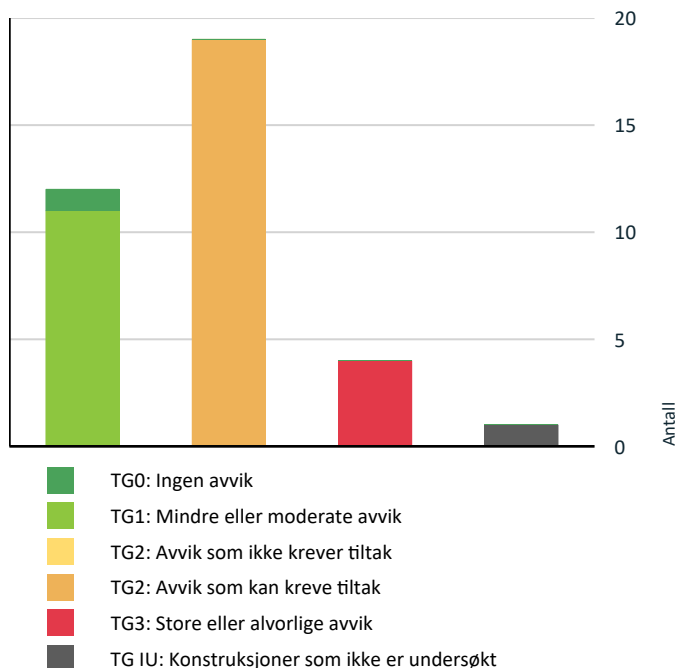
Fritidsbolig

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

Opprinnelig bod i boligens hovedetasje har utgått til fordel for ekstra soverom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt og godkjent.

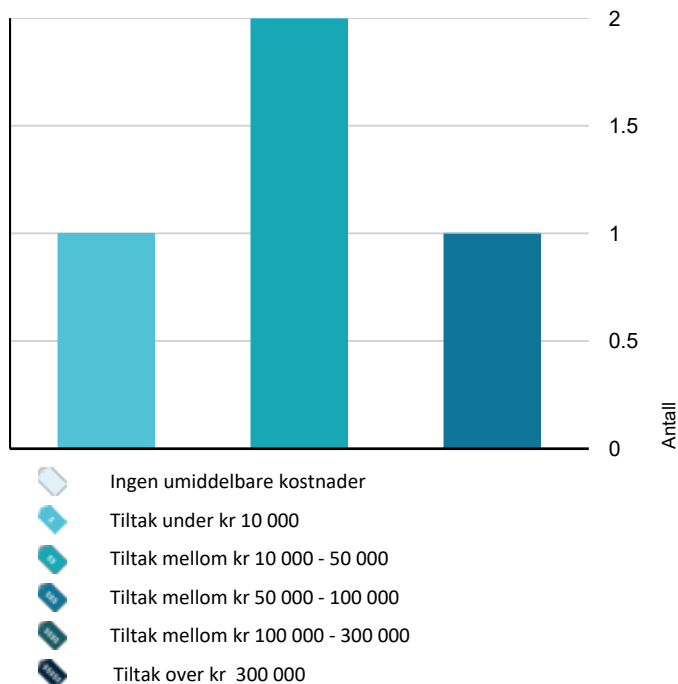
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig / fritidsbolig.

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

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

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600, rapportinstruksen og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Lokalt manglende fall i deler av dusjsonen og motfall på enkelte fliser ved inngang til dusjsonen. Løsningen medfører at vann kan renne ut på gulv ved dusjing. Det er montert oppsamlingslist / plastoppkant på gulv.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Terreng faller inn mot bygning.

Terrengforholdene medfører at det passerer noe overvann i dreismassene og på terrenget under fritidsboligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Utvendig boblebad

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på sydlige siden.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep. Det er hovedsakelig den østlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det mangler inspeksjonsluker til kott/hulrom bak knevegger i loftsetasjen. Takutstikkene er utført uten fluenetting.



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert friksjon i tilknytning til sidefelt og behov for utskifting av låsepinne i bunn.



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassebord ved badestamp er avsluttet nær fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning fra overvannstilsig. Det ble registrert noe horisontalavvik i hovedterrassen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført direkte mot terreng. Stedvis tørkesprekker og vridninger. Det må påregnes vedlikehold av terrassegulvene.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skillekonstruksjonen mot kryprommet er utsatt for kondensbelastning.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp kjelleren har kondensutfordringer.

Det ble målt 19-23% vektprosent/ i trepanel mot kryprommet. Fukttinnholdet i kontrollerte. deler av skillekonstruksjonen tilsier at det kan oppstå skader over tid.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er noe bratt stigning i trappeløpet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det ble registrert misfarget fuger / overgangsfuger mellom flisoppkant og bunn av våtromsplater.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Kondensfukt i skillekonstruksjonen mot kryprommet medfører økt risiko for fuktskader og betegnes derfor som risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Fritidsboligen er utført med ordinære trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning mellom oppholdsrommene.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Det foreligger dokumentasjon for skjult gulvvarme og nyinnstallasjonen fra byggeår. Det foreligger ingen tilgjengelig samsvarsdokumentasjon for supplerte deler av anlegget.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen. Tilgjengelige opplysninger tilsier for øvrig at byggearbeidene ble påbegynt i perioden rundt 2010.

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Fritidsboligens utvendige overflater har noe utvendig vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Lett undertakstekking av fiberarmert duk. Teknisk utførelse av undertaket kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.



Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Det er montert snøfangere på deler av taket. Beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Videre bør det monteres fuglebånd ved takutstikk for å unngå unødig belastning mot undertaksduken. Duken/undertaket er sårbart for friksjons-slitasje. Anbefaler ettermontering av snøfangere ved hovedinngang.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyninger eller setninger. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep. Det er hovedsakelig den østlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatevedlikehold i form av vask, skraping og maling.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikk på et punkt.

Taket er en saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak mot innredede rom og oppløftkvist på den nordlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det mangler inspeksjonsluker til kott/hulrom bak knevegger i loftsetasjen. Takutstikkene er utført uten fluenetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontering av inspeksjonsluker til knekotter og ettermontering av insektnetting dersom det blir behov.

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra ulike tidsperioder. Kontrollerte isolerglasser er produksjonsmerket 2007, 2008 og 2013.



Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Terrassedør

TG 2

Tofløyet tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2013.



Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjon i tilknytning til sidefelt og behov for utskiftning av låsepinne i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterjustering og utskiftning av låsepinne i bunn av sidefelt.

Kjellerdør

TG 2

Tre/trefiberdør i malt utførelse



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
Det mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

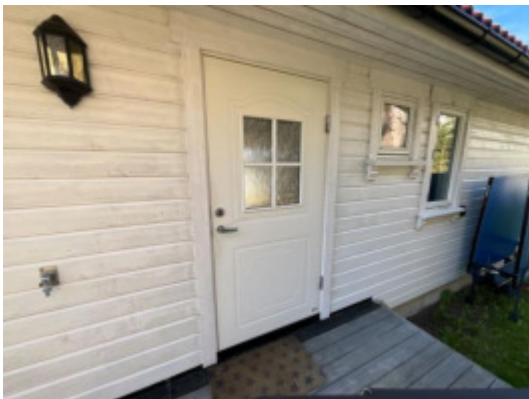
Ettermontere utvendig terskelbeslag.

Hovedinngangsdør

TG 1

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Moderat slitasje. Det ble registrert påbegynt vridning i bunn.



Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Terrasser

1 TG 2

Treterrasser med ubehandlet terrassegulv. Malt rekke i tilknytning til hovedterrassen. Terrassen i tilknytning til badestampen er lukket/forblendet og utført med glassrekke.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord ved badestamp er avsluttet nær fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning fra overvannstilsig. Det ble registrert noe horisontalavvik i hovedterrassen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført direkte mot terreng. Stedvis tørkesprekker og vridninger. Det må påregnes vedlikehold av terrassegulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende overflatevedlikehold og lokale utbedringer.

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

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

Innvendige gulver er utført med parkett.
Veggflatene er utført med malte panelplater
Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlinger.

Det ble registrert lokale knirk-symptomer i deler av gulvet. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med fuktinnholdet i luften.

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skillekonstruksjonen mot kryprommet er utsatt for kondensbelastning.

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.

Viser for øvrig kommentarer vedrørende kryprom.

Radon

1 TG 2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, med grense mot høy grad av radonforekomster på den sydlige siden, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er ikke installert vedfyring i fritidsboligen.

Krypkjeller

1 TG 2

Tilstandsrapport

Ventilert kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon.

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefuktnivå/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det ble målt 19-23% vektprosent/ i trepanel mot kryprommet. Fuktnivået i kontrollerte deler av skillekonstruksjonen tilsier at det kan oppstå skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med plast mot grunnen og avstengning av lufteventiler som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i krypromskonstruksjoner.

Innvendige trapper

TG 2

Rettløpstrapp i tre med malte vanger og lakkrinn.
Lite synlig slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er noe bratt stigning i trappeløpet.

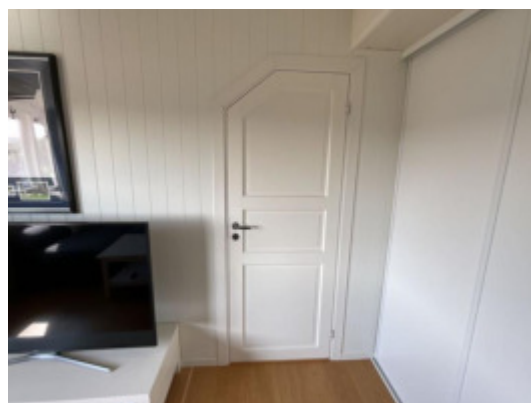
Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

Malte lettdører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det ble registrert misfarget fuge / overgangsfuge mellom flisoppkant og bunn av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Rehabilitering av flisfuger og overgangsfuge.

Overflater Gulv

TG 3

Flislagt gulv med oppkant.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt manglende fall i deler av dusjsonen og motfall på enkelte fliser ved inngang til dusjsonen. Løsningen medfører at vann kan renne ut på gulv ved dusjing. Det er montert oppsamlingslist / plastoppkant på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel dusjkabinett og automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Standard toalett, servanttinnredning, dusjhjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Kondensfukt i skillekonstruksjonen mot kryprommet medfører økt risiko for fuktskader og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til kommentarer vedrørende kryprom / kjeller.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i malt utførelse. Laminert benkplate. Det ble registrert enkelte bruksmerker, ujusterte underskapsdører og noe malingsflass ved utslagsvask.

Utstyr:

Integrert koketopp, komfyr og mikrobølgeovn. Utløpt garantitid. Delvis integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt er installert.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom i tilknytning til loftstue.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet malt trefiberpanel i himlingen.

Utstyr:

Servant og standard toalett.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Videre anbefales etablering av tilluftsspalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykrør i plast (rør i rør).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Videre må ny eier gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av anlegget før den kalde årstiden.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon

TG 2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Fritidsboligen er utført med ordinære trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning mellom oppholdsrommene.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i toalettrom, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder er plassert i bad/vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2014.



Vurdering av avvik:

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig boblebad

TG IU

Fabrikkfremstilt utvendig badekar med massasjedyser. I følge eier ble massasjekaret montert i 2018. Utløpt eller begrenset gjenværende garantitid.

Installasjonen var nedtappet på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Det foreligger dokumentasjon for skjult gulvvarme og nyinnstallasjonen fra byggeår. Det foreligger ingen tilgjengelig samsvarsdokumentasjon for supplerte deler av anlegget.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2013 og 2014 (ifbm oppføring av hytta)
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Utført i 2013/2014
4. 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?
Ja, Rejlers EL-sikkerhet var på tilsyn av anlegget sommeren 2015 (7. juli 2015). Ingen avvik som står åpne etter den kontorollen.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei, ikke opplevd
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Tilstandsrapport

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.

Det mangler dokumentasjon for tilleggskurs til utvendig badestamp/massasjekar. Uferdig takpunkt i stue.

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

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



Branntekniske forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på fjell og masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur av betong og innvendige støpte søylepunkter i kryprommet. Armeringsgrad og betongkvalitet er ikke tilgjengelig for vurdering.

Forstøtningsmurer - 2

TG 3

Tørrstabet natursteinsmur.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer - 1

TG 2

Tørrstabet natursteinsmur.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Opparbeidede plearealer mellom skrånende fjellterreng og den sydlige delen av ringmuren.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Terrengforholdene medfører at det passerer noe overvann i dreismassene og på terrenget under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med utbedringer i kryprommet, hvor det kan være aktuelt med tilførsel av dreispukk og plast/fuktsperre eller radonsperre mot terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Kommunale kartløsninger angir ikke stikkledningene mellom boligen og det kommunale nettet.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftsetasje	37	37	0	Stue , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2	
Hovedetasje	69	69	0	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	0	0	0		
Sum	106	106	0		

Kommentar

Fritidsboligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Målestandarden forutsetter også at måleverdige rom skal ha gangbart gulv. Kryprom/kjellerrom er derfor utelatt fra arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod i boligens hovedetasje har utgått til fordel for ekstra soverom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt og godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2023	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	5	153		0	538.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Henriks vei 72

Hjemmelshaver

Mohn Marthe Østgaard og Høyby Michal

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Fremvist	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Fremvist	0	Nei
Ferdigattest. 14.04.2014			Fremvist	0	Nei
Tegninger m/utvidelse av veranda og endring av takoppløft. 26.02.2014			Fremvist	0	Nei
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)			Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE7456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Risør/Tvedestrand	
Oppdragsnr.	
41230047	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michal Høiby	Marthe Østgaard Mohn

Gateadresse	
Henriks vei 72	
Poststed	Postnr
Risør	4957

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lite fall på bad. Lagt inn dusjlist for å holde vann i dusjen.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Trukket elektrisitet til boblebad, installert i 2018

Arbeid utført av

Elektro Skagerak AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Generell kontroll av el-anlegget ble utført i 2015. Dette ble gjort av selskapet Rejlers EL-sikkerhet, som var på tilsyn juli 2015. Ingen avvik på anlegget står åpne etter utført kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger en privat avtale mellom Mesel Eiendom og eier av Henriks Vei 72 som gir vederlagsfri rett til båt plass v/ brygge på Fie frem til høsten 2032 (inntil 13 fot). Avtalen ble inngått etter at eier måtte gjennomføre tiltak for fjellsikring på den ene siden av eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michal Høiby	d5d5f688cc74d0f1f3550f306c657fae280dc73a	23.05.2023 06:52:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

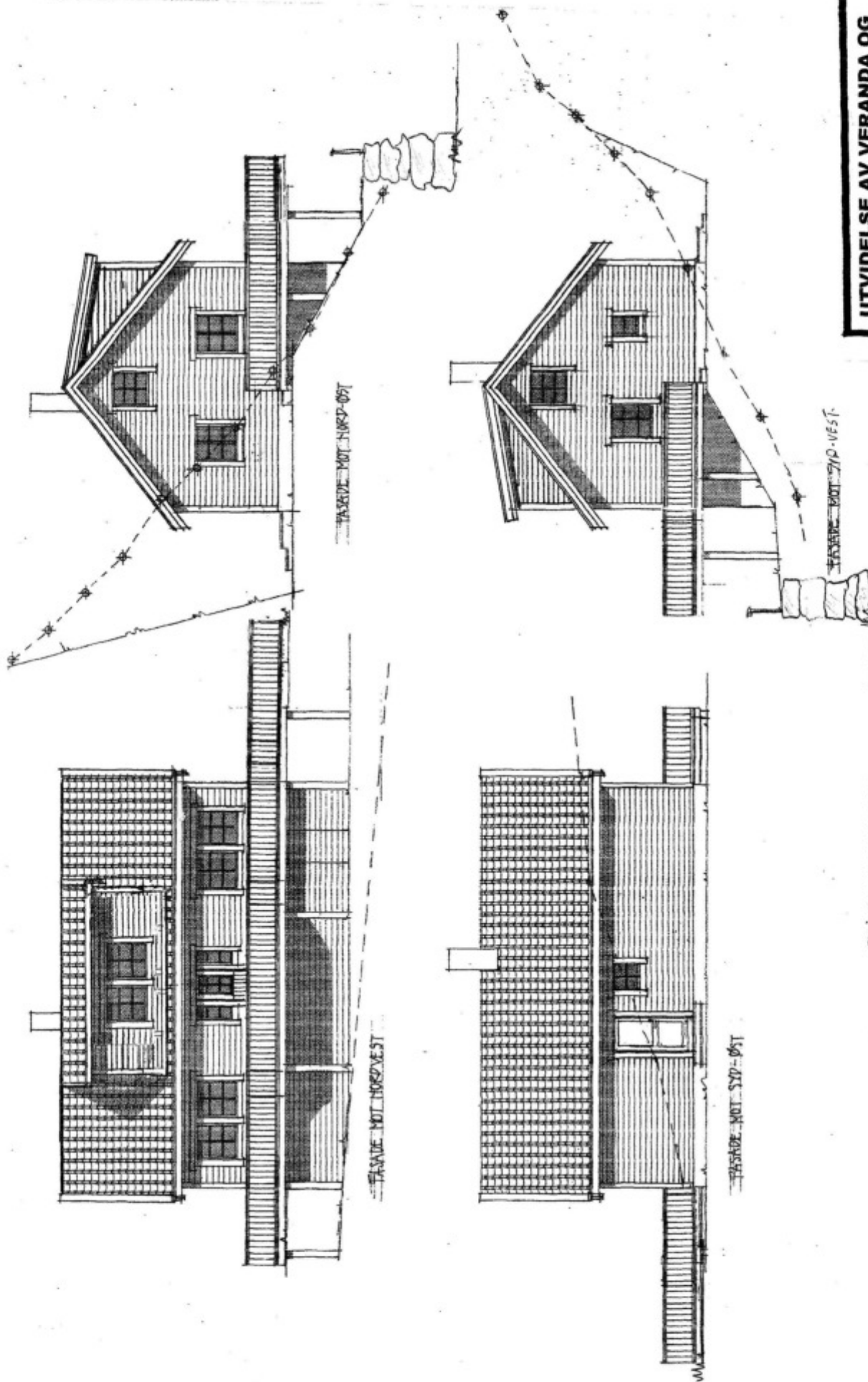
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Østgaard Mohn	f0ac42a940351239a828d82bbddd78036408a7a3	25.05.2023 19:42:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

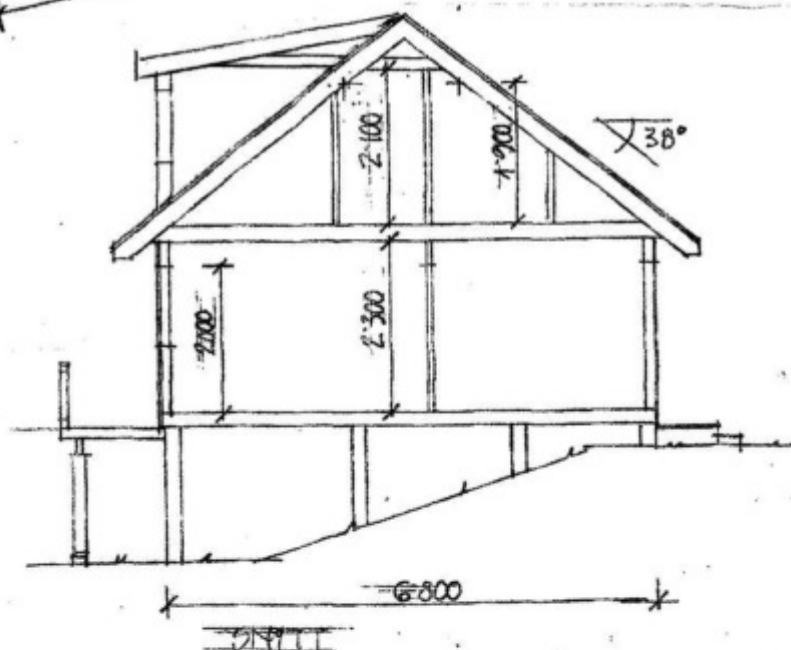
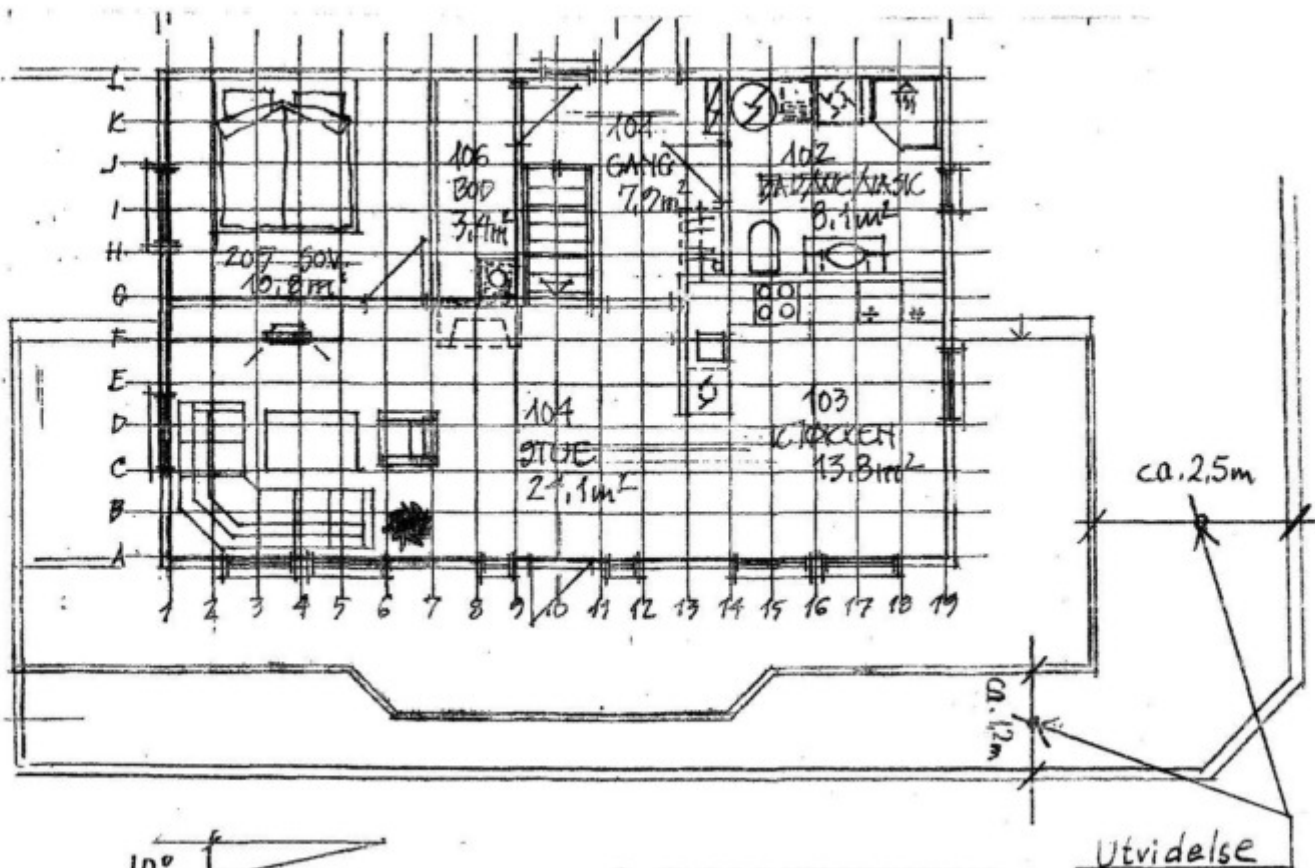
Document reference: 41230047

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

UTVIDELSE AV VERANDA OG ENDRING AV TAKOPPLØFT

FASADER M = 1:100
SØRLANDET FERIEBY GNR.5 BNR.153
MESEL EIENDOM AS DATO: 26.02.14





UTVIDELSE AV VERANDA OG ENDRING AV TAKOPPLØFT

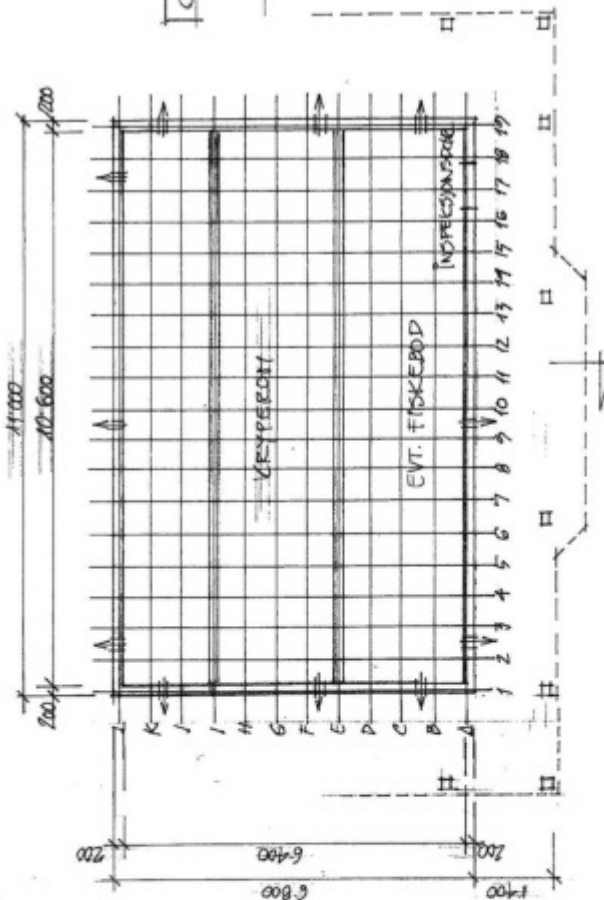
PLAN OG SNITT
SØRLANDET FERIEBY
MESEL EIENDOM AS

M = 1:100
GNR.5 BNR.153
DATO: 26.02.14

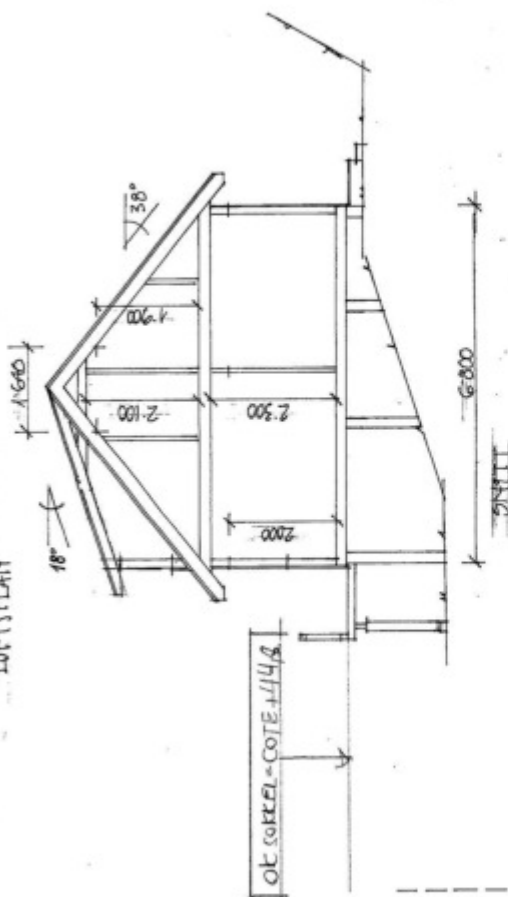
Hand-drawn floor plan of a 1000 sq. ft. house. The plan includes the following rooms and areas:

- Living Room: 10.8 sq. m
- Dining Room: 3.4 sq. m
- Kitchen: 7.2 sq. m
- Bathroom: 8.1 sq. m
- Master Bedroom: 13.8 sq. m
- Study: 2.1 sq. m
- Gang: 7.2 sq. m
- Terrace: 2.1 sq. m

The house is oriented with a North arrow pointing towards the top-left. Dimensions are given in both feet and meters.



NY 251-207



A	07.02.08	INTEGNET .OPPLØFT (LOFTSTUE)
---	----------	------------------------------

A	07.02.08	INHTEGNET OPPLOTT (LOFTSTUE)	L.V.
Rev. nr.	Dato		Av
Tegning	Mål 1:100		
Bygg	FUNDAMENTPLAN, HOVEDPLAN, LOFTSPLAN, SMITT		
Bygg Type	HYTTE		
Bygge-Plan	SØRLANDET FERIEBY - SANDNES TOMT NR. 26		
Tilbaks- lever	Gnr. 5 B.nr. 153 Kommune		
Tegnet av	NORIENTHUS		
Oslo, den	NORIENT A/S Tlf: 23 03 94 50 Anders Winesvoldsvæi 15 Fax: 23 03 94 51 E-post: post@saueh.no 0579 Oslo		
	591.26 - 10	VICSTAD	29.11.04

NORIENTHUS

591.26 - 10

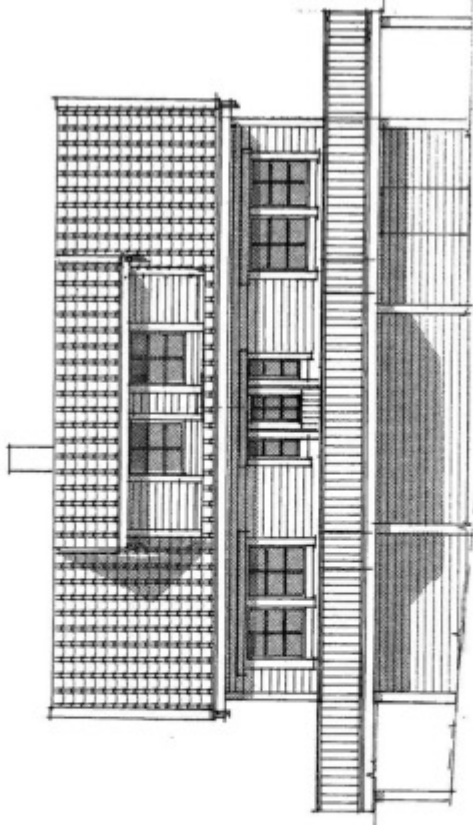
NORIENT AS

Tf 23 03 94 50

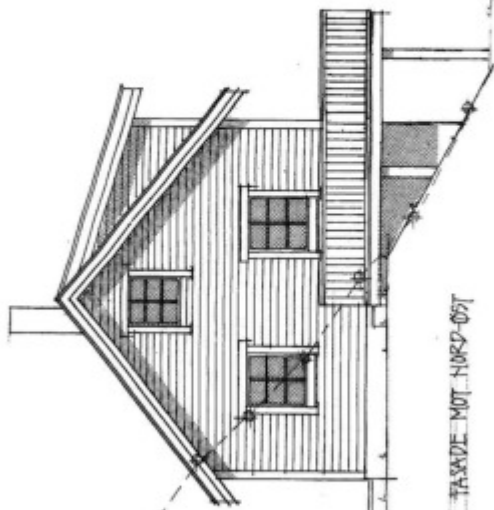
Anders Winsvoldsvies 15
Fax: 23 03 94 51
E-mail: and@winsvoldsvies.no

29.11.04

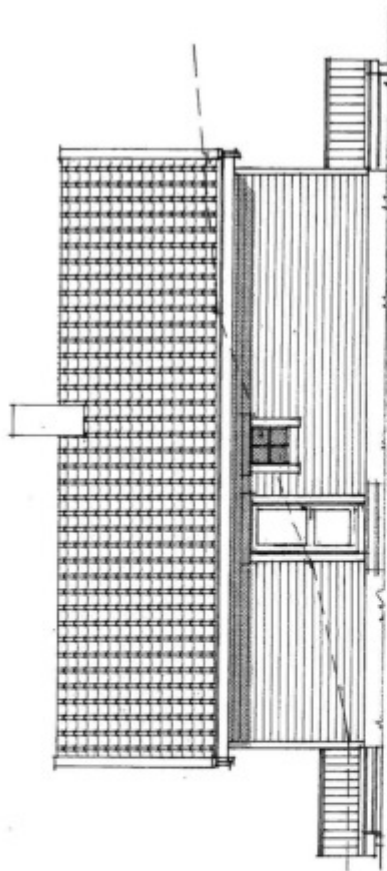
Vedl. E-2



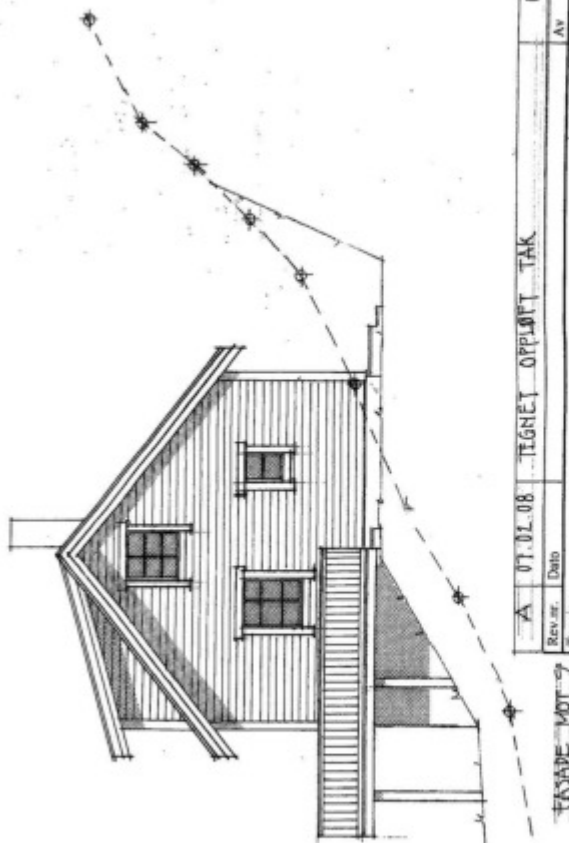
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

--- -- -- -- -- IKKJØRTEDE TORRENG

--- -- -- -- -- OPPARBEIDET TORRENG

Rev. nr.	Dato	Tegning	Av	Rev. nr.	Dato	Tegning	Av
A	07.02.08	Tegnet	Opplyst	A	07.02.08	Tegnet	Opplyst
FASADER				FASADER			
Byggetype				HYTTE			
Byggenavn				SØRLANDET FERIEBY - SANDNES			
Plass				TOMT NR. 26			
Tilholds-				Kommune			
haver				Kommune			
Tegnet av				VICSTAD			
Oskt, den				29.11.04			
591.26 - 11				NORIENTHUS			
NORIENT A/S				Tlf: 23 03 94 50			
Anders Winsvoldvei 15				Fax: 23 03 94 51			
0579 Oslo				E-post: post@norient.no			



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker: Norient AS Anders Winsvoldsvei 15 0579 Oslo	Tiltakshaver: T. Sauthon Bygg AS A. Winsvoldsvei 15 0579 Oslo
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Sørlandet Ferieby Tomt nr. 26, 4950 Risør	Gnr. 5	Bnr. 153	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:		
Tiltaket art: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m²		
Bygningstype: Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av: Godkjent v/delegasjon		Vedtak dato: 14.04.14 Saksnr. 86/08
Dato sluttkontroll: 02.05.14	Kontrollansvarlig: Lars Tore Mesel	
	- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1). - - -	
Merknader		

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 07.05.2014	Heidi Rødven enhetsleder

Kopi:

Hallgeir Braaten	Nesveien Songe 14	4909	Songe
Mesel Eiendom AS	Hope	4950	RISØR
Paulsen & Sønn AS	Hasdalgt. 20	4950	Risør
Bygghjelpen	Granitten 26	4950	RISØR

Kommunens navn (ev. stempel)

RISØR

MÅLEBREV

J nr

130/87

Målebrev nr

32056

Målebrev over—

Gnr 5 Bnr 153 Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse
Tomt nr. 26

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 24.11.87 holdt—

Dagbokstempel

kart- og delingsforretning over en parsell av
g.nr.5 b.nr.138, 1 Risør kommune.

Forretningen ble rekvirert av—

Ole Martin Sandnes

Bestyrer ved forretningen var—

Tor Berge

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

RISØR

den 23.12.87

Tor Berge

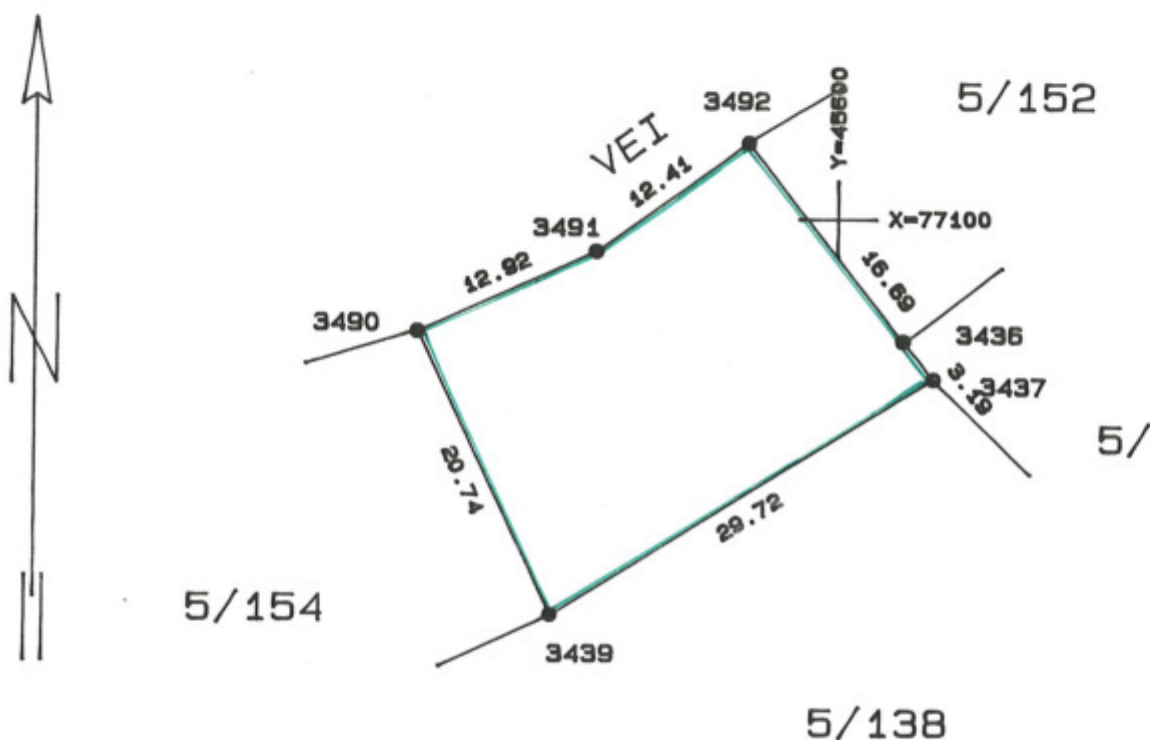
Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

TINGLYST DEN 29 DESEMBER 1987.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	5	Bnr	153	Festenr	MÅLEBREVKART		
Representasjonspunkt						Jnr	
X	77092	Y	45590	Z	44		130/87
Koordinatsystem				Målestokk		Målebrev nr	
NGO				1: 500		32056	
Kartblad				Areal			
BV 017-1-57				538.7 M ²			



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
3490	60DKJ. BOLT	77092.56	45572.14	12.92	
3491	60DKJ. BOLT	77097.86	45583.92	12.41	
3492	60DKJ. BOLT	77105.00	45594.06	16.69	
3436	60DKJ. JORDM.	77091.88	45604.37	3.19	
3437	60DKJ. BOLT	77089.38	45606.35	29.72	
3439	60DKJ. BOLT	77073.82	45581.03	20.74	



Risør kommune

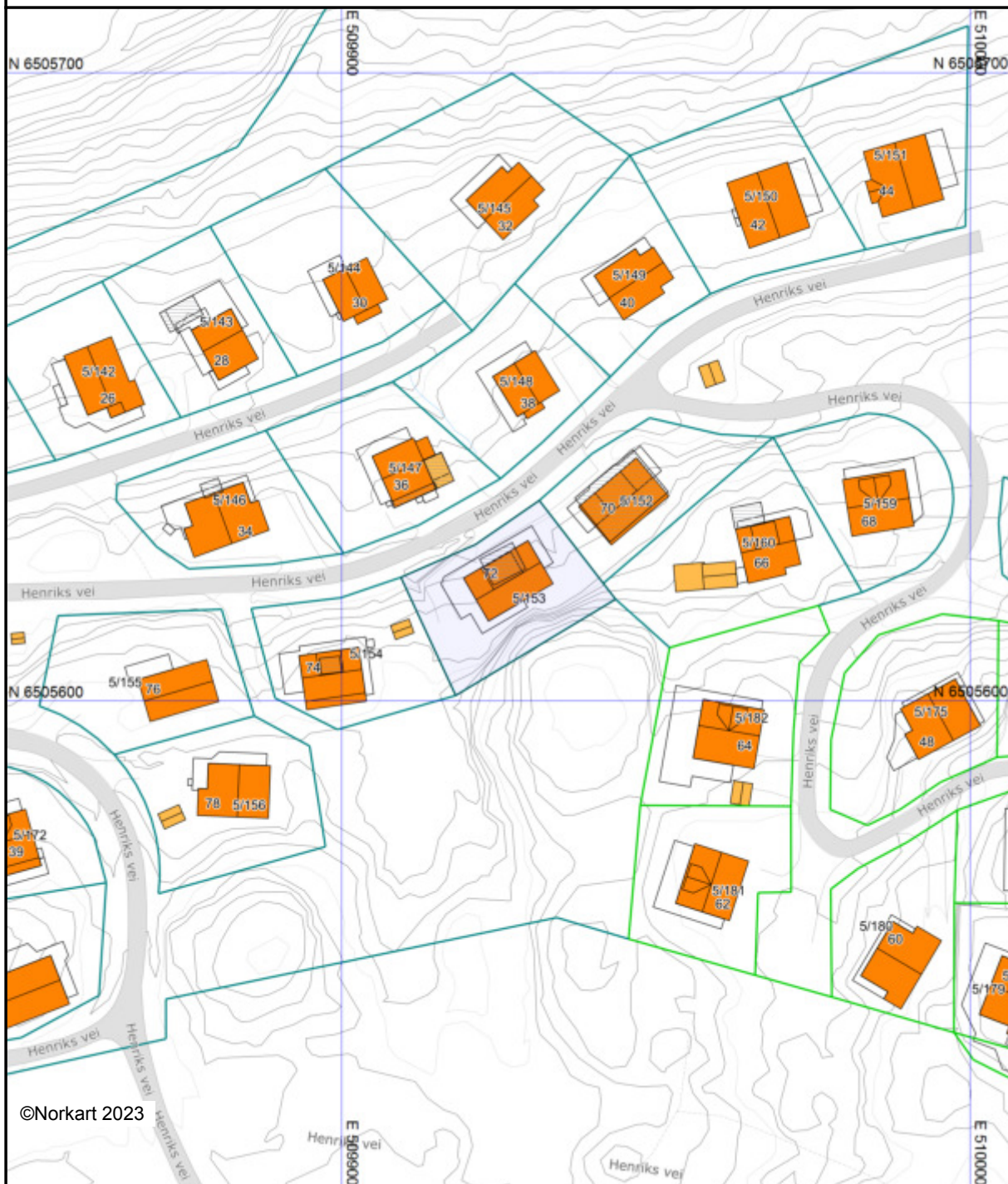
Grunnkart

Eiendom: 5/153
Adresse: Henriks vei 72
Dato: 04.05.2023
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 punktfaste	



©Norkart 2023

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.



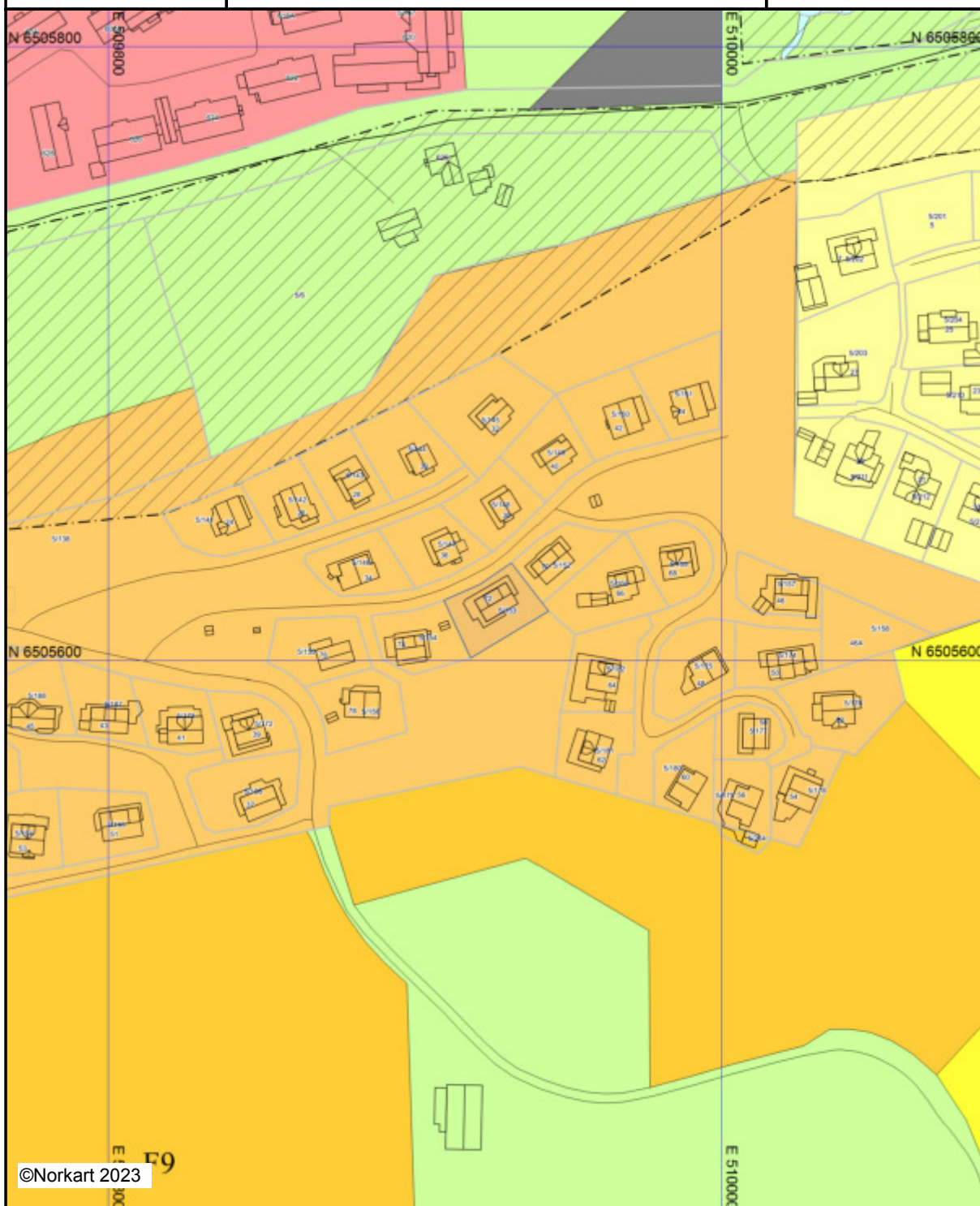
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/153
Adresse: Henriks vei 72
Utskriftsdato: 02.05.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



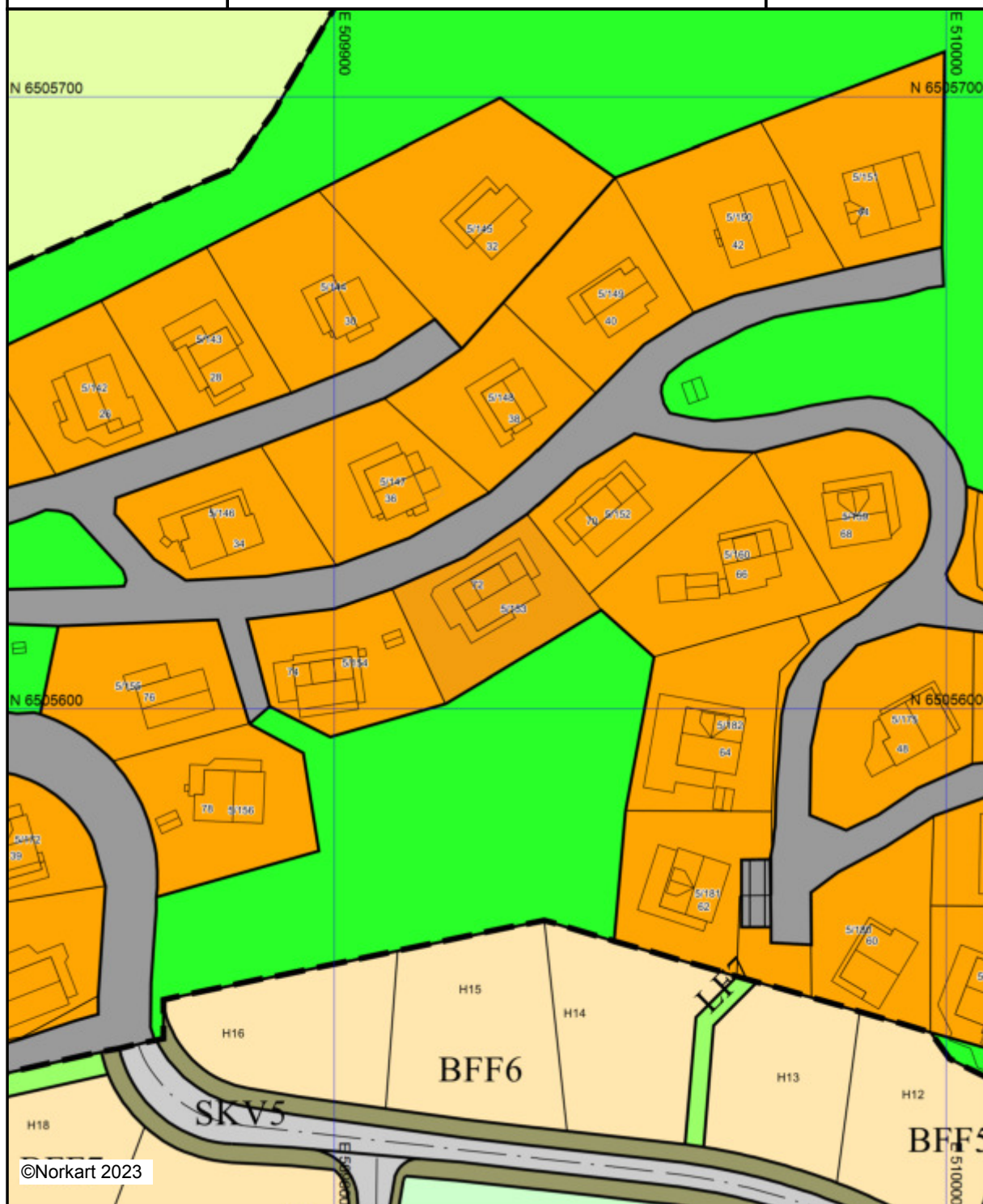
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/153
Adresse: Henriks vei 72
Utskriftsdato: 02.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Områder for herberger og bevertningsteder

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 §

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Campingplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

-  Friluftsmål
-  Spredt næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR.26	Beregnet areal	538.3
Etablert dato	23.12.1987	Historisk oppgitt areal	539
Oppdatert dato	05.11.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☒ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	5/153
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.12.1987			5/138 (-539), 5/153 (539)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6505618.93	509927.29	0	Ja	538.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOHN MARTHE ØSTGAARD F200278*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kuholmsveien 103A 4632 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
HØIBY MICHAL F261083*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kuholmsveien 103A 4632 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
05.11.2020	20-133989REN-JARD	5/5, 5/48, 5/67, 5/138, 5/141, 5/142, 5/143, 5/144, 5/145, 5/146, 5/147, 5/148, 5/149, 5/150, 5/151, 5/152, 5/153, 5/154, 5/155, 5/156, 5/157, 5/158, 5/159, 5/160, 5/161, 5/172, 5/173, 5/174, 5/175, 5/176, 5/177, 5/178, 5/179, 5/180, 5/181, 5/182, 5/186, 5/187, 5/188, 5/189, 5/190, 5/191, 5/192, 5/193, 5/194, 5/195

Adresse

Vegadresse: Henriks vei 72

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4957 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	212 Hope	Tettsted	
Valgkrets	4 Hope		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21194980		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	07.05.2014

2	21194980	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	04.04.2014
---	----------	---	--------	------------------------------	------------

1: Bygning 21194980: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 07.05.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	69
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.01.2005	28.04.2005
Igangsettingstillatelse	27.11.2006	28.04.2005
Ferdigattest	07.05.2014	07.05.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Henriks vei 72	H0101	5/153	100	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	32	32	0	0	0
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygningsendring 21194980-1: Påbygg, Igangsettingstillatelse 04.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.03.2014	08.05.2014
Igangsettingstillatelse	04.04.2014	08.05.2014

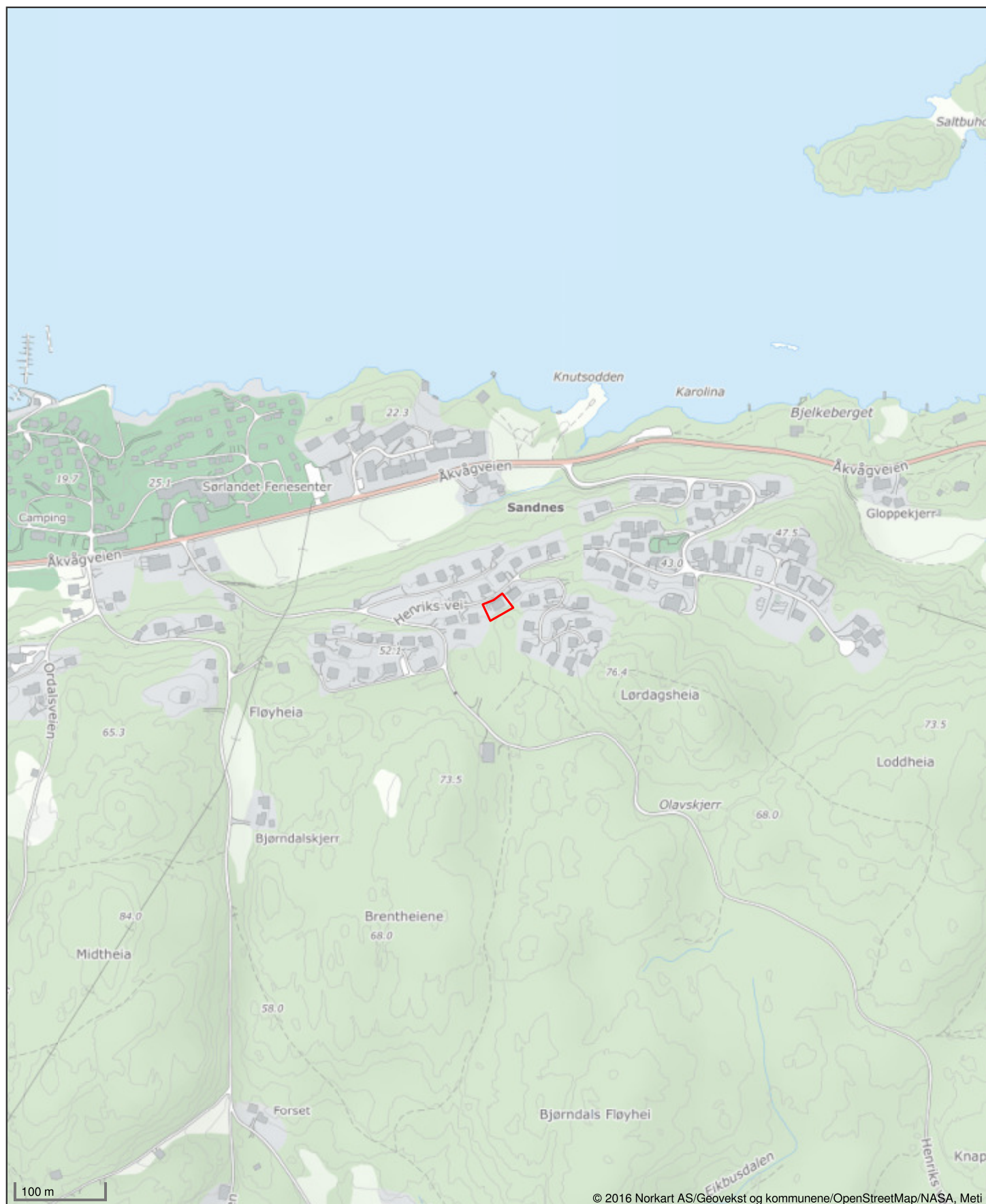
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig		H0201	5/153	7	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	7	7	0	0	0

Oversiktskart for eiendom 4201 - 5/153//





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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Henriks vei 72, 4957 Risør

Gnr. 5 Bnr. 153 i Risør kommune

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.

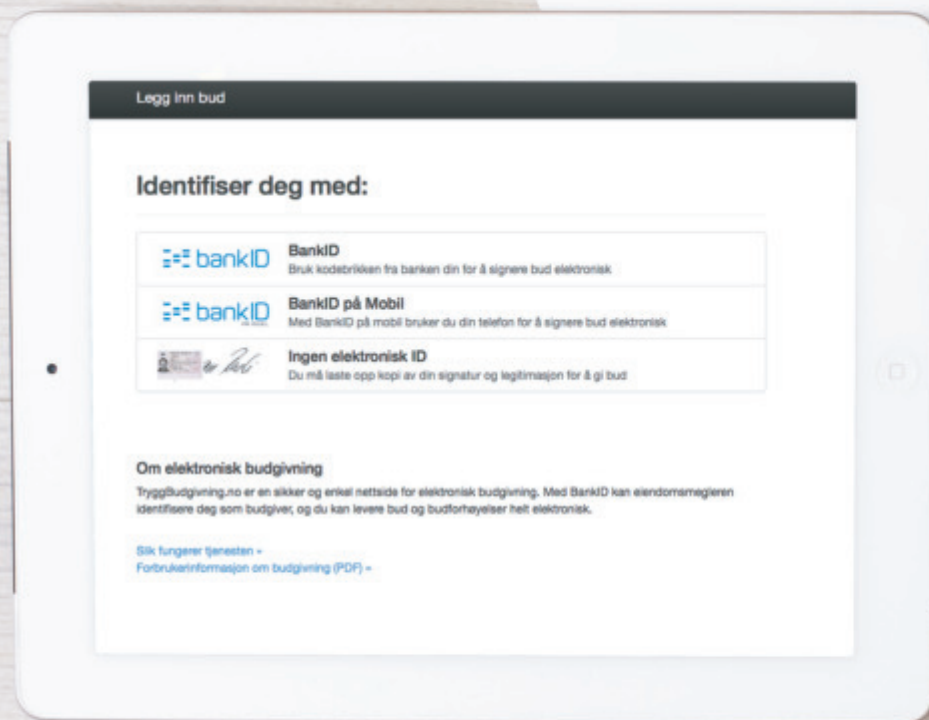
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

tone.elisabeth.hveem | Eiendomsmeglerfullmektig | **95 55 31 55** |
tone.hveem@sormegleren.no | **TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37 14 30 00