PRIVATMEGLEREN

UTKIKKEN 21 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UTKIKKEN 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 01.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Haugland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utkikken 21 B, 4956 RISØR

Borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1972

GNR 15 BNR 131 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4201 RISØR GRUNNKRETS RANDVIK

Verdivurdert til

1 500 000

142 670	1 642 670	15 070
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	6 030
Formue	17 122
Soverom	2
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Utkikken 23 D 99 m²	1971	15,5 daa	2 sov	15.05.2019	1 650 000	**1 650 000**	40 605	1 690 605	**17 077**
2	Riggen 6 A 91 m²	1976	176 m²	2 sov	25.01.2021	1 650 000	**1 700 000**	0	1 700 000	**18 681**
3	Riggen 12 A 93 m²	1978	189 m²	2 sov	24.02.2020	1 590 000	**1 590 000**	0	1 590 000	**17 097**

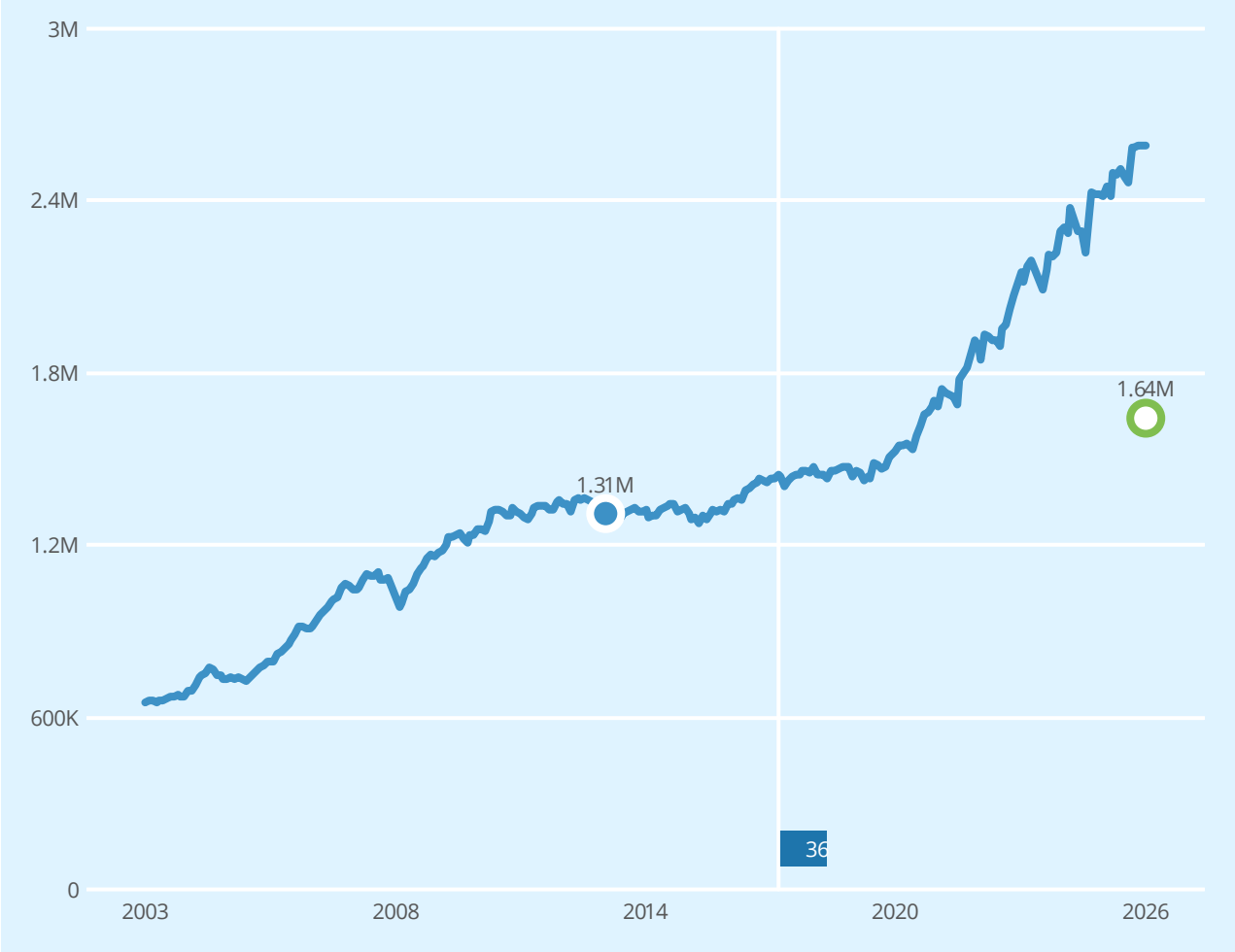
Praktisk og innholdsrik andelsleilighet/rekkehus beliggende i et etablert og barnevennlig område på attraktive Viddefjell. Boligen ligger fint til på tomten med romslig hage, terrasse og gode solforhold, samt parkering like utenfor. Boligen går over to plan og inneholder blant annet stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og gode lagringsmuligheter med flere boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+29 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2013	18.10.2013	09.12.2013	1 300 000	1 300 000	10 370	1 310 370	37

37 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Mye som må gjøres innvendig

Rekkehus til salgs i RISØR kommune nå

1
rekkehus til salgs

1.9M

1 800 000 Prisantydning i snitt

1.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Rekkehus solgt i RISØR kommune siste 12 mnd

5
rekkehus solgt

2.6M

2 487 000 Prisantydning i snitt

2 437 000 Salgspris i snitt

2.4M

Solgt i snitt i løpet av

45
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 146 Agder fylke i snitt siste 12 mnd

20 513 RISØR kommune i snitt siste 12 mnd

15 070 Utkikken 21 B Totalpris 1 642 670

Tilstandsrapport

Rekkehus

Utkikken 21 B , 4956 RISØR

RISØR kommune

gnr. 15, bnr. 131

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 25.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22467-1094 **Referansenummer:** TA7500

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

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

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.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig



Ole Bjørn Mofossbakke

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig oppført i trekonstruksjon over grunnmur av betong med byggeår 1972. Takkonstruksjon utført som saltak tekket med pappshingel. Utvendig er vegger kledd med stående bordkledning og pussede murvegger. Boenheten er en del av Utkikken borettslag, og deler tak og vegger med tilliggende naboenheter. Disse konstruksjonene er å betrakte som fellesareal og er borettslagets ansvar. Undersøkelsen er avgrenset til de bygningsdelene som er direkte tilknyttet og tilgjengelige fra denne boenheten.

Rekkehuset er av eldre dato og har ikke hatt vesentlige oppgraderinger. Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold utover normalt løpende vedlikehold. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boenheten er en del av Utkikken borettslag og inngår i et rekkehus hvor boenheten deler tak og vegger med tilliggende naboenheter. Disse konstruksjonene er å betrakte som fellesareal tilhørende borettslaget, og inngår derfor ikke i dette oppdraget.
Utvendige bygningsdeler er begrenset til visuell observasjon av fasader som er direkte tilgjengelige og tilknyttet boenheten, herunder fasade mot inngangsside og fasade mot terrasse. Tak og delte vegger mot naboenheter er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar.
Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om planlagt og gjennomført vedlikehold, samt eventuelle kjente skader på fellesarealene, fra styret i Utkikken borettslag.

Det er vinduer med isolerglass fra 2018/2019.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2013.
Terrasse i delvis trekonstruksjon og betong på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med belegg, veggene har tapet, og innvendige tak har himlingsplater.
Overflatene er av eldre dato.
Boligen har to parafinovner, én i underetasjen og én i 1. etasje.
Boligen har en lakkert tretrapp fra underetasjen til 1. etasje.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon. Gjeldende byggeforskrift for rommet er forskrifter fra før 1997.

Overflatene består av belegg på gulv, malte betongvegger og trepanel, samt himlingsplater i tak. Konstruksjonen er ikke utført i henhold til dagens krav til våtrom, da verken vegger eller tak har tilfredsstillende vannbestandige overflater. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annen vannsikring bak eller under overflatene.

Rommet har naturlig ventilasjon, noe som ikke tilfredsstiller krav til mekanisk avtrekk i våtrom. Rommet inneholder varmtvannsbereder og har opplegg for vaskemaskin. Avløp skjer via eldre soilsluk, hvor tilstand og tetthet ikke er verifisert.

Samlet sett vurderes rommet til TG3. Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet i henhold til gjeldende krav for våtrom, inkludert membran, vannbestandige overflater og mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom i trevegg mellom vaskerom og bad.

Bad

Bad fra byggeår, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialer. Gjeldende byggeforskrift for rommet er forskrifter fra før 1997.

Overflater består av belegg på gulv, tapetserte vegger på betong og trevegg, samt himlingsplater i tak. Konstruksjonen er ikke utført i henhold til dagens krav til våtrom, da verken vegger eller tak har tilfredsstillende vannbestandige overflater. Det er ikke membran eller annen vannsikring som kan dokumenteres bak eller under overflater.

Rommet har naturlig ventilasjon via tilluft under dør, noe som ikke tilfredsstiller krav til mekanisk avtrekk i våtrom. Rommet er utstyrt med badekar og servant. Avløp skjer via eldre støpejernssluk, hvis tilstand og tetthet ikke kan verifiseres.

Samlet sett vurderes badet til TG3. Det anbefales full rehabilitering av badet i henhold til gjeldende krav for våtrom, inkludert membran, vannbestandige overflater og mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom i samme hull da det er tatt bak servanten på badet. Det er ikke mulig å foreta hulltaking bak badekar da det er murvegger her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og oppvaskkummen er i rustfritt stål.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Det er montert en Fujitsu varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
Sikringsskap med eldre skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent alder på drenering.

Beskrivelse av eiendommen

Murvegger ble visuelt inspisert på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til skader, sprekker eller andre avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

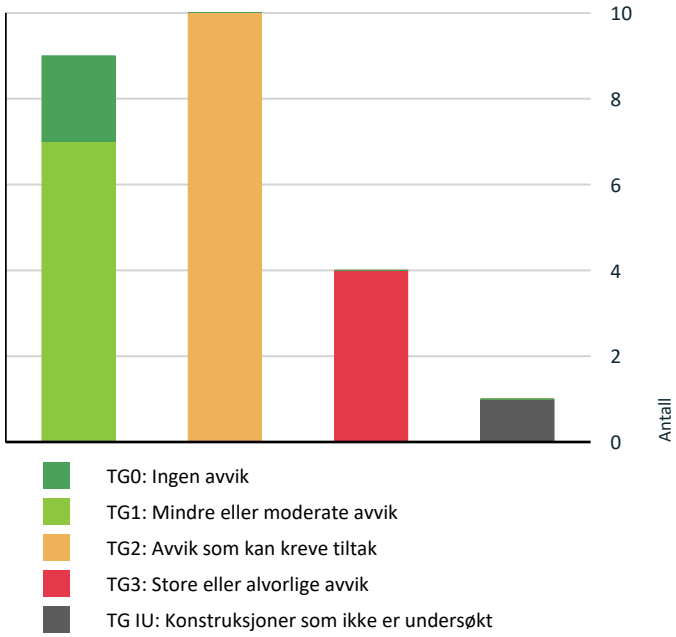
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. Eneste avvik fra originale byggetegninger er i underetasjen, hvor bod mot terreng er noe større enn tegnet, da bod, bad og vaskerom i dagens løsning deler felles murvegg mot terreng. Dette medfører noen få kvadratmeter mer enn hva som fremgår av byggetegningene, uten at dette endrer rommenes karakter eller bruk.
Kommunen opplyser at det ikke er søkt om, eller utstedt ferdigattest for rekkehuset.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

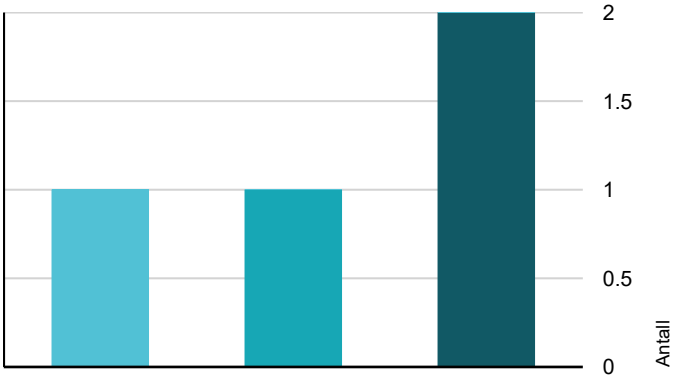
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Utvendige bygningsdeler

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boenheten er en del av Utkikken borettslag og inngår i et rekkehus hvor boenheten deler tak og vegger med tilliggende naboenheter. Disse konstruksjonene er å betrakte som fellesareal tilhørende borettslaget, og inngår derfor ikke i dette oppdraget.
Utvendige bygningsdeler er begrenset til visuell observasjon av fasader som er direkte tilgjengelige og tilknyttet boenheten, herunder fasade mot inngangsside og fasade mot terrasse. Tak og delte vegger mot naboenheter er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar.
Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om planlagt og gjennomført vedlikehold, samt eventuelle kjente skader på fellesarealene, fra styret i Utkikken borettslag.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Inspeksjon av takkonstruksjon og loft ble ikke gjennomført på befaringsdagen. Boenheten har loftluke uten integrert stige, og det var ikke tilgjengelig stige eller annet egnet ståsted for å gjennomføre inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet settes til TGIU og det anbefales at takkonstruksjonen inspiseres ved en senere anledning med egnet utstyr. Manglende inspeksjon av takkonstruksjon innebærer en risiko da eventuelle skjulte feil og mangler ikke kan avdekkes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra 2018/2019.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2013.

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Balkongdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i delvis trekonstruksjon og betong på ca. 6m2.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskade i rekkverket.
Terrassebordene er svært værslitte og bøyer seg mye. Store deler av rekkverksbordene manglende eller i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut, og terrassebordene bør byttes eller utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert bæreevne og fare for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Råteskade i rekkverket

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med belegg, veggene har tapet, og innvendige tak har himlingsplater.
Overflatene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater i boligen er av eldre dato og fremstår som slitte. Det er observert at tapet har løsnet stedvis. Tilstanden vurderes som normal for boligens alder. Det anbefales at overflater gjennomgås og eventuelt utbedres ved behov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater bør gjennomgås og eventuelt utbedres eller fornyes ved behov, for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av boligens innemiljø. Manglende utbedring kan føre til redusert estetisk verdi og økt behov for vedlikehold på sikt.





Stue i 1. Etasje

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to parafinovner, én i underetasjen og én i 1. etasje. Ovnene er av eldre dato og fremstår som slitte. Det gjøres oppmerksom på at bruk av parafin og fossil fyringsolje til oppvarming har vært forbudt i Norge siden 01.01.2020. Ovnene kan derfor ikke benyttes som lovlig oppvarmingskilde. Kjøper må påregne installasjon av alternativ oppvarmingsløsning.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden settes i henhold til NS 3600, da installasjoner ikke er i samsvar med gjeldende forskrifter. Fra 1. januar 2020 trådte forbudet mot bruk av fossil mineralolje til oppvarming av boliger i kraft.

Siden ovnene er konfigurert for fossil parafin og det ikke foreligger dokumentasjon på omstilling til lovlig biobrensel, anses anlegget som en ulovlig varmekilde i sin nåværende form. Kombinasjonen av alder og manglende samsvar med miljøforskrifter utgjør et vesentlig avvik fra krav til lovlig bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne parafinovnene og installere en godkjent, alternativ oppvarmingsløsning for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og unngå ulovlig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har belegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist saltutslag på synlig murvegg i bodarealer i underetasjen.
Tapet nederst mot gulv har også løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Saltutslag på murvegg og løsnet tapet nederst mot gulv bør utbedres, og årsaken til fuktinntrengning bør undersøkes nærmere for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.



Saltutslag i nedre sjikt av murvegger.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra underetasjen til 1. etasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.
Normal bruksslitasje.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon. Gjeldende byggeforskrift for rommet er forskrifter fra før 1997.

Overflatene består av belegg på gulv, malte betongvegger og trepanel, samt himlingsplater i tak. Konstruksjonen er ikke utført i henhold til dagens krav til våtrom, da verken vegger eller tak har tilfredsstillende vannbestandige overflater. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller annen vannsikring bak eller under overflatene.

Rommet har naturlig ventilasjon, noe som ikke tilfredsstiller krav til mekanisk avtrekk i våtrom. Rommet inneholder varmtvannsbereder og har opplegg for vaskemaskin. Avløp skjer via eldre soilsluk, hvor tilstand og tetthet ikke er verifisert.

Samlet sett vurderes rommet til TG3. Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet i henhold til gjeldende krav for våtrom, inkludert membran, vannbestandige overflater og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet i henhold til gjeldende krav for våtrom, inkludert etablering av membran, vannbestandige overflater og mekanisk ventilasjon.

Dette bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Eldre soilsluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom i trevegg mellom vaskerom og bad.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialer. Gjeldende byggeforskrift for rommet er forskrifter fra før 1997.

Overflater består av belegg på gulv, tapetserte vegger på betong og trevegg, samt himlingsplater i tak. Konstruksjonen er ikke utført i henhold til dagens krav til våtrom, da verken vegger eller tak har tilfredsstillende vannbestandige overflater. Det er ikke membran eller annen vannsikring som kan dokumenteres bak eller under overflater.

Rommet har naturlig ventilasjon via tilluft under dør, noe som ikke tilfredsstiller krav til mekanisk avtrekk i våtrom. Rommet er utstyrt med badekar og servant. Avløp skjer via eldre støpejernssluk, hvis tilstand og tetthet ikke kan verifiseres.

Samlet sett vurderes badet til TG3. Det anbefales full rehabilitering av badet i henhold til gjeldende krav for våtrom, inkludert membran, vannbestandige overflater og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Det anbefales full rehabilitering av badet i henhold til dagens krav for våtrom, inkludert etablering av dokumentert membran, vannbestandige overflater og mekanisk ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid for våtrommet. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand og kan medføre skjulte skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Eldre soilsluk på bad

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom i samme hull da det er tatt bak servanten på badet. Det er ikke mulig å foreta hulltaking bak badekar da det er murvegger her.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og oppvaskkummen er i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet er av eldre dato og har synlig slitasje. Det ble registrert et knekt håndtak på en skuff. Det er også noe løse eller oppsprukne fuger i flisene bak vasken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Dagens tilstand medfører økt risiko for ytterligere slitasje og funksjonssvikt, noe som kan påvirke både bruk og verdi av kjøkkenet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det ble ikke observert noen kokesone på kjøkkenet ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig inneklima og mulige fuktskader.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på vaskerommet fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Stoppekran på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer. Det anbefales å skifte avløpsrørene ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, for å unngå vannskader og følgeskader på bygningsmassen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Tilstandsrapport



Veggventil på soverom

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en Fujitsu varmepumpe i boligen. Alder og teknisk tilstand er ikke kjent, og funksjonstest er ikke gjennomført som del av dette oppdraget.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service og funksjonstest av varmepumpen for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med eldre skrusikringer.

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Ingen opplysninger er gitt da eiendommen er et dødsbo.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet el-kontroll da det elektriske anlegget åpenbart er gammelt, og det ikke foreligger noe el-tilsyn. Det må påregnes kostnader for utbedring av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble observert saltutslag på mur i underetasje mot terreng. Saltutslag indikerer at fukt har trengt gjennom muren og kan være et tegn på at drenering og/eller fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Dreneringsanleggets alder og tilstand er ikke kjent. Det ble ikke observert aktiv fuktinntrenging på befaringsdagen, men forholdet bør følges opp.

Undersøkelsen er begrenset til arealet rundt denne boenheten. Drenering regnes generelt som fellesareal og er borettslagets ansvar. Dette punktet må ses i sammenheng med punktet om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avklare tilstand og behov for utbedring.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktinntrenging, skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

Forholdet bør følges opp av borettslaget, da drenering normalt er felles ansvar.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murvegger ble visuelt inspisert på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til skader, sprekker eller andre avvik.

Undersøkelsen er begrenset til de murveggene som er tilknyttet og tilgjengelige fra denne boenheten. Murvegger som regnes som fellesareal, er borettslagets ansvar og inngår ikke i dette oppdraget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det ikke foreligger dokumentasjon på alder.

Konsekvensen av manglende undersøkelser og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre betydelige kostnader ved eventuelle utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

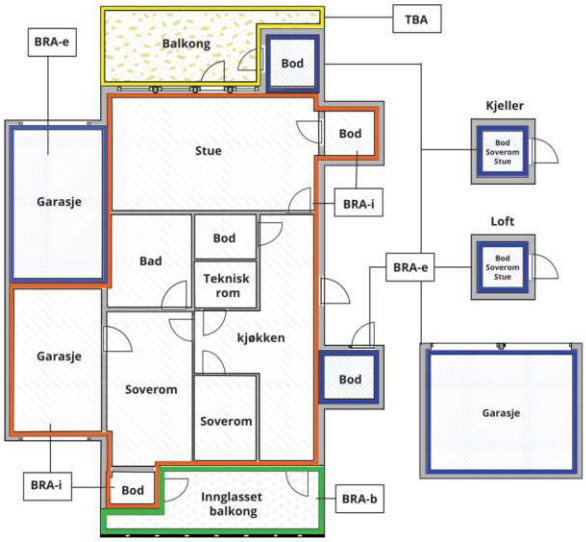
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	54			54	
1. Etasje	55			55	6
SUM	**109**				**6**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom, vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1. Etasje	Kjøkken, soverom, stue/spisestue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. Eneste avvik fra originale byggetegninger er i underetasjen, hvor bod mot terreng er noe større enn tegnet, da bod, bad og vaskerom i dagens løsning deler felles murvegg mot terreng. Dette medfører noen få kvadratmeter mer enn hva som fremgår av byggetegningene, uten at dette endrer rommenes karakter eller bruk.
Kommunen opplyser at det ikke er søkt om, eller utstedt ferdigattest for rekkehuset.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	15	131		0	15474.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utkikken 21 B

Hjemmelshaver
Risør Kommune, Utkikken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UTKIKKEN BORETTSLAG	846779612			Gregersen Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et godt etablert boligområde med gangavstand til butikk, skoler, barnehager, strand, fine turområder og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.04.2026	Tegninger og skriv fra kommune vedrørende manglende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Eiendommen selges som dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TA7500

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260066
Addresse	Utkikken 21 B		
Postnr.	4956	Sted	RISØR
Selgers navn	Joachim Milling Gregersen		
Selgers navn	Berit Gregersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Berit Gregersen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Joachim Milling Gregersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Joachim Milling Gregersen*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utkikken 21B

Nabolaget Viddefjell/Randvik - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risørhallen - Risør kommune	10 min
Risør, Norway	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønningveien Linje 150, 163	4 min 0.3 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min 28.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

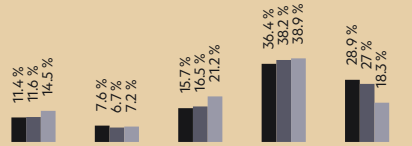
BARNEHAGER

Trollstua barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Tjenna barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Randvik	3 min
Rema 1000 Kragsgate	17 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Viddefjell/Randvik	1 163	621
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Klyveren Nærmiljøanlegg	5 min
Kjempesteinmyra	5 min
Atletix Risør	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

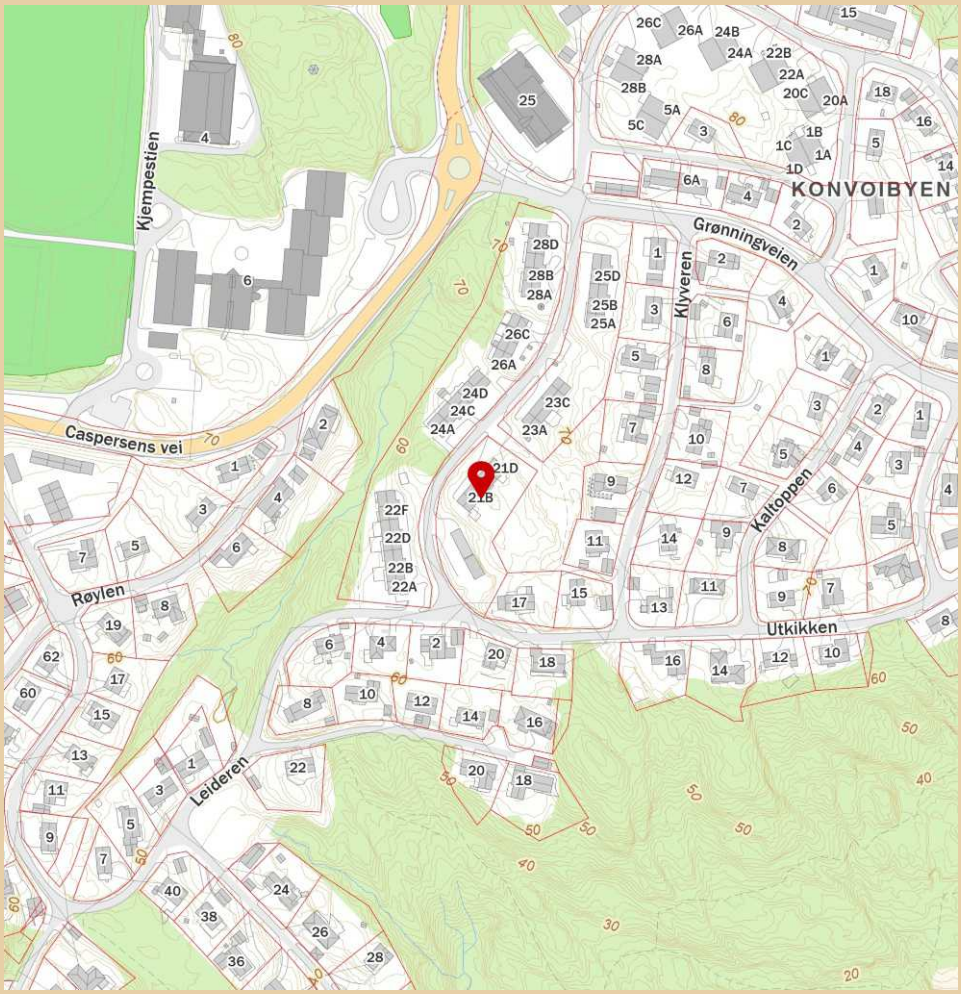
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utkikken 21B

Nabolaget Viddefjell/Randvik - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risørhallen - Risør kommune	10 min
Risør, Norway	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønningveien Linje 150, 163	4 min 0.3 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min 28.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

BARNEHAGER

Trollstua barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Tjenna barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Randvik	3 min
Rema 1000 Kragsgate	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	26 min
Vitusapotek Risør	13 min
Risør Vinmonopol	18 min

SPORT

Klyveren Nærmiljøanlegg	5 min
Kjempesteinmyra	5 min
Atletix Risør	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

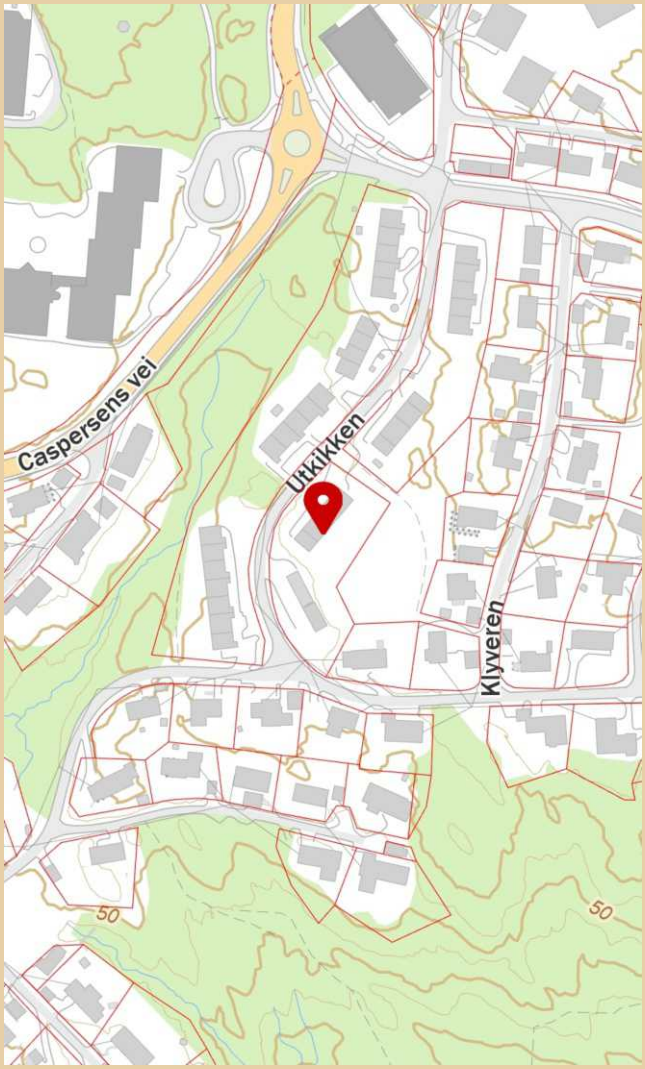
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utkikken 21B

Nabolaget Viddefjell/Randvik - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risørhallen - Risør kommune	10 min
Risør, Norway	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønningveien Linje 150, 163	4 min 0.3 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min 28.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

BARNEHAGER

Trollstua barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Tjenna barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Randvik	3 min
Rema 1000 Kragsgate	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	26 min
Vitusapotek Risør	13 min
Risør Vinmonopol	18 min

SPORT

Klyveren Nærmiljøanlegg	5 min
Kjempesteinmyra	5 min
Atletix Risør	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

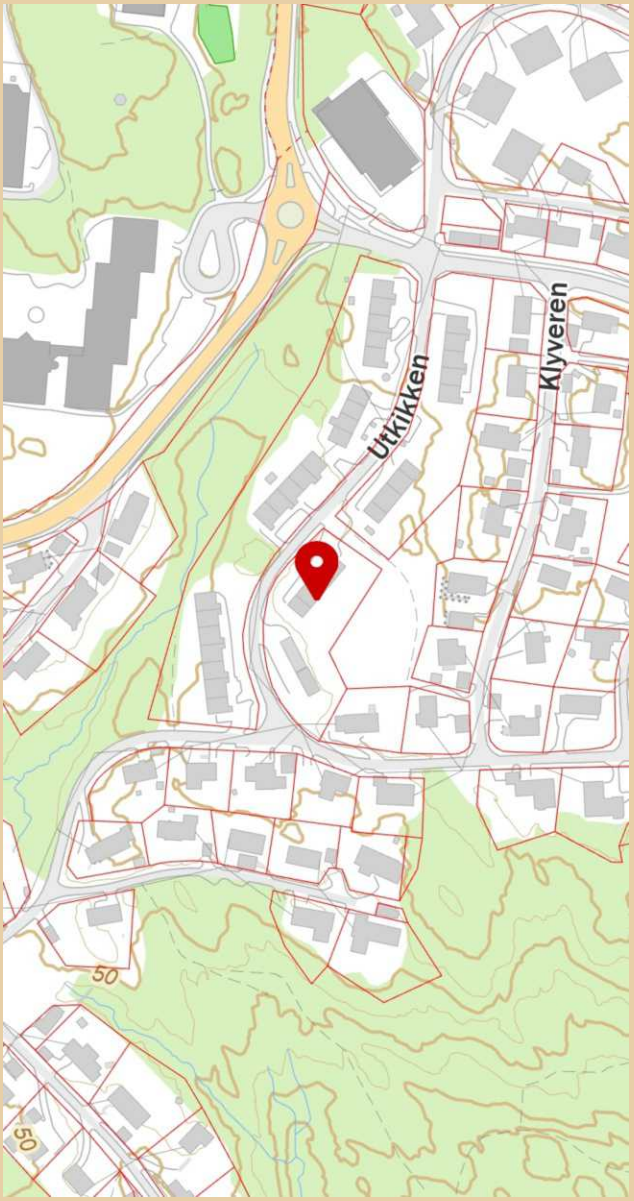
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Utkikken 21B, 4956 RISØR**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287293**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21191884**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **131**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **197,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 248 kWh**



Utkikken 21B, 4956 RISØR

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Utkikken 21B, 4956 RISØR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Opplysning ved salg av leilighet tilknyttet RBBL

Eier/Eiere	Fødselsnr.	Eierandel
Joachim Gregersen		1/1
Berit Gregersens bo		

Leilighet

Leil. adresse	Etg.	Andelnr.	Ant. rom (sov+stue)
Utkikken 21B		26	3

Felleskostnader	Herav avdrag (ca)	Herav rente (ca)	Totalt felleskost. pr. måned
6.030, -	391,-	635,-	6.030, -

De totale månedlige felleskostnader inkluderer borettslagets driftskostnader, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabeltv, bredbånd og administrasjonskostnader, samt renter og avdrag på borettslagets felles gjeld. Innvendig vedlikehold og innboforsikring dekkes ikke av felleskostnader.

Pr. dato	Restanse felleskostn.	Annen restanse	Følger det med garasje
20.04.26	25.320,-	Nei	Nei
Pr. dato	Andel felles gjeld	Andel felles formue	
31.03.26	142.670,-	17.122,-	

Borettslag

Borettslagets navn	Organsisasjonsnummer	G.nr/B.nr.
Utkikken Borettslag	**846 779 612**	**15/131**
Leder i borettslaget	Mailadresse	Telefonnr.
Wenche Roberts-Ellefsen	utkikkenbo@gmail.com	**90071614**
Forsikringsselskap	Polisenummer	Bygge år
IF	**SP588117**	**1972**

Annen informasjon vedr. borettslag
Kabeltv og bredbånd leveres av Telia AS, borettslaget abonnerer på grunnpakke. Dyrehold krever styregodkjennelse. Forkjøpsrett praktiseres for borettslagets og boligbyggelagets medlemmer og averteres i Aust-Agder Blad. Fristen for å melde forkjøpsrett er minimum 5 virkedager etter annonsering. Det vil si at forkjøpsretten vil bli avklart ca. 13-19 dager etter at RBBL har fått melding om kjøper. Borettslagets styre må godkjenne ny andelseier. De har 20 dager på dette fra de mottar søknad om godkjenning av ny andelseier fra RBBL. Innflytting kan derfor ikke avtales før 20 dager etter at forkjøpsretten er avklart.

Borettslagets totale gjeld pr. dato

Bankens navn	Gjeld fra år	Opprinnelig gjeld	Løpetid	Avd.frie perioder	Restgjeld	Rente	Annet
Handelsbank	**2019**	**5.160.000**	**25**	**-**	**4.196.190**	**5,35**	**Annuitet**

Gebyr til RBBL

Eierskifte (betales av selger)	4R	6.725
Gebyr for bruk av forkjøpsrett/forhåndsavklaring	5R	8.406
Gebyr for opplysninger vedr. leilighet		2.500
Innmeldingsavgift for nye medlemmer		300
Annonsering forkjøpsrett		1.100

Sted	Dato	Underskrift
Risør	20/4-26	Marianne S. Stenersen

Risør Boligbyggelag

Vedlagt følger:

Fil 1

Årsregnskap m. budsjett

Generalforsamlingsprotokoll (inneholder oversikt over borettslagets styre)

Vedtekter

Garasjevedtekter

Husordensregler

Tegning

Midlertidig brukstillatelsesattest

Vedtekter

for Utkikken borettslag org nr 846779612

tilknyttet
Risør boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.02.1971, sist endret den 10.11.05

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Utkikken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Utkikken Borettslag

Velkommen til din nye bolig i Utkikken Borettslag.

Du har valgt å flytte til et rolig og trivelig nabolag her i Risør. Det er kort vei til butikk, skole, byen og badeplass. I et borettslag bor vi nærme hverandre, og vi er et felleskap. Vi er avhengig av at vi tar hensyn til hverandre, og vi har ansvar for at alle trives. Det er derfor noen retningslinjer og forpliktelser som man må ta hensyn til. Det er blant annet en del ytre forandringer av fasaden som du må SØKE styret i Borettslaget om. Det er en av forpliktelsene man har ved å bo i et borettslag.

Du er hjertelig velkommen til å ta kontakt med styret på e-post: UtkikkenBo@gmail.com.

Vi har tatt i bruk webportalen Styret.com. Her kan du logge inn, finne relevant informasjon om din leilighet, og aktuell informasjon om borettslaget.

Med vennlig hilsen fra
Styret i Utkikken Borettslag.
Risør, september 2023.

Retningslinjer

- **Interiør**
  - **Beboere i utkikken borettslag er pliktig til å ha egen innboforsikring.**
  - Du kan pusse opp og gjøre forandringer inne i leiligheten etter eget ønske.
  - Det eneste du må undersøke og ta hensyn til, er *bærende vegger*. Disse må bli værende eller det må bli gjort tiltak for å beholde den bærende egenskapen.
- **Eksteriør**
  - Ved forandringer av byggets utside, *MÅ du sende skriftlig søknad til styret* i Borettslaget. Alle ytre forandringer må godkjennes av styret FØR forandringene blir gjort. Det kan være å gjøre terrasse eller balkong større, sette inn større vindu, sette opp innsynsskjerming eller vegger, forandring eller utvidelse av bod.
  - Det må søkes om å sette opp bod eller lysthus på mer enn 10 kvm. Dette må godkjennes av styret, før byggestart.
  - Snakke med dine naboer om du skal gjøre endringer som kan være til sjenanse for dine naboer.
- **Hage**
  - Hagen foran og bak leiligheten er beboerens ansvar. Bla: Plenklipp og beplanting.
  - Hagen kan forandres etter eget ønske, men det må ikke hindre adkomst for naboer til egen hage.
  - Bli enig med naboen din hvis du vil gjøre større forandringer, som felle trær eller andre forandringer som påvirke din nabo.
  - Vi har felles vannmåler, ta hensyn med vanning med spreder av hage. Max en time om kvelden eller tidlig om morgen.
  - For beboere i lave rekker stenges ute vannet i god tid før frosten, og åpnes igjen på våren når det ikke er lenger er fare for frost.
- **Vedlikehold og ansvarsforhold**
  - Det er ditt ansvar å holde leiligheten i stand inne. Dette innebærer blant annet sørge for god ventilasjon, vedlikehold av vinduer, sikringsskap, smøring av ytterdør og balkongdør o.l.
  - Si ifra til styret om du oppdager skadedyr som mus, rotter eller skadelige insekter. Vi bruker Anticimex ved behov. Telefon: 41414128
  - Beboere har ansvar for å gjøre brannslukker tilgjengelig ved inspeksjon.
  - Beboere er pliktig til å gjøre boligen tilgjengelig ved inspeksjon av vannsystem, rør, toalett m.m. og reparere feil som evt. blir funnet.
- **Fremleie**
  - Det må søke om fremleie, og styret må godkjenne leietaker. Det er kun lov med fremleie i max. 3 år.
- **Snømåking**
  - Om vinteren blir det brøytet her. Fra brøytekanten og inn til inngangsdør, må hver enkelt beboer måke selv. Se til at ingenting hindrer snøbrøytingen.
- **Garasjer**
  - Det er dessverre et begrenset antall garasjer til disposisjon i Utkikken. Ønsker du å leie en, må du henvende deg til styret, som skriver deg på venteliste.

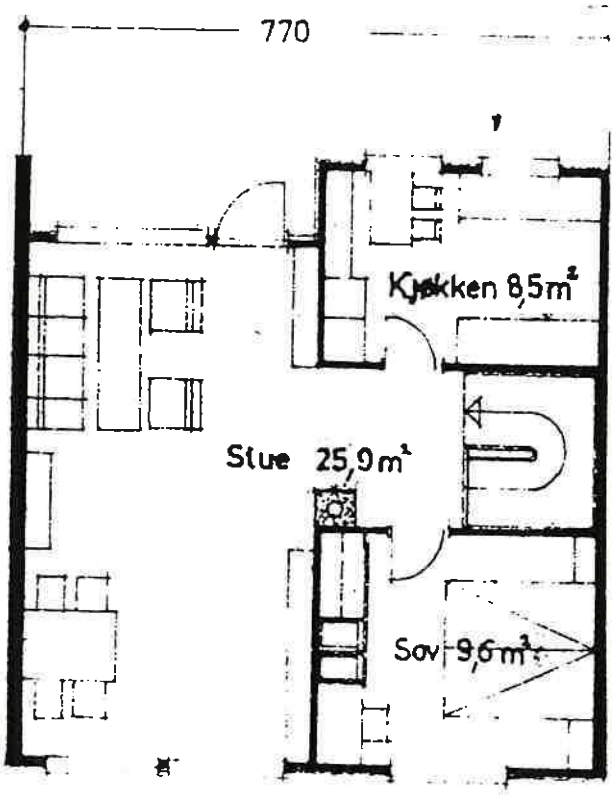
- **Dugnad**
  - Vi har dugnad 1-2 ganger i året. Vi oppfordrer alle til å være med på dugnaden for å styrke felleskapet og naboånden. Husk at akkurat DU er viktig i felleskapet vårt. Hjelp gjerne din nabo.
  - Hvis du av ulike grunner ikke kan være med på dugnad, setter vi pris på at det blir kokt kaffe eller bakt en kake til de som er aktive på dugnaden.

Ordensregler

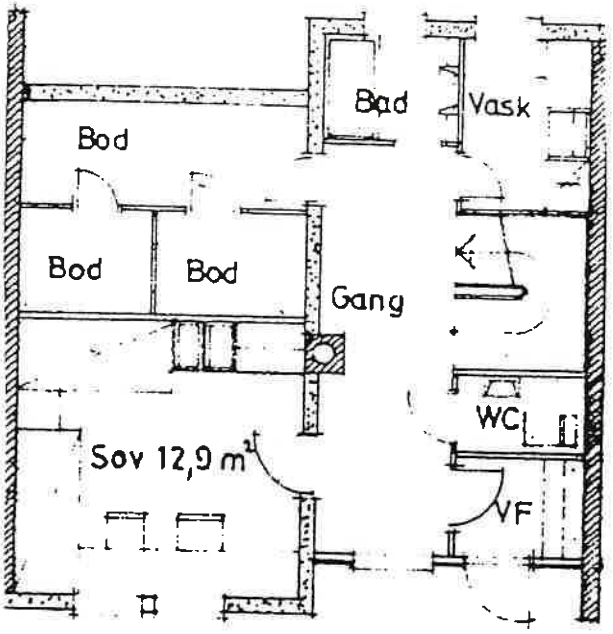
Vi ønsker et rolig og hyggelig borettslag. Vi har hver og et ansvar for å bidra til dette, og se til at leiligheten ikke brukes til sjenanse for andre.

- **Kveldsro**
  - Vi ønsker at det er rolig etter kl.22.00. TV, radio og musikkanlegg må brukes hensynsfullt.
  - Dette gjelder også støy fra oppussing og maskiner.
- **Parkering**
  - Det er parkeringsplass på merkede områder, og nede ved garasjene. Det er ikke lov å parkere i tunet, da dette kan føre til farlige situasjoner for beboerne og virke sjenerende i forhold til støy og støv. Unntak er ved kun kort stans for av og på lessing av varer.
  - Parker slik at det er plass til flest mulig biler. Gjester må gjerne parkere bak beboers bil der det er plass til det. Evt. nede ved garasjene.
  - Pass på at du parkerer slik at ambulanse, brannbil, snømåkingsmannskap, hjemmesykepleie og andre offentlige tjenestebiler kommer frem.
  - Det er ingen faste parkeringsplasser. Om parkeringen nærmest din leilighet er opptatt, kan det være at du må gå noen skritt.
  - Vi vil unngå parkering langs veien da dette medfører kollisjonsfare.
- **Søppel**
  - Du kan laste inn appen «Min renovasjon» evt. se kalender som blir delt ut i januar for å følge med på hvilken søppel som blir hentet på fredager.
  - **Søppel sorteres med matsøppel i dunk med brunt lokk, papir i dunk med blått lokk, glass og metall i dunk med grønt lokk og restavfall i dunk med sort/mørke grått lokk. Plast i egen søppelsekk som knyttes godt til, legges mellom dunkene, og hentes en gang i måneden.**
  - Poser til matsøppel og sekker til plastsøppel kan hentes Cirkle K og på Hestemyr Avfallsanlegg.
  - Hver rekke må selv finne en ordning for jevnlig spyling av dunker. Dette er for å forhindre lukt.
- **Dyrehold**
  - **Vi er mange dyrevenner i Utkikken**
  - Alle som har husdyr, må passe på at dyrene ikke er til plage for andre. Vis hensyn til at mange kan være redde for hunder eller andre dyr.
  - Bruk hundeposer.
  - Respekter regler for båndtvang.
  - Det er ikke lov å la katter være alene i mer en 24 timer, så om du skal reise bort, må du se til at noen kan se til katten.

Uthilen BRL 3R IV



1. etasje



Underetasje

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Våningshus for Risør Boligbyggelag, Utkikken 21, 4950 RISØR
Navn og adresse.

T.reg.nr. ..... Matr.nr. ..... Grn. ..... Brn.....

Ved besiktigelse den 2.feb.1972.., har en med hjemmel i bygningslovens § 99, pkt. 2, funnet å kunne gi midlertidig brukstillatelse for ovenfor nevnte bygning.

Følgende mangler påpekes:

. Endel malerarbeid gjenstår.....
. Pipetopper må pusses.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Disse og eventuelt andre mangler må være rettet innen 6... måneder fra dato.

4950 Risør, den 3.feb.1972.....

For Byingeniøren i Risør.

John Mikkelsen

Årsregnskap for

UTKIKKEN BORETTSLAG

846779612

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatrapport 2025

Utkikken Borettslag

Alle beløp i NOK

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Innkrevde felleskostnader	1 800 664	1 488 336	1 563 000	1 771 400
Innkrevde tv/internett	215 235	206 592	210 500	225 600
Garasjeleie	32 400	32 400	32 400	32 400
Andre inntekter	63 148	4 393	0	0
Sum driftsinntekter	2 111 447	1 731 721	1 805 900	2 029 400
Honorar styret/andre inkl. aga.	31 367	27 028	27 550	35 000
Kommunale avgifter (vann og avløp)	114 943	111 735	105 000	114 800
Rennovasjon	155 375	157 075	166 500	150 000
Eiendomskatt	130 702	125 486	132 000	132 000
Strøm fellesareal	39 578	43 832	46 000	45 000
TV/Internett	213 836	204 308	210 500	225 600
Snørydding	35 468	98 764	70 000	36 000
Leie programvare, datatjenster	12 726	11 923	12 000	12 000
Inventar og utstyr	499	3 824	0	0
Vedlikehold	444 857	305 774	350 000	500 000
Honorar revisor	13 125	11 125	11 500	13 200
Honorar forretningsfører	118 151	118 151	118 600	122 400
Møte/dugnad/gaver	1 668	1 767	2 000	2 100
Kontingent NBBL	1 974	1 974	2 000	2 000
Forsikringer	160 550	134 421	150 600	204 600
Gebyrer mm.	5 402	5 394	5 500	6 000
Sum driftskostnader	1 470 222	1 362 582	1 409 750	1 600 700
Driftsresultat	**641 225**	**369 139**	**396 150**	**428 700**
Renteinntekter	3 876	1 706	0	1 000
Rentekostnader	245 796	267 418	252 500	224 100
Netto finansposter	-241 920	-265 712	-252 500	-223 100
Resultat	**399 305**	**103 427**	**143 650**	**205 600**

Disponible midler

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Disponible midler 1/1	**350 809**	**361 927**	**350 809**	**624 954**
Årets resultat	399 305	103 427	143 650	205 600
+/- Endring langsiktig gjeld	-125 160	-114 545	-123 900	-138 200
Endring disponible midler	274 145	-11 118	19 750	67 400
Disponible midler 31/12	**624 954**	**350 809**	**370 559**	**692 354**
Som består av:				
Omløpsmidler	634 415	368 728	0	0
Kortsiktig gjeld	-9 461	-17 920	0	0
Sum	**624 954**	**350 809**	**0**	**0**

UTKIKKEN BORETTSLAG
846 779 612

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Innkrevd felleskostnader		1 800 664	1 488 336
Innkrevd TV/internett		215 235	206 592
Garasjeutleie		32 400	32 400
Annen driftsinntekt		63 148	4 393
Sum driftsinntekter		**2 111 447**	**1 731 721**
Driftskostnader			
Honorar styret/andre	1, 2	-31 367	-27 028
Kommunale avgifter		-114 943	-111 735
Renovasjon		-155 375	-157 075
Eiendomsskatt		-130 702	-125 486
Strøm avfuktere		-39 578	-43 832
TV/internett		-213 836	-204 308
Snørydding		-35 468	-98 764
Leie programvare og datatjenester		-12 726	-11 923
Inventar og utstyr		-499	-3 824
Vedlikehold	3	-444 857	-305 774
Honorar revisor		-13 125	-11 125
Honorar forretningsfører		-118 151	-118 151
Møter, dugnad og gaver		-1 668	-1 767
Kontingenter		-1 974	-1 974
Forsikringer		-150 550	-134 421
Annen driftskostnad		-5 402	-5 394
Sum driftskostnader		**-1 470 222**	**-1 362 582**
Driftsresultat		**641 225**	**369 139**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 876	1 706
Sum finansinntekter		**3 876**	**1 706**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-245 796	-267 418
Sum finanskostnader		**-245 796**	**-267 418**
Netto finans		**-241 920**	**-265 712**
Årsresultat		**399 305**	**103 427**
Overføringer			
Udekket tap		399 305	103 427
Sum overføringer		**399 305**	**103 427**

UTKIKKEN BORETTSLAG
846 779 612

Balanse

EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 184 550	1 184 550
Sum varige driftsmidler		**1 184 550**	**1 184 550**
Sum anleggsmidler		**1 184 550**	**1 184 550**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		52 145	5 653
Andre kortsiktige fordringer	5	71 042	63 677
Sum fordringer		**123 187**	**69 330**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 227	299 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**511 227**	**299 399**
Sum omløpsmidler		**634 415**	**368 728**
SUM EIENDELER		**1 818 965**	**1 553 278**

UTKIKKEN BORETTSLAG
846 779 612

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		**3 400**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-3 223 490	-3 622 795
Sum opptjent egenkapital		**-3 223 490**	**-3 622 795**
Sum egenkapital		**-3 220 090**	**-3 619 395**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 230 794	4 355 954
Borettsinnskudd	7	798 800	798 800
Sum annen langsiktig gjeld		**5 029 594**	**5 154 754**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 542	1 045
Annen kortsiktig gjeld		7 919	16 875
Sum kortsiktig gjeld		**9 461**	**17 920**
Sum gjeld		**5 039 055**	**5 172 674**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 818 965**	**1 553 278**

Risør, 29.01.26

Wenche Ingebjørg Roberts-Ellefsen
styrets leder

Line Simonsen
styremedlem

Åse Dagny Sletta
styremedlem

Kim Brian Ramberg
styremedlem

UTKIKKEN BORETTSLAG
846 779 612

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

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

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

Disponible midler	**2025**	**2024**
A: Disponible midler pr 01.01.	**350 809**	**361 927**
+ Årets resultat	399 305	103 427
- Andre endringer	0	0
- Avdrag felles gjeld	-125 160	-114 545
B: Årets endring disponible midler	**274 145**	**-11 118**
C: Disponible midler pr 31.12.	**624 954**	**350 809**

Spesifikasjon av disponible midler:	**2025**	**2024**
Omløpsmidler	634 415	368 728
Kortsiktig gjeld	-9 461	-17 920
Sum disponible midler pr 31.12.	**624 954**	**350 809**

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar og møtegodtgjørelser mm.	30 000	26 000
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 367	1 028
Sum	**31 367**	**27 028**

Note 3 - Spesifikasjon av vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2025	2024
Vedlikehold bygning	403 086	267 105
Vedlikehold elektro	0	0
Vedlikehold vvs	25 721	10 838
Vedlikehold utvendig anlegg	16 050	27 831
Sum	**444 857**	**305 774**

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Garasjer 9 stk.	Bygning 1972	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	163 874	2 898 800	3 062 674
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	**163 874**	**2 898 800**	**3 062 674**
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-28 874	-1 849 250	-1 878 124
Årets avskrivinger	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2025	**135 000**	**1 049 550**	**1 184 550**

Rekkehusene ble oppført i 1972. Bygningene står på festet tomt. Borettslaget eier 9 av 10 garasjer som står på borettslagets festetomt. Bygningene og garasjene ble frem til 2006 avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Etter dette har det ikke blitt avskrevet på bygningsmassen. Dette fordi styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

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

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

Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon av egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	3 400	-3 622 795	-3 619 395
Årets resultat		399 305	399 305
Egenkapital 31.12	**3 400**	**-3 223 490**	**-3 220 090**

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

Innskutt andelskapital består av 34 andeler pålydende kr 100.

UTKIKKEN BORETTSLAG
846 779 612

Note 7 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	**Vedlikeholdslån**	**Sum lån**
Kreditor	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	
Opptaksår	2019	
Rentesats	5,350 %	
Betingelser	Flytende	
Beregnet innfridd	30.06.2044	
Opprinnelig lånebeløp	5 160 000	5 160 000
Lånesaldo 01.01.	**4 355 954**	**4 355 954**
Avdrag i perioden	125 160	125 160
Opptak i perioden	0	0
Lånesaldo 31.12.	**4 230 794**	**4 230 794**
Saldo 5 år frem i tid	3 460 865	3 460 865

Fordeling av fellesgjeld	**2 roms**	**3 roms type 1**	**3 roms type 2**
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent, leilighetenes andel:	2,7 %	4,3 %	5,0 %

Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslagets gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 1 184 550.

Borettsinnskudd ble innbetalt i 1972 og utgjør kr. 798 800.

Årsberetning for Utkikken Borettslag

Regnskapsåret 2025

1. Innledning

Utkikken Borettslag ble stiftet i 1971 og har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egne boliger og andel i felles eiendom. Borettslaget består i utgangspunktet av 34 boliger, fordelt på 7 bygninger beliggende på Viddefjell, Risør.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Wenche Ingebjørg Roberts - Ellefsen
- Styremedlemmer: Line Simonsen
- Styremedlemmer: Kim Brian Ramberg
- Styremedlemmer: Åse Dagny Sletta
- Varamedlemmer: Bente Halvorsen

---

2. Borettslagets virksomhet

- **Hovedformål:** Å sikre andelseierne gode boforhold gjennom tilrettelegging av vedlikehold, oppgraderinger og effektiv drift.
- **Eiendom:** Borettslaget eier og forvalter eiendommen Utkikken Borettslag. Eiendommen er forsikret gjennom IF. Boligene står på festet-tomt tilhørende Risør kommune.

---

3. Drift og vedlikehold

I løpet av året har borettslaget gjennomført følgende tiltak:

- **Vedlikeholdsprosjekter:**
  - Byttet dører i rekke 22, 24, 25 og 26.
    - Ekstra ordinær generalforsamling
    - Innhenting av anbud
    - Organisering og logistikk rundt dette.
  - Dører til rekke 28 står på lagring.
  - Reparasjon av vindski på 22 og 24.
  - Trappa på 22 D er reparert.
  - Grusing av tunet ved rekke 24, og parkering ved rekke 22.
  - Felt trær mellom 22 og 24, og ved parkeringsplassen mellom 25 og 23.
  - Fukt i rekke 23 D avsluttet.
  - Maling i rekke 25 og 26.
    - Innhenting av anbud.
  - Behandle søknad om utvidet terrasse i 25 D.
  - Reklamasjon på et vindu i rekke 24.
  - Sjekket tilgang til strømskap i rekke 25.
  - Vedlikehold av tak i rekke 22.

- **HMS-arbeid:**
  - Kontroll av røykvarslere og brannslukningsutstyr.
  - Utlevering av batterier til batteribyttedagen.
  - Oppdatert HMS-plan i tråd med internkontrollforskriften.
  - Protokollfører ved hvert styremøte og vedlikeholdsbøker pr rekke.

- **Fellesområder:**
  - Dugnad x2 før 17.mai.

- **Brann i Rekke 28**
  - 21. juli 2025 var det brann i rekke 28. Dette har vært en lang prosess, både på grunn av etterforskning, og forsikringsarbeid.
  - Rivningsarbeidet skulle begynne i uke 2, men pga snø ble det utsatt.
  - Vi venter fortsatt på ny dato, informasjon og hvem som skal stå for gjenoppbyggingen.
  - Vi i styret har vært i møte med kommunen med Eiendom og Helse.
  - Vi har også gjort en stor jobb for å begrense økonomiske tap i forhold til kommunale avgifter, renovasjon, Telia og Anticimex.
  - Vi har formidlet informasjon til en beboer om ny leilighet.
  - Vi er i tett oppfølging av forsikringsselskapet.
  - Vi i styret har kontakt med alle beboere i den berørte rekka.

  Det har vært en stor påkjenning for alle i borettslaget, og spesielt for beboerne som har mistet alt de eier. Vi i styret har stor medfølelse for alle som er berørt av denne tragiske hendelsen.

---

4. Økonomi

Borettslagets økonomi er solid, med stabile inntekter fra felleskostnader og god likviditet. Hovedpunktene fra regnskapet er:

- Årets resultat: 399.305
- Disponible midler per 31.12.25: 624.954
- Gjeld: 4.230.794

Avvik mellom budsjett og faktisk resultat skyldes hovedsakelig ekstra innbetaling for dører, og forsikringsoppgjør for en avfukter i nr. 28.

---

5. Styrets arbeid

Styret har hatt 19 styremøter i løpet av året. Viktige saker som er behandlet inkluderer:

- Vi har behandlet 55 saker i år.
- Saker ang. kommunal leilighet.
- Nye regler for bruk av konto hos Torjussen.

- Rydde opp i lovpålagt oversikt over utleie av leiligheter i borettslaget.
- Få datasystem opp og gå.
- Oppfølging av uteblitt betaling
- Møte om sammenslåing av Risør Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag.
- Oppfølging av ulovlig parkering i gårdstun. Skriftlig varsel. Undersøkt hvilke konsekvenser vi kan benytte ved overtredelse.
- Telefonmøter i forbindelse med brannen.
- Vedlikeholdsplan er det samme som i fjor.
- Planlegge Årsmøte
- Vi har fått ned renter.

- Oppfølging av HMS-krav og sikkerhetstiltak for eiendommen. Felling av utsatte trær som var til fare for bygningsmassen.

---

6. Fremtidige planer

Styret har følgende planer for neste år:

- Grunnmur i rekke 21.
- Maling av rekke 25 og 26
- Felling av flere trær
- Spyling av rør.
- Oppfølging av lovpålagt innboforsikring.
- Merking av parkeringsplasser og konsekvenser ved ulovlig parkering.
- Oppfølging av brannslukningsapparater.
- Feiing av piper.
- Utdeling av batterier til brannvarsler.

---

7. Avslutning

Styret takker andelseierne for godt samarbeid gjennom året og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre borettslagets drift og utvikling.

09.02.2026

På vegne av styret i Utkikken Borettslag

Styrets signaturer:

- Styreleder: Wenche Robek-Gilhelsen
- Styremedlem:
- Styremedlem: Åse Dagny Slette
- Styremedlem:

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Utkikken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utkikken Borettslag som viser et overskudd på kr 399 305. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Risør, 14. februar 2026
Revisjon Sør AS

Eirik Andre Lynghaug
Statsautorisert revisor

Protokoll fra generalforsamlingen for 2025, Utkikken Borettslag

Generalforsamlingen ble holdt 11. mars 2026 kl. 1800 på Røde Korshuset.

Til stede var: Wenche Roberts-Ellefsen, Line Simonsen, Kim Ramberg, Åse Dagny Sletta, Bente Halvorsen, Kjell Egestad, Christian Lundberg, Liv Sørbø, Ellen Hjorth, Marianne Rutschmann, Gunn Torill Knutsen, Lise Eriksen, Bjørnar Bjørnholt, Kai Frøyna, Anette Roberts, Randi Amundsen og Stian Smørsting. Marianne S. Stenersen møtte for Risør Boligbyggelag. (Takk for bursdagssang!)

Det var kommet inn en fullmakt, totalt 18 stemmer.

1. **Konstituering**

   Møtet ble erklært lovlig innkalt. Line Simonsen ble valgt til møteleder og Wenche Roberts-Ellefsen og Anette Roberts ble valgt til å signere protokollen.

2. **Årsregnskap**

   Årsregnskap og budsjett ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

3. **Årsmelding**

   Styrets årsberetning ble lest opp og det ble kommentert litt i tillegg på noen av punktene. Godkjent.

4. **Valg**

Styreleder:	Wenche Roberts-Ellefsen,	ikke på valg, sitter et år til
Styremedlemmer:	Line Simonsen,	ikke på valg, sitter et år til
	Bjørnar Bjørnholt ,	ny, valgt for to år
	Kim Ramberg,	gjenvalg, et år
Varamedlem :	Bente Arntsen,	ny, valgt for et år

   Disse ble enstemmig valgt

   Valgkomite: Styret fungerer som valgkomite

5. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

   Godtgjørelsen for 2025 ble vedtatt økt til, kr. 35.000, - + arbeidsgiveravgift pga. økt arbeidsmengde ifm. brannen. Beløpet fordeles mellom styremedlemmene i forhold til deltakelse på antall styremøter. Gavekort benyttes på inntil kr. 5000.

6. **Innkommet sak – Ulovlig parkering i oppkjørsel**

   Det er ingen faste parkeringsplasser i Utkikken Borettslag, og det er ikke lov å parkere foran leilighetene. Dette blir ikke alltid overholdt, og fører til irritasjon og sjenanse for andre.

   Det ble mye diskusjon rundt mulige løsninger på å øke antallet parkeringsplasser.

Vedtak: Styret jobber med å kartlegge antall eksisterende p-plasser og behovet for framtidige antall plasser.

Det er ikke alle som har bil nå, men nye eiere kan ha behov for p-plass.

7. **Innkommet sak – Lademulighet for elbil**

Styret ser på mulighet for ladestasjon med brikke ved garasjeanlegget

8. **Oppgradering av fellesområde/møtested/bålplass**

Det er ikke økonomi til dette tiltaket nå, det kan evnt. ses på et annet år.

9. **Søppelsortering**

Dette er en gjenganger. Sorteringen kan bli bedre, særlig plastsorteringen. Det havner mye i restavfallet. RTA har ymtet om at det kan bli aktuelt å veie restavfallet, noe som kan føre til høyere kostnader for borettslaget.

10. **Innboforsikring**

Bare en påminnelse om at alle må sørge for å ha innboforsikring og gjerne oppjustere beløpet dersom det er lenge siden man har hatt en gjennomgang. Kan være smart å ta bilder av eiendelene sine og spare på kvitteringer for å kunne dokumentere hva man eier om uhellet skulle være ute.

11. **Økonomi – skal 1000,- ekstra i mnd. videreføres etter mai 2026?**

Det ble vedtatt å halvere dette, slik at det for de største leilighetene blir en økning på maks 500,- pr. mnd. og deretter øke med samme prosent sats på de mindre leilighetene. Det tilsvarer 11% økning kun på felleskostnader, ikke tv/internett mm.

12. **Maling av rekkene**

Infosak, rekke 25 og 26 males i år

13. **Tilstand generelt på rekkene**

Alle tak, vinduer, verandadører og ytterdører er byttet. Dårlig kledning blir byttet ved behov ofte ifm malearbeid.

14. **Radon og asbest**

Styret har aldri fått tilbakemelding om funn av asbest i bygningsdeler ved renovering.

I forbindelse med riving av nr. 28 vil det nødvendigvis avdekkes dersom det skulle finnes.

Et radonkart over Risør viser at det er lav/ingen radonforekomst på Viddefjell

15. **Utleie av bolig**

Infosak. Styret minnet om at du kan leie ut boligen din i inntil 30 døgn pr. år uten godkjenning av styret.

Har du bodd i leiligheten i minst et av de to sist år, kan du leie ut boligen din i maks 3 år med godkjenning fra styret. Det må søkes om utleie og styret har eget skjema for dette. Utleier er ansvarlig for at fellesutgifter blir betalt og for at ordensregler overholdes.

16. Trefelling

Styret ønsket å kreve inn kr. 1000,- ekstra pr. år og øremerke dette til årlig trefelling. Generalforsamlingen foreslo å bruke 34.000, - av den allerede vedtatte økningen til dette formålet.

17. Hva skjer på branntomta? Info om dette

- Riving av rekka er i gang
- Møter med entreprenør Byggpartner er startet opp
- Rekka gjenoppbygges etter tek 17
- Oppbygging på opprinnelig såle
- Vi har hatt møte med Byggpartner 6.mars. Rammene for oppføring av bygget ble satt
- Kontakt med andelseiere fra uke 11. Muligheter for individuelle endringer på andelsleilighet.
- Forhandlinger med forsikring og borettslag gjenstår
- Etter kontraktsinngåelse skal bygget reises og ferdigstillelse etter 195 dager

Det var ingen flere saker til behandling og møtet ble deretter hevet.

Risør, 16. mars 2026

Wenche Roberts-Ellefsen

Wenche Roberts-Ellefsen

Anette Roberts

Anette Roberts

Ordre: **89973**

Eiendom: **4201-15/131/0 Andel 26**
Utkikken 21B
4956 Risør

NK42011000 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

ANDERS.AUTEN.PEDERSEN@RISOR.KOMMUNE.NO, 22.04.2026 10:03:

Levert til kunde

Det er ikke søkt om, eller utstedt ferdigattest for leilighetene

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2626/35
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 10:47

Skjøn. kr. 465,-

Dagboknr. 2626 1970.
Holt Sorenskriverembete

FESTEBREV

Vedtatt av Risør bystyre 12/9-1967. Godkjent av fylkesmannen i Aust-Agder 19/9-1967

Risør kommune bortfester herved til

UTKIKKEN BORETTSLAG, Risør.

Tomt UTKIKKEN G. nr. 15. b.nr. 131

i Risør, som ifølge kartforretning av 17/11- 70.

har et samlet areal av 14.881.6 m², på følgende betingelser:

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

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

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

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

Inntil videre skal festeavgiften beregnes etter kr. 120.- pr. dekar pr. år, hvorfor festeavgiften for denne tomt blir kr. 1785,- pr. år.

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

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

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

Som sikkerhet for festeavgiften gis der kommunen første-prioritets panterett i de bygninger som oppføres, og brannforsikringssummen for disse, for et beløp som svarer til 3 års festeavgift.

Formannskapet har dog adgang til å vike prioritet for 1. prioritets pantelån i banker, legater, forsikringsselskaper og andre godkjente kredittinstitusjoner. Disse lån forutsettes som regel ikke å overstige 70 % av offentlig verditakst eller pristakst for bygning og tomt.

Eventuelt bemyndiges formannskapet til å samtykke i at der på festetomten tinglyses en erklæring om at Risør kommune vil varsle panthaverne i rekommandert brev før tvangsauksjon avholdes på grunn av misligholdelse av festekontrakten.

§ 5. Grunnen skal bebygges med våningshus etter en av formannskapet godkjent plan. Innredning av forretningslokaler i husene må bare finne sted med formannskapets samtykke.

Tillegg til og forandringer i husene, samt oppførelse av frittliggende uthus og garasjer, må bare skje etter innhentet samtykke fra bygningsrådet og i henhold til byggeanmeldelse godkjent av dette.

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

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

§ 6. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i landets alminnelige brannkasse eller i et forsikringsselskap som har konsesjon for forsikring i Norge. I tilfelle ildebrann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre de nedbrente og utbedre de beskadigede bygninger med mindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

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

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

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

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

Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelselslovens § 111 frafalles.

§ 9. Omkostningene ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

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

TILLEGGSBESTEMMELSER:

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

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

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

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

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

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

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

Bygningsrådet kan kreve at inngjerdingen holdes i pyntelig stand og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn.

PÅTEGNING

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

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

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

Risør formannskap, den 10-12-1970

Anders V. Arnmay
ordfører

Som fester vedtas ovenstående kontrakt i alle punkter.

Risør, den 10-12-1970 Fødselsdato på fester:

UTKIKKEN BORETTSLAG
fester

Til vitterlighet:

Olav Eldal

J. Sørensen Oddrun K. Hansen

1959 75

Hols Sorenskriverembete

Utkikken Borettslag
v/Kjell Y.Stavelin

4950 RISØR

Utkikken Borettslag har ingen bemerkning til at det oppføres garasje som tilbygg på tomt Utkikken 17, gnr. 15 bnr. 130 i Risør kommune med beliggenhet på tomten som tegningene viser.
Avstand til Utkikken 19, gnr. 15 bnr. 131, blir på 3,85 m.

UTKIKKEN BORETTSLAG, 16.JUNI 1975.

Kjell Stavelin

Kjell Y.Stavelin

Ruth Urfjell

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Utkikken 21 B, 4956 Risør
Gnr. 15, Bnr. 131, andelsnr. 26 i UTKIKKEN BORETTSLAG, Risør kommune.

Oppdragsnummer:
322260066

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Håkon Haugland

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 979 58 996

E-post: hakon.haugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
