PRIVATMEGLEREN

RÅDYRSTIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Rådyrstien 7 , 4956 RISØR

RISØR kommune

gnr. 14, bnr. 609

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 23.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22670-1025 **PropCloud ref nr:** QY6095

Foretak: BAKKEN TAKST **Takstingeniør:** Martin Bakken

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

Bakken Takst

Bakken Takst er et uavhengig takstfirma med solid faglig kompetanse og lang erfaring innen oppføring, vedlikehold og tilstandsanalyse av bolig og fritidsbolig. Vi innehar byggmesterkompetanse og er sertifisert gjennom BMTF (Byggmestrenes takseringsforbund) og vi er medlem av NITO. Alle våre vurderinger utarbeides i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bransjestandarder, for å sikre gode og oversiktlige rapporter.

Våre befaringer gjennomføres med fokus på detaljer og faglig grundighet. Rapportene våre utformes med tydelig dokumentasjon og forståelig språk, slik at man får en komplett og oversiktlig fremstilling av eiendommens tilstand.

Vår praktiske erfaring som byggmester og takstingeniør gjør at våre vurderinger er realistiske.



Rapportansvarlig



Martin Bakken
Uavhengig Takstingeniør
martin@bakkentakst.no
957 53 622

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2014 stort sett med normal alders og bruksslitasje, med noen unntak. Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden fremover.
Viser til rapportens punkter for fullstendig oversikt over tilstand.

Basseng og utstyr rundt dette er ikke vurdert i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp, snøfangere, og øvrige beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er malt hovedytterdør med to-lags glass, malt boddør og malt to-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av impregnerte materialer rundt basenget.

Det er platting på terreng av impregnerte materialer som ligger inntil boligen.

Utvendig trapp av impregnert trevirke opp til bassenget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er av parkett, laminat og flis.

Veggene er kledd med panelplater og enkelte vegger over kjøkkenbenk er kledd med trekledning. Himlingen er kledd med MDF-panel.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Innvendig er det malt tretrapp.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og MDF-panel på innvendig tak. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall fra dør mot sluk på 26 mm.

Det er smøremembran på vegg og gulv med ukjent utførelse grunnet manglende dokumentasjon. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue bak dusjsonen, uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på fuktmålerutstyr, det vil si under 6 %.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og MDF-panel i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt med ca. 10 mm oppkant ved dør. Dusjsonen er nedsenket med 15 mm og har lokalt fall på 14 mm.

Det er smøremembran på vegg og gulv, og slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt er dette ukjent. Det er synlig membran under klemring i sluket.

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført på soverom bak dusjsonen. Måleresultatet ga ikke utslag på fuktmålerutstyr, det vil si under 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ca. 300 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.

Luft-luft varmepumpe fra 2014 plassert i stue, 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenerende masser er brukt, med knuste steinmasser og grusmasser, fra oppføringtidspunkt.
Grunnmuren er i isolerte elementer, og det er støpt betongplate.

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt og det er etablert treplattinger rundt det meste av huset. Det er asfaltert biloppstillingsplass.

Avløpsledningene er av plast og er fra ca. 2014. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og er fra ca. 2014, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er utvendig stoppekran og stakeluke i redskapsboden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Det er ikke montert pipe i bolig som vist på tegninger.
- 1 etasje er speilvendt i forhold til tegninger.
- Ventilasjonsaggregat er flyttet ned fra bod i 2. etasje til utebod 1. etasje.
- Rominndeling i 2. etasje er speilvendt i forhold til tegning.

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

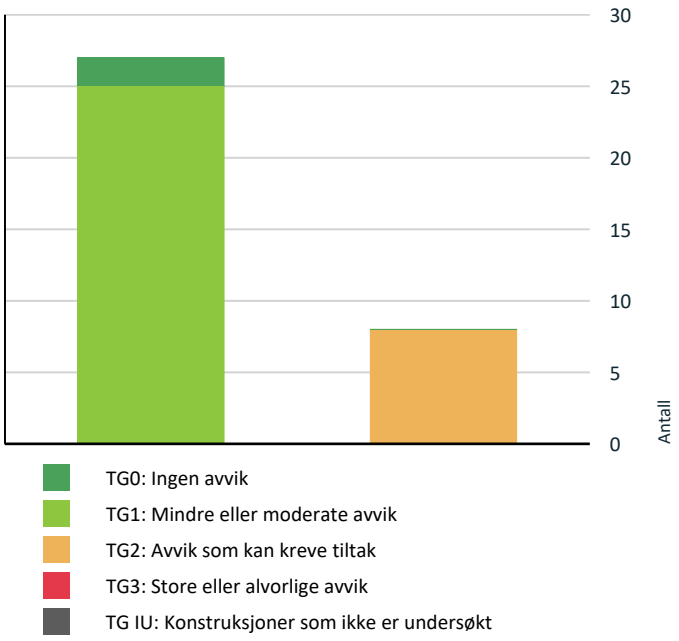
Garasje

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

- Det er satt inn en dør og et vindu i fasade mot øst. Her er det tegnet inn 3 stk vindu.
- Det er tegnet inn 3 stk vindu i fasade mot nord. Her er det ikke vinduer.
- Det er innredet en bod innenfor dør i fasade mot syd.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Avvik: Rekkverket er for lavt til å tilfredstille dagens krav til rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Besiktiget fra bakkenivå.



Tak

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp, snøfangere, og øvrige beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Tilstandsrapport



Takrenner



Snøfangere, renner og nedløp



Beslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.





Loft



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.



Yttervegger



Liggende kledning

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

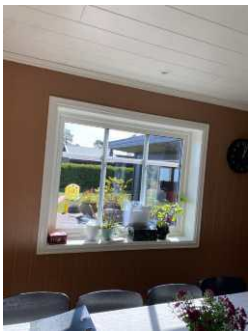
Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene har utenpåliggende sprosser, en del av disse henger ikke skikkelig på vinduene. Disse bør festes bedre.



Eks. vindu



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med to-lags glass, malt boddør og malt to-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på inngangsdør og balkongdør.
- Det er påvist at døren inn til utebod er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport



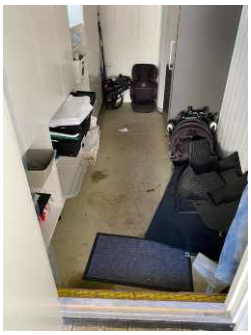
Terrassedøren tetter ikke helt, og subber i terskel.



Noe slitasje på terskel



Inngangsdør



Dør til utebod er vanskelig å lukke, og tar i karm/terskel.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av impregnerte materialer rundt basenget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

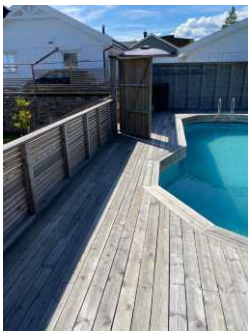
Tilstandsrapport



Understøttet konstruksjon, terrasse rundt basseng.



Konstruksjon rundt basseng



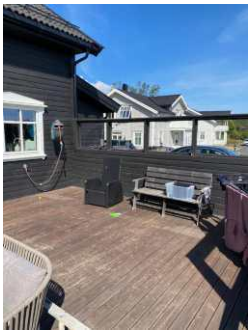
Terrasse rundt basseng

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng av impregnerte materialer som ligger inntil boligen.

Overflatebehandling på terrasse er noe slitt enkelte steder.



Terrassebord



Terrassebord



Terrasse

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av impregnert trevirke opp til bassenget.



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen er av parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging etter potteplanter el. på gulv i stue 1. etasje. Enkelte skjøter på laminatgulv i 2. etasje har svellet noe, trolig etter gulvvask.
- Det registreres hullyd under noen fliser i gangen, men ingen fliser er påvist løse på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er opp til ny eier hva som skal utbedres, forholdene er kun estetisk.
- Følg med på forholdet, vurder tiltak om forholdet forværres over tid.



Skjøt på laminatgulv har svellet noe.



Flis med hullyd i gang



Flis med hullyd i gang



Merker etter potteplanter el.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater og enkelte vegger over kjøkkenbenk er kledd med trekledning. Himlingen er kledd med MDF-panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging og svelling i vinduskarm ved vasken på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Nederste vindusforing med tilhørende listverk bør skiftes ut og utbedres med en løsning som tåler vannsøl fra vasken for å hindre videre fuktskader.



Vindusforing med svelling

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp.

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.



Innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og MDF-panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Flisleggingen er ufagmessig utført. (ujevne fuger og mindre pene tilpassinger/kutting inn mot innstallasjoner)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke nødvendig med utbedring.





Ufagmessig tilpassning mot vindu.



Eks. på ujevne fuger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall fra dør mot sluk på 26 mm.

Huseier informerer om at varmekabler er ustabile. Varmekabler er ikke fuksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde
• Det er påvist at to fliser har bom (hulrom under) i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv med ukjent utførelse grunnet manglende dokumentasjon. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent utførelse på tettesjikt og det er heller ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Dekkside på baderomsinnredningen mot dusjsonen går helt til gulvet og er utsatt for vannsprut ved dusjing. Det er mindre påbegynt svelling helt nederst mot gulvet.



Toalett



Dekkside mot dusjsone



Innredning



Dusjhjørne og innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue bak dusjsonen, uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på fuktmålerutstyr, det vil si under 6 %.



Fuktmåling uten utslag

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og MDF-panel i innvendig tak.



Overflater vegg og himling



Vegger i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt med ca. 10 mm oppkant ved dør. Dusjsonen er nedsenket med 15 mm og har lokalt fall på 14 mm.

Varmekabler er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport









Terskel

Nedsenk i dusj

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegg og gulv, og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 29 mm.

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt er dette ukjent. Det er synlig membran under klemring i sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



Innredning



Toalett



Dusj

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført på soverom bak dusjsonen. Måleresultatet ga ikke utslag på fuktmålerutstyr, det vil si under 6 %.



Hulltaking



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Stekeovn, micro



Benkeplate i eik



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Vannskap



Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Lufterør for avløpet er ført opp i baderomsinnredning i 2. etasje og avsluttet her med en durgo-ventil. En slik ventil er ikke beregnet for å erstatte lufting ført over tak. Disse ventilene kan med tiden bli slitt, og begynne å slippe ut lukt og gass i rommet den er montert. Det anbefales å få ført avløpsluftingen over tak.



Avløpslufting avsluttet med Durgo-ventil

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsagregatet viser i displayet at det må utføres service og filterbytte. Det er ikke opplysninger om når dette sist ble utført.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannstank. Tanken er plassert i utvendig bod.

Det er ikke sluk i gulvet, men det er ført rør fra sikkerhetsventil ned i gulv, og det antas å være tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje. Dette kan f.eks. være vannstoppsystem.

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.

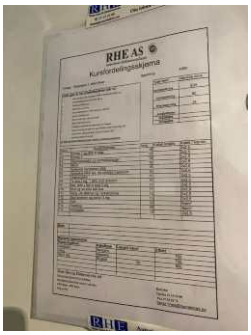
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.



Automatsikringer



Kursfortegnelse

Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2014 plassert i stue, 1. etasje.

Varmepumpa er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert etter synlige forhold, uten å påvise avvik utover normal alders/bruksslitasje.

Eier informerer at denne fungerer bra, men at det er uvisst når det sist ble utført service på den.

Tilstandsrapport





Utvendig del



Innvendig del

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser er brukt, med knuste steinmasser og grusmasser, fra oppføringtidspunkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og det er støpt betongplate.

Det er terrasser rundt mesteparten av boligen, vurderingen er gjort ut i fra de synlige delene av muren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Rekkverket er for lavt til å tilfredstille dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker og bør derfor økes til 100cm for å tilfredstille dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt og det er etablert treplattinger rundt det meste av huset. Det er asfaltert biloppstillingsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og er fra ca. 2014. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og er fra ca. 2014, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er utvendig stoppekran og stakeluke i redskapsboden.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Avvik: Rekkverket er for lavt til å tilfredstille dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker og bør derfor økes til 100cm for å tilfredstille dagens sikkerhetskrav.

BAKKEN TAKST
Biørnsborgbakken 5
3770 KRAGERØ

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende hagestue oppført i trekonstruksjon over terrasse. Bygningen er uisolert og utført med bindingsverk i tre. Utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Innvendig er veggene kledd med trepanel. Vegg og takoverflater er beiset. I front er det montert en skyvedør med glassfelt og profiler i stål. Det er også montert malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Taket er utført som pulttak med taksperrer i tre. Taktekking består av sveiset asfaltmembran lagt over OSB-plater. Det er ikke etablert takrenner eller nedløp.

Merknad:
Veggkonstruksjonen er ført helt ned på terrassebordene. Dette gir økt risiko for at vann trenger inn i den nedre delen av veggkonstruksjonen, med fare for fuktopptak og etterfølgende fuktskader.

Løsningen gjør også vedlikehold og eventuell utskifting av terrassebord vanskelig, ettersom veggkonstruksjonen står direkte på terrassedekket. Det anbefales å etablere en mer fuktsikker overgang mellom vegg og terrasse, samt sikre tilstrekkelig avstand mellom trekonstruksjonen og terrassebordene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Redskapsbod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod oppført som en uisolert trekonstruksjon på støpt ringmur av lettklinkerblokker med betongsåle. Veggene er bygget med bindingsverk i tre og utvendig liggende trekledning.

Taket er utført som pulttak med slakt fall. Konstruksjonen består av taksperrer i tre med undertak av OSB-plater, tekket med sveiset asfaltmembran. Taket er utstyrt med takrenner og nedløp i stål.

En del av veggen mot innkjørselen er trukket inn og danner en overbygget/inntrukket plass for oppstilling av avfallsbeholdere. Boden har trevindu med 2-lags glass samt en plassbygd, tofløyet låvedør. Det er innlagt strøm.

Merknad:

-Ringmuren er ikke utvendig pusset eller overflatebehandlet. Dette medfører økt risiko for vanninntrenging i lettklinkerblokkene. Ved frost kan dette føre til frostsprengning og skader på ringmuren over tid. Det anbefales å vurdere utvendig puss og egnet overflatebehandling for å redusere fuktbelastningen og beskytte muren.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre med flat takkonstruksjon.

Garasje er oppført på isolerte ringmurselementer og støpt betongsåle. Veggkonstruksjon av isolert bindingsverk med liggende trekledning utvendig. Skråtak med lite fall med undertak av OSB plater tekket med sveiset asfaltmembran. Membran er trukket opp over parapet og ned i takrenne på baksiden.

Innvendig er vegg og tak kledd med OSB plater.

Takkonstruksjon er helt gjennbygget og ikke inspisert, takkonstruksjon luftes via ventiler i begge sidevegger.

Det er malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Det er malt inngangsdør til garasje og hobbyrom. Det er innlagt strøm. Det er garasjeport med
elektrisk portåpner (Ikke prøvekjørt på befaringsdasgen).

Merknader:

-Ringmur er jevnt med innvendig murgulv og ligger lavt ned mot terreng. Kledning går nesten til terreng i front. Dette gir risiko for inntrenging av fukt i overgangen mellom bindingsverk og ringmur.
-Dør til hobbyrom er av eldre dato med en del slitasje, og bør påregnes å skiftes ut.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

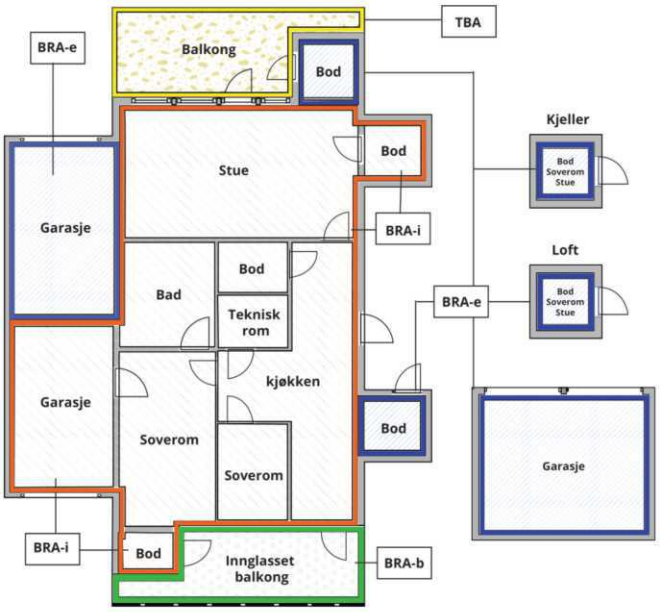
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69	6		75	
2. Etasje	60			60	
SUM	**129**	**6**			
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Utebod	
2. Etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er ikke montert pipe i bolig som vist på tegninger.
- 1 etasje er speilvendt i forhold til tegninger.
- Ventilasjonsaggregat er flyttet ned fra bod i 2. etasje til utebod 1. etasje.
- Rominndeling i 2. etasje er speilvendt i forhold til tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er satt inn en dør og et vindu i fasade mot øst. Her er det tegnet inn 3 stk vindu.
- Det er tegnet inn 3 stk vindu i fasade mot nord. Her er det ikke vinduer.
- Det er innredet en bod innenfor dør i fasade mot syd.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2026	Martin Bakken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	14	609		0	988.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådyrstien 7

Hjemmelshaver
Bertelsen Amalie Antona, Abdulla Adam Mohamed A

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende etablert boligområde på Oterlia 2 i Risør kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, asfalt, plen og beplantning.

BAKKEN TAKST
Biørnsborgbakken 5
3770 KRAGERØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	Rådyrstien 7, 01.09.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

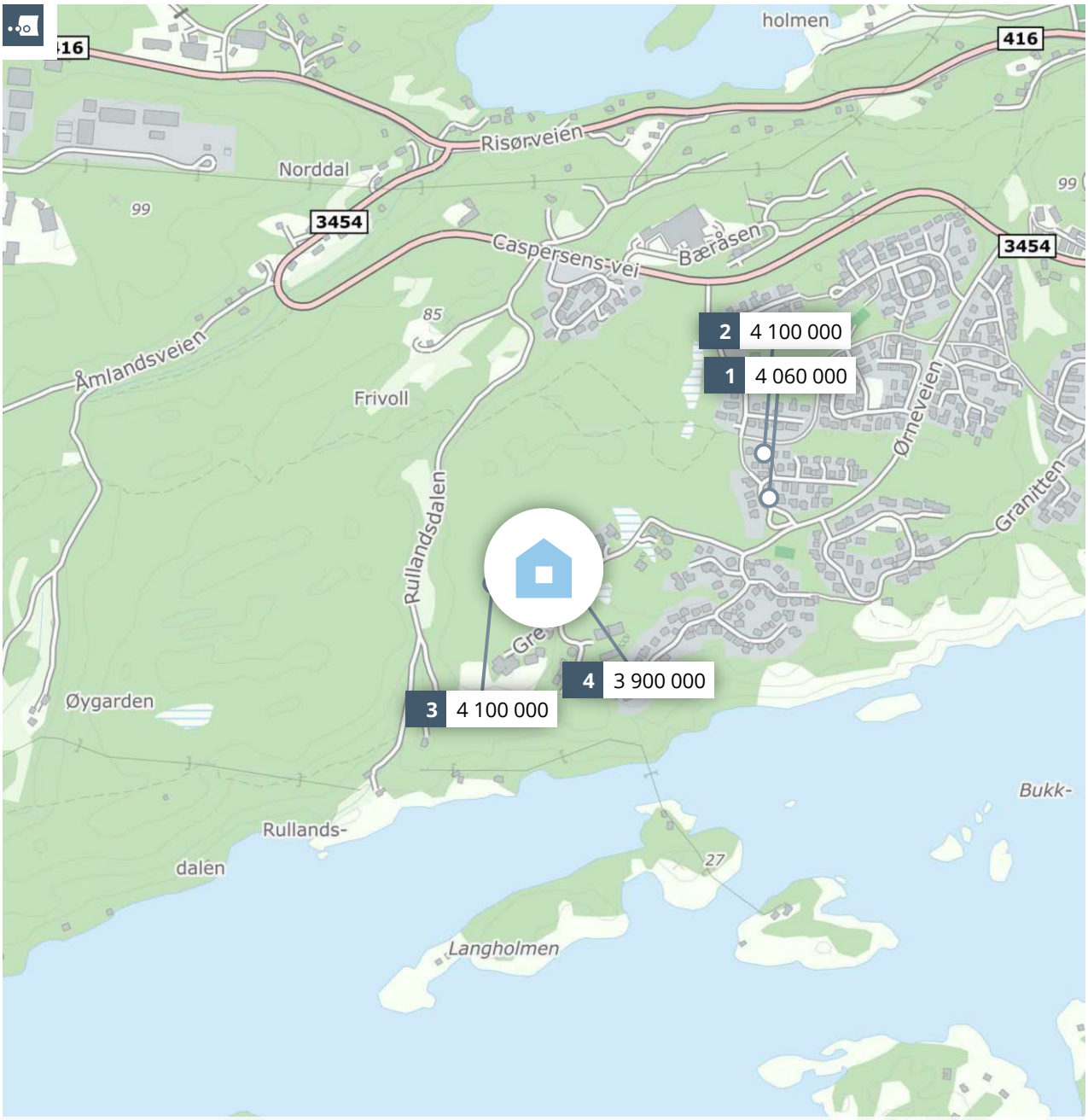
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

RÅDYRSTIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 07.09.2026

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

Rådyrstien 7, 4956 RISØR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 14 BNR 609 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4201 RISØR GRUNNKRETS FRIVOLL

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	38 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	18 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						989 m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måkeveien 1									
	165 m²	1977	507 m²	3 sov	21.11.2025	3 600 000	**4 060 000**	0	4 060 000	**24 606**
2	Måkeveien 8 B									
	161 m²	1982	755 m²	4 sov	27.08.2024	3 900 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**25 466**
3	Rådyrstien 15									
	145 m²	2013	785 m²	3 sov	20.01.2025	4 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**28 276**
4	Rådyrstien 4									
	103 m²	2019	795 m²	3 sov	27.10.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**37 864**

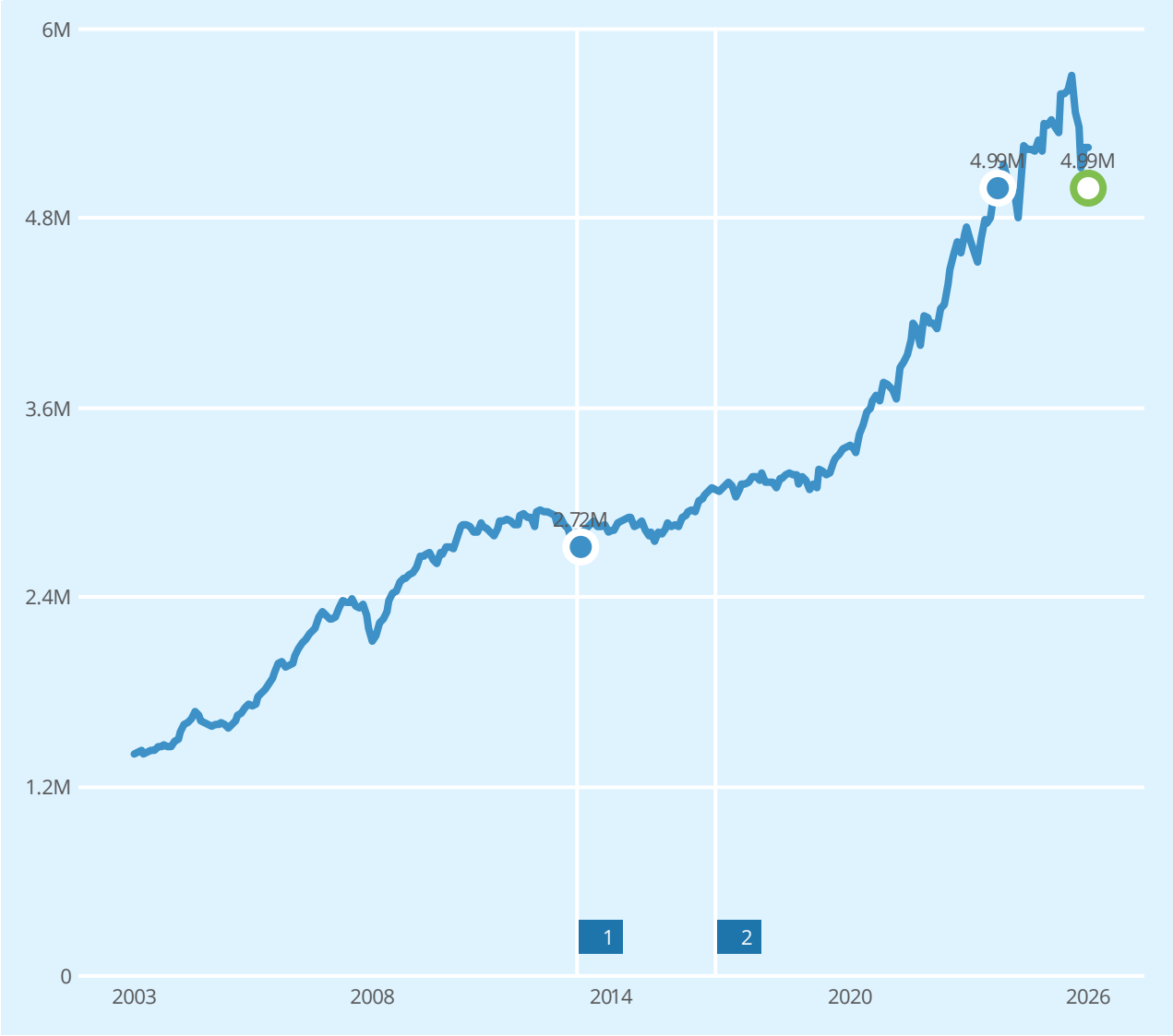
Innholdsrik og koselig eiendom i et familievennlig område. Sentral beliggenhet med kort vei til det meste Risør har å by på. Eiendommen fremstår i god stand og klar for innflytning umiddelbart.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.06.2024	20.06.2024	11.09.2024	4 990 000	4 990 000	0	4 990 000	
24.02.2014		24.02.2014	-	2 720 000	-	2 720 000	
25.10.2013		25.10.2013	-	445 000	-	445 000	3
23.02.2012		23.02.2012	-	2 520 000	-	2 520 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 4956 RISØR nå

4
eneboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 170 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Eneboliger solgt i 4956 RISØR siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3 380 000 Prisantydning i snitt
3 375 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 682 Rådyrstien 7 Totalpris 4 990 000
27 662 RISØR kommune i snitt siste 12 mnd
23 654 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260149
Addresse	Rådyrstien 7		
Postnr.	4956	Sted	RISØR
Selgers navn	Amalie Antona Bertelsen		
Selgers navn	Mohamed Aflal Abdulla Adam		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15/08/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

2376116

Våtrom

Initialer selger:
A B
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Varmekablene på baderomsgulvet i første etasje fungerer ikke som det skal. Kun fungert noen få ganger.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk i dusj i andre etasje av og til, men ikke et stort problem

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.09.2026

Signert av *Amalie Antona Bertelsen*

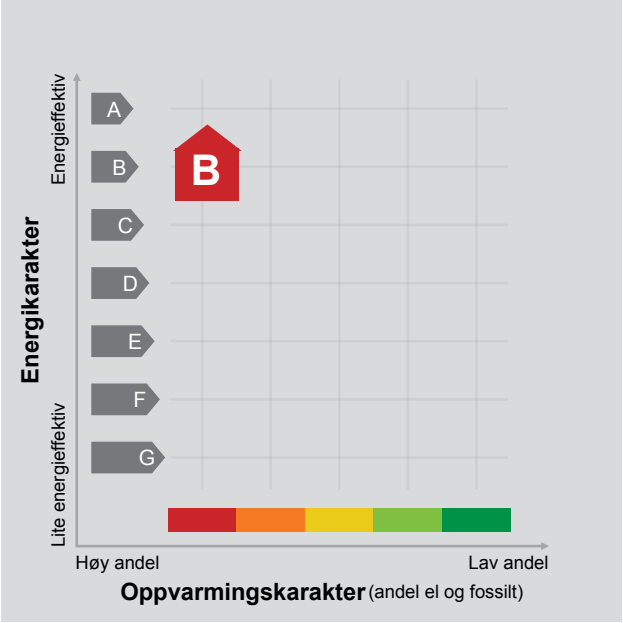
Signert av *Mohamed Aflal Abdulla Adam*

Initialer selger:
A B
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Rådyrstien 7
Postnummer	4956
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	609
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300383126
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8ba41b90-d8b4-4f79-a47e-5321cbc28b2b
Dato	14.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådyrstien 7
Postnummer: 4956
Sted: RISØR
Kommune: Risør
Bolignummer: H0101
Dato: 14.06.2024 10:13:17
Energimerkenummer: 8ba41b90-d8b4-4f79-a47e-5321cbc28b2b

Kommunenummer: 4201
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 609
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300383126

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: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

RISØR KOMMUNE
Enhet plan og bygg

Heidi Lehne
Rådyrstien 7
4956 RISØR

Dato: 23.05.2024
Vår ref: 24/1747-4
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Ferdigattest for bolig i Rådyrstien 7, gnr. 14 bnr. 609

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for enebolig i Rådyrstien 7, slik det er beskrevet i delegert vedtak 171/13, datert 3.7.2013.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages av parter med klagerett i henhold til Forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til kommunen og klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Det er beregnet følgende gebyr knyttet til behandling av søknaden:
(faktura sendes i egen ekspedisjon)

Saksbehandlingsgebyr	kr. 1.260,-

Med hilsen

Anders Auten Pedersen
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: KRAGERØ NATURSTEIN AS
RINGEN BYGG AS
RØRLEGGER HALVORSEN AS
Helge Knutsen

RISØR KOMMUNE
Enhet plan og bygg

Helge Knutsen
Selåsveien 45
4818 FÆRVIK

Dato: 24.05.2024
Vår ref: 24/1746-2
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Ferdigattest for garasje i Rådyrstien 7, gnr. 14 bnr. 609

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for garasje i Rådyrstien 7, slik det er beskrevet i delegert vedtak 158/17, datert 19.6.2017.

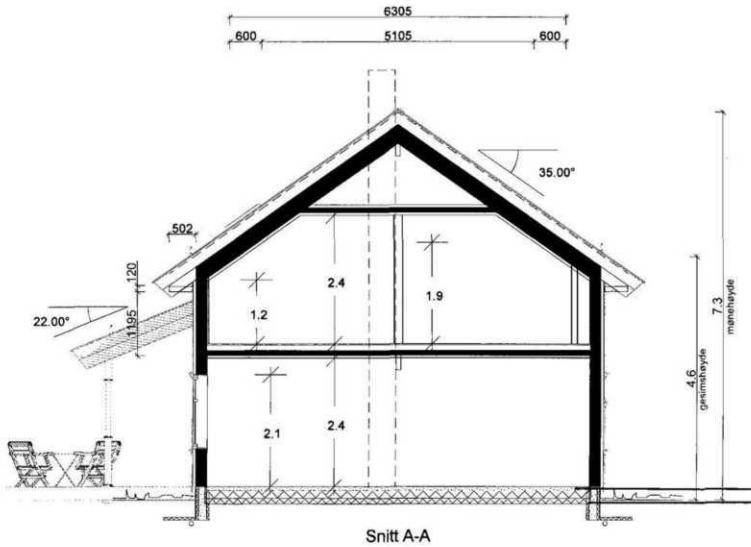
Klageadgang:
Vedtaket kan påklages av parter med klagerett i henhold til Forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til kommunen og klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Anders Auten Pedersen
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Heidi Lehne



Snitt A-A

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	68.7
Etg.plan	60.4
Tilleggsareal utvendig	3.3
Bruksareal bolig	129
Totalt bruksareal	132

Bebygd areal bolig (BYA)	93
Areal av primærrom (P-rom)	123

Topp grunnmur
85,2 moh

Ferdig planert
kvote 84,7moh

"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS

Kundenr.:

Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør

Gnr: 14
Bnr: 609

MÅL 1 : 100

Dato 01.11.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.
A070 — 501

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
Skj = Skjult drager



"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN 1.etg.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Sør Bolig Eiendom AS

Kundenr.:

Byggeplass : Oterlia 5, 4950
Risør

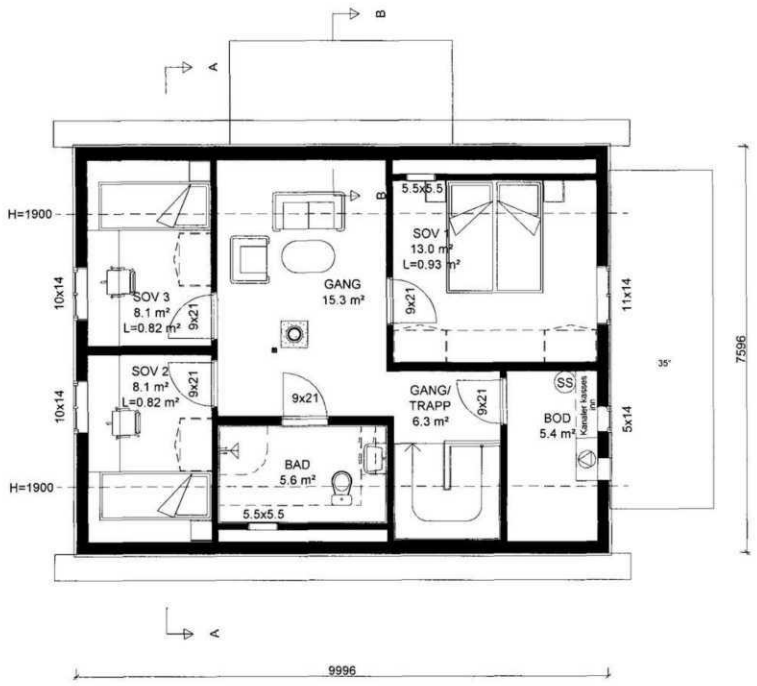
Gnr: 14
Bnr: 609

MÅL 1 : 100

Dato 01.11.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.
A070 — 502

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
Skj = Skjult drager



"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ETASJEPLAN 2.etg.

Bolig Partner

Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS

Kundenr.:

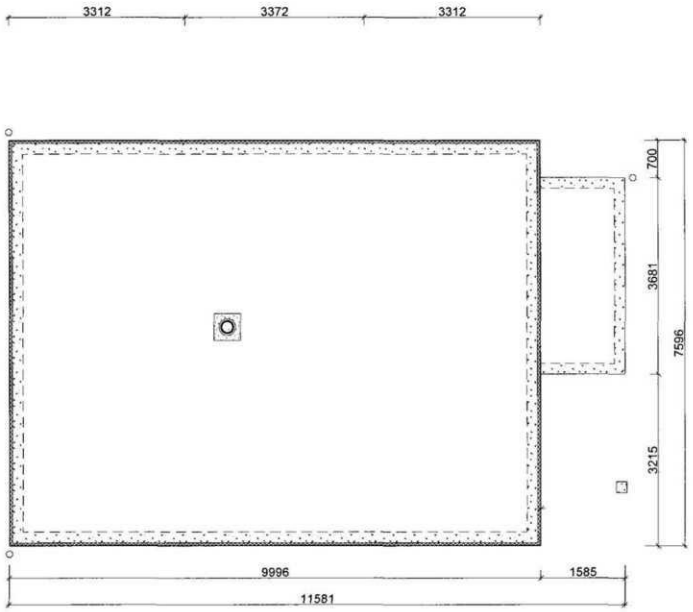
Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør

Gnr: 14
Bnr: 609

MÅL 1 : 100

Dato 01.11.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.
A070 — 503



"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

STØPT PLATE PÅ MARK	Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Kundenr.:	Dato 01.11.11 Sign. LRD
	Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør	Gnr: 14 Bnr: 609
		Tegnings Nr. A070 — 504



"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2	Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Kundenr.:	Dato 01.11.11 Sign. LRD
	Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør	Gnr: 14 Bnr: 609
		Tegnings Nr. A070 — 506



"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1

Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS

Kundenr.:

Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør

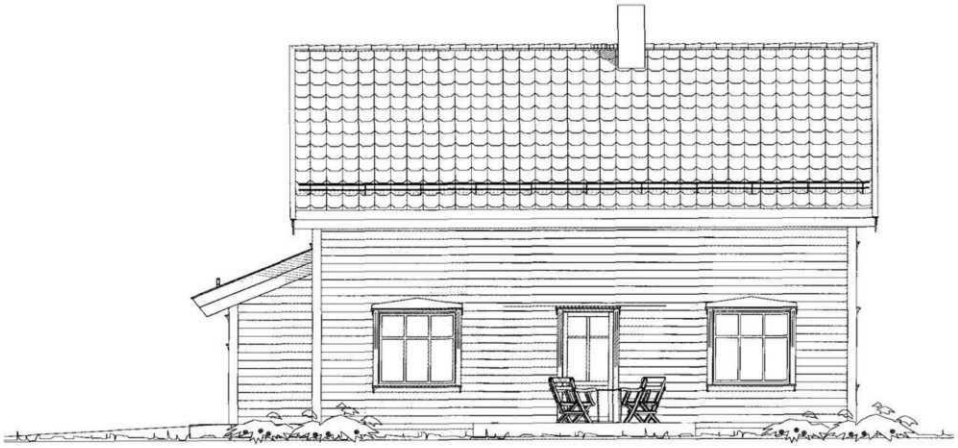
Gnr: 14

Bnr: 609

MÅL 1 : 100

Dato 01.11.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.
A070 — 505



"Nostalgi"
FAGERBERG

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

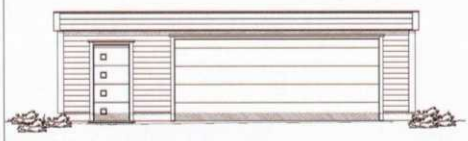
FASADE 3	Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Kundenr.:	Dato 01.11.11 Sign. LRD
	Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør	Gnr: 14 Bnr: 609
		Tegnings Nr. A070 — 507

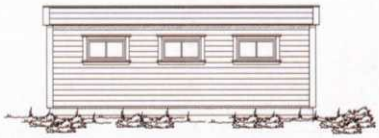


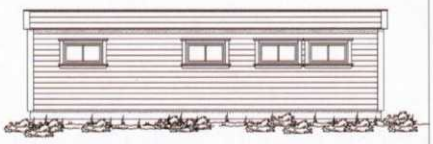
"Nostalgi"
FAGERBERG

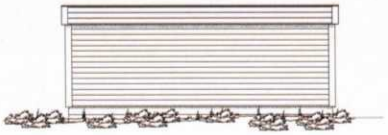
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

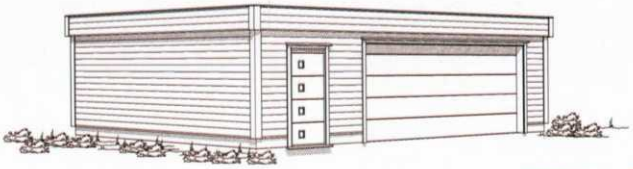
FASADE 4	Tiltakshaver : Sør Bolig Eiendom AS	MÅL 1 : 100
Bolig Partner	Kundenr.:	Dato 01.11.11 Sign. LRD
	Byggeplass : Oterlia 5, 4950 Risør	Gnr: 14 Bnr: 609
		Tegnings Nr. A070 — 508

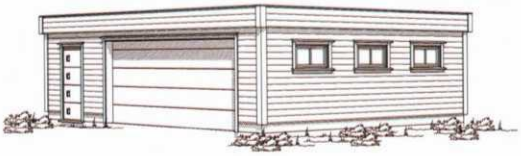


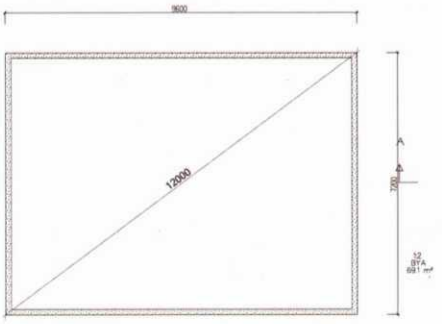


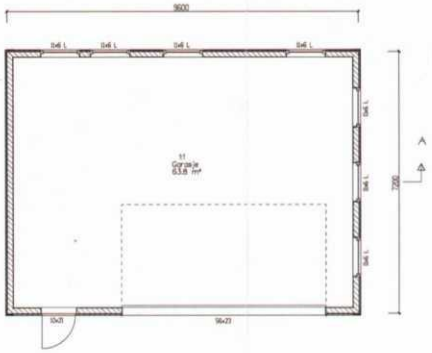


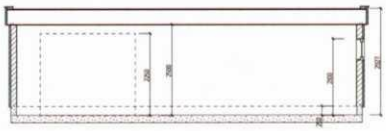












DATA DESIGN SYSTEM

TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Helge Knutsen
Byggeplass: Rådyrstien 7
Kommune: Risør
Gnr: 14 Bnr: 609 Mål: 1 : 100 A3 – format

Dato: 26.05.2017
Tegn: TS
Prosjekt nr:
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett
Plan, snitt og fasader
1719_G

Utskriftsdato: 12.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4201 - 14/609//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	988,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6507400,73	**Øst**	511012,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6507404,84	510994,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,05	
2	6507372,38	511012,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,97	
3	6507385,42	511036,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,72	
4	6507416,77	511017,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,66	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OTERLIA II
VEDTATT 26.03.09

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.11.2008

Dato for siste revisjon av illustrasjonsplan: 24.11.2008

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.11.2008

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.03.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.11.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.11.2022

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder

Område for småhusbebyggelse	B1 - B8
Område for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg	B9-B12

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg	OV1 - OV5
Fortau	
Annen veggrunn (skulder/snøopplag)	

Friområder

Lekeplass I grøntkorridor	F1-F8

Spesialområder

Frisiktsoner ved veg	
Friluftsområde på land	FL1 - FL2
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, trafo, nærvarmeanlegg	Kl-K3

Fellesområder

Felles adkomst	FA1-FA2

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligformål med tilhørende grønt- og

infrastruktur i Oterlia i Risør kommune. Innenfor boligformålet vil det bli lagt til rette for eneboliger, rekkehus og variert konsentrert bebyggelse.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan med overordnet plan for håndtering av overvann samt bekker og myrer i området.

2. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for hver enkelt tomt innenfor områdene B1-B8 skal det foreligge godkjent utomhusplan for tomta.

3. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for hvert enkelt byggeområde B9-B12 skal det foreligge godkjent utomhusplan for området.

4. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for de ulike byggeområdene B9-B12 skal det foreligge en godkjent farge og materialbruksplan for hvert område som ivaretar helhet og variasjon.

5. Før det gis brukstillatelse for boliger skal offentlig veg og infrastruktur som naturlig hører til hvert enkelt byggeområde være ferdig opparbeidet.

6. Senest samtidig med at første bolig innenfor B1-B8 får brukstillatelse, skal nærmest beliggende lekeareal, F3/F5, være opparbeidet. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.

7. Senest samtidig med at 15 boenheter innenfor områdene B1-B12 har fått brukstillatelse, skal Fl, ballplass, og F2, lekeplass for større barn, være ferdig opparbeidet.

8. Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse, innenfor B9-B12, skal omlag 100 m2 lekeareal stilles til rådighet innenfor området. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.

9. Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse, innenfor B12, skal F4 bålplass være ferdig opparbeidet.

10. Senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor B9-B12, skal tilhørende uteområder være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Innenfor områdene B1 - B8 skal utomhusplan for hver enkelt tomt inneholde:
   - Målsatt plan i målestokk 1:500 som viser disponering av tomta med bebyggelsens plassering med høydeangivelse for gulv, gesims og møne. Planen skal også vise innkjørsel, biloppstillingsplasser og innkjøring i garasje. Terrenget skal vises på hele tomta med terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging. Plan skal vise plass til evt. felles søppelutstyr. Eventuell inngjerding skal fremgå med gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

2. Innenfor områdene B9 - B12 skal utomhusplan for hvert område med plantegning i målestokk 1:500 dokumentere:
   - Funksjonsangivelse
   - Bebyggelsens plassering med målsetting og høydeangivelse for gulv i hovedetasje, møne og gesims
   - Atkomstforhold, interne veger, parkering og miljøstasjoner med plassering av søppelutstyr
   - Terrengendringer vist med terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging, høydesatte murer, kanter og avslutninger mot omgivelsene
   - Beskrivelse av hvordan hensyn til universell utforming er ivaretatt innenfor området

3. Innenfor områdene B9 - B12 skal farge og materialbruksplan dokumentere:
Fargebruk, materialbruk, tekkingsmateriale og takform. Det skal legges vekt på estetiske og miljøeffektive løsninger når det gjelder arkitektur og materialbruk.

4. Overordnet plan for håndtering av overvann skal dokumentere:
- Beregning av nedslagsfelt og avrenning
- Prinsipp for håndtering av overvann inkludert flomveier. Planen må ta hensyn til nedslagsfelt for arealene nord og vest for arealet som omfattes av reguleringsplanen, samt naturlige bekker og myrer innen området.

5. Ved tiltak i myrområder innenfor områdene F1, B9, B10, B8 og BI2 skal geotekniske vurderinger av byggegrunnen dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet eller kulturminner fra nyere tid. Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeide umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med §8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.4 Fast parkering og lagring

Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøyer-innenfor det regulerte området.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felles bestemmelser

1. Bebyggelsen skal, med unntak angitt i § 3.2 pkt. 5, plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Langs offentlig ledningsnett for vann og avløp kan det bebygges inntil 3,0 m fra grøftemidt.

2. Det skal legges til rette for bruk av vannbåren varme i alle nybygg for å muliggjøre bruk av alternative fornybare energikilder.

3.2 Boligområder B1-B8

1. I områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- eller to- mannsboliger) med tilhørende anlegg. Tomannsboliger er kun tillatt på større tomter, fortrinnsvis over 1 daa.

2. Boligområde B1 til B7 og tomt 28 i boligfelt B8: Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) = 30%. Areal til parkering telles med i det bebygde arealet.

3. Boligområde B8, tomt 26 og 27: Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) = 40%. Areal til parkering telles med i det bebygde arealet.

4. Avfallshåndtering skal løses ved offentlig veg.

5. Minstekrav til antall parkeringsplasser er 2,0 plasser pr. bolig. Det skal i tillegg være 1 plass for gjesteparkering. Garasje skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

6. Frittstående garasje, uthus o. l. kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Mot offentlig veg må avstand fra garasje til eiendomsgrense være minimum 2,0 m dersom innkjøringen er parallell med vegen.
Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5m fra eiendomsgrense mot veg. Bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng og fortrinnsvis plasseres med

møneretning som angitt på illustrasjonsplan. Møner skal som hovedregel ha samme retning som bygningenes lengderetning. Boligenes hovedtakform skal være saltak. I felt B7 og B8 kan andre takformer tillates. Maks. tillatt mønehøyde over planert terreng er 7,5 m.

Tabell som angir kotehøyde (m.o.h.) for bebyggelse på grunnplan (grunnplan er bygningens laveste etasje med utgang til terreng), samt maksimalt tillatt byggehøyde

Område /tomt	Kotehøyde grunnplan (m.o.h)	Makismal byggehøyde (m .o.h)	Tomter hvor boenhet skal gis universell utforming i hovedetasjen
B1/1	90,0	97,5	x
B1/2	90,0	97,5	x
B1/3	88,5	96,0	x
B1/4	87,0	94,5	x
B1/5	85,2	92,7	-
B1/6	85,0	92,5	-
B1/7	83,7	91,2	x
B2/8	82,0	87,0	x
B2/9	82,8	87,8	x
B2/10	84,0	89,0	x
B2/11	85,0	90,0	x
B3/12	87,2	97,7	-
B3/13	88,4	94,9	-
B3/14	90,2	97,7	-
B4/15	82,2	89,7	-
B4/17	85,0	92,5	-
B5/18	85,2	92,7	-
B5/19	85,2	92,7	-
B5/20	82,8	90,3	-
B5/21	85,2	92,7	-
B7/22	72,5	80,0	x
B7/23	72,0	79,5	x
B7/24	72,0	79,5	x
B7/25	71,5	79,0	x
B8/26	71,5	76,5	x
B8/27	71,0	76,0	x
B8/28	70,0	75,0	x

For å tilpasse bygningene til eksisterende terreng kan angitt høyde justeres + /- 0,5 m.

Valg av hustype og plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Støttemurer kan ha en høyde på inntil 1,0 m. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2. Tomter med boliger som skal gis universell utforming er angitt i tabell over. På øvrige tomter skal universell utforming tilstrebes gjennomført i hovedetasjen.

3.3 Boligområder B9 - B12

1. B9 - B12 skal brukes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Område B9 kan også bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

2. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) = 40%. Det tillates maksimalt 2 plan over terreng og 1 plan under terreng for parkering og boder.

3. Hver boenhet skal ha minst 20 m2 terrasse/balkong eller privat uteplass på terreng.

4. Minstekrav til antall parkeringsplasser er 2,0 plasser pr. boenhet, hvorav minst 1 plass i garage/carport.

5. Avfallshåndtering innenfor hvert av områdene skal løses i felles miljøstasjon

6. Bebyggelsen innenfor hvert av områdene B9 - B12 skal ha enhetlig utforming og tilpasses eksisterende terreng. Utforming og plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Støttemurer kan ha en høyde på inntil 1,0 m. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2.

Tabell som angir maksimalt tillatte gesimshøyder over planert terreng og tillatt oppbygg for møne eller pulttak, alle tall angitt i meter

Område / sone	Gesimshøyde	Tillatt tillegg for møne eller øvre gesims på pulttak	Annet
B9	7,0	1,5	50% av boenheter skal gis universell utforming
B10, sone 1	3,5	1,5	Alle boenheter skal gis universell utforming
B10, sone 2	7,0	1,5	
B11	7,0	1,5	50% av boenheter skal gis universell utforming
B12, sone 1	9,0	1,5	Maksimalt tillatt byggehøyde cote 82,5 (m.o.h)
B12, sone 2	3,5	1,0	Alle boenheter skal gis universell utforming

Det tillates større gesimshøyde på avgrenset del av fasade i forbindelse med innkjøring /rampe til parkeringsanlegg på plan under bakkenivå.

7. Det skal avsettes minimum 50 m2 pr. boenhet til felles leke- og uteoppholdsareal. Disse etableres på solrik side av bebyggelsen. Det skal sikres god tilgjengelighet og legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

8. Stiforbindelse gjennom område Bl1, vist på plankartet, skal opprettholdes.

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Park/lek F1-F8

1. Fl - F5 skal benyttes til lek, opphold og rekreasjon for allmennheten. Det skal sikres god tilgjengelighet og legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Opprinnelig terreng og vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

2. Område Fl skal opparbeides som balløkke med mål minimum 20 x 40 m. Åpen bekk skal gå gjennom området. Bekkeløp skal steinsettes.

3. Område F2 skal opparbeides som lekeplass for større barn.

4. Område F3 skal tilrettelegges som bålplass.

5. F6-F8 skal benyttes som grøntkorridorer. Det skal legges til rette for at overvann føres til åpne bekker gjennom områdene F7 og F8. Bekkeløp skal steinsettes.

§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlige kjøreveger OV1 - OV5

OV1-OV5 skal opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Fortau

Fortau skal opparbeides langs OV1 og OV2 fram til kryss med OV4.

5.3 Annen veggrunn (skulder/snøopplag)

Areal vist med lys grå farge på plankartet skal brukes til skulder/snøopplag.

5.4 Busslomme

Busslomme med holdeplass må utformes i.h.t. universell utforming.

§6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone ved veg

Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisiktsone til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers vegbanenivå.

6.2 Friluftsområde på land FL1 - FL2

All hogst og tynning i områdene skal utføres i samråd med kommunen.
Stier vist på plankartet skal opprettholdes.

6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, Kl - K3

1. Område Kl og K2 skal nyttes til transformatorkiosk.
2. Område K3 skal nyttes til nærvarmeanlegg.
3. For nærvarmeanlegg i område K3 må det foreligge byggetillatelse før bygging kan igangsettes.

§7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles atkomstveg FA1 - FA2

1. FA1 skal benyttes som atkomst til område B9 og tomtene 18, 19 g 20 i område B5.
2. FA2 skal benyttes som adkomst til tomtene 16 og 17 i område B4.

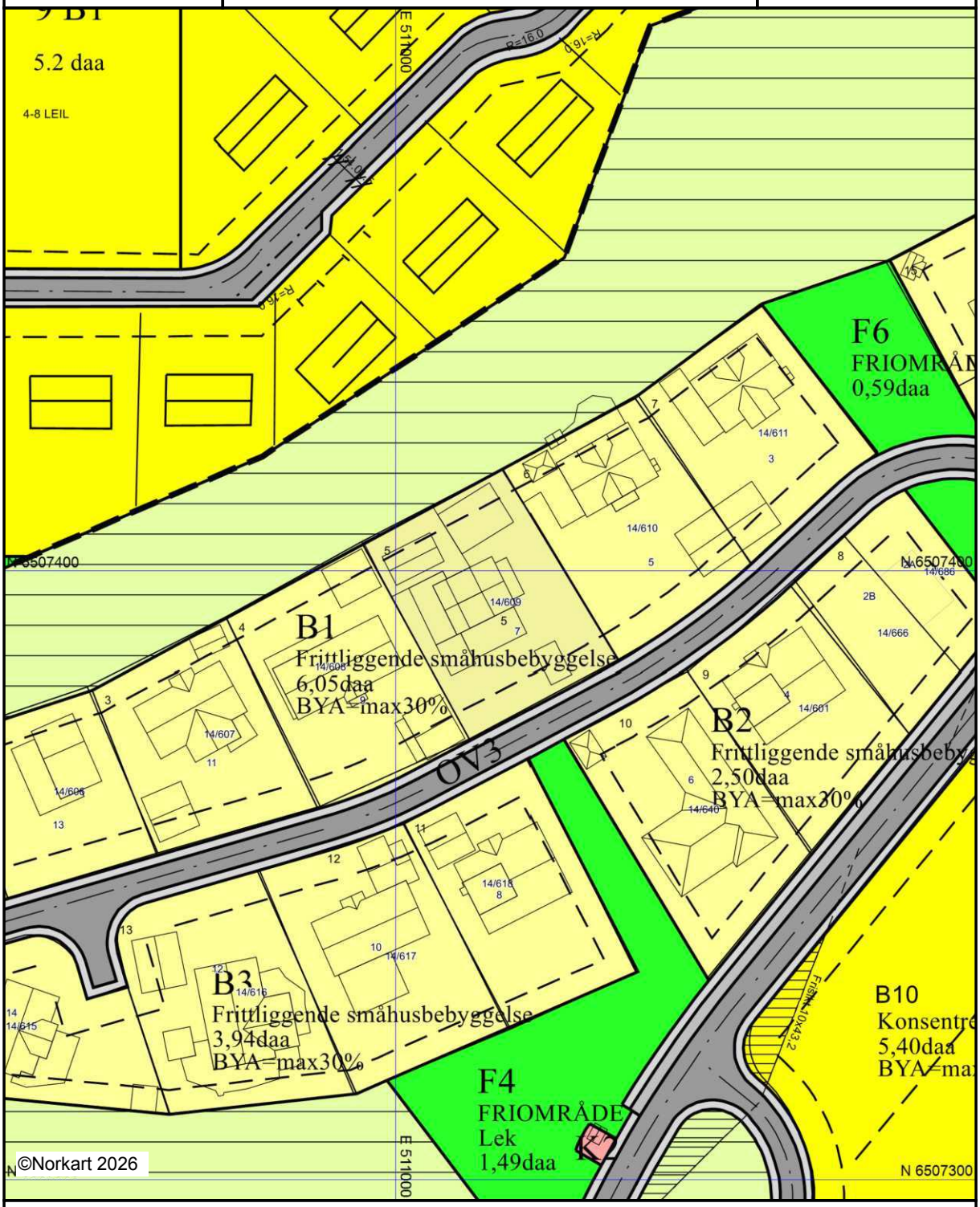
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/609
Adresse: Rådyrstien 7
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

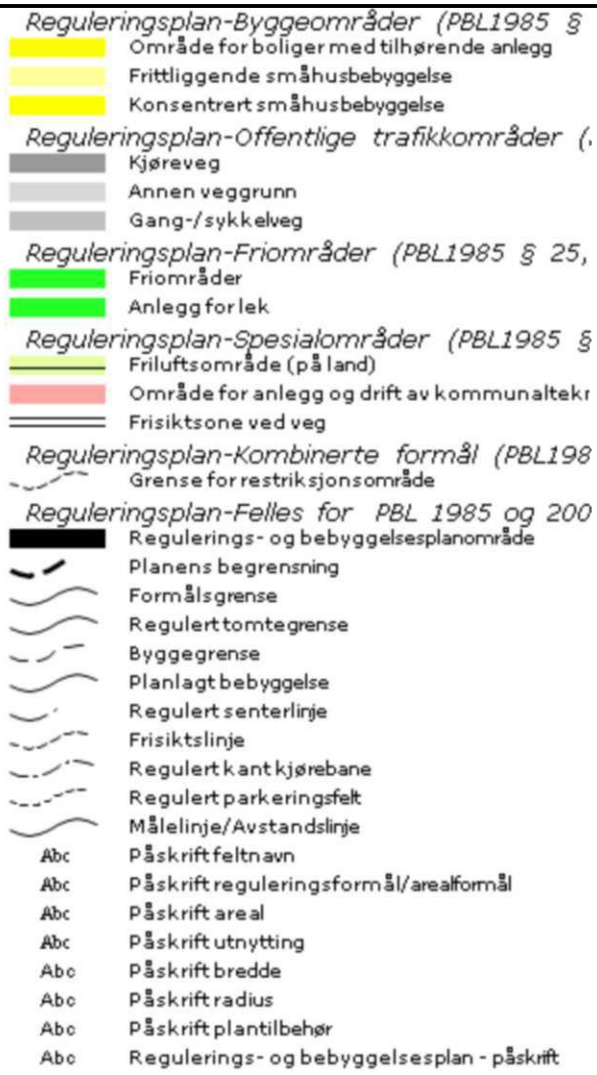
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rådyrstien 7

Nabolaget Terneveien/Grundesundsmyra - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	5 min 2.6 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	4 min 2.2 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	8 min 4 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	32 min 28 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oterlia snuplass Linje 163	5 min 0.4 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	28 min 29 km
Kristiansand Kjevik	1 t 23 min

BARNEHAGER

Trollstua barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 1.9 km
Amandus barnehage (1-6 år) 36 barn	5 min 2.3 km
Frydenborg barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Randvik	5 min
Rema 1000 Risør	6 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	27 min
Vitusapotek Risør	7 min
Risør Vinmonopol	8 min

SPORT

Terneveien balløkke del 2	7 min
Steinrøysa Balløkke	16 min
Atletix Risør	7 min
Stewarts fysioterapi & treningssen..	25 min

«Trivelige naboer, fredelig og fin natur i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

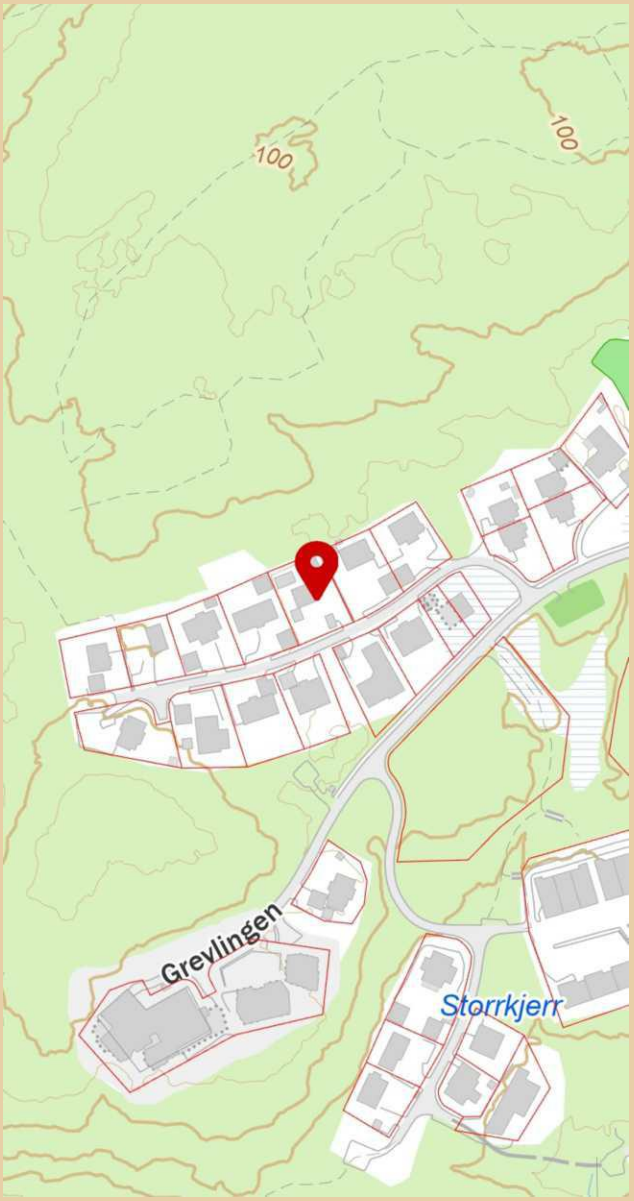
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

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:
Rådyrstien 7, 4956 Risør
Gnr. 14, Bnr. 609, Risør kommune.

Oppdragsnummer:
322260149

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.
