PRIVATMEGLEREN

MAURÅSEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse og byggetegninger

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

03.12.2025 Ref **x362c**

OPPDRAGSGIVER
Roy Tinnes Bjerkene
roy@bjerkene.no
+47 480 23 600

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 23.07.2025

MAURÅSEN 4, 4950 RISØR

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 38 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4201 RISØR GRUNNKRETS MOEN

Meglers verdivurdering

2 600 000

Ekskl. fellesgjeld

0	2 600 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	35 m²	-	48 m²	60 m²	25 m²
Tomt						920 m²

Byggeår	1988
Soverom	3
Etasje(r)	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Vormeliveien 70, 4990 Søndeled	25.03.2024	2 925 000	0	2 925 000	1976	183 m²
2	Moensveien 10, 4950 Risør	06.09.2024	1 900 000	0	1 900 000		0 m²
3	Kviåsen 16, 4994 Akland	23.12.2024	2 400 000	0	2 400 000	1979	220 m²

Innholdsrik eiendom med sentral beliggenhet med kort avstand til det meste. Boligen er veldig praktisk for pendlere med 2-3 minutter kjøring til E18. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt med et pent opparbeidet uteområde. Det er familievennlig bolig med 3 soverom og 3 etasjer med to stuer. Her kan man skape et godt hjem i et barnevennlig område. Hagen er skjermet med en hekk. Det er kort vei ned til Sørfjorden for å bade. Det er dobbeltgarasje med innredet loft.

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

Håkon Haugland
PrivatMegleren Kragerø
hakon.haugland@privatmegleren.no
+47 979 58 996

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Enebolig
Mauråsen 4, 4950 RISØR
RISØR kommune
gnr. 38, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20201-1707 **Referansenummer:** MW2114

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Martinsen **Vår ref:**

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411

PERSON SERTIFISERING DNV·GL TAKSTMANN SERTIFISERT FOR BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs FAGLIGE RAMMEVERK

trv Tegova Residential Valuer

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1988/1989, oppført i to og en halv etasjer med tilhørende dobbel garasje fra 2007.

Siden overtakelse i 2020 er kjøkkeninnredningen med tilhørende utstyr skiftet. Videre blir det opplyst at det er montert nytt utstyr og innredninger i bad og toalettrom, og deler av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset.

Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser og slitasje for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekkingen, vinduer, dører, terrasser, dreneringen og røropplegget i boligen som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene.

Det må påregnes utbedring / utskiftning av dreneringen, samt utvendig etterisolering av murverket for å stanse fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av røropplegget i boligen og el-fagmann for utvidet vurdering av det elektriske anlegget. Det er naturlige aldringssvekkelser som legges til grunn for vurderingen.

Byggtekniske er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Opprinnelig disponibelt rom i boligens underetasje er innredet som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendring til eksisterende kjellerstue er formelt omsøkt og godkjent.

Opprinnelig garderoben i boligens hovedetasje er utført uten dør som skille mot tilstøtende trappegang. Rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer. Trappegang i boligens underetasje forbinder kjellerstue og vaskerom. Rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer.

Garasje

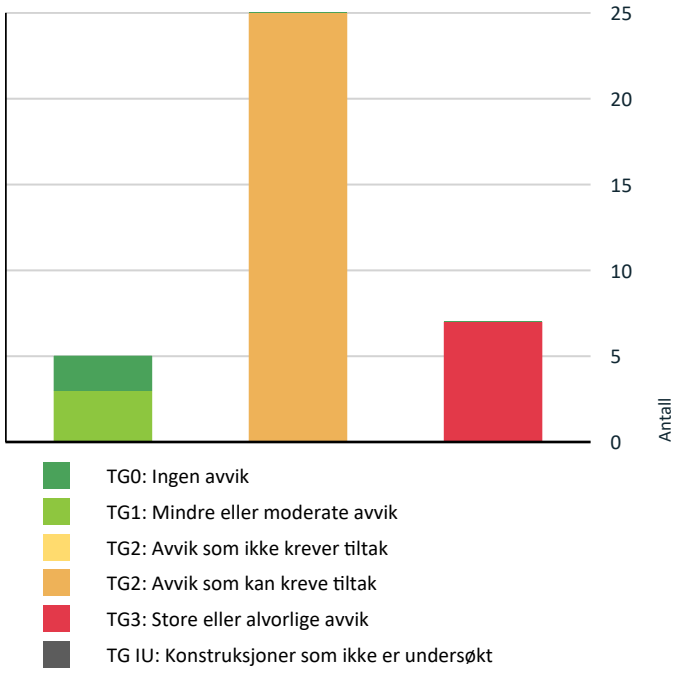
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utvendig trappeadkomst med tilhørende terrasse i tilknytning til bygningens loftsrom, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Sammendrag av boligens tilstand

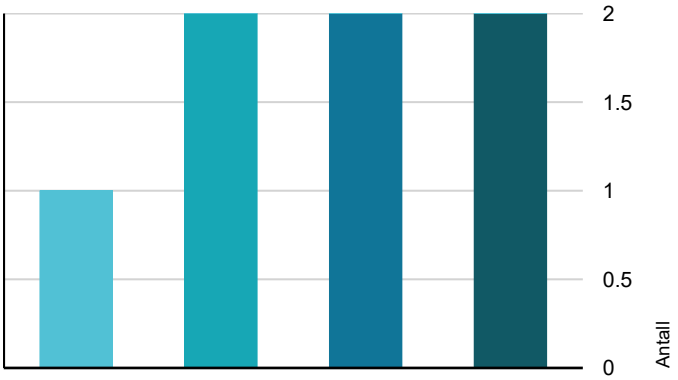
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Kjellerdør** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side
- **Utvendig > Hovedinngangsdør** Gå til side
- **Utvendig > Luftebalkong** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Det er dateringen av den midlertidige brukstillatelsen som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen med normal slitasje. Det er påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid. hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon fra bakkenivå, takutstikket på et punkt, innvendige overflater, kotter og deler av kaldtloftet.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra takfot i stige og inspeksjonsluke til kryploft, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eksempelvis ved montering av stillas eller bruk av sikkerhetssele.

Lett undertak av trefiberplater. Kvalitet på sammenføyninger og overganger kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert noe misfarging av undertak og fuktmerker på innvendig side av pipestokken, som følge av fuktvandring i tilknytning til pipegjennomføringen i yttertaket. Vindskier og vannbord har synlig slitasje / vedlikeholdsbehov. Noe lav opplekting medfører begrenset utlufting mellom undertak og yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Anbefaler først og fremst ettermontering av heldekkende pipebeslag for å redusere / unngå risikoen for fuktvandring rundt pipegjennomføringen i taket.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipefotbeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Normal solfalming og alders slitasje i tilknytning til takrenner og nedløp.
Det ble registrert rust i tilknytning til feietrinnene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er behov for utbedring av renner med utette renneskjøter. Renner og nedløp har begrenset gjenværende brukstid og det må derfor påregnes kommende utskiftning. Videre anbefales ettersyn med innfesting for feietrinnene og ettermontering av heldekkende pipebeslag.

Tilstandsrapport







TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av vedlikeholdsbehov og vridninger enkelte steder. Det ble registrert løst kledningsbord ved veggfoten, i tilknytning til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer. Løst kledningsbord ved hovedinngang må festes. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon fra bakkenivå, takutstikket på et punkt, innvendige overflater, kotter og deler av kaldtloftet.

Taket er en saltakskonstruksjon hvor hoveddelen av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Det er etablert synlig luftespalte mellom isolerende sjikt og undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Delvis sammenklemte luftespalter medfører redusert utlufting og økt risiko for kondensfukt og påfølgende muggskader. Det ble registret lokale områder med overflatemugg. Synlig sig/setning i deler av den overbygde takkonstruksjonen, mot vest. Det mangler insektnetting ved takutstikkene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Sørge for vedvarende innvendig avtrekksventilering må utbedres for å etablere luftutvekslinger / undertrykk i boligen og redusert dampbelastning mot de ytre konstruksjonsdelene. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Det må over tid påregnes noe oppretting og refundamentering av søylepunkt / understøttelse for takkonstruksjonen på den vestlige siden.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, produksjonsmerket 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Kjellervinduer er særlig utsatt for fuktbelastning ved vannsprut eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold av overflater, hovedsakelig på utvendig side. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.





TG 2 Kjellerdør

Tredør i malt utførelse med isolerglass, produksjonsmerket 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler utvendig terskelbeslag og døren har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etterjustering, overflatevedlikehold og ettermontering av utvendig terskelbeslag.



TG 2 Terrassedører

Lakket tredør med isolerglass i tilknytning til loftsetasjen.
Skyvedør i tre med lakkede overflater og isolerglass i stue, hovedetasje.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Terrassedøren i loftsetasjen har vedlikeholdsbehov. Det mangler utvendig terskelbeslag under skyvedøren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig overflatevedlikehold. Ettermontering av utvendig terskelbeslag i tilknytning til skyvedøren. Videre må bevegelige deler renses og smøres. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.





TG 2 Hovedinngangsdør

Lakket tredør i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av tettepakning og utvendig overflatevedlikehold.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasser med malt rekke i tilknytning til stue og hovedinngang, hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Deler av konstruksjonene ligger i direkte tilknytning til terreng / jordholdige terrengmasser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Videre er det behov for overflatevedlikehold og utskiftning av rekke med råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Tiltakskostnaden forutsetter at rehabilitering av eksisterende terrasse.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Luftebalkong

Luftebalkong i tre med malt rekke, i tilknytning til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble registrert noe sig/skjevheter i konstruksjonen, sannsynligvis som følge av noe sig i søylefundament og bærebjelke. Balkongen har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe oppretting og overflatevedlikehold av overflater, bærekonstruksjoner og rekker.

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp med pussede overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i tilknytning til omsluttende støttemur og håndløpere i trappeløpet. Videre ble det registrert lokale overflateskader i pussoverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ettermontere rekkverk, håndløpere og lokale utbedringer av trinn med overflateskader i pussoverflatene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Uinnredede kjellerrom/kjellerboder er ikke inkludert i vurderingen.

Innvendige gulver er utført med laminat og belegg.
Veggflatene er utført med tapet.
Det er benyttet takessplater i tak / himlingene.

Tilstandsrapport

Deler av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset siden overtakelse i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis hakk/slitasje og svimerker i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen. Teknisk oppbygning, armering og isolasjonstykkelser er ikke tilgjengelig for vurdering.

Målte horisontalavvik lå innenfor 14 mm. Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom. Målingene ble utført i loftsgang, stue kjøkken i hovedetasjen og kjellerstuen.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.
- Peisovner i stue, hovedetasje og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulv og vegg, i tilknytning til sotlukedør.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ettermontere ildfaste plater i tilknytning til sotlukedør.

Det foreligger godkjent tilsynsrapport, datert 29.11.2023.





Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter rom med helt eller delvis tilbakefylt ytterkonstruksjonen. Etasjen er utført med tilbakefylte murer. Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

Kjellerstuen er utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon. Øvrige deler av murverket og rommene i underetasjen har åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
• Overflaten har fuktskjolder.

Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

Det ble målt høyt trefuktinnhold i nedre del av trekonstruksjonen, ved hulltaking på den nordvestlige siden av kjellerstuen. Fuktinnholdet er en indikator på bakenforliggende skader. Det er ikke utført ytterligere destruktive inngrep.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater, og som oftest en kombinasjon av disse. Omfanget er ikke vurdert og kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer, inntil drenering og tilstrekkelig fuktsikring av murverket er utført.

Anbefaler å etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft, som forebyggende tiltak mot kondensering og høy luftfuktighet i kjellerrommene.

Utbedring av drenering med utvendig isolering av murverket og fuktsikring bør hovedsakelig prioriteres før innredning av innvendige rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper - 1

Repostrapp i tre med malte overflater og delvis teppelagte gangtrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper - 2

Repostrapp i tre med lakkede overflater.
Normal påregnelig trinnslitasje.





TG 2 Innvendige dører

Malte lettdører med og uten glassfelt.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.
Underetasjen er utført med fyllingsdører / tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør mellom stue og kjøkken er ikke funksjonell. Enkelte dører har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom fra byggeår med ettermonterte gulvfliser og nyere innredninger / utstyr.

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet / våtrommet.

Overflater:
Flislagt gulv uten oppkant. Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:
Nyere standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

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

Naturlige aldringssvekkelser for tettesjikt. Det visuelle inntrykket tilsier at den ettermonterte flisoverflaten kan være montert over opprinnelig gulvbelegg. Det ble registrert svakt fall på deler av gulvet. Våt-sone mellom dusj og vindu er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk og utbedring / utskiftning av avtrekksviften, inntil våtrommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende kott, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje.

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet / våtrommet.

Overflater:
Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med murpuss. Det er benyttet ubehandlet trepanel i tak / himling.

Utstyr:
Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

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

Gulvet er ikke utført med tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er utført med åpne tilgjengelige murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon hvor det er påvist fuktvandring og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Muroverflatene må ikke tildekkes med innforede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater:
Nyere laminatgulv. Veggflatene er utført med malt tapet og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning:
Over og underskaper med fronter i slett laminert utførelse. Laminert benkplate.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Integrert koketopp og stekeovn. Utløpt garantitid for installasjonene.
Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert fraglidning/sprekker i gulvskjøter, ujusterte skapdører og gjenværende arbeid med ettermontering av sokkellist. Innredningen er montert på/mot flytende laminatgulv. Løsningen medfører tyngdebelastning som kan forårsake fraglidninger eller knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etterjustering av fronter, ettermontering av sokkellist og utbedring av gulv med fraglidninger.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til entrè.

Overflater:
Gulvet er utført med klikk-vinyl eller laminat. Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet takessplater i himlingen.

Utstyr:
Nyere servantinnredning og standard gulvmontert toalett.
Avtrekksventil tilknyttet fellesavtrekk på øverloft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert noe fraglidning i tilknytning til endespaltene i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Utbedring av gulv/skjøter med fraglidning.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Det er avvik:

Nyere utstyr/installasjoner er montert ved ufaglært egeninnsats. Vannrør som er plassert i yttervegg er frostutsatt i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannrør som er plassert i yttervegg må holdes under oppsikt i frost-perioder og gjennomføring til utekran bør stenges og avtappes for å unngå frost. Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom med vannledninger av kobber. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken og toalettrom.





TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen er utført med mekanisk avtrekksvifte / fellesavtrekk på øverloft, tilknyttet toalettrom og våtrommene i boligen. Tilluftsspalter i vinduene. Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

I følge eier er det utført rens av avtrekkskanalene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for avtrekksinstallasjonen / fellesavtrekket og det ble registrert noe friksjonslyd/lagerlyd i installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Anbefaler å rekvirere service på avtrekks-installasjonen, samt etablering av gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 194 liter) er plassert i vaskerom, underetasje
Berederen er fra oppføringsperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje.
Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det er ettermontert kurs til garasjebygning og ytterligere en spredningskurs i boligen.

Eier opplyser at det er feil med nivåstyringen av effekten på varmekablene i baderommet.
Ledning til villavent strømstyring på kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Regner med at det ikke er gjort noe særlig med siden huset var nytt i 1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Har ikke grunn til å tro noe annet

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

    Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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

Generell kommentar

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

Eier opplyser at det er feil med nivåstyringen av effekten på varmekablene i baderommet.
Ledning til villavent strømstyring på kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utført med røykvarslere. Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2022.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.



TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep. Dette medfører at drenering og tilbakefylte ytterkonstruksjoner mot innredede rom betegnes som risikoutsatte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Deler av den vertikale grunnmursplasten mangler klemlist i topp og innvendige symptomer på fuktvandring tilsier at dreneringen er delvis tilslammet, også som følge av jordholdige masser og opparbeidelse av plen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er utført redrenering rundt boligen siden byggeår. Redrenering og utvendig etterisolering anbefales for å unngå fuktvandring i den vertikale tilbakefylte delen av murverket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert riss og sprekkdannelser i deler av murverket. Utvendig vedlikeholdsbehov av åpne overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes/utbedres på utvendig side.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført på maskinelt planert tomt med tilbakefylte masser og plenarealer mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannsbelastning ved eventuell tilstopping av drensløsningen. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler fall ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Foreta kontroll av brønnvann.

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

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utfyllende vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2007

Kommentar
Det er dateringen av tilgjengelige tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard
Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold
Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep. Utvendig trapp med tilhørende terrasse må rehabiliteres.

Beskrivelse
Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgradene settes på bygningene i sin helhet og vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Støpt betongplate og ringmur/grunnmur av lettklinkerblokker. Betonggulvet var ikke tilgjengelig for vurdering som følge av opplagrede gjenstander, på befaringstidspunktet. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Det er oppført utvendig trappeadkomst til loftsetasjen og terrasse på den nordlige endeveggen. Overflater og konstruksjoner har et helhetlig behov for rehabilitering / utbedring som følge av slitasje og påbegynte råteskader. Videre bør det etableres fundamenter og avstand til terreng, slik at trappevanger ikke utsettes for terrengfukt. Det må ettermonteres håndløper i trappeløpet og høyden på rekkverk kan med fordel og av sikkerhetsmessige årsaker økes, i tilknytning til terrassen.

Taket er en saltakskonstruksjon (tilsynelatende fabrikkfremstilt) med lett undertak av trefiberplater. Konstruksjonen i tilknytning til loftsetasjen er ikke kontrollert som følge
av manglende tilgang på befaringstidspunktet. Konstruksjonen er tildekket på innvendig side. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det bør etablere bedre utlufting av loftsrommet for å motvirke risikoen for kondensering.

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer. Det mangler snøfangere langs takfoten.

Garasjen er utført med to leddporter, tilknyttet elektriske portåpnere. Installasjonene fungerte på befaringstidspunktet. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må påregnes overflatevedlikehold av porter, samt smøring og overhaling av bevegelige deler. Boddører har vedlikeholdsbehov.

Tilstandsgrad vurdert ut fra vedlikeholdsbehov.
TG:2

Manglende snøfangere og redusert tilstand / påviste råteskader i tilknytning til terrasse og repos på den nordlige siden.
TG:3

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

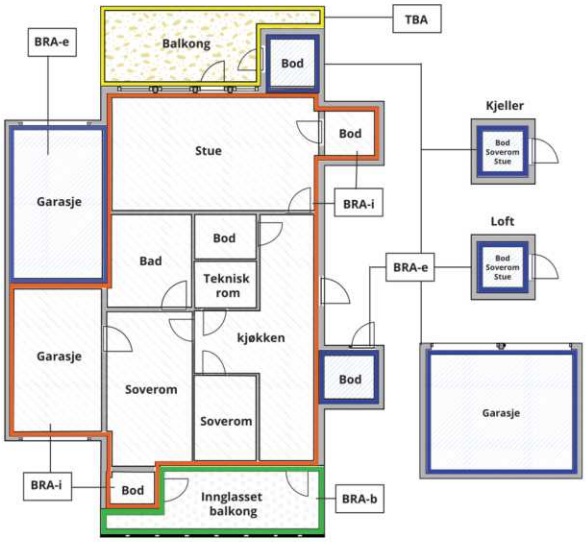
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Loftsetasje	45			45	4
Hovedetasje	63			63	40
Underetasje	60			60	
SUM	**168**				**44**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kott		
Hovedetasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Trappegang, Vaskerom, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Knekott, bod og deler av arealet under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.
Gulvarealet i loftsboden utgjør om lag 4 m2.

Terrasse og balkongarealer (TBA):
Det er arealet av treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig disponibelt rom i boligens underetasje er innredet som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendring til eksisterende kjellerstue er formelt omsøkt og godkjent.

Opprinnelig garderoben i boligens hovedetasje er utført uten dør som skille mot tilstøtende trappegang. Rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer. Trappegang i boligens underetasje forbinder kjellerstue og vaskerom. Rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje					4	25	25
Hovedetasje		35		35			35
SUM		**35**			**4**	**25**	**60**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

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

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Loftsetasjen er derfor ikke inkludert i beregningen av bygningens eksterne areal (BRA-E). Arealet inngår for øvrig i beregningen av ALH - Areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utvendig trappeadkomst med tilhørende terrasse i tilknytning til bygningens loftsrom, fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjøper må være oppmerksom på at selv om loftsrommet er innredet med overflater av panel, er ikke loftsrommet godkjent for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	23
Garasje	0	35

Kommentar

Enebolig

Garasje 35

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025		Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør
	Bjerkene Bolig AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	38	101		0	814 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mauråsen 4

Hjemmelshaver
Bjerkene Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilser at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Plassering - Garasjebygning:
Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at garasjebygningens østlige side er oppført over tilstøtende nabogrense. I følge eier foreligger det planer om kjøp av tilleggstomt i tilknytning til garasjebygningen. Utfyllende opplysninger må eventuelt innhentes hos eier.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegninger - bolig, Godkjent 04.07.1988.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger - bolig, datert 30.10.1987.			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse, datert 24.04.1989.			Gjennomgått		Nei
Tegninger - garasje, datert 24.05.2007.			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse, datert 24.04.1989.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Branntilsyn - godkjent tilsynsrapport, datert 29.11.2023.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MW2114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250102

Selger 1 navn
Roy Tinnes Bjerkene

Gateadresse
Mauråsen 4

Poststed	Postnr
Risør	4950

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 6572108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom kjeller, noe kalkutslag

Document reference: 322250102

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra egenerklæring forrige selger: Utbedret tette felles kloakkrør fra Mauråsen ble gjort på slutten av 2019 - Rørspyling av felles kloakkrør.

Arbeid utført av: Vitek

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe kalkutslag på enkelte vegger i kjelleren (vaskerom - trapperom - bod)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegg: Renset kanaler og vifter. Anlegget sjekket og funnet i orden. Utført oktober 2020.

Arbeid utført av: A Ventilasjon AS

Filer

Rens av ventilasjon.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feiing og inspeksjon av pipe utført juni 2025 Boligtilsyn utført 28.11.2023

Filer

mauråsen 4.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250102

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1) Mauråsen har et veilag (felles facebook-gruppe) som sørger for at brøyting, strøing og vedlikehold av felles privat adkomstvei utføres. Denne kostnaden deles i andeler ut i fra avstand fra kommunal vei. For Mauråsen 4 gjelder det en andel på 2/15-deler av totalkostnadene. 2) Det er avklart med nabo (og grunneier) at et stort furutre som slipper mye kongler og nåler på terrassen, samt senere kanskje kan bli en fare, kan tas ned på eier av Mauråsen 4 sin regning og risiko. Videre vil nabo da ha veden i treet etter nærmere avtale, alternativt verdien av virket dersom treet selges. Det er også en intensjonsavtale med hoved-grunneieren (annen nabotomt) at tre andre tilsvarende furutre kan tas ned på like vilkår.

Dokumenter

Skissekart plassering av omtalte furutrær.pdf

Document reference: 322250102

Tilleggskommentar

Det presiseres at formell selger og oppdragsgiver er: Bjerkene Bolig AS Hjortetråkket 14 3962 Stathelle

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250102

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

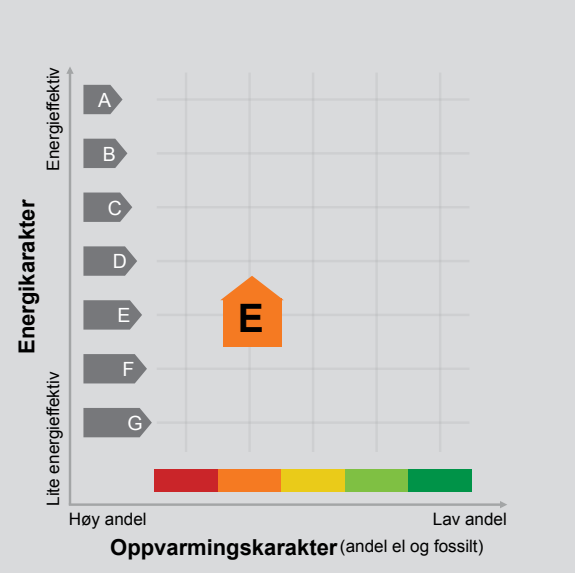
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Tinnes Bjerkene	ff59e2c41492466e281592 35fb6db40af8d8b286	13.08.2025 06:20:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250102

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mauråsen 4
Postnummer	4950
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8701105
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194773
Dato	02.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Mauråsen 4

SKOLER

Søndeled skole (1-7 kl.) 85 elever, 7 klasser	9 min 7.7 km
Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	10 min 9.6 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	11 min 10 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	12 min 9.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	20 min 18.6 km

SPORT

Songebakkene - fotballøkke	6 min
Songe skole	6 min
Atletix Risør	11 min
Stewarts fysioterapi & treningssent...	13 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	15 min
Vitusapotek Risør	10 min
Apotek 1 Risør	13 min
Risør Vinmonopol	13 min
Brokelandsheia Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moen Linje 150, 165, 166	3 min 0.2 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	16 min 18.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 11 min

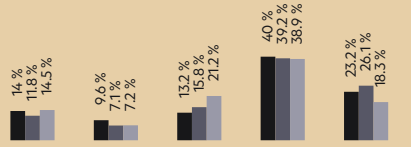
BARNEHAGER

Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 6.5 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 9.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 10.2 km

DAGLIGVARE

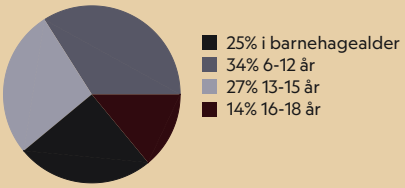
Rema 1000 Risør	7 min
Kiwi Søndeled	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Moen	251	112
Kommune: Risør	6 735	3 775
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Risør	7 min
Kiwi Søndeled	7 min

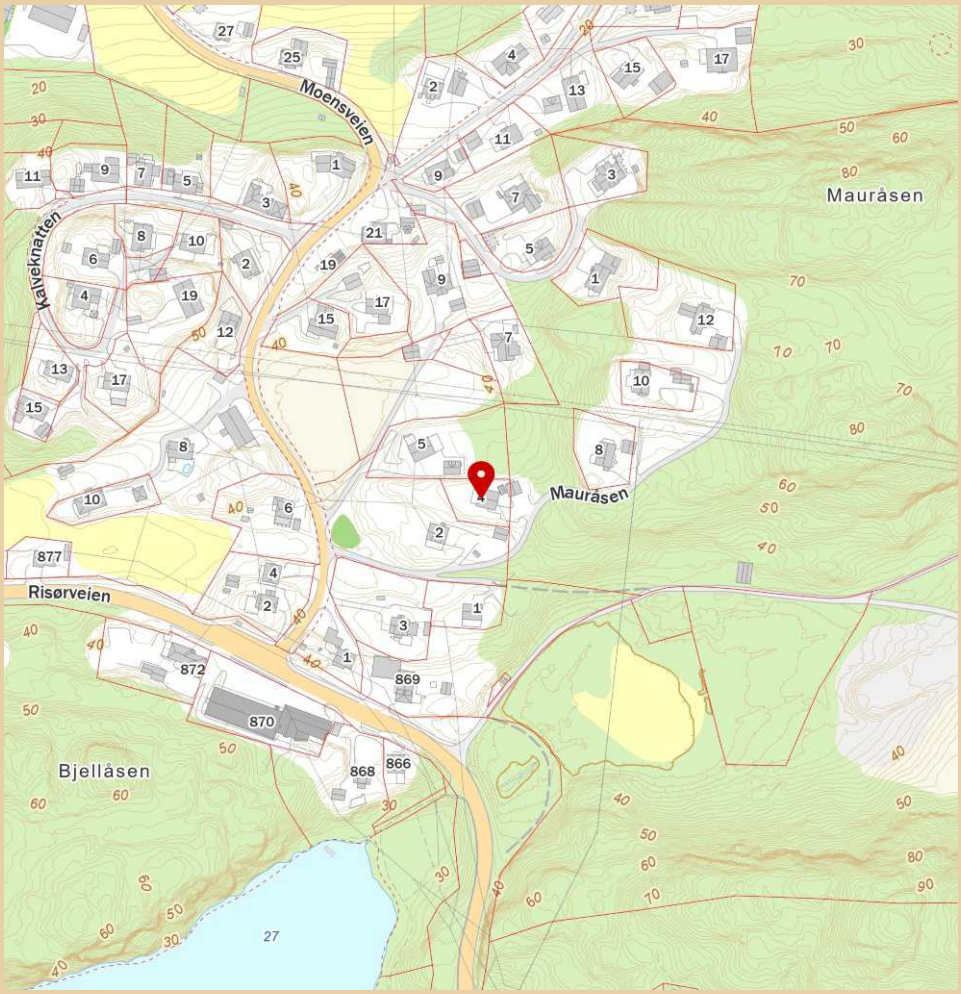
SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



97% enebolig
3% annet



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 2025

Mauråsen 4

SKOLER

Søndeled skole (1-7 kl.) 85 elever, 7 klasser	9 min 7.7 km
Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	10 min 9.6 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	11 min 10 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	12 min 9.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	20 min 18.6 km

SPORT

Songebakkene - fotballøkke	6 min
Songe skole	6 min
Atletix Risør	11 min
Stewarts fysioterapi & treningssen...	13 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	15 min
Vitusapotek Risør	10 min
Apotek 1 Risør	13 min
Risør Vinmonopol	13 min
Brokelandsheia Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moen Linje 150, 165, 166	3 min 0.2 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	16 min 18.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 11 min

BARNEHAGER

Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 6.5 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 9.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 10.2 km

DAGLIGVARE

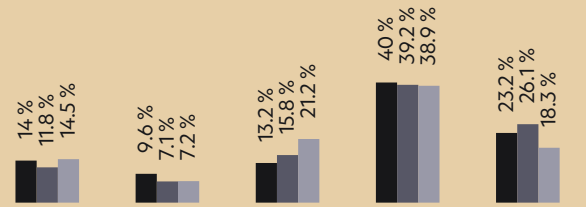
Rema 1000 Risør	7 min
Kiwi Søndeled	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

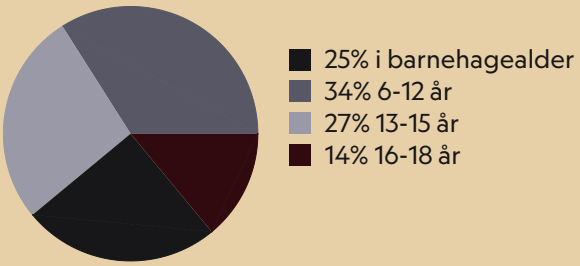
Rema 1000 Risør	7 min
Kiwi Søndeled	7 min

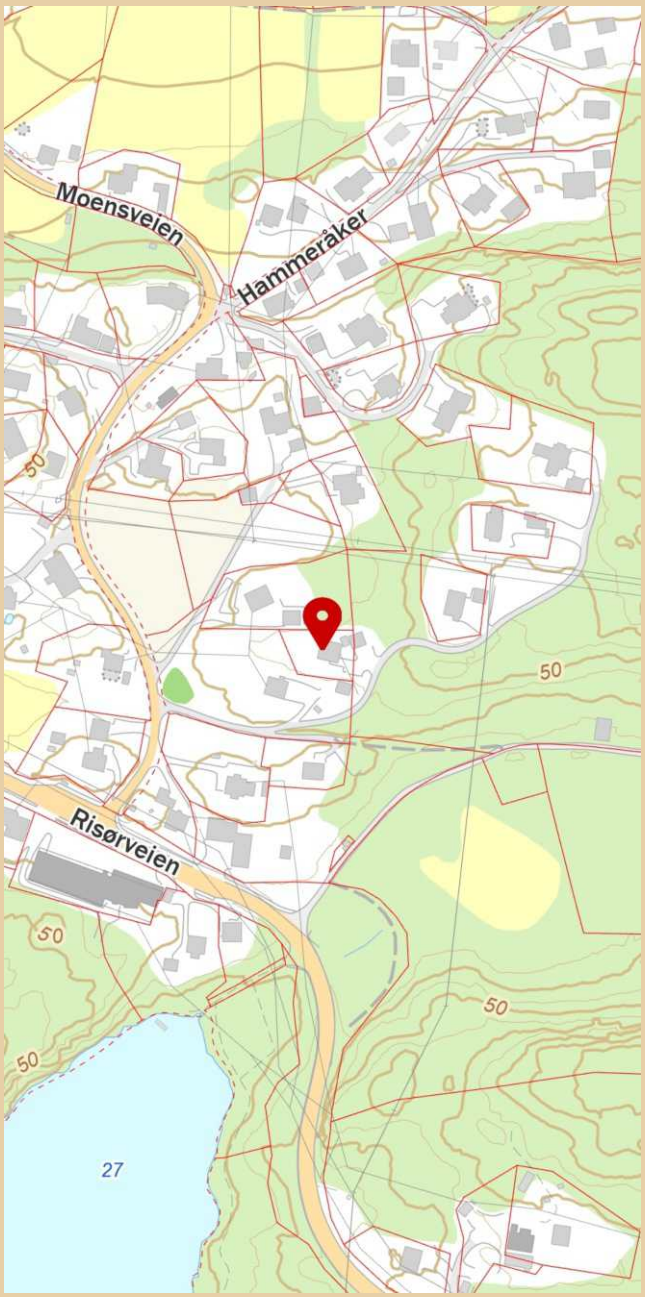
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Moen	251	112
Kommune: Risør	6 735	3 775
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

Mauråsen 4

SKOLER

Søndeled skole (1-7 kl.) 85 elever, 7 klasser	9 min 7.7 km
Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	10 min 9.6 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	11 min 10 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	12 min 9.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	20 min 18.6 km

SPORT

Songebakkene - fotballøkke	6 min
Songe skole	6 min
Atletix Risør	11 min
Stewarts fysioterapi & treningssen...	13 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	15 min
Vitusapotek Risør	10 min
Apotek 1 Risør	13 min
Risør Vinmonopol	13 min
Brokelandsheia Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moen Linje 150, 165, 166	3 min 0.2 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	16 min 18.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 11 min

BARNEHAGER

Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 6.5 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 9.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 10.2 km

DAGLIGVARE

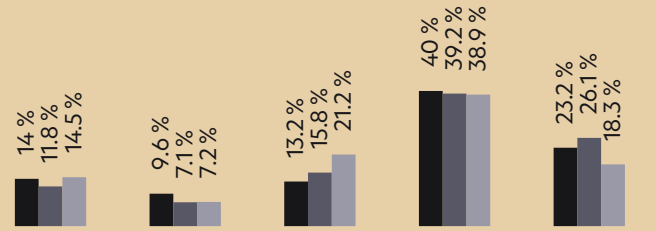
Rema 1000 Risør	7 min
Kiwi Søndeled	7 min

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

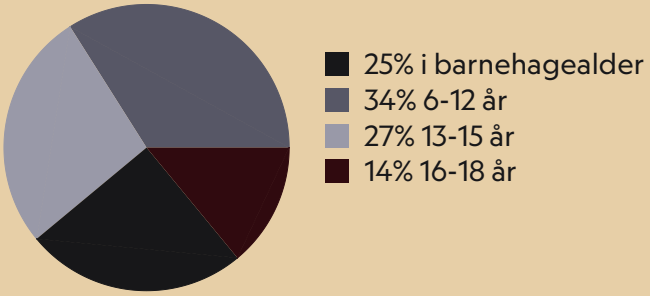
Rema 1000 Risør	7 min
Kiwi Søndeled	7 min

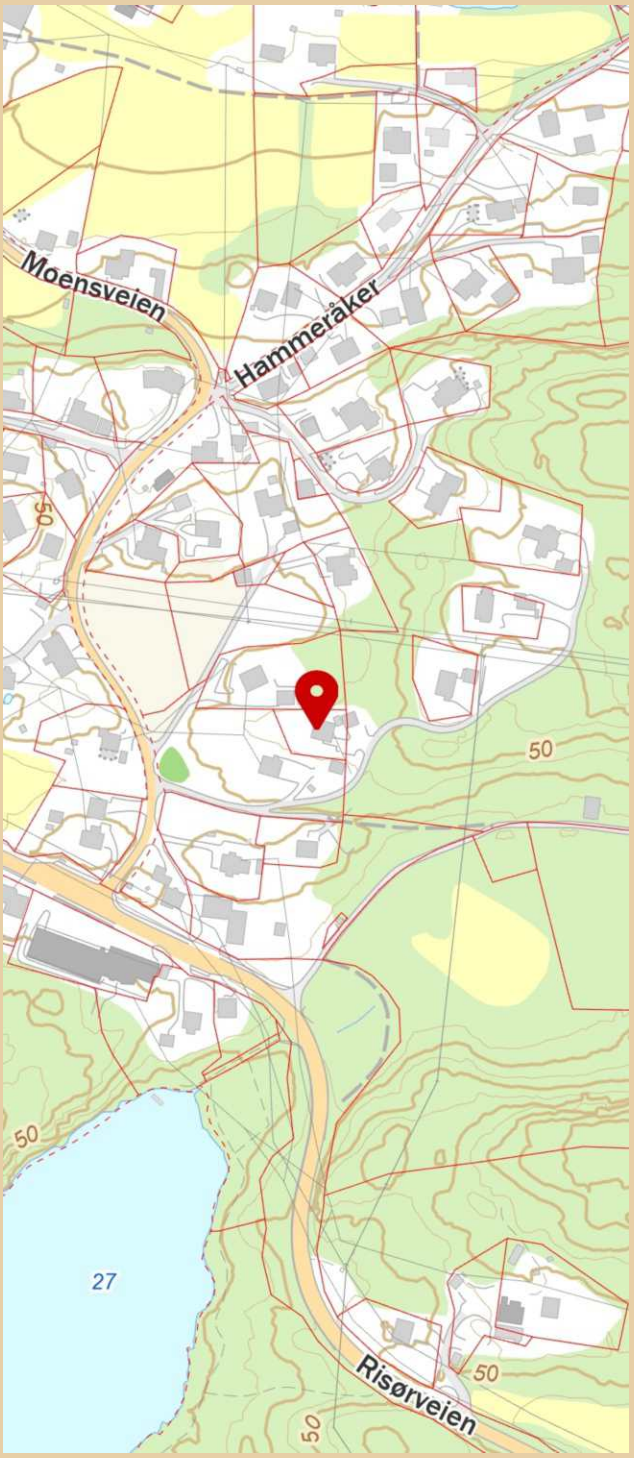
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Moen	251	112
Kommune: Risør	6 735	3 775
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

(Kommune)

R I S Ø R

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder

Hetlandhus A/S,
Oddensenteret,
4890 Grimstad

Byggherre

Reidun og Åke Nordstrøm,
Moen,
4994 Akland.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Moen	38	101		

Deres søknad	Dato 28.10.1987		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/ vedtak	Godkjent	Vedtak dato 12/1.88	Saksnr. 3/88

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Plate på golv foran ovn.
Fullføring kjellerinnredning
Planering rundt huset med fall fra huset.

Dette arbeidet må være fullført innen: snarest mulig.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Risør, den 24/4-89		Bygningssjefen i Risør

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Sigmund Dale	c/o Hetlandhus, 4890 Grimstad.
[x] andre	Birger Heistad	4950 Risør.

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

RISØR KOMMUNE
Teknisk etat

Thor Arne Ausland
Mauråsen 4
4950 Risør

Melding nr.: **26/07**

Vår ref:	**Deres ref:**	**Arkiv:**	38/101	**Dato:**
2007/1560 /AMA		**Løpenr.:**	8583/2007	04.06.2007

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER SOM IKKE KREVER BYGGETILLATELSE
STED: MAURÅSEN 4, GN.R 38 BNR. 101
TILTAKSHAVER: THOR ARNE AUSLAND

Deres melding, mottatt den 29.05.07, angående oppføring av garasje i tilknytning til bestående bolig i Mauråsen 4, gnr.38 bnr.101, gjelder arbeid som i henhold til § 86a i plan- og bygningsloven ikke krever byggetillatelse – jfr. § 9 "Forskrift om saksbehandling og kontroll". I henhold til samme forskrift § 8 har tiltakshaver selv ansvaret og kan derved sette i gang arbeidet. Det fremgår videre at tiltakshaver har ansvaret for følgende:

- *påse at arbeidet ikke er i strid med bygningsloven, herunder gjeldende reguleringsbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning,*
- *være ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak etter bygningslovens § 100*

Arbeidene kan følgelig igangsettes i samsvar med meldingen basert på følgende forutsetninger:

1. Godkjente planer må ikke endres uten kommunens tillatelse.

Regning for behandling og tilsyn, kr. 1.292,-, vil bli sendt i egen ekspedisjon.
Dersom det er behov for ytterligere opplysninger står vi til tjeneste.

Med hilsen

Arild Mathisen
byggesakssjef

Besøksadresse: Furumoveien 1, 4950 Risør
Postadresse: Postboks 158, 4952 Risør
Dir.tlf.: 37 14 96 39
Tlf.: 37 14 96 00
Fax.: 37 14 96 03
Org.nr.: 964 977 402 MVA
Bankkonto: 7316 06 10023
E-post: postmottak@risor.kommune.no
www.risor.kommune.no

RISØR
KUNST KULTUR TREHUS

BYGG/TØMRERMESTER
KJELL HAUGE
4865 ÅMLI
TLF. 370 83 620 - 924 02 309 - Faks 370 82 193

«PIPEREHABILITERING»

Risør Kommune v/ Feiermester
Postboks 158
4952 Risør

RISØR KOMMUNE
Løpenr. 1354/04 Saksbeh. KOE
09 FEB 2004
Ark.kode P 38/101
Ark.kode S
Saksnr. 04/1059 Dok.nr. 1
Kassasjon

Dato: 05.02.04

Reprasjon av pipe etter pipebrann på Gnr. 38 Bnr. 101
Hos Thor Arne Ausland i Risør.

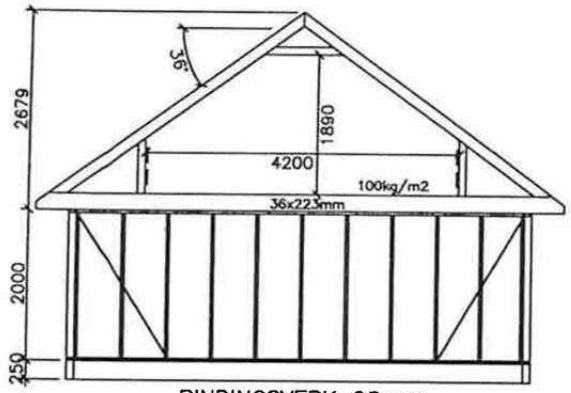
Det har vert befaring og funet spreker i de to øvste rørforinger i en Leca pipe.

Pipen er kontrolert og skiftet ut to nye foringsrør av typen Plewa.

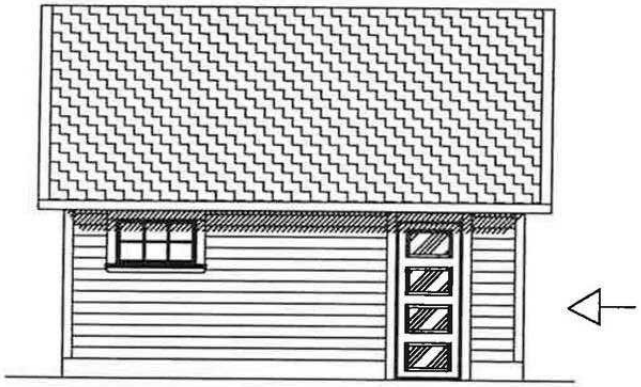
Pipa er nå godkjent og i orden for fyring.

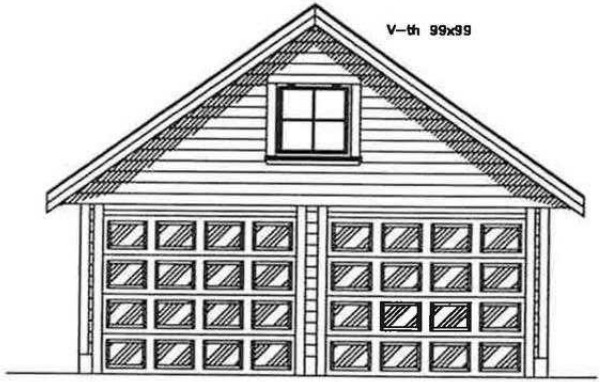
Med hilsen
Kjell Hauge
Kjell Hauge

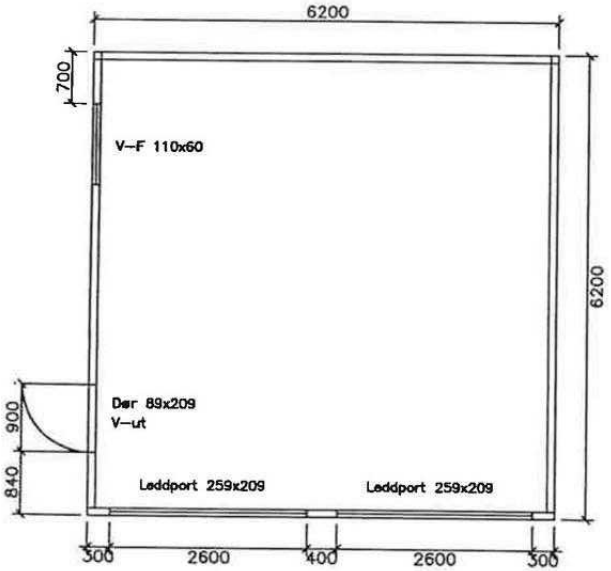
VEDLEGG E1

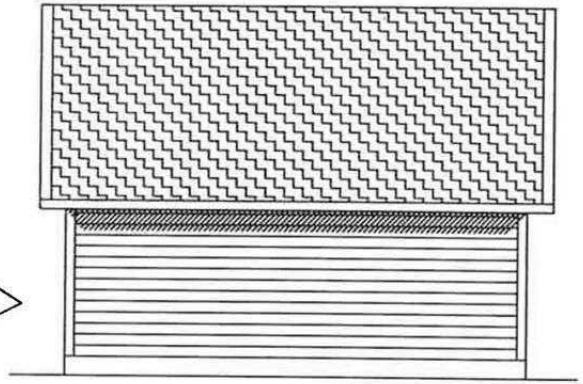


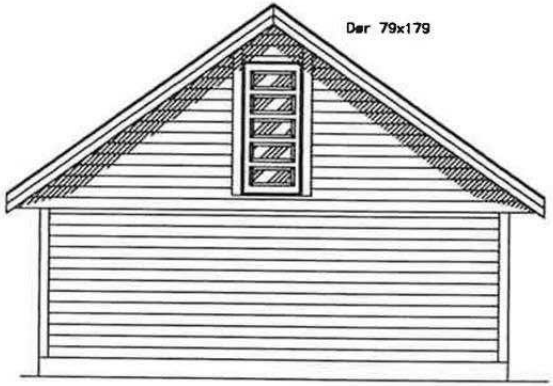
BINDINGSVERK 98mm
SNITT.







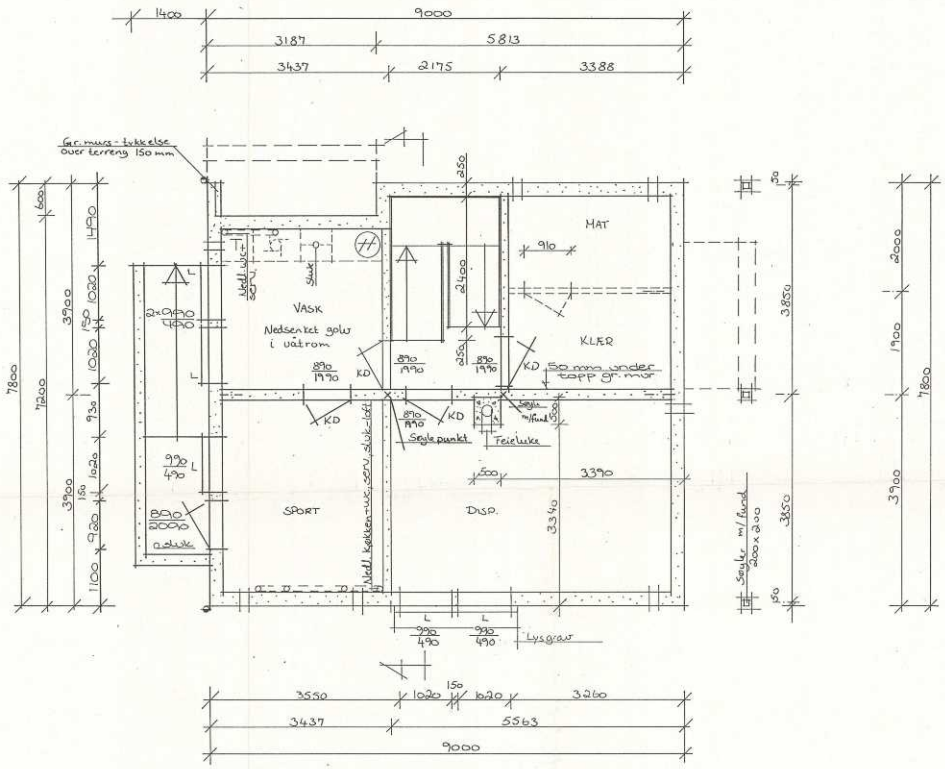


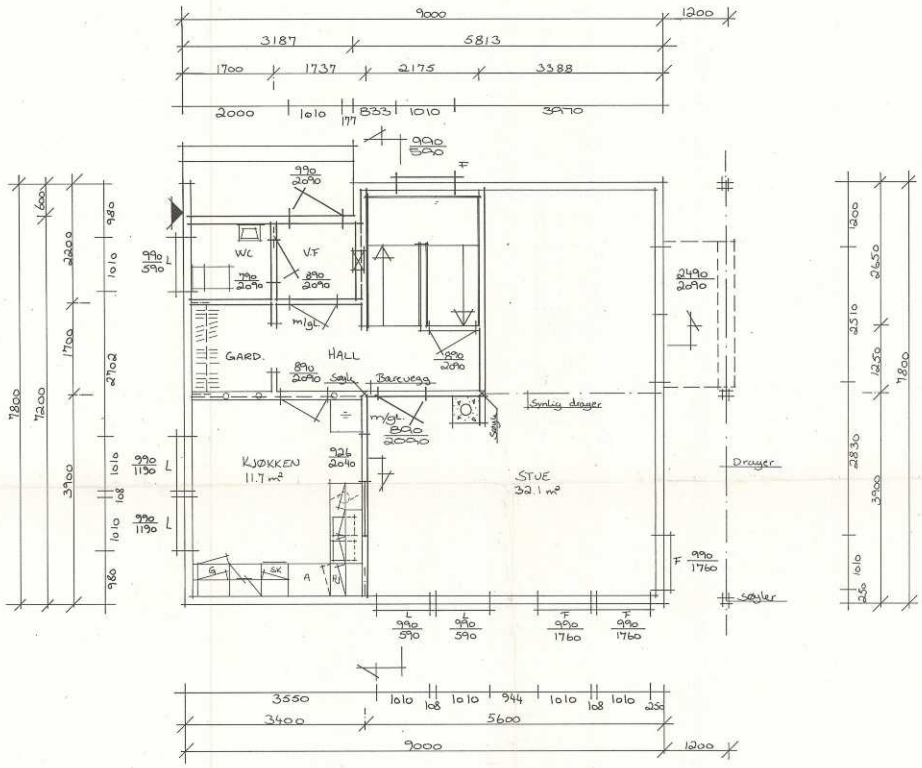


IGLAND GARASJEN	Byggherre: Thor Arne Ausland		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: LM
Gnr: Bnr:	Ordrenr: 103845	Takvinkel: 36°	Dato: 23.05.07
E6	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 6262e6lla

Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

A4


1400
9000
3187
5813
3437
2175
3388
Gr. murs - tykkelse over terreng 150 mm
MAT
VASK
Nedsenket gulv i våtrom
KLER
SPORT
DISP.
KD
50 mm under topp gr. mur
Sluk
Sluk m/fukt
Sluk
Sluk
Sluk



RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 4 JUL 1988
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR. 27

Kant mål ——
Senter mål - - -

27p

Flyttet ux dør
13.6.88 a.m.m
Bcv. 26.4.88 a.m.m

PLAN 1.ETASJE

BYGGHERRE: REIDUN OG ÅKE NORDSTRØM

BYGGEPLASS: 4994 ÅKLAND — POSTSTED: DK 14

KOMMUNE: RISØR — G.NR. 38 B.NR. 88

Hetlandhus
BRYNE · TLF 04-48 31 00

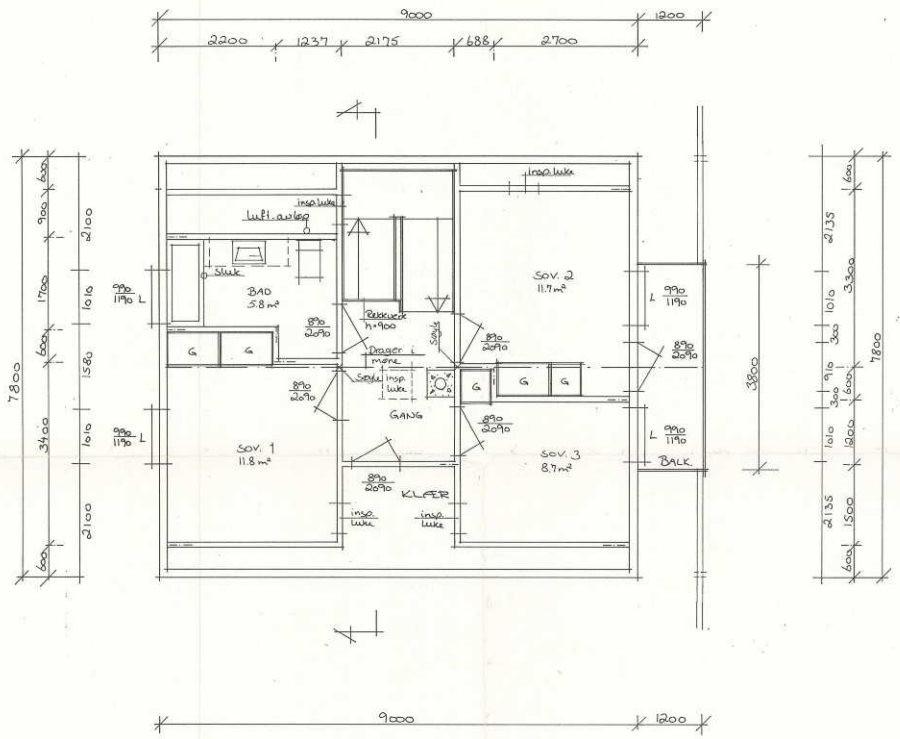
H-07+

MÅL 1:50 — ERSTATNING FOR — SAK/TYPE

		BRA Bruksareal	BA Beregnet areal	BTA Brutto areal
TEGN: RP	DATO:	KJELLER/UNDERETG.	60.2 M²	12.0 M²	68.9 M²
TRAC: V.V.	DATO: 13.1.88	1. ETG.	63.0 M²	63.0 M²	BYA Bebygd areal
KONTR: J.V	DATO: 13.6.88	2. ETG./LOFT	63.0 M²	44.1 M²	M²
		SUM.	186.2 M²	119.1 M²	

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

B-25-224-87



BALKONGREKKE B
DETALJ NR. 1710

Kant mål ——
Senter mål -·-·-

RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 4 JULI 1988
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR. 27p

LOFTSPLAN

13.6.88 a.m.m
Rev. 26.4.88 a.m.m

BYGGHERRE REIDUN OG ÅKE NORDSTRØM
BYGGEPLASS 4994 AKLAND Dk 14 parsell del
KOMMUNE RISØR G.NR. 38 B.NR. 28

Hetlandhus
BRYNE · TLF. 04-48 31 00

MÅL 1:50 ERSTATNING FOR

SAK/TYPE H-07+

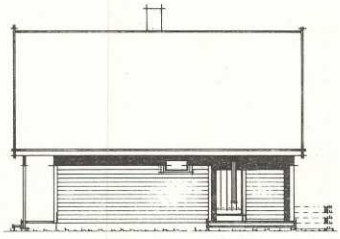
			BRA Bruksareal	BA Beregnet areal	BTA Brutto areal
TEGN. R.P.	DATO	KJELLER/UNDERETG	60.2 M²	12.0 M²	68.9 M²
TRAC. V.U.	DATO 13.1.88	1. ETG	63.0 M²	63.0 M²	BYA Bebygd areal
KONTR. J.V.	DATO 13.01.88	2. ETG./LOFT	63.0 M²	44.1 M²	M²
		SUM	186.2 M²	119.1 M²	

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

B-25-2.24-87



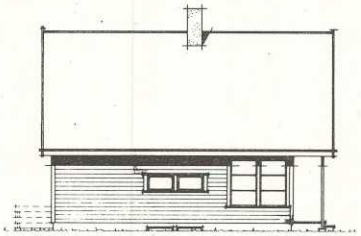
FASADE MOT:



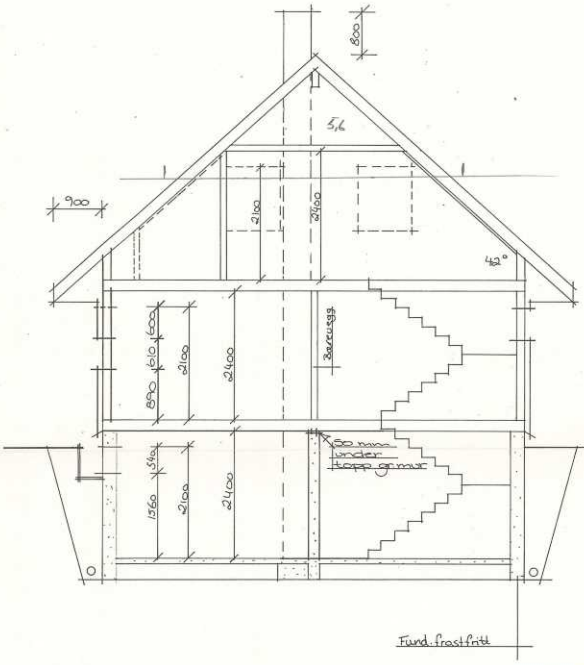
FASADE MOT:



FASADE MOT:



FASADE MOT:



RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
- 4 JUU 1988
BEH. ☐ ARKIV ☐
ORIENT. ☐ NR. 37

27p

SNITT

13.6.88 a.m.m
Rev. 26.4.88 a.mm

BYGGHERRE REIDUN OG ÅKE NORDSTRØM						
BYGGEPLASS 4994 AKLAND			DK 14 parsell av:			
KOMMUNE RISØR			G.NR 38 B.NR 28			
MÅL 1:50	ERSTATNING FOR			SAK/TYPE H-07+		
				BRA Bruksareal	BA Beregnet areal	BTA Bruttо areal
TEGN R.P.	DATO	KJELLER/UNDERETG.		60.2 M²	12.0 M²	68.9 M²
TRAC V.V.	DATO 13.1.88	1. ETG.		63.0 M²	63.0 M²	BYA Bebygd areal
KONTR J.V.	DATO 13.01.88	2. ETG./LOFT		63.0 M²	44.1 M²	M²
		SUM		186.2 M²	119.1 M²	

Hetlandhus
BRYNE · TLF. 04-48 31 00

Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til stilån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.

B-25-224-87

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.12.2025 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

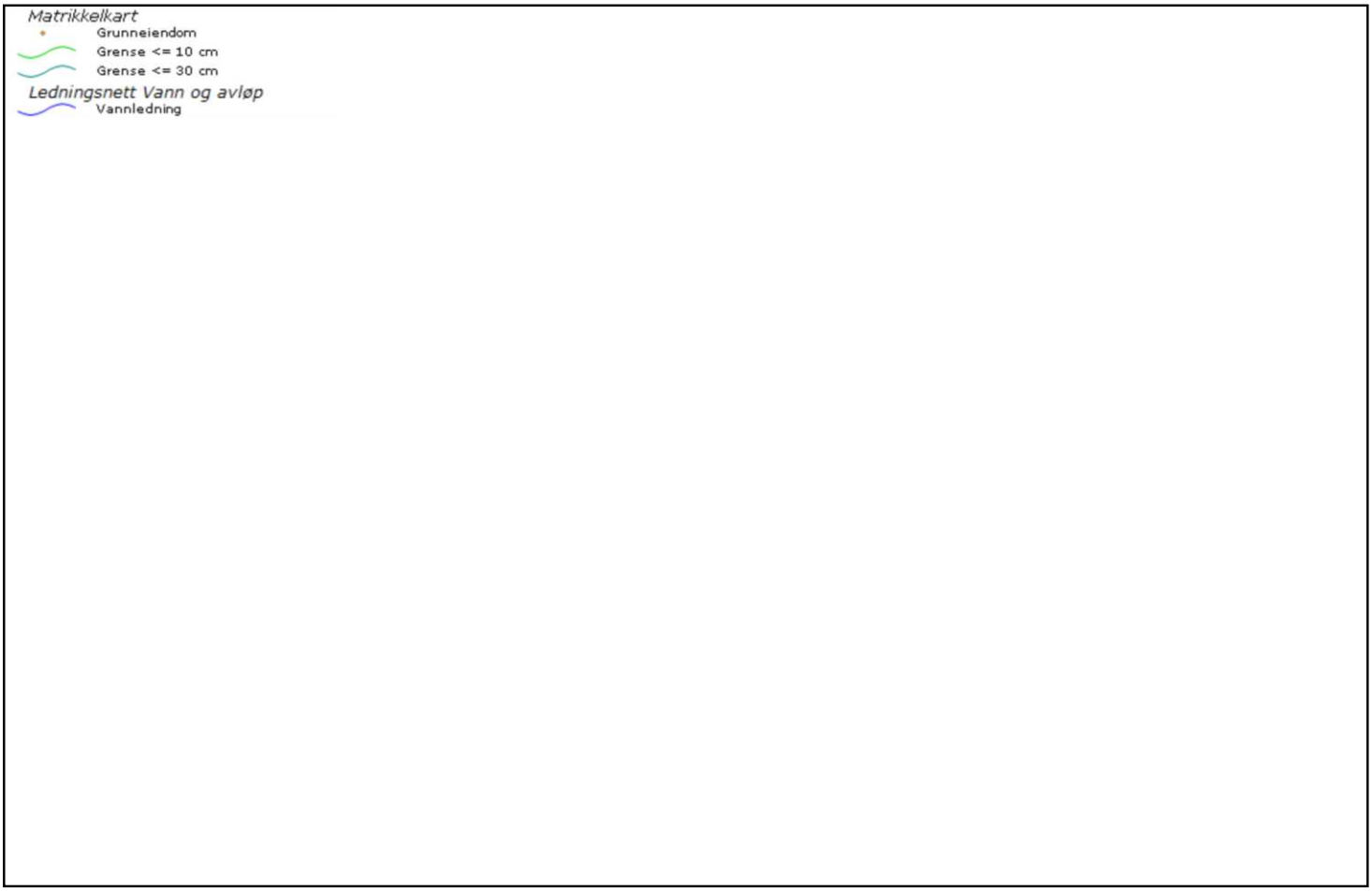
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring



Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Haugland 322250102
Vår referanse: 3805932/26876078
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 160

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3172	35	25.7.1988	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	38	27	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

352

DAGBOKFØRT
25 JUL 88 03172
SORENSKRIVEREN I
HOLT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Svånaug Moen 28062o 48o36 gir herved nåværende og fremtidige eiere av gnr. 38 bnr. 101 i Risør rett til å kople på vann, samt rett til bruk av privat veg på min eiendom gnr. 38 bnr. 27.

Akland, den. 5.-7.-88.

Svånaug Moen
som eier av gnr. 38 bnr. 27

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Haugland 322250102
Vår referanse: 3805933/26876083
Bestilling: C3 2025-08-12 (7) 2

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3173	35	25.7.1988	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	38	9	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
25 JUL 88 03173
SORENSKRIVEREN I
HOLT

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede: Mary Ausland, Personnr. [redacted]
Arne Ausland, _"_

gir herved nåværende og fremtidige eiere av gnr.38.brnr. 101 i Risør rett til å koble på kloakk, samt rett til bruk av privat veg på vår eiendom gnr 38 brnr. 9 i Risør, parsell nr 1.

Eiere av gnr. 38 brnr.101 forplikter seg til å delta i felles utgifter i forbindelse med vedlikehold av kloak og veganlegg.

Akland, den 7/11-87

Mary Ausland
Arne Ausland
Som eiere av gnr.38 brnr.9. parsell nr. 1

Ole Nordstrøm
Ridun Nordstrøm
Som eiere av gnr.38 brnr.101.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Haugland 322250102
Vår referanse: 3805936/26876098
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 153

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
902731	200	6.11.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	38	101	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/902731/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 11:41

Doknr: 902731 Tinglyst: 06.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TNR: **43**

AVTALE

Mellom

Risør kommune (nedenfor kalt **kommunen**)

og

Thor Arne Ausland (nedenfor kalt **grunneieren**)

som eier av gnr. 38 bnr. 101 i Risør kommune

* Hjemmelshavere er Thor Arne Ausland og Mary E. Teskelsen.

er inngått følgende avtale i forbindelse med klausuleringen av nedbørsfeltet for Risør Vannverk:

1.
Denne avtale er utformet som en standardavtale, og omfatter klausuleringsbestemmelsene i sin helhet. Ikke alle eiendommer berøres av samtlige bestemmelser. Hvorledes den enkelte eiendom berøres, fremgår av nedenstående bestemmelser om båndlegging, samt vedlagte:

Bilag 1: Reguleringsplan for nedbørsfelt for Risør Vannverk.

Bilag 2: Takstblad for gnr. 38 bnr. 101 med kartutsnitt, inntegnet klausuleringsgrenser og arealoversikt.

Avtalen innebærer en gjennomføring av den båndlegging som følger av reguleringsplanen for nedbørsfeltet for Risør Vannverk, som er egengodkjent i Risør bystyre den 23.01.97 (sak A96/0211) og i Tvedestrand kommunestyre den 18.03.97 (sak KS-35/97).

Avtalen trer i kraft når partene har undertegnet avtalen og slik at kommunen i så fall avstår fra gjennomføring av reguleringsplanen ved ekspropriasjon iht. bystyrets vedtak 25.06.01. Den enkelte grunneier har frist til 1. mai 2002 for undertegning av avtalen. I motsatt fall kan kommunen gjennomføre reguleringen ved ekspropriasjon.

2.

2.1 Generelt om det båndlagte området:

For nedbørsfeltet gjelder den båndlegging som følger av regulerings- og klausuleringsbestemmelsene og som deler nedbørsfeltet i tre områder med ulike restriksjonsnivåer. Vedlagte kart over nedbørsfeltet viser inndelingen i de tre områder som har hhv. strenge restriksjoner, mindre strenge restriksjoner og minste strenge restriksjoner.

Følgende bestemmelser gjelder:

2.2 Område med strenge restriksjoner, sone 3:

For det lokale nedbørstfeltet for Auslandsvann, unntatt nedbørsfeltet til Bromsmyra – angitt med tett skravur på plankartet – gjelder følgende bestemmelser:

a. Det er ikke tillatt å etablere deponier av avfall.

b. Det er ikke tillatt å spre slam fra kloakkrenseanlegg.

c. All lagring av petroleumsprodukter skal godkjennes av kommunen på forhånd. Lagring av petroleumsprodukter på tanker større enn 3000 l er ikke tillatt. Tanker inntil 3000 l tillates når de plasseres i tett rom som kan samle opp tankens innhold. Drivstoff kan tillates oppbevart på fat inntil 300 l.

d. Det er ikke tillatt å anlegge nye veier som ikke er nødvendig for landbruksdriften eller som adkomst til eksisterende bebyggelse. Private veier skal være stengt for alminnelig kjøretrafikk. All veiutbygging i området skal være godkjent av kommunen.

e. Tradisjonell landbruksdrift i henhold til lov og forskrift er tillatt. Vesentlig utvidelse eller nyetablering skal godkjennes av kommunen.

f. Vannklossett er bare tillatt dersom avløpet kan føres ut av nedbørsfeltet eller det kan samlet i tett tank. Det kan vurderes om vannklosett kan føres til infiltrasjonsanlegg, dersom forholdene for dette er gode. Ordningen skal godkjennes av kommunen.

g. Oppføring av nye bolighus og hytter er ikke tillatt. Unntak kan gis for eventuell kårbolig.

h. Det er ikke tillatt å avholde større idrettsarrangementer eller andre stevner som samler mange mennesker. Forbudet gjelder likevel ikke ferdsel gjennom nedbørsfeltet.

i. Det er ikke tillatt å benytte plantevernmidler i fareklasse X, A og B. For mindre skogsområder og for frukthager kan kommunen i spesielle tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen.

j. Det er ikke tillatt å foreta gjødsling for å bedre fiskeforholdene.

k. Det er ikke tillatt å kalke vannkilden. Det tillates ikke skogsgjødsling i 100 meters beltet.

l. Det er ikke tillatt å spre naturgjødsel. Unntatt er naturgjødsel fra eget bruk hvis den henlegges i min. 15 m avstand fra vannkanten. Naturgjødsel fra husdyr kan tillates spredt på gressmark i tørt vær, ellers skal dette umiddelbart graves ned på stedet. Det tillates ikke spredning av gjødsel fra gris, fjærkre eller pelsdyr.

m. Motorferdsel i området er regulert i "Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10. juni 1977 nr. 82." I tillegg er det ikke tillatt – selv for de som i medhold av § 4 i loven har direkte tillatelse – å bruke motorkjøretøy, motorbåt eller annen motorisert farkost på isen eller på vannet i området nærmest utløpet av Auslandsvann, som angitt på plankartet.

n. Bading tillates ikke langs Rv. 416 og ved vanninntaket.

o. Teltslaging eller camping er generelt ikke tillatt nærmere enn 100 m fra vannet. Kommunen kan gi dispensasjoner i enkeltsaker.

p. Det er ikke tillatt med ridestier eller –veier eller andre anlegg for hestetransport i området. Det kan tillates riding kortest mulig vei ut av nedbørsfeltet på allerede etablerte stier. Unntatt er stier som direkte fører til Auslandsvann.

q. Beiteområde for husdyr på innmark må gjerdes inn i en avstand av min. 15 m fra vannkanten.

2.3 Område med mindre strenge restriksjoner, sone 2:

For de lokale nedbørsfelt til Bromsmyra, Auslandstjenn, Ulevannet og Sagtjenn (Bossvikstjenn), angitt med middels tett skravur på plankartet, gjelder bokstad a tom. bokstav j i pkt. 2.2.

2.4 Område med minst strenge restriksjoner, sone 1:

For nedbørsfelt til Hommevann, angitt med lite tett skravur på plankartet gjelder bokstav a tom. bokstav g i pkt. 2.2.

3.
I tillegg til klausuleringene gir avtalen kommunen nødvendige rettigheter for ettersyn og vedlikehold av vannverkets anlegg, herunder rett til nødvendig adkomst over grunneiernes eiendommer, hvor dette ikke allerede er sikret ved inngåtte avtaler. Retten til ferdsel omfatter rett til å benytte eksisterende veier, stier, broer m.v. over eiendommene. Erstatning for

eventuell skade og ulempe som skyldes kommunens ettersyn eller vedlikehold, skal i mangel av minnelig ordning avgjøres i eget skjønn.

4.
Kommunen har rett til å sette opp de plakater som helsemyndighetene finner nødvendige for opprettholdelse av vilkårene for klausuleringen av nedslagsfeltet. Plakatene plasseres i samråd med grunneieren.

5.
Kommunen har rett til å ha båt i Auslandsvann for tilsyn, drift og vedlikehold av vannverket. Kommunen har rett til båtfeste ved vannverkets inntak. Båtfestet plasseres i samråd med grunneieren.

6.
Erstatning for kommunens erverv av ovennevnte rettigheter over eiendommen skal fastsettes ved rettslig avtaleskjønn etter skjønnslovens § 4 dersom minnelig ordning ikke oppnås. Slikt skjønn skal påstevnes av Risør kommune ved Holt tingrett innen 1. juni 2002.

Etter at skjønn er påstevnet skal det føres forhandlinger om en minnelig ordning mellom partene. Spesielle forutsetninger for den enkelte eiendom klargjøres mellom partene under forhandlingene. Videre forutsettes det at partene medvirker til at skjønnet ikke avholdes før materiale fra de sakkyndige foreligger og partene har rimelig tid til å gjennomgå dette og føre forhadlinger.

Dersom forhandlingene fører frem, inngås avtale om oppgjøret hvoretter avtaleskjønnet heves som forlikt for eiendommen.

Dersom det ikke kommer til en minnelig ordning mellom partene, skal avtaleskjønnet fastsette erstatningen etter gjeldende ekspropriasjonsrettslige regler og prinsipper.

7.
Vederlaget/erstatningen forfaller til betaling 30 dager etter at det foreligger endelig rettskraftig skjønn/overskjønn.

Det betales avsavnsrente etter omforenet sats eller sats fastsatt av skjønnsretten fra avtalens underskrift.

Ved forsinket oppgjør betales den gjeldende forsinkelsesrente, pt. 12% p.a.

8.
Kommunen dekker grunneiernes utgifter til nødvendig juridisk og annen sakkyndig bistand vedrørende denne avtale og avtaleskjønnet, jfr. skjønnsloven § 54.

Kommunen dekker også nødvendige utgifter til telefon, porto, leie av møtelokale m.v. samt kjøregodtgjørelse etter Statens regulativ og en godtgjørelse på kr. 150,- pr. time til 3 tillitsmenn for de berørte grunneiere gjennom Austlandsvanndragets Grunneierlag.

Godtgjørelse kan bare kreves for arbeide i fellesskapets interesse og ikke for ivaretagelse av krav for egen eiendom. Austlandsvanndragets Grunneierlag oppgir til enhver tid til kommunen hvem disse 3 tillitsmenn er, og hvilket geografisk område hver enkelt representerer.

Et eventuelt overskjønn avgjør saksomkostningene etter skjønnsloven § 54 a.

9.
Dersom det er tvist mellom grunneiere om hvem som avstår de rettigheter som erverves og som tilkommer vederlaget, kan kommunen fri seg ved å deponere beløpet som er omtvistet til høyest mulig rente i bank.

10.
Kommunen kan for egen regning tinglyse avtalen på grunneiernes eiendom.

11.
De rettigheter kommunen erverver ved denne avtale gjelder for drift av Risør Vannverk. Kommunen kan ikke endre driftsformen uten grunneiernes samtykke.

Dersom driften av vannverket opphører, faller klausuleringene bort vederlagsfritt.

*****

Denne avtale er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene har beholdt ett hver.

Risør, den 29/5-02

RISØR KOMMUNE ★ ORDFØRER ★

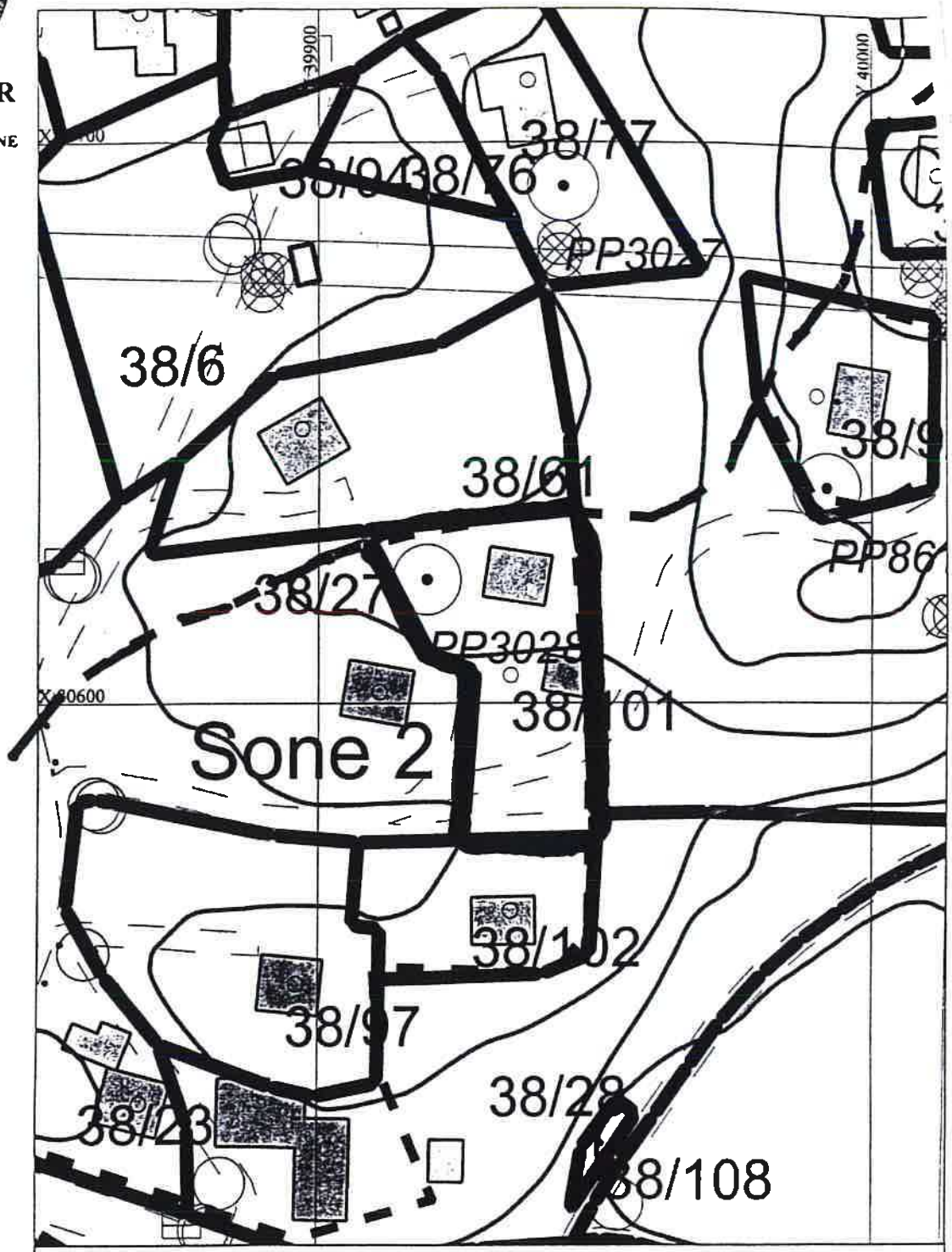
Ordfører i Risør

Grunneier

RISØR
KOMMUNE

Nedbørsfelt Risør Vannverk

Takst nr.: 43



Kommune: Risør

Eiendom: Gnr.: 38 Bnr.: 101 F.nr.: Teignr.:

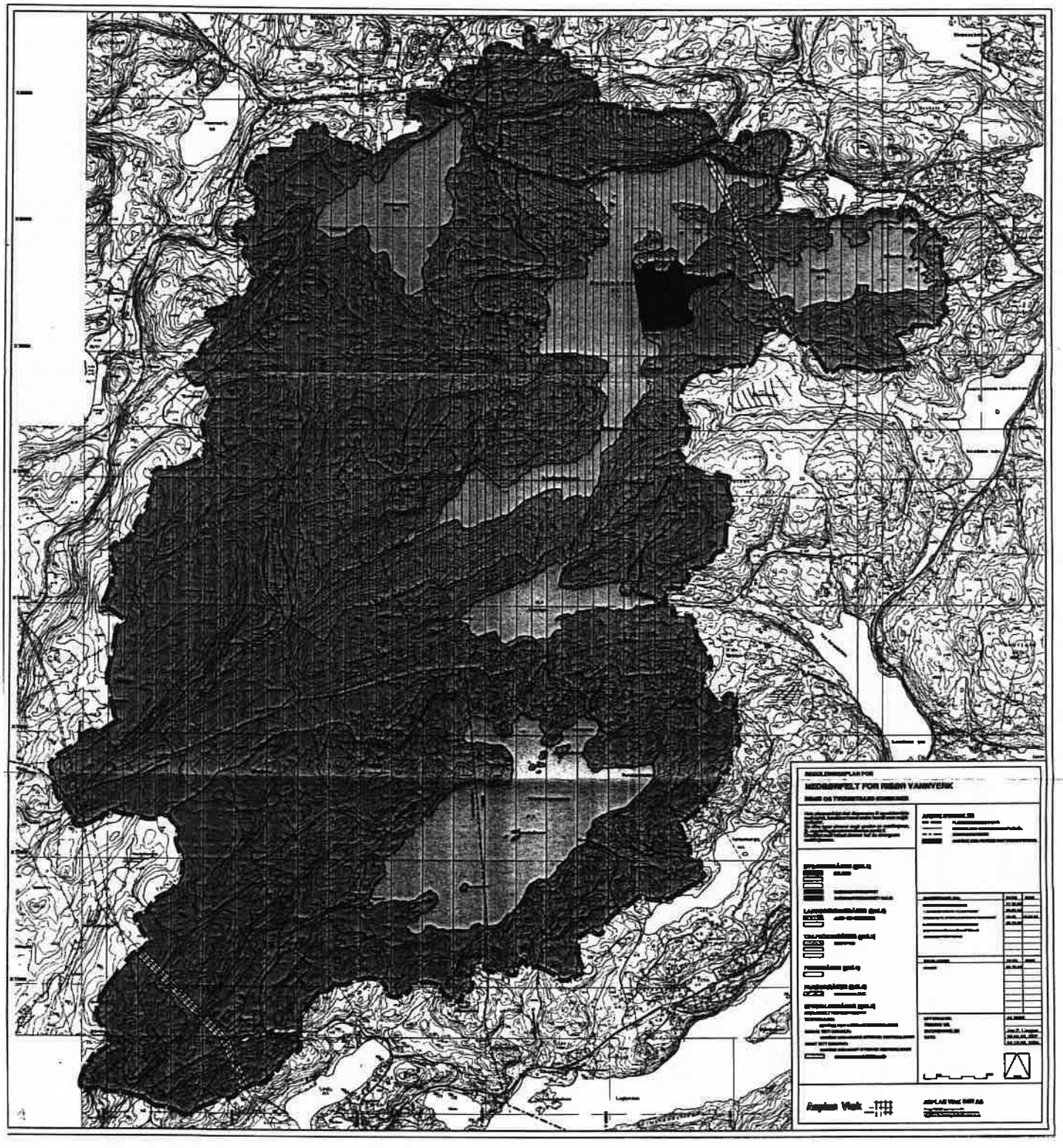
Hjemmelshaver Reidun Nordstrøm

Areal: 0 da Beliggenhet Sone: 3

Areal: 1,5 da Beliggenhet Sone: 2

Spesielle forhold:

Målestokk


NEDBØRFELT FOR RISSA VANNVERK

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:
Mauråsen 4, 4950 Risør
Gnr. 38, Bnr. 101, Risør kommune.

Oppdragsnummer:
322250102

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.
