PRIVATMEGLEREN

OKSELIENE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

30.12.2025 Ref **pgyvv**

OPPDRAGSGIVER
Ann-Kathrin Samuelsen
annkatsam@gmail.com
+47 958 26 201

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 28.11.2025

OKSELIENE 7, 4990 SØNDELED

Selveier fritidsbolig på selveiertomt

GNR 23 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4201 RISØR GRUNNKRETS HØDNEBØ

Meglers verdivurdering

2 850 000

Ekskl. fellesgjeld

0	2 850 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	13 m²	-	95 m²	69 m²	6 m²
Tomt					857,1 m²	

Byggeår	2017
Soverom	2
Etasje(r)	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Værdalen 14, 4990 Søndeled	12.05.2023	3 950 000	0	3 950 000	2016	87 m²
2	Jegertunet 96, 4990 Søndeled	04.07.2022	3 070 000	0	3 070 000	2006	60 m²
3	Okseliene 4, 4990 Søndeled	27.06.2025	2 450 000	0	2 450 000	2013	86 m²

Innholdsrik arkitekt tegnet hytte som fremstår velholdt og meget god stand. Flotte sol- og utsiktsforhold på eiendommen. God utsikt utover Skarvann med gode bademuligheter. God parkeringsplass fremfor hytta og anneks hvor man enten kan sove eller benytte som en ekstra stue.

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

Fritidsbolig

Okseliene 7, 4990 SØNDELED

RISØR kommune

gnr. 23, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22670-1002 **Referansenummer:** QB1297

Foretak: BAKKEN TAKST

Bakkentakst
Tlf. 957 53 622 / mail: martin@bakkentakst.no

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



Rapportansvarlig



Martin Bakken

martin@bakkentakst.no

957 53 622

Medlem av

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår i god stand, selv om man må påberegne enkelt vedlikehold og utbedringer i tiden som kommer.

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Taktekke av trekledning, takrenner av tre med stålinnlegg. Nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er behandlet med Creol treimpregnering fra produsent. Denne behandlingen trenger ifølge produsent ikke å etterbehandles med mindre man vil tilbakeføre fargen. Kledningen vil gråne og få en værbitt patina.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere som bærende element i mønet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Terrasser i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Gulv av oppforet betongdekke med furugulv.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Det er nylig utført tilsyn på fyringsanlegget uten bemerkninger.

Furutrapp opp til hems.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fra rørlegger, produktliste fra utførende murermester.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 18mm i nedslagsfelt. Ellers relativt flatt. Det er ikke synlig membran ved dørterskelen heller ikke fremvist bilde dokumentasjon. Det antas å være membranoppkant som ellers og over 35mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskap. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer med jordfeilbrytere i sikringsskap. Sikringsskapet er lokalisert i gangen utenfor badet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har støpt grunnmur i isolerte ringmurselementer og betongdekke.

Relativt flat opparbeidet tomt. Det er terrasser rundt hele hytta, så det er ikke mulig å se om nedløpsrør går i overvannsledninger eller ikke. Det er heller ikke mulig å se helning på terreng under terrassene.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 2017.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

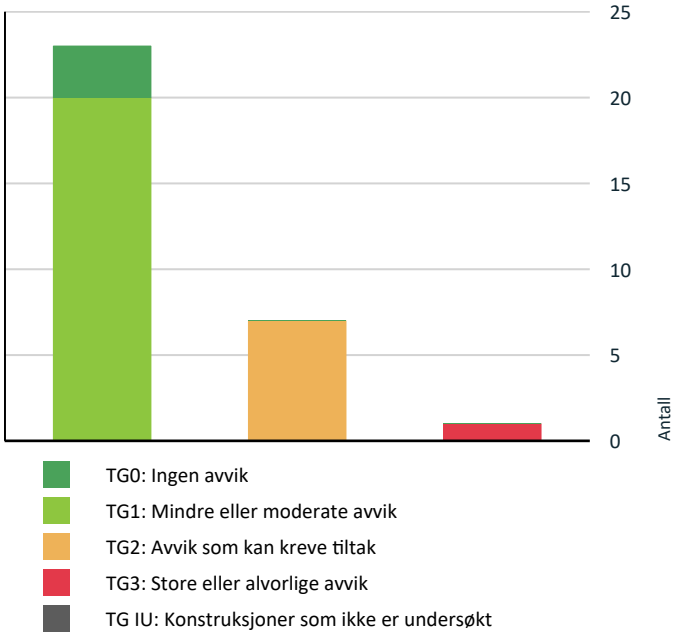
Gå til side

Fritidsbolig

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

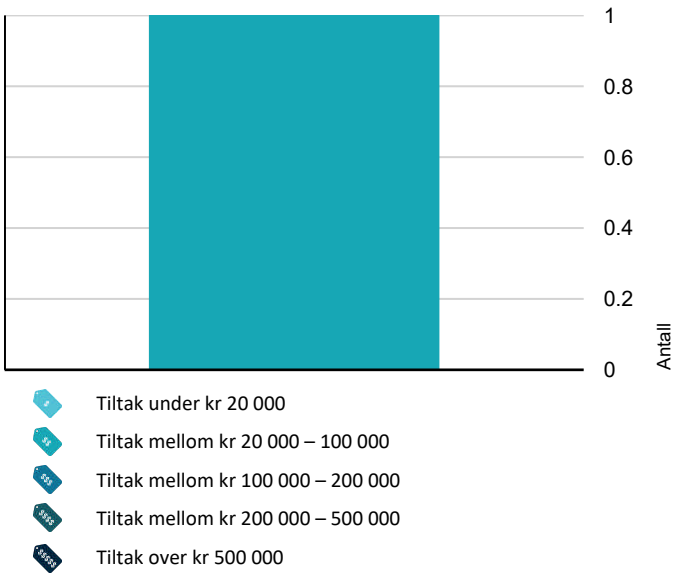
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget trenger enkelt vedlikehold utvendig i tiden som kommer, dette gjelder i hovedsak vinduer og dører. Kledning på vegger og tak er behandlet med Creol fra leverandør, og skal være svært vedlikeholdsvennlig.

UTVENDIG

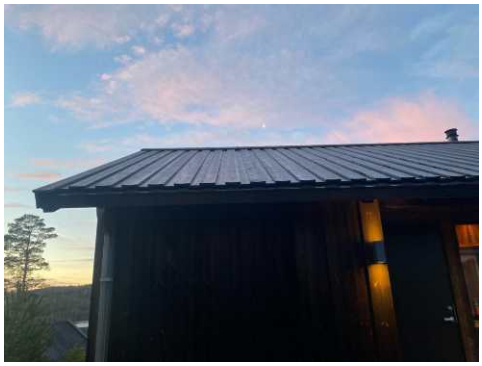
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.



Tretak



Tak



Tretak

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med stålinnlegg. Nedløpsrør i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløpsrør

Tilstandsrapport



Nedløp og takrenne



Fasade



Nedøp og takrenne



Creol behandler trekledningFasade

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er behondlet med Creol treimpregnering fra produsent. Denne behandlingen trenger ifølge produsent ikke å etterbehandles med mindre man vil tilbakeføre fargen. Kledningen vil gråne og få en værbitt patina.



Fasade

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere som bærende element i mønet.



Overbygget tak

Tilstandsrapport



Åpen himling med mønedrager



Malingslitasje

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitt maling på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør males utvendig.



Vindu innvendig



Vindu, malingslitasje



Vindu, malingslitasje

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør,malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørkarm på skyvebalkondør er noe oppsprukket og værbitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dørterskel bør repareres og overflatebehandles.



Dørterskel på skyvedør

Tilstandsrapport



Skyvedør



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i impregnert tre.



Terrasse



TerrasseTerrasse



Terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Overflater



Overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av oppforet betongdekke med furugulv.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Det er nylig utført tilsyn på fyringsanlegget uten bemerkninger.



Ovn og pipe



Stålpipe



Pipe over tak

TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp opp til hems.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp opp til hems

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Slette innerdører



Innerdør

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon fra rørlegger, Produktliste fra utførende murermester.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert en sprukket flis på høyre side av døren, neders på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



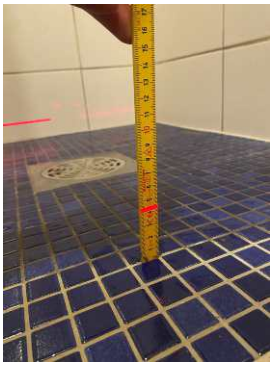
Sprukket flis



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

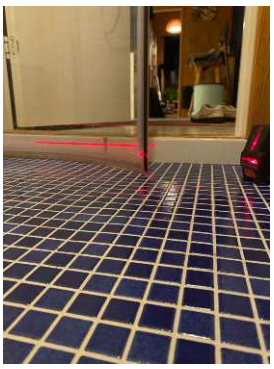
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm i nedslagsfelt. Ellers relativt flatt. Det er ikke synlig membran ved dørterskelen heller ikke fremvist bilde dokumentasjon. Det antas å være membran oppkant som ellers og over 35mm.



Fall i nedslagsfelt



Fall i nedslagsfelt



Flislagt gulv

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Masjett under klemring i sluk



Benk med servant

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann under toalettskål. Det er fremlagt dokumentasjon på at montert innbygningssisterne er uten lekkasjepose. Løsning vedr. lekkasjevann inni veggen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler dreneringshull under toalettDusj



Dusj



Servant

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Baderomsvifte

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Tilstandsrapport



Inni vegg bak dusj

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Kjøkken



Platetopp



Komfyrvakt



Vannstoppsystem

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I dette tilfellet er det vanskelig å etablere mekaniskavtrekk fra kokesonen, derfor er det benyttet kullfilter. Dagens løsning vil fungere tilfredstillende i sammenheng med etablerte friskluftsventiler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen utbedring av avvik er nødvendig, dagens løsning fungerer til dagens bruk.



Ventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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



Vannskap





VannskapDrenering fra vannskap



Drenering fra vannskap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløp under vask

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Friskluftsventil i yttervegg

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Varmtvannstank

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer med jordfeilbrytere i sikringskap. Sikringskapet er lokalisert ingangen utenfor badet.

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.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Skifte av strømmåler i 2018.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På målerskitet, ligger i sikringskapet.

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

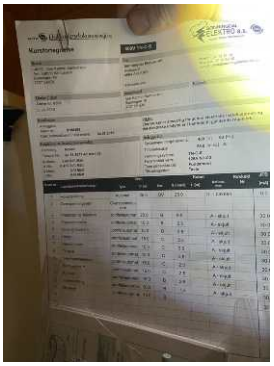
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Ingen bemerkniger.



Kursbetegnelse



Sikringskap



Samsvarserklæring

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Fra 2017

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



Pulverapparat



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur i isolerte ringmurselementer og betongdekke.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat opparbeidet tomt. Det er terrasser rundt hele hytta, så det er ikke mulig å se om nedløpsrør går i overvannsledninger eller ikke. Det er heller ikke mulig å se helning på terreng under terrassene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger og er fra 2017.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

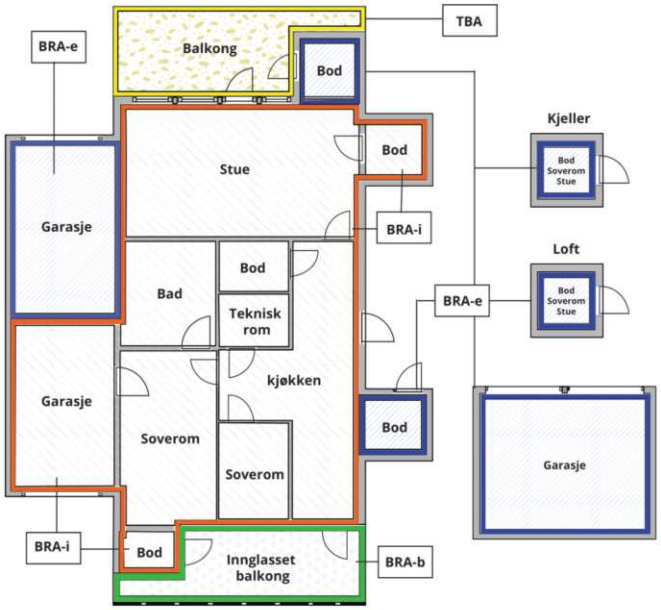
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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)
1.Etasje	50			50	95		50
Hems						6	6
Frittstående anneks		13		13			13
SUM	**50**	**13**			**95**	**6**	**69**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Hems	Alkove		
Frittstående anneks			

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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)
Fritidsbolig	50	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Martin Bakken	Takstingeniør
	Ann-Kathrin Samuelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	23	51		0	857.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Okseliene 7

Hjemmelshaver
Ann-Kathrin Samuelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Omringet av natur med utsikt utover vann.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.2015		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	19.11.2015		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.03.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	19.12.2025	førte på areal frittstående anneks.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250147

Selger 1 navn
Ann-Kathrin Samuelsen

Gateadresse
Okseliene 7

Poststed	Postnr
SØNDELED	4990

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO favør

Polise/avtalenr.: 20514660

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

Document reference: 322250147

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vestamar rør leverte alt av rørleggerarbeid og våtromsinventar når bad, kjøkken og utekran ble bygget og montert. De har også montert en ny WaterStop i 2024
Arbeid utført av	Vestmar rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette er ikke fornyet, kun bygget i 2017 etter tek 10

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja og ferdigattest datert 27 februar 2017

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	De har også montert en ny WaterStop i 2024
Arbeid utført av	Vestmar rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250147

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvidelse av terasse, utvidet trapp og terrasse hele veien rundt hytta samt pergola
Arbeid utført av	Jan Ketil Kolstrøm, tømrer (Grimstad)

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

Document reference: 322250147

Tilleggskommentar

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: 322250147

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

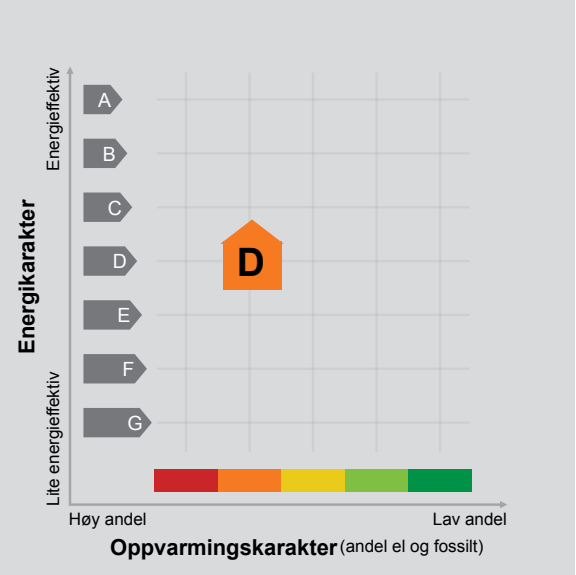
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kathrin Samuelsen	4da76f7e46e75bfbe10c3915092e0801ec844a9a	02.12.2025 14:25:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250147

- 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	Okseliene 7
Postnummer	4990
Sted	SØNDELED
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300532323
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194714
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.

Okseliene 7

AVSTAND TIL SJØ

1.4 km



DAGLIGVARE

Joker Westgaard	13 min
Kiwi Søndeled	17 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	38 min
Arendal	52 min
Skien	1 t 12 min
Oslo	2 t 30 min

AKTIVITETER

Hødnebø	3 min
Haslumkilen Havn ballbinge	14 min
Søndeled skole	16 min
Gåsmyr idrettspark	17 min
Vormli Fotballbane - kunstgress	20 min
Sannidal skole	24 min
Hageroa fotballbane	21 min
Sannidal Barnehage	24 min

SPORT

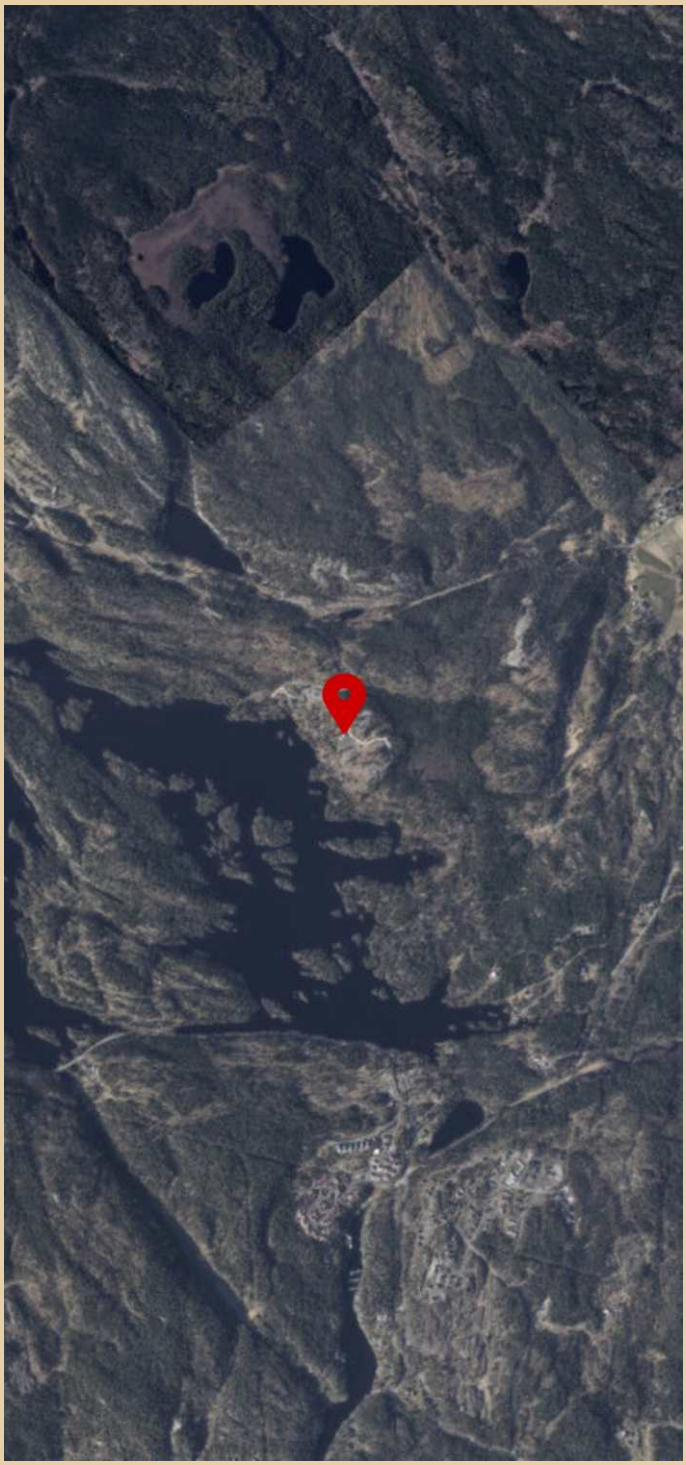
Hødnebø	3 min
Haslumkilen Havn ballbinge	14 min
Stewarts fysioterapi & treningssen..	22 min
MOT Kragerø	32 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langkjærbakken	12 min	
Linje 701	13 km	
Hellemyrveien	12 min	
Linje 701	13.8 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 31 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





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

Okseliene 7

AVSTAND TIL SJØ

1.4 km



AVSTAND TIL BYER

Kragerø	38 min
Arendal	52 min
Skien	1 t 12 min
Oslo	2 t 30 min

AKTIVITETER

Hødnebø	3 min
Haslumkilen Havn ballbinge	14 min
Søndeled skole	16 min
Gåsmyr idrettspark	17 min
Vormli Fotballbane - kunstgress	20 min
Sannidal skole	24 min
Hageroa fotballbane	21 min
Sannidal Barnehage	24 min

SPORT

Hødnebø	3 min
Haslumkilen Havn ballbinge	14 min
Stewarts fysioterapi & treningssent...	22 min
MOT Kragerø	32 min

DAGLIGVARE

Joker Westgaard	13 min
Kiwi Søndeled	17 min

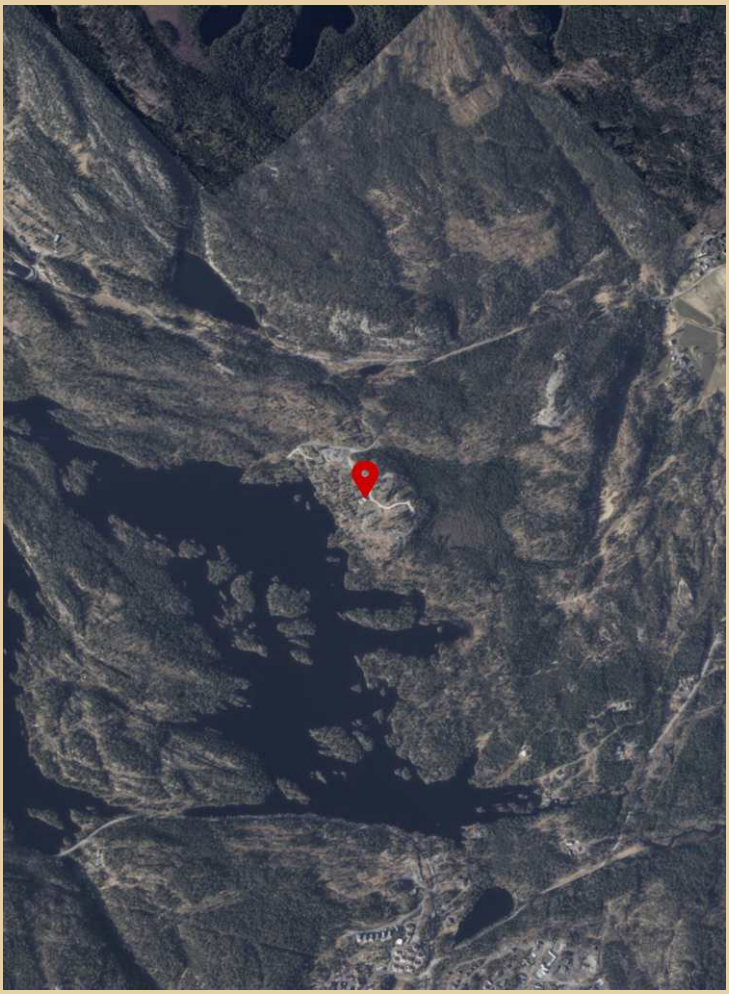
OFFENTLIG TRANSPORT

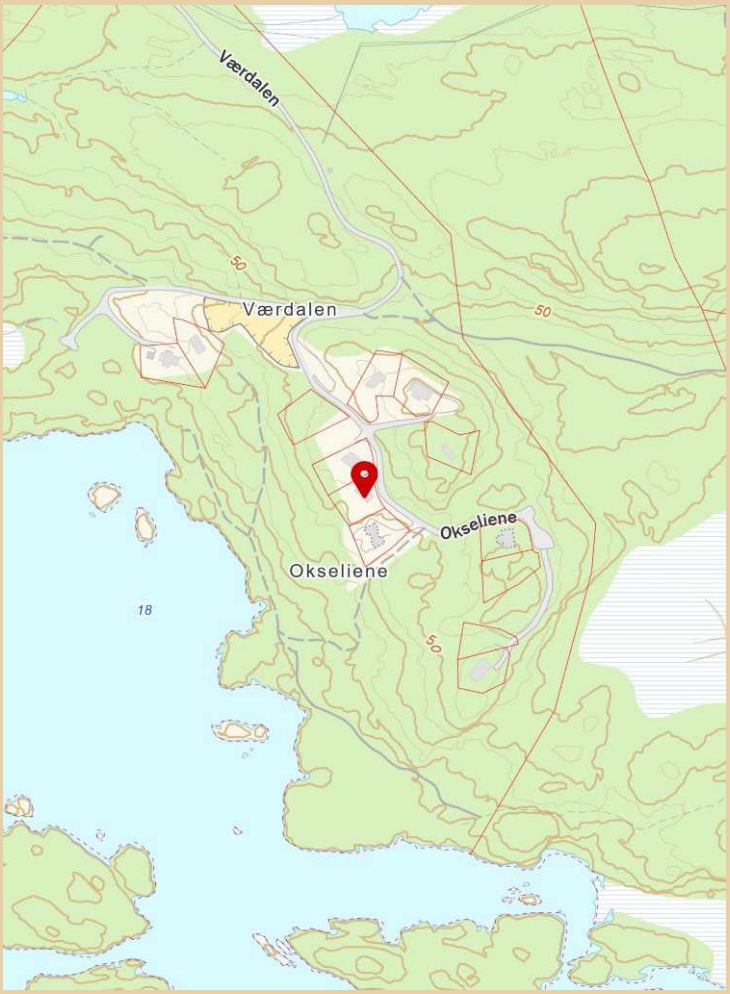
Langkjærbakken Linje 701	12 min 13 km
Hellemyrveien Linje 701	12 min 13.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 31 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	23 min
Boots apotek Sannidal	23 min
Apotek 1 Brokelandsheia	26 min
Brokelandsheia Vinmonopol	26 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





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

Okseliene 7

AVSTAND TIL SJØ

1.4 km



DAGLIGVARE

Joker Westgaard	13 min
Kiwi Søndeled	17 min

AVSTAND TIL BYER

Kragerø	38 min
Arendal	52 min
Skien	1 t 12 min
Oslo	2 t 30 min

AKTIVITETER

Hødnebø	3 min
Haslumkilen Havn ballbinge	14 min
Søndeled skole	16 min
Gåsmyr idrettspark	17 min
Vormli Fotballbane - kunstgress	20 min
Sannidal skole	24 min
Hageroa fotballbane	21 min
Sannidal Barnehage	24 min

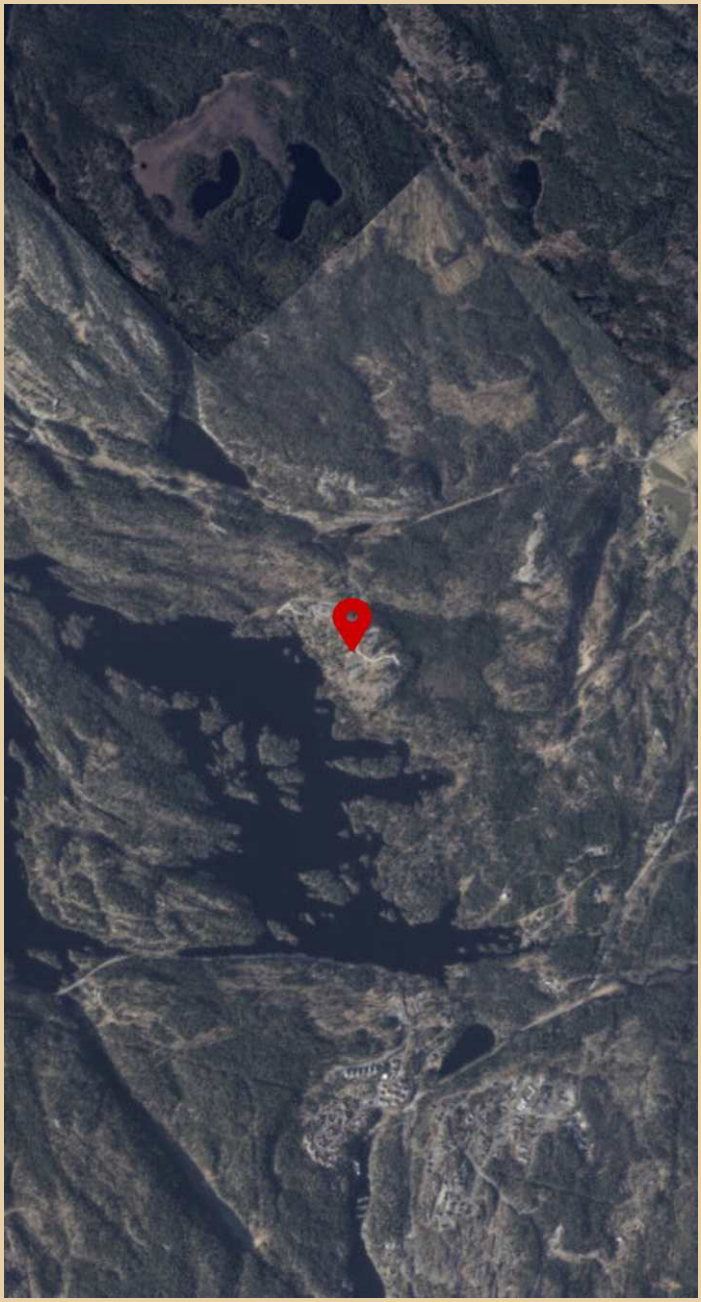
SPORT

Hødnebø	3 min
Haslumkilen Havn ballbinge	14 min
Stewarts fysioterapi & treningssen...	22 min
MOT Kragerø	32 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langkjærbakken Linje 701	12 min 13 km
Hellemyrveien Linje 701	12 min 13.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 31 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





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

RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

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

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
FUGLESTAD BYGGPROSJEKTERING Engvegen 12 3746 SKIEN	Ann-Kathrin Samuelsen Rienvegen 19 3737 Skien

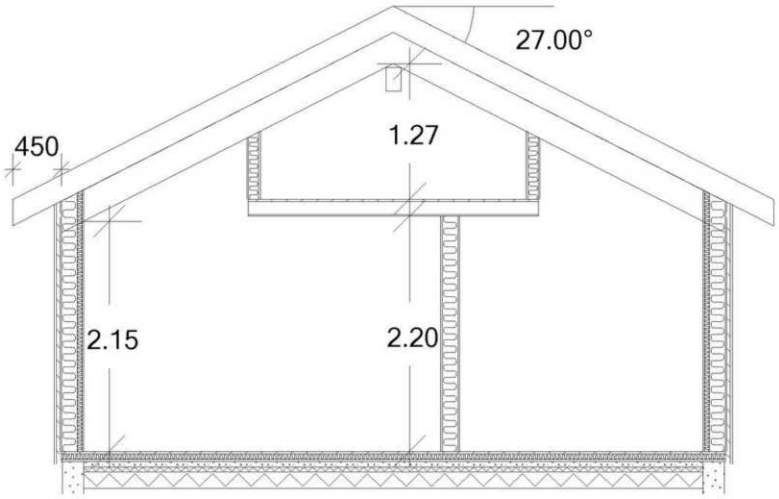
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Okseliene 7, 4990 SØNDELED	Gnr. 23	Bnr. 51	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:		
Tiltaket art: Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m² - Ny hytte på 63 m2 BRA. Bygningstype: Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av: Delegert myndighet	Vedtak dato: 19.11.15	Saksnr. 343/15
Dato sluttkontroll: 27.02.17	Kontrollansvarlig: Fuglestad Byggprosjektering v/Thomas Leite Fuglestad	
	- - Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1). - - -	
Merknader		

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 21.03.2017	Heidi Rødven enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

Kopi:

Ann-Kathrin Samuelsen	Rienvegen 19	3737	Skien
FELLE MASKIN AS	Skålivegen 5	4865	ÅMLI
RINDALSHYTTER AS	Industrivegen 9	6657	RINDAL
TØMRER ROGER MYRA AS	SSS-veien 1612	4990	SØNDELED



LystHus_64+

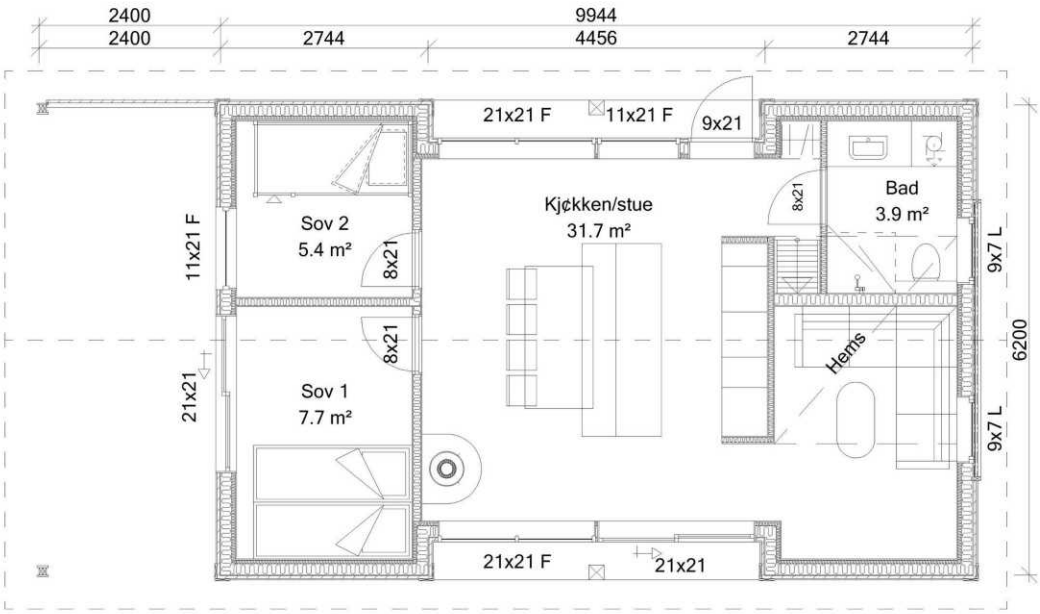
DATA DESIGN SYSTEM®

rindalshytter
- BYGGER DRØMMER

Tiltakshaver:	Ann-Kathrin Samuelsen			Dato:	09.10.2015
Byggeplass:	Risør			Tegn:	Tore
Kommune:				Prosjekt:	samuelsen
Gnr:	Bnr:	Mål:	50	Tegn.nr:	503

Snitt

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



BRA	BYA
50.2 m²	78.6 m²

LystHus_64+ 1 09.10.2015 th Revidert

DATA DESIGN SYSTEM

rindalshytter

Tiltakshaver: Ann-Kathrin Samuelsen

Byggeplass: Risør

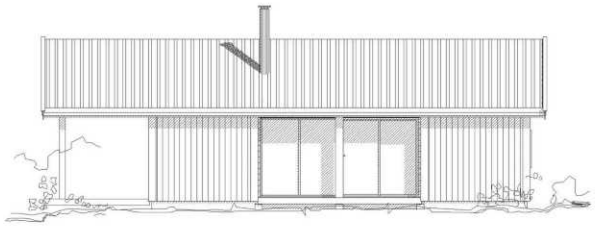
Kommune:

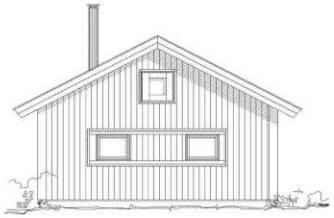
Gnr: Bnr: Mål: 50

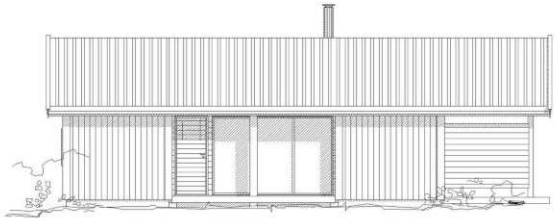
Plan

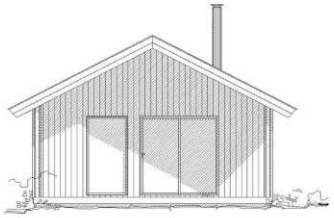
Dato: 14.09.2015
Tegn: kb
Prosjekt: samuelsen
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.









LystHus_64+ 1 09.10.2015 th Revidert

DATA DESIGN SYSTEM

rindalshytter

Tiltakshaver: Ann-Kathrin Samuelsen

Byggeplass: Risør

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 100

Fasader

Dato: 14.09.2015

Tegn: kb

Prosjekt: samuelsen

Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

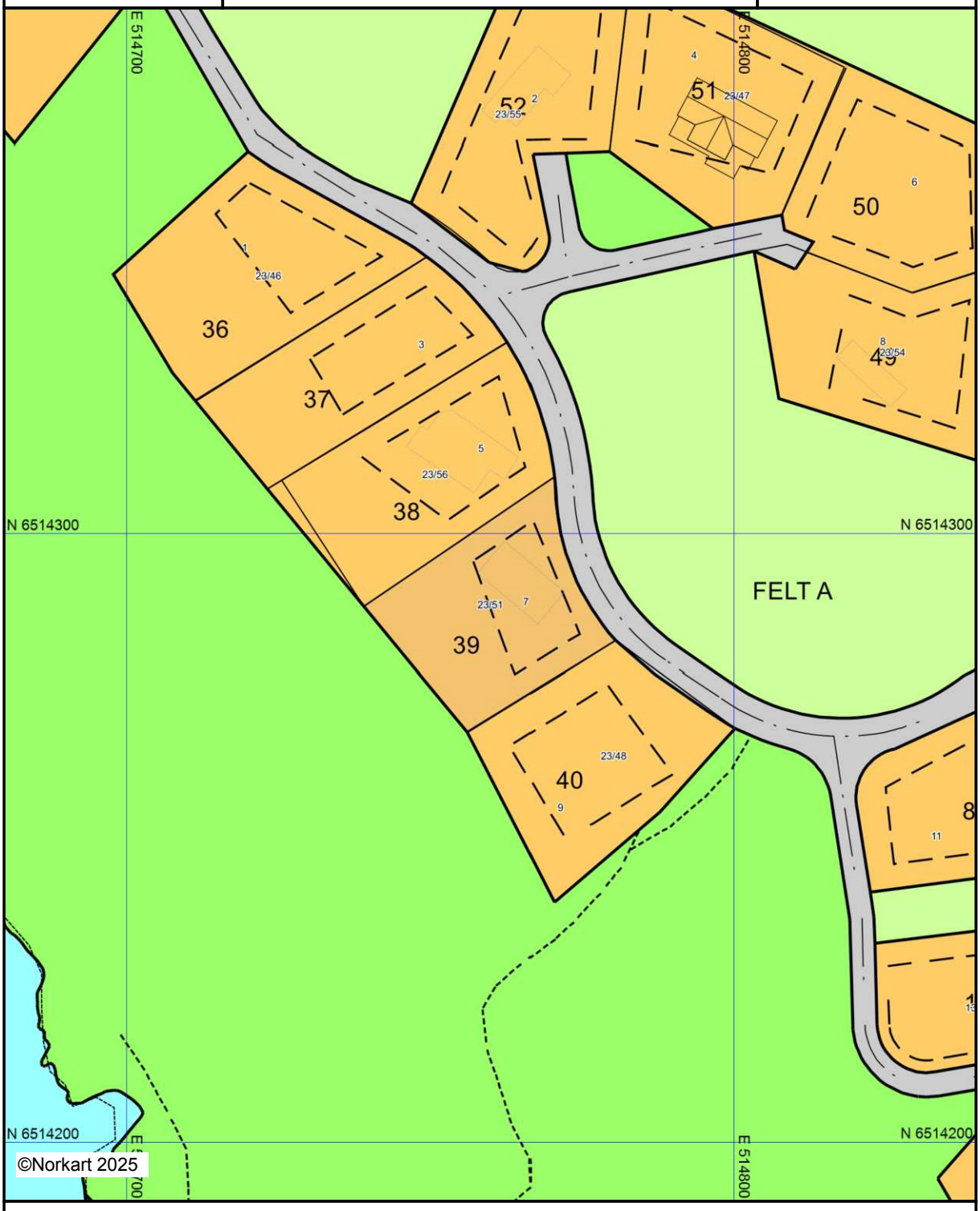
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/51
Adresse: Okseliene 7
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

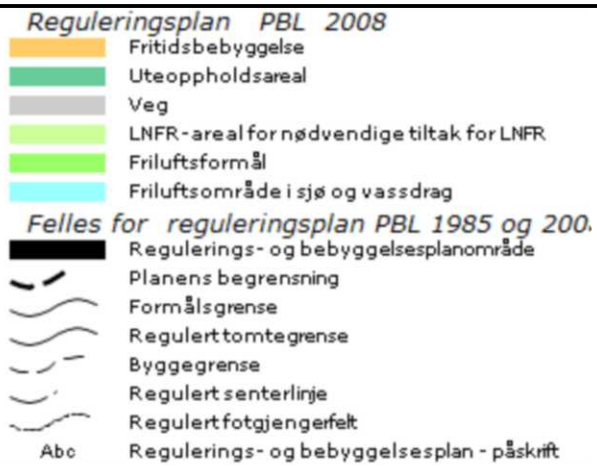
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Skarvannet Øst, del av gnr. 23/2 og 24 bnr. 1 og 5.

Rettet etter behandling i planutvalget 21.08.08

Rettet etter høring, 11.02.09 og etter 2. gangs høring 28.04.09.

Mindre endring vedtatt 09.02.2022 i miljø- og teknisk utvalg sak 22/13

5.1 *Generelt*

Bestemmelsene er gitt i medhold av § 26 i Plan- og bygningsloven (PBL) av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart datert 22.11.2021.

Områdene er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

§12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg
§12-5 nr 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§12-5 nr5. Landbruks-, natur-, og friluftsformål
§12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
§12-6 Hensynssoner

5.2 *Rekkefølgebestemmelser*

5.2.1 Før utbygging i byggeområdene kan igangsettes må hovedveg og hovedledningsnett for V/A være lagt inn i området.

5.2.2 Parallelt med utbygging av boligområdet skal område L2 opparbeides til egnet areal for lek.

5.3 *Fellesbestemmelser*

5.3.1 Innenfor planområdet kan det føres frem ledninger i grunnen og settes opp nødvendig anlegg på bakken for vann og avløp, strøm, telekommunikasjon o.l.

5.3.2 Anlegg for alternative energikilder kan etableres innen planområdet.

5.3.3 Sikringsgjerder kan settes opp der det av hensyn til ferdsel og bruk av området ellers er hensiktsmessig.

5.3.4 Steingjerde som er markert på plankart skal ivaretas fram til søndre tomtegrense på tomt 29.

5.4 *Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)*

5.4.1 Fellesbestemmelser

a) Ved søknad om tillatelse om tiltak skal det foreligge en detaljert/ målsatt situasjonsplan for den enkelte tomt.
b) Alle bygg regnet for opphold (mennesker) skal koples til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
c) Pumpestasjoner, eventuelle overbygg og øvrige vann- og avløpsanlegg kan innpasses i planområdet ihht. vann- avløpsplan som skal godkjennes av kommunen.
d) Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrop skal fjernes fra området.
e) Parkeringsareal og areal delvis eller helt under terreng, medregnes ikke i tillatt bebygdareal (BYA)
f) Terreng inngrep på hver enkelt tomt skal minimaliseres. Plassering og utforming av bygg skal tilpasses terrenget. Terrengendring +/- 0,5 m er tillatt utenfor byggegrensen.

5.4.2 Boligbebyggelse

a) Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20% av netto tomteareal.
b) Nye bygninger skal plasseres minimum 4,0 meter fra tomtegrense.
c) Nye bygninger kan oppføres med mønehøyde på inntil 7,5 meter og gesimshøyde på inntil 5 meter.
d) Underetasjen kan innredes til boligrom, i samsvar med bestemmelsene i gjeldende byggeforskrift.
e) Plassering av garasje må vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse.
f) Garasjer kan oppføres med inntil 4,5 meter mønehøyde og inntil 3,0 meter gesimshøyde.
g) Garasjen skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

5.4.3 Fritidsbebyggelse, felt A, B og C

a) Innenfor felt A, B og C kan det bygges fritidsboliger med maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt inntil 130 m² derav kan 20m² + 8m² benyttes til anneks og bod, eksklusiv parkering. For tomter innafor 100m beltet til vann er maks BYA 125 m².
b) Anneks og bod kan plasseres utenfor byggegrense og inntil 1 meter fra nabogrense. Anneks og bod på tomter innenfor 100-metersbeltet fra sjø, skal plasseres innenfor byggegrense på tomtene.
c) I felt A følger tillatt maks høyde på overkant planert terreng på byggetomt, av tabell nedenfor.

Tomt nr.	Maks moh planert terreng	Merknad
1	52,0	
2	64,0	Kan ha kjeller/garasje
3	66,0	
4	69,5	
5	68,0	
6	67,5	
7	69,5	
8	53,0	
9	70,5	
10	59,5	
11	68,5	

12	66,5	
13	66,0	
14	64,0	
15	62,0	
16	61,5	
17	59,5	
18	60,5	
19	57,0	
20	45,5	
21	45,5	
22	47,0	
23	40,5	
24	37,0	Med kjeller/Garasje
25	34,0	Med kjeller/Garasje
26	34,0	
27	35,0	
28	28,0	
29	30,0	
30	32,0	
31	35,5	
32	36,0	Kan ha kjeller/garasje
33	42,0	Med kjeller/garasje
34	45,0	Med kjeller/garasje
35	50,0	
36	56,0	
37	57,0	
38	57,5	
39	54,0	
40	48,0	
41	59,5	
42	60,5	
43	59,0	
44	54,5	
45	57,0	Kan ha kjeller/garasje
46	61,0	
47	55,5	
48	60,0	
49	72,0	
50	70,0	
51	70,0	
52	64,0	

d) På tomtene 2, 24, 25, 32, 33, 34 og 45 kan fritidsboligen bygges med underetasje/ garasje.
e) Takform kan ha utforming som saltak, pulttak, avledende takform og flatt tak. Takvinkel opptil 35 grader.
f) Hyttene kan oppføres med maks mønehøyde på 5,8 meter.
g) Tomter som ligger innenfor 100m beltet kan ved valg av flatt tak ha maks gesimshøyde på 4 m.
h) Bebyggelsen skal ha farger som passer til naturen på tomta.
i) Det gis aksept for inntil 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
j) Terrasser tilknyttet hytte skal ikke overstige 40 m². Av dette skal overbygd del ikke overstige 20 m².

k) Frittstående platting/ terrasse med høyde over terreng på inntil 0,3 m kan tillates der det passer på tomta, det tillates utenfor byggegrense der det ikke får negative konsekvenser for allmenheten.
l) På de deler av tomta som ikke er berørt av bygninger eller parkeringsareal, skal trær/ skog bevares.

5.4.4 Camping

a) I området kan det oppføres lavvoer med tilhørende anlegg og innretninger. Utforming og plassering må godkjennes av kommunen. Toalett skal ha tett tank. Før etablering av leirplasser, skal det redegjøres for opplegg for oppsamling av søppel og transport ut av området for avfall og toalettinnhold.
Godkjent utslippstillatelse må foreligge.

5.4.5 Lager

a) I området kan det tillates uisolert bygg for oppbevaring av utstyr knytt til leke-/ aktivitetsområdet og til båt- og vassbaserte aktiviteter.
b) Bygget kan være på inntil 80 m2 (T-BRA.)
c) Taket skal utformes som saltak.
d) Takvinkel: 24 – 29 grader.
e) Maksimal mønehøyde: 4,5 meter.
f) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter.
g) Bygget skal ha mørke jordfarger.

5.4.6 Renovasjon

a) I området kan det anlegges nødvendige bygg/ anlegg for renovasjon.

5.4.7 Uteoppholdsareal

a) I regulerte aktivitetsområder kan det tilrettelegges med for eksempel vannsklier, stupebrett, ildsteder og benker. Vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad, men enkel rydding kan foretas for å tilrettelegge for friluftsliv.
b) Områdene skal være åpne for allmennheten.

5.4.8 Lekeplass

a) Området L2 skal opparbeides for lek og aktiviteter. Mindre bygg og installasjoner som fremmer formålet er tillatt.

5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 21-5 nr. 2)

5.5.1 Parkering

a) P1 skal være tilgjengelige for allmennheten.
b) P4 er ekstra parkering for tomt 41, 43, 46, 47 og 48. Bruk skal avtales med grunneier.

5.6 Landbruksområder (PBL. § 12-5 nr. 5)

5.6.1 Landbruksformål

a) I regulerte jord- og skogbruksområder er det kun tillatt med bygging og tiltak knytt til stedbunden næring.

5.6.2 Friluftsformål

a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendig ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV-kable m.m.). Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/ tilbakeføres.
b) I friluftsområdene kan det tillates anlegg og tiltak som fremmer formålet friluftsliv og rekreasjon: Informasjonstavler, benker og lekestativ.
c) Friluftsområdene er tilgjengelige for allmennheten.
d) Trær/ skog i friluftsområdene skal bevares. Tynning er tillatt i samråd med kommunen.

5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL. § 12-5 nr.6)

5.7.1 Småbåthavn

a) Landfeste for brygger er tillatt.
b) I området kan det anlegges brygger. Det skal sikres en båtplass til hver hyttetomt og boligtomt (52 + 5).

5.7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

a) Enkle installasjoner i tilknytning til aktivitetsområdene på land, sånn som stupebrett og vannsklier er tillatt.
b)

5.8 Hensynssoner (PBL. § 12-6)

5.8.1 Sikringsone, Frisikt

a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
b) Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

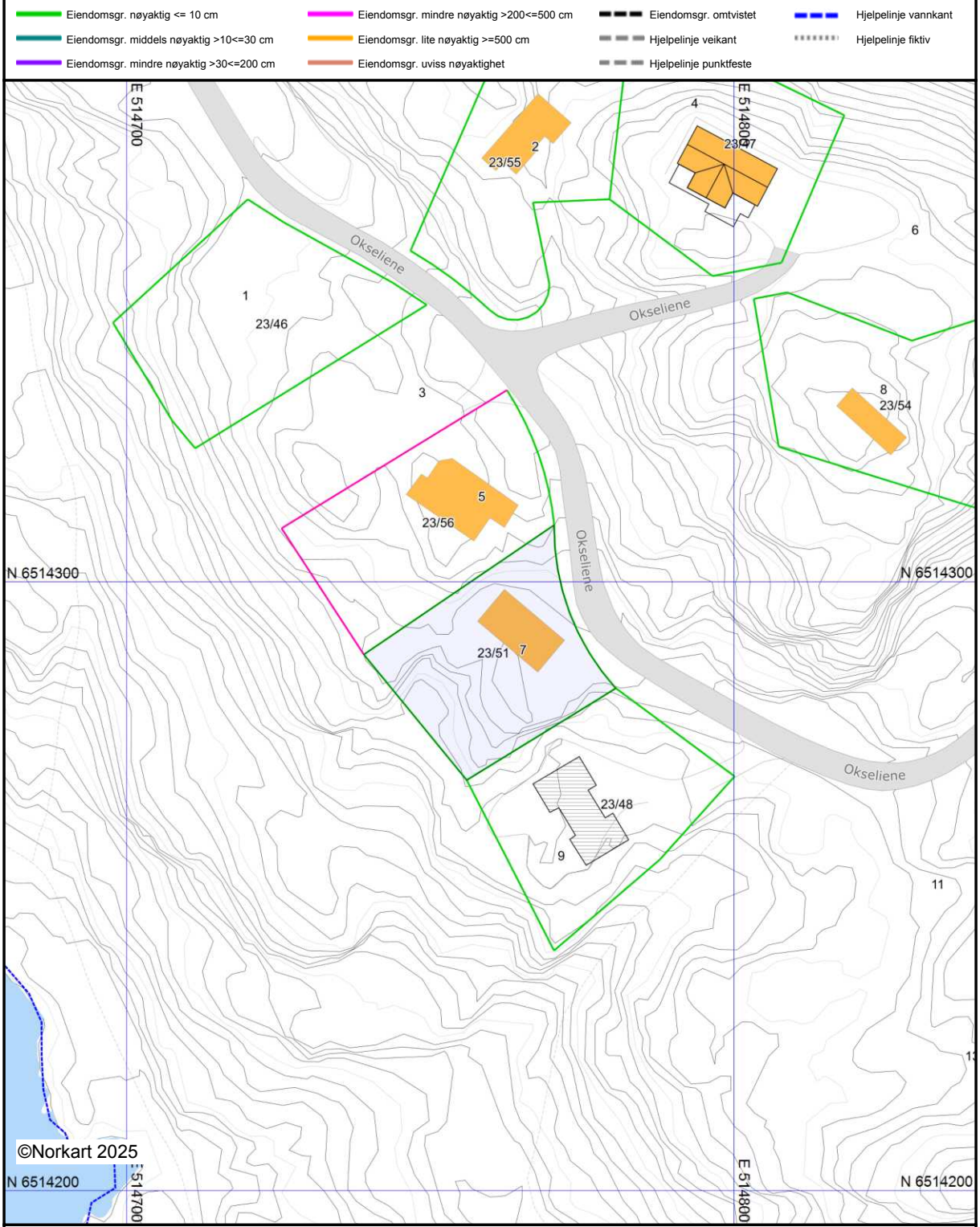
Risør kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/51
Adresse: Okseliene 7
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Risør kommune

Ledningskart

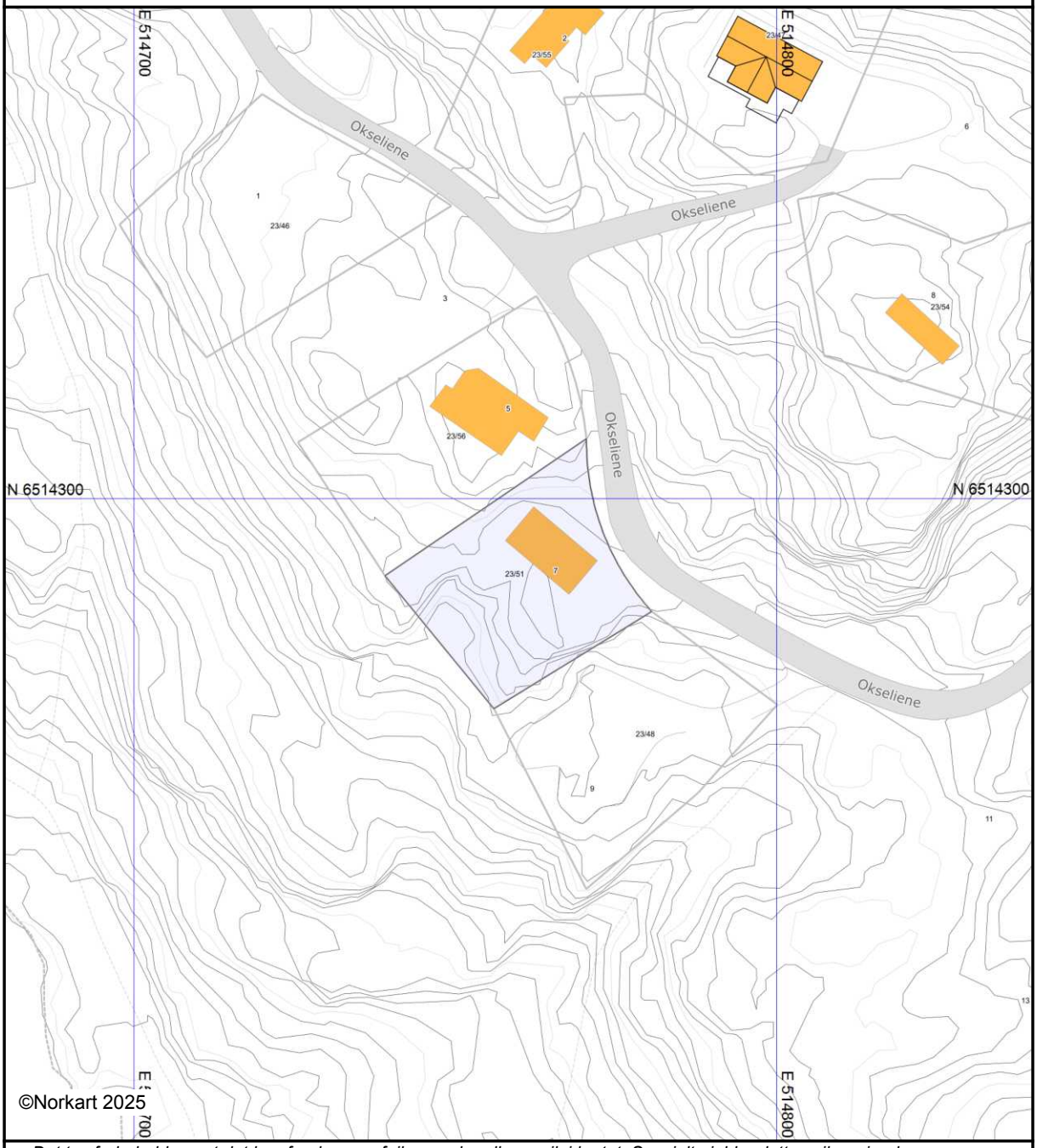
Eiendom: 23/51
Adresse: Okseliene 7
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

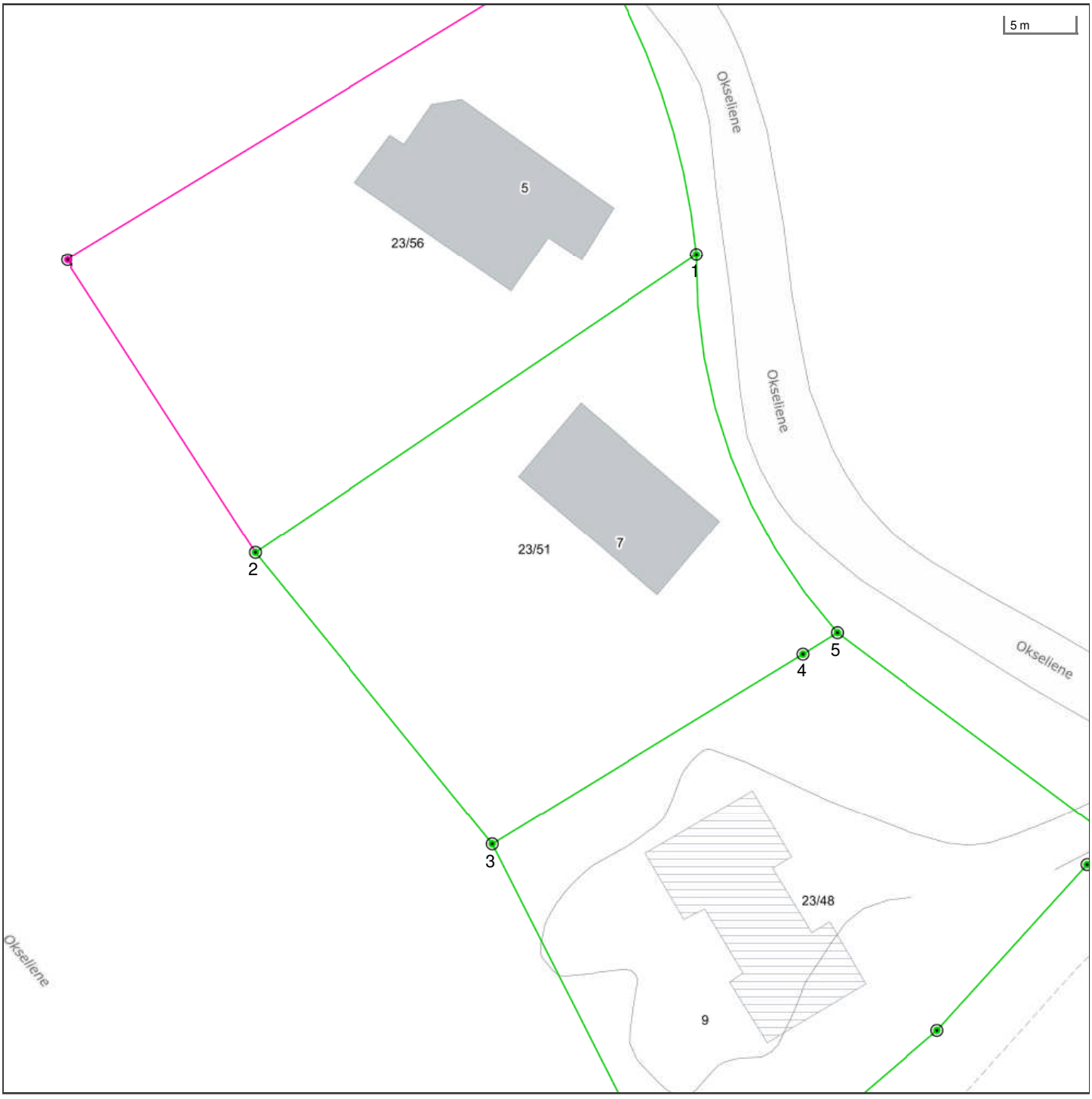
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 02.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4201 - 23/51//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	857,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6514285,86	**Øst**	514752,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6514309,3	514770,43	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,35	39,08
2	6514288,02	514739,07	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,90	
3	6514267,4	514756,02	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,69	
4	6514280,96	514778,12	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,93	
5	6514282,49	514780,57	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,89	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	857.1
Etablert dato	20.03.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.05.2021 12.05.2021	19/10046	Tinglyst 21.05.2021	23/20 (-990,6), 23/56 (990,6) 23/51
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/51
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.03.2015 16.03.2015	09/1899	Tinglyst 25.03.2015	23/20 (-857,1), 23/51 (857,1) 23/48

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6514285.86	514752.55		Ja	857.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAMUELSEN ANN-KATHRIN F131068*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skiensgate 18B 3912 PORSGRUNN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Okseliene 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4990 SØNDELED	Kirkesogn	05080203 Søndeled
Grunnkrets	308 Hødnebø	Tettsted	
Valgkrets	11 Søndeled		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300532323		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	21.03.2017

1: Bygning 300532323: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 21.03.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	63
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.11.2015	30.11.2015	
Igangsettingstillatelse	25.11.2015	30.11.2015	
Ferdigattest	21.03.2017	24.03.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Okseliene 7	H0101	23/51	63	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	63	63	0	0	0

Utskriftsdato: 02.12.2025

Oversiktskart for eiendom 4201 - 23/51//



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

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:
Okseliene 7, 4990 Søndeled
Gnr. 23, Bnr. 51, Risør kommune.

Oppdragsnummer:
322250147

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.
