



STOR ENEBOLIG M/GARASJE,  
HAGE OG NYDELIG HAVUTSIKT

**Prisant: 2 990 000,- + omk.**

P-rom **224 m<sup>2</sup>**



**GRØNNINGVEIEN 4**  
**4950 RISØR**



Aslaug Skaraas  
404 08 069  
aslaug@sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

RISØR | 37 14 30 00 | [sormegleren.no](http://sormegleren.no)





Stor enebolig med integrert garasje og nydelig havutsikt.



Enebolig på Viddefjell.

Flott beliggenhet med fantastisk utsikt mot havet. Gangavstand til butikk, barne- og ungdomsskole, barnehage og til Risør sentrum. Fine tur- og badeområder i nærområdet.

Prisantydning	2 990 000,-
Boligtype	Frittliggende enebolig
Eieform	Selveier
Primærrom	224 m2
Eiet tomt	1 083 m2
Soverom	3

#### **Primærrom**

Underetasje: Gjesterom, gang, trapperom. 1 etg.: Vindfang, hall, trapperom, gang, kjøkken, vaskerom, WC, spisestue, stue, soverom, bad, gang, 1 disponibelt rom over garasjen med gang fra eneboligen.

#### **Sekundærrom**

Underetasje: Boder/oppbevaring. 1 etg.: Garasje.



Aslaug Skaraas  
404 08 069  
aslaug@sormegleren.no




## FAKTA OM EIENDOM

<b>OPPDRAGSNUMMER</b>	41-0015/15
<b>ADRESSE MED BETEGNELSE</b>	Grønningveien 4, gnr. 16,16, bnr. 268,267 i Risør kommune.
<b>SELGER</b>	Ruth Myhrvolds dødsbo ved fullmaktshaver Ivar Myhrvold Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
<b>BELIGGENHET</b>	Flott beliggenhet med fantastisk utsikt mot havet og skjærgården. Gangavstand til butikk, skole, barnehage og til Risør sentrum. Fine tur- og badeområder i nærheten.
<b>ADKOMST</b>	Ta av ved Frydendal kirke opp til Viddefjell. Ta av til venstre i rundkjøringen, og følg Grønningveien til du ser Utsikten borettslag på høyre side. Eiendommen ligger på høyre side ved veien.
<b>BOLIGTYPE</b>	Frittliggende enebolig
<b>EIERFORM</b>	Selveier
<b>BYGGEÅR</b>	1965 ifølge Risør kommune.
<b>BYGGEMÅTE</b>	Oppført i tre. Se boligsalgsrapport utarbeidet ved Sørtakst AS ved Thomas Kildahl datert 20.04.2015.
<b>AREAL MED BESKRIVELSE</b>	Bta: 308 m <sup>2</sup> Bra: 288 m <sup>2</sup>  P-rom: 224 m <sup>2</sup> P-rom inkl.: U.etg.: Gjesterom, gang, trapperom. 1 etg.: Vindfang, hall, trapperom, gang, kjøkken, vaskerom, WC, spisestue, stue, soverom, bad, gang, 1 isolert disponibelt rom over garasjen med gang fra eneboligen.  S-rom: 64.0 m <sup>2</sup> S-rom inkl.: U.etg.: Boder/oppbevaring. 1 etg.: Garasje.  Disse arealene er hentet fra boligsalgsrapport utarbeidet ved Sørtakst AS ved Thomas Kildahl datert 20.04.2015.
<b>INNHold</b>	Enebolig. Underetasje: Gjesterom, gang, trapperom. Boder/oppbevaring. 1 etg.: Vindfang, hall, trapperom, gang, kjøkken, vaskerom, WC, spisestue, stue, adskilt med foldedør, 3 soverom, bad, gang, 1 isolert disponibelt rom over garasjen med gang fra eneboligen. Garasje. Stuloft med noe gulv og lys, adkomst med nedtrekkbar stige.
<b>STANDARD</b>	Enkel standard. Se boligsalgsrapport utarbeidet ved Sørtakst AS ved Thomas Kildahl datert 20.04.2015.
<b>PARKERING</b>	Integrert garasje. Biloppstillingsplass.
<b>OPPVARMING</b>	Ved/elektrisk. Oppmurt peis i stue i 1 etg. Peis i gjesterom i underetg. Oljetank på ca. 800 liter er nedgravd i hagen på forsiden av huset, dagtank m/pumpe. Det gikk med ca. 700 liter parafin for 2014. Strømforbruk var 20.162 kwh i 2014. Varmekabler i baderomsgulvet i 1 etg. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
<b>TOMT</b>	Eiet tomt og tilleggstomt på hhv. 1010 kvm og 74 kvm. Pent opparbeidet hage med plen og beplantninger. Gode solforhold.
<b>DIVERSE / ANNET</b>	Parabol og tuner medfølger. TV-antenne. Piano medfølger. Nyere el.skap m/jordfeilbryter og automatsikringer. Glassmaleri i gangen er utført av glassmester Finn Hansen. Forbehold: Hvis glassmaleri skal kastes/rives ned av ny eier, så ønsker selger å overta dette. Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verket el. brann/feievesen. Meglerpakke fra Risør kommune er et vedlegg til salgsoppgaven.
<b>DØDSBO</b>	Dette er Ruth Myhrvold sitt dødsbo ved fullmaktshaver Ivar Myhrvold. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds

# GRØNNINGVEIEN 4 4950 RISØR



<b>KLARGJØRING FØR OVERTAGELSE</b>	<p>kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og rengjort før visning og ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse. Noe innbo er lagret i garasjen og vil bli fjernet til overtakelsen.</p>												
<b>REGULERINGSPLAN</b>	<p>Kommuneplan for Risør, planperiode 2014 - 2015, vedtatt 24.09.2014. Eiendommen ligger i et uregulert område. Eiendommen ligger i område som i kommunedelplan er planlagt til: Nåværende boligbebyggelse. De arealene som ligger som fremtidig boligbebyggelse er vurdert til at de kan være aktuelle for reguleringsarbeid. Altså ligger disse arealene som potensiale for fortetting, men det må utarbeides reguleringsplan som må gjennom offentlig høring m.m. Det vil kunne komme bebyggelse her engang i fremtiden.</p>												
<b>FERDIGATTEST</b>	<p>I henhold til Lov om Eiendomsmegling §6-7 har kjøper krav på informasjon om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Da det ikke har vært kontroll/tilsyn med det som har blitt gjort kan vi ikke si om bygningen idag fremstår slik som på de godkjente tegninger eller om det er gjort andre endringer. Dersom endringene er gjort i henhold til tegningene er de lovlige/godkjent.</p>												
<b>VEI / VANN / KLOAKK</b>	<p>Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Septiktank. Stoppekran i krypkjeller i underetg. Utekran ved skiferlagt terrasse på baksiden av huset. Det er installert vannmåler i kjeller.</p>												
<b>HEFTELSE / SERVITUTTER</b>	<p>Gnr. 16, bnr. 268 i Risør. Registrering av grunn datert 30.05.1967 med dokumentnummer 827. Elektriske kraftlinjer datert 24.02.2010 med dokumentnummer 142650. Gnr. 16, bnr. 267 i Risør. Registrering av grunn datert 23.09.1964 med dokumentnummer 1637. Hjemmel til grunn datert 17.08.2007 med dokumentnummer 655172. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer / avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.</p>												
<b>EIERSKIFTEFORSIKRING</b>	<p>Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.</p>												
<b>BOLIGKJØPERFORSIKRING</b>	<p>Sørmegleren tilbyr boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel. Mer informasjon kan fås av megler.</p>												
<b>ENERGIATTEST</b>	<p>Selger har fremlagt energiattest. Energimerke:  Energiattesten i sin helhet kan fås hos megler.</p>												
<b>LIGNINGSVERDI</b>	<p>Primær: Kr. 647 955,- for år 2013. Sekundær: Kr. 1 295 910 for år 2013.</p>												
<b>KJØPERS KOSTNADER</b>	<p>Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning:</p> <table border="0"> <tr> <td>Prisantydning:</td> <td>kr. 2 990 000,-</td> </tr> <tr> <td>Dokumentavgift:</td> <td>kr. 74 750,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysingsgebyr for skjøte:</td> <td>kr. 525,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:</td> <td>kr. 697,-</td> </tr> <tr> <td>Boligkjøperforsikring (valgfritt):</td> <td>kr. 9 200,-</td> </tr> <tr> <td>SUM TOTALE KOSTNADER:</td> <td>kr. 3 075 172,-</td> </tr> </table>	Prisantydning:	kr. 2 990 000,-	Dokumentavgift:	kr. 74 750,-	Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-	Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 697,-	Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr. 9 200,-	SUM TOTALE KOSTNADER:	kr. 3 075 172,-
Prisantydning:	kr. 2 990 000,-												
Dokumentavgift:	kr. 74 750,-												
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-												
Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 697,-												
Boligkjøperforsikring (valgfritt):	kr. 9 200,-												
SUM TOTALE KOSTNADER:	kr. 3 075 172,-												
<b>OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<p>Kr. 13 905,- Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt kr 10.230,- pr. år. I dette inngår avgift for vann, avløp, vannmålerleie, feiing og eiendomskatt. Det er 6 terminer. RTA (Risør og Tvedestrands avfallselskap) har helårsrenovasjon på kr 3.675,- pr. år for 2015. Det er 3 terminer.</p>												
<b>KONSESJON</b>	<p>Risør kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.</p>												
<b>UTLEIEMULIGHET</b>	<p>Denne eneboligen har ikke egen utleiedel.</p>												
<b>BUDGIVNING</b>	<p>Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: aslaug@sormegleren.no, SMS: 404 08 069. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.</p>												

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på

	eiendommen.
	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.
	Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
	For øvrig vises til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt på baksiden av budskjemaet.
<b>VISNING</b>	Som annonsert eller etter avtale med megler.
<b>OVERTAGELSE</b>	Etter avtale.
<b>HVITVASKING</b>	Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.
<b>VEDERLAG</b>	Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmeglere AS: Provisjon: 2% av salgssummen, Minimumssats kr. 39.500,-. Markedsføringspakke kr 6.500,-, samt oppdragshonorar kr 10.900,-. Tilrettelegging og oppgjør kr 6.900,-.
<b>LOVVERK</b>	Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan derfor kun berøpe seg de bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3, som er ufravikelige ved forbrukerkjøp i henhold til Avhendingslovens § 1-2, 2. ledd. Selgers ansvar etter Avhendingsloven, blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare / synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven.
<b>LØSØRE OG TILBEHØR</b>	Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overtagelse, dersom dette ikke er som en del av innredning.
<b>FINANSIERING</b>	Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende finansieringstilbud.
<b>PRODUKSJONSDATO</b>	18.08.2015.
<b>SØRMEGLEREN AS ORG.NR.</b>	944 121 331
<b>SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG</b>	Denne salgsoppgaven, med tilhørende boligsalgsrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Som del av salgsoppgaven vises det til eget vedlegg som medfølger salgsoppgaven. Vedlegget inneholder viktig informasjon om eiendommen, og må gjennomgås før bud legges inn.





Bad i 1 etg.



Soverom i 1 etg.



Soverom i 1 etg.

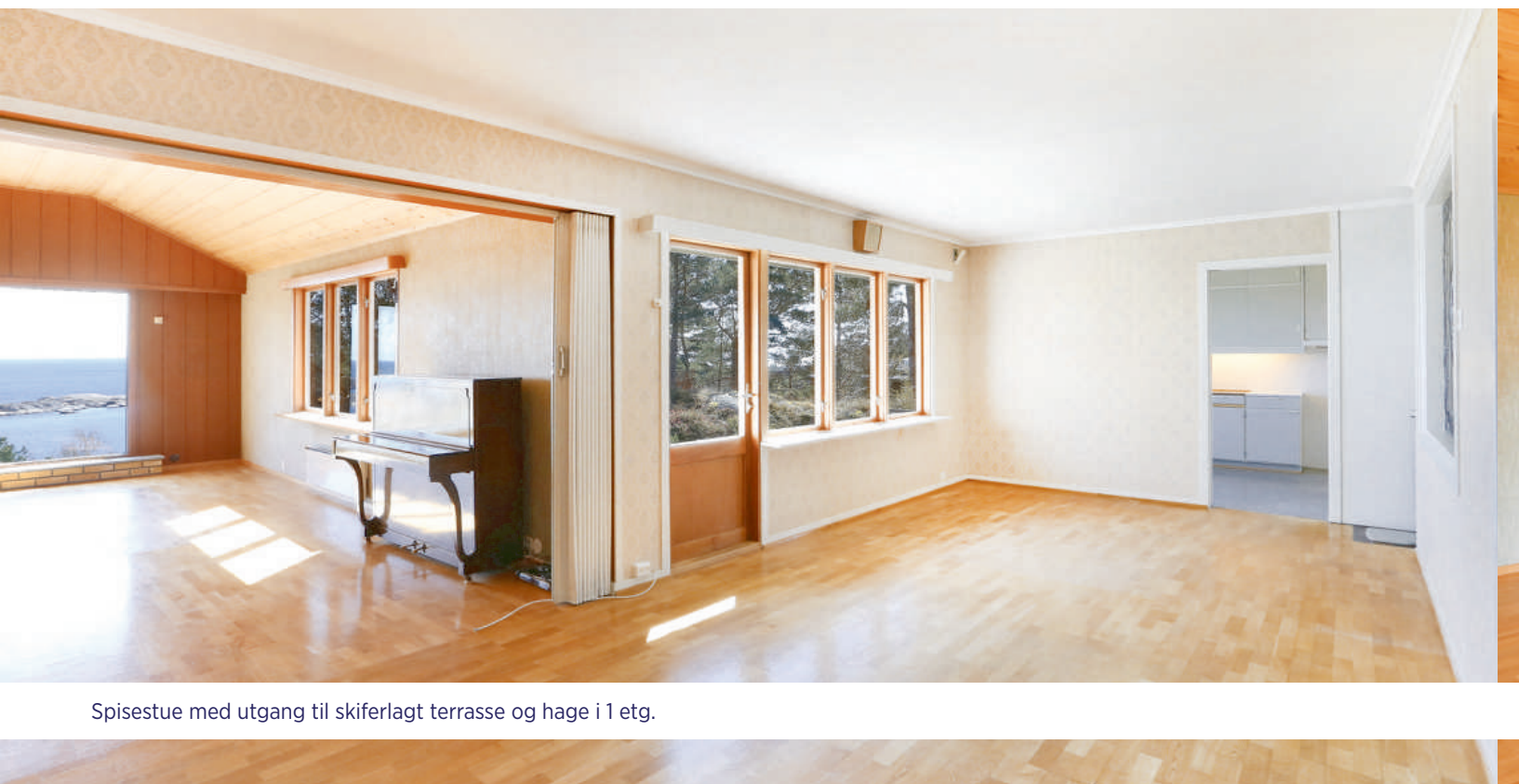


Kjøkken i 1 etg.





Usjenert opparbeidet hage på baksiden av huset.



Spisestue med utgang til skiferlagt terrasse og hage i 1 etg.





Skiferlagt terrasse til å oppholde seg på med flott havutsikt.



Stor enebolig på Viddefjell.



Stor stue med nydelig havutsikt.





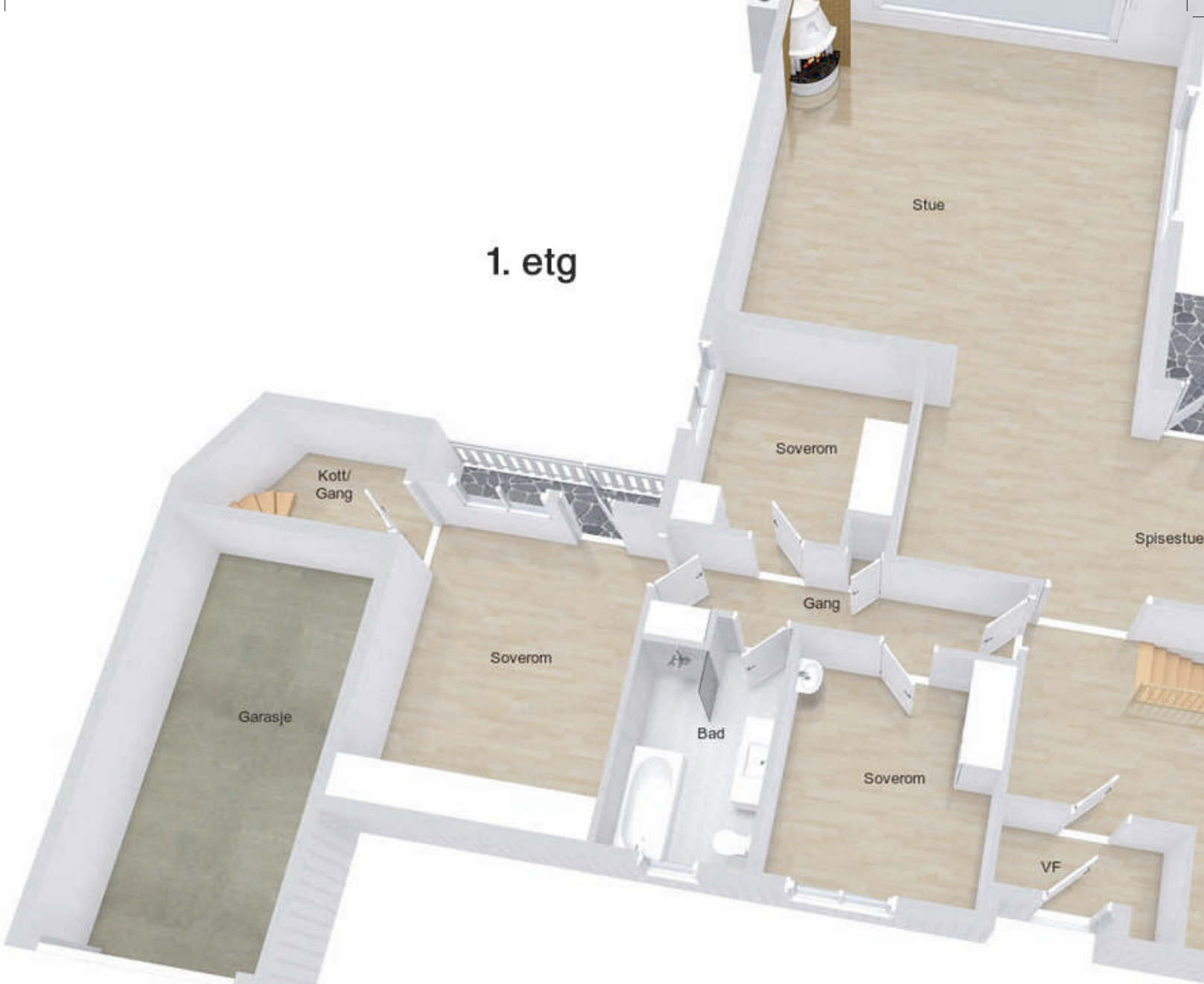
Stor enebolig med integrert garasje , hage og nydelig havutsikt. Sentralt på Viddefjell med kort avstand til butikk, skoler, barnehage, samt Risør sentrum



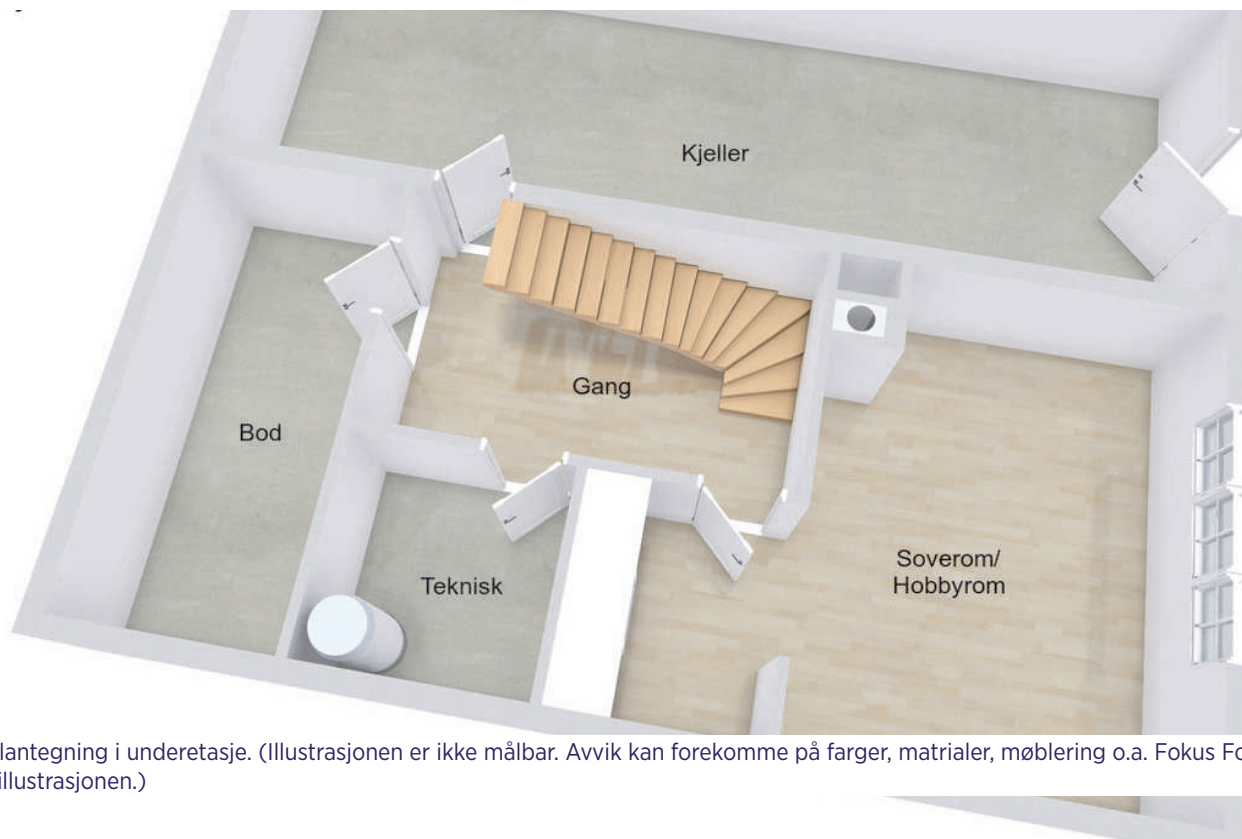


entrum.





Plantegning i 1 etg. (Illustrasjonen er ikke målbar. Avvik kan forekomme på farger, matrialer, møblering o.a. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.)



Plantegning i underetasje. (Illustrasjonen er ikke målbar. Avvik kan forekomme på farger, matrialer, møblering o.a. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.)





strasjonen.)



Gang med trapp ned til underetasjen og stort glassmaleri.



Kjellerstue m/peis i underetg.



Store vinduer i stue 1 etg.





# SØRMEGLEREN

## LØSØRE OG TILBEHØR

Gjelder fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger som dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn det som fremgår ved markedsføringen.

**Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:**

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNININGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
4. **TV, RADIO og MUSIKKANLEGG:**  
TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/ flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.
5. **BADEROMSINNREDNING:**  
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aircondition- anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange

**12. LYSKILDER:**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

**13. BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen overdras til kjøper)

**14. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/ hus til disse

**15. POSTKASSE**

**16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller fastmonterte kasser og lignende

**17. FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

**18. OLJE/PARAFINFAT:**

Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

**19. GASSBEHOLDER** gasskomfyr og gasspeis

**20. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt

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

**Sted/Dato:**

\* Risør, 13.04.2015 \*

**Signatur:**

.....  




# BOLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling*



## **Grønningveien 4**

**4950 RISØR**

Gnr. 16 Bnr. 267

RISØR KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

**Thomas Kildahl**

Godkjent for boligsalgsrapportering av  
Det Norske Veritas

AUTORISERT FORETAK

**SørTakst AS**

Myrstad, 4990 Søndeled

Mobil: 410 46 178. E- post: [post@sortakst.no](mailto:post@sortakst.no)

Org.nr: 995 200 031

Bef.dato  
15.04.2015





## Om rapporten

### BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
  - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

#### EGNE FORUTSETNINGER

Vedrørende arealene og bruken av disse: Rommenes bruk blir beskrevet, men dette medfører ikke at de nødvendigvis oppfyller byggeforskriftenes eller NS 3940 krav. Som eksempel kan det i rapporten stå oppført soverom og kjellerstue uten at disse oppfyller forskriftenes krav til dagslys, takhøyde, rømningsvei, etc. Takstmannen har ikke undersøkt om ev. tiltak er søkt om og godkjent. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger ferdiggattest eller brukstillatelse.





## Rapportsammendrag

### Sammenfattet annen beskrivelse

Boligeiendom beliggende på Viddefjell. Det er gangavstand til Risør sentrum samt til Randvik der det er dagligvareforretning og skole.

Det er flott utsikt mot sjøen.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

### Konklusjon tilstand

Enebolig oppført i 1965 i trekonstruksjon over grunnmuren.

Boligen er trolig oppført av trykkimpregnerte materialer.

I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet bad, vaskerom, eldre isolerglass og taktekkingen.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Risør, den, 20.04.2015

Thomas Kildahl

(sign)





## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Ruth Myhrvolds bo v/Ivar Myhrvold

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 15.04.2015 - Ivar Myhrvold  
- Thomas Kildahl Takstmann Tlf.: 410 46 178

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger  
EDR

Andre dok./kilder: Rekvirent

### Kommentar til egenerklæring

Takstmannens Dødsbo. Rekvirenten har ikke bebodd eiendommen.  
kommentar til  
egenerklæringen:

### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 16 Bnr. 267  
Hjemmelshaver: Ruth Myhrvolds bo  
Tomt: Eiet tomt.  
Konsesjonsplikt: Boplikt.  
Adkomst: Offentlig.  
Vann: Kommunal.  
Avløp: Kommunal.  
Regulering: Området er regulert til boligformål.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår: 1965. Byggeår oppgitt av rekvirent.





## Arealer

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

## Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	85	76	30	46	Gjesterom, gang/trapperom, boder / oppbevaring
1. etasje	223	212	194	18	Vindfang, hall/trapperom, gang, kjøkken, vaskerom, wc, spisestue, stue, 3 soverom, bad, gang 2, disponibelt rom (over garasjen), garasje.
<b>Sum bygning</b>	<b>308</b>	<b>288</b>	<b>224</b>	<b>64</b>	

## Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Gjesterom, gang, trapperom	Boder / oppbevaring
1. etasje	Vindfang, hall, trapperom, gang, kjøkken, vaskerom, wc, spisestue, stue, soverom, bad, gang 2, disponibelt rom (over garasjen)	Garasje.



## Beskrivelser - Enebolig

### Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Direkte fundamentering

- Beskrivelse: Fundamenter og gulv på grunn i betong på antatt fjell og sprengsteinsfylling.
- Vurderinger: Det ble ikke observert tegn på vesentlige svekkelser av fundamentering/byggegrunn.

### Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

#### Drenering

- Beskrivelse: Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.
- Vurderinger: Det ble observert saltutslag i underetasjen. Dette kan indikere manglende/ sviktende fuktsikring og drenering.  
Det ble søkt etter fukt men ikke funnet unormale verdier på befaringsdagen.  
Det er utforede vegger i deler av underetasjen, slik at tilstanden bak veggene og dreneringens funksjon her, ikke kan kontrolleres uten destruktivt inngrep.  
Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder på dreneringen. TG: 2-3.
- Levetider: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.  
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Yttervegger

- Beskrivelse: Grunnmur av betong.  
Yttervegger av murte blokker samt bindingsverk.
- Vurderinger: Ytterveggene har overflateavvik og skjevheter. Skjevhetene er ikke større enn det som er påregnelig med hensyn til alder og byggemåte. Tilstanden inne i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Kontroll av ev. isolasjon i konstruksjonen er ikke foretatt. TG: 1
- Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.  
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.





### Utvendige overflater

- Beskrivelse: Yttervegger med murpuss samt trekledning.
- Vurderinger: Det er riss og mindre sprekker i murpussen. Stedvis har kledningen tørkesprekker. TG: 1  
Kledningen er i god stand i forhold til alder.
- Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.  
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.  
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.  
Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.

### Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Vinduer

- Beskrivelse: Vinduer av teak med isolerglass.  
Isolerglass fra byggeår, samt fra 1982 og 2011.  
Vindu med enkelt glass og varevindu i hallen.
- Vurderinger: Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid. Vinduer med normal aldersslitasje. TG: 2
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Ytterdører av teak, dels med glassfelter. Det er vippeport av tre i garasjen.
- Vurderinger: Dører med normal alders- og bruksslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. TG: 2
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

#### Takkonstruksjoner

- Beskrivelse: Sadlet yttertak i trekonstruksjon. Undertak av bord.  
Det er impregnerte taksperrer.
- Vurderinger: Det ble foretatt stikktakninger med kniv og søkt etter fukt i området nær luken til loftet, uten at noe negativt ble registrert. TG: 1



## Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekning og membraner

- Beskrivelse: Taket er tekket med eternittplater fra byggeår.
- Vurderinger: Yttertaket er kun observert fra bakkenivå. Tekking med vær-/aldersslitasje. Tekkingen har overskredet forventet levetid. TG: 2-3.
- Merknad: Eternittplater kan inneholde asbest. Denne ev. asbesten utgjør ingen risiko så lenge den er bundet i platene.  
Det er spesielle regler for riving og deponering av asbestholdige materialer.
- Levetider: Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternittplater) er 30 - 40 år.

## Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Takrenner og nedløp av kobber.

Takrennene er stedvis noe deformert, antatt som følge av ising og / eller snøras fra taket. TG: 2.

## Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

### Balkonger, terrasser ol.

- Beskrivelse: Det er terrasse og balkong av betong.
- Vurderinger: På balkongen er det forvitret betong og rust på rekkverket. TG: 2  
På terrassen er det forvitret betong på sideveggen.
- Levetider: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

## Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Beskrivelse: Det er to piper av teglstein. Den ene er pusset over tak og den andre er helbeslått over tak.  
Det er åpen peis i stuen.
- Vurderinger: På loftet ble det observert sotvann/ kondensvann på pipestokken. Slikt sotvann kan være så surt at det angriper murmørtelen. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder. TG: 2
- Levetider: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.





## Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Bjelkene er impregnerete. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjonselementet som sådann som er observert. Noen skjevheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder.

## Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Det er krypkjeller under deler av huset.

Krypkjelleren er mangelfullt ventilert. Det ble målt fukt i treverk på over 23 % (vektprosent). Verdier over 18 % kan gi forhold der sopp/mugg kan vokse. TG: 2.

Generellt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens. Se punktet drenering.

## Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Gulv med plastbelegg og vegger med våtromstapet. Lufting via ventil i vegg.

Stedvis er det løse tapetskjøter, spesielt i dusjhjørnet, hvor tapetet i tillegg er missfarget. Her kan det være skader inne i veggen.

Rom med alders- og bruksslitasje. Badet har overskredet forventet levetid. TG: 2-3.

Forventet levetid for bad/våtrom, vinyl- tapetbelagt, er 15 år.

## Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Gulv med vinylfliser og vegger med malte plater. Det er vaskekum av stål.

Det er sannsynligvis ikke membran i gulvet.

Rom med normal aldersslitasje. Rommet har overskredet forventet levetid. TG: 2-3.



Forventet levetid for bad/våtrom, vinyl- tapetbelagt, er 15 år.

## Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning, antatt fra byggeår. Det er ventilator over komfyren.

Innredning med normal alders- og bruksslitasje. TG: 2.

## Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert da behov for oppussing i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

## VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Det er vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern i de observerte delene av røropplegget.

Vurderinger: Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust. TG: 2  
Tilstandsgraden er satt mht. alder på røropplegget.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Det er separat wc med servant.  
Bad med wc, servant, badekar og dusjhjørne.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i kjeller (rom med sluk).

Vurderinger: Sanitærutstyr med normal bruksslitasje. TG: 2

### Varme, generelt

Beskrivelse: Oppvarming med ved, parafin og strøm.

Merknad: Vurdering av tilstanden til parafinoppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Skap med automatsikringer.

El-anlegget er ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse. (autorisert el-installasør).



**TILHØRIGHET**

 Kommune  
 Grunnkrets

 Risør  
 Viddefjell




**STEDER I NÆRHETEN**

Konvoibyen	0.5 km
Risørhuset (kino/bibliotek)	0.8 km
Enghaven	1.1 km
Torvet	1.1 km



**SKOLER, BARNEHAGER**

Risør barneskole (1-7 kl.)	1.2 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.)	1 km
Risør videregående skole	1.9 km
Tvedestrand videregående skole	28.5 km
Randvik barnehage (1-5 år)	1.2 km
Lekeslottet barnehage (1-5 år)	1.3 km
Tjenna barnehage (1-5 år)	1.4 km

**TRANSPORT**

 Kristiansand Kjevik	110.6 km
 Vegårshei	31.8 km
 Heiveien	0.7 km

**SPORT**

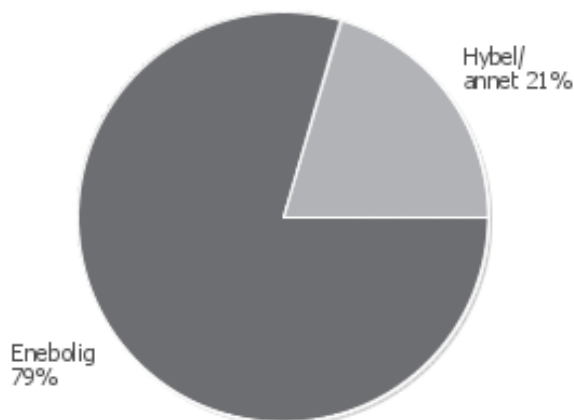
 Kjempsteinmyra gress/kunstgress	1.1 km
Risørhallen	1.1 km
 Atletix Treningssenter	1.6 km
Aktivitetshuset	28.5 km

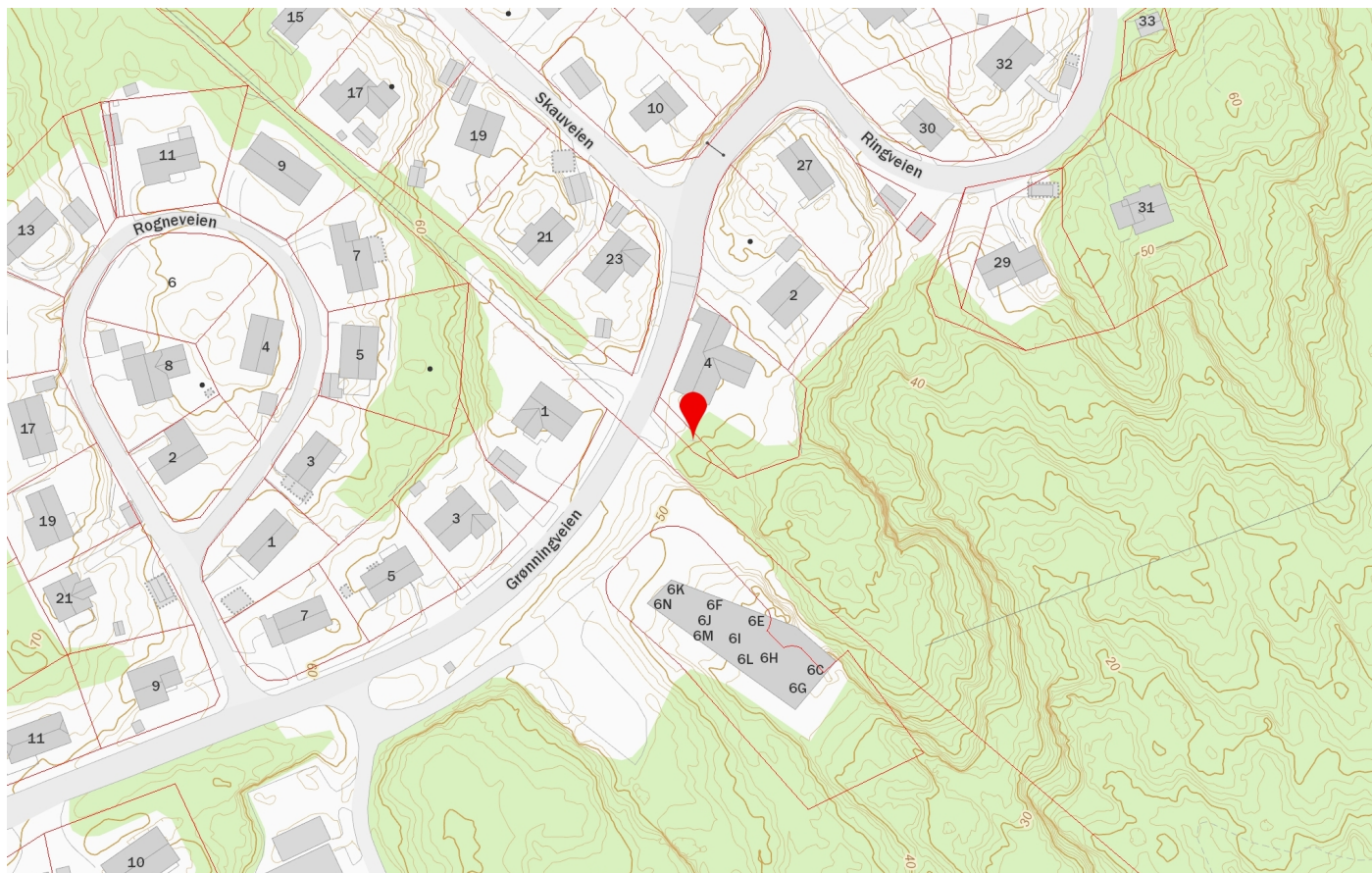
**VARER/TJENESTER**

 Grisen Storsenter	27.3 km
AMFI Kragerø	40.2 km
 Rimi Randvik	0.6 km
Matkroken Risør	1.1 km
 Apotek 1 Risør	1.3 km
Apotek 1 Brokelandsheia	24.3 km
 Risør Vinmonopol	1.2 km
Brokelandsheia Vinmonopol	24.4 km
 Rimi Randvik	0.6 km
Joker Risør	1.1 km
 Risør Videosenter	1.1 km
Fox Casino	1.2 km
 YX Risør	1.3 km
Statoil Service Risør	1.3 km

**DEMOGRAFI (Viddefjell grunnkrets)**

32% er gift  
 26% er barnefamilier  
 27% har høyskoleutdanning  
 36% har inntekt over 300.000  
 86% eier sin egen bolig  
 66% har bolig på over 120 kvm  
 82% av boligene er eldre enn 20 år  
 79% bor i enebolig  
 45% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

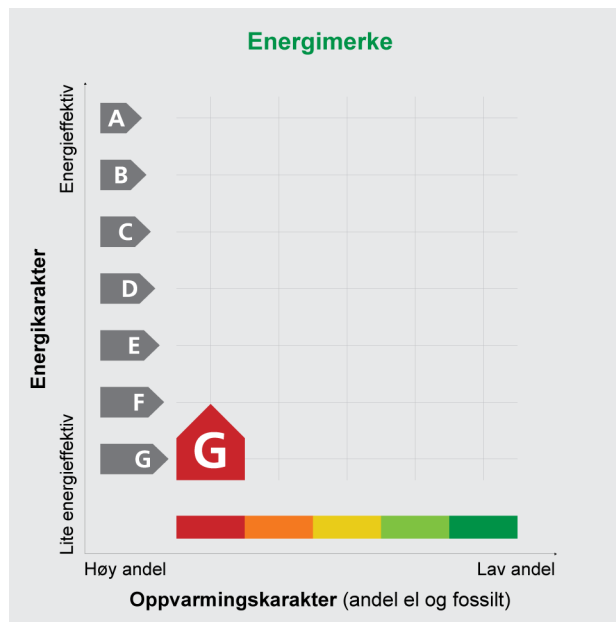
**BOLIGMASSE (Viddefjell grunnkrets)**






# ENERGIATTEST

Adresse	Grønningveien 4
Postnr	4950
Sted	Risør
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	16
Bnr.	267
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-548008
Dato	27.04.2015



Eier	Ruth Myhrvolds dødsbo
Innmeldt av	Ivar Myhrvold

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk: 27 032 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 382 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
700 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Installere ny olje/parafinkamin alternativt pellets-kamin alternativt gasspeis/gassovn

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnstans i åpen peis

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1965
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	288
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Olje Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Oljekamin Åpen peis



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønningveien 4

Postnr/Sted: 4950 Risør

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 27.04.2015 23:53:54

Energimerkenummer: A2015-548008

Ansvarlig for energiattesten: Ruth Myhrvolds dødsbo

Energimerking er utført av: Ivar Myhrvold

Gnr: 16

Bnr: 267

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### **Tiltak 14: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

#### **Tiltak 15: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn**

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

### **Brukertiltak**

#### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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



**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



## TRENGER DU BOLIGLÅN?

# Vi gjør boligkjøpet **enklere** og **rimeligere!**

Hos oss får du en fast rådgiver i banken, og alle våre 40 lokalkontorer yter full service til deg som kunde. Ta kontakt for et uforpliktende tilbud!

[www.sor.no](http://www.sor.no) | [risor@sor.no](mailto:risor@sor.no) | tlf. 09200 | [facebook.com/sparebankensor](https://facebook.com/sparebankensor)



**Kari Mortensen**  
tlf. 37 14 76 10  
[kari.mortensen@sor.no](mailto:kari.mortensen@sor.no)

**Ellen Haugen**  
tlf. 37 14 76 33  
[ellen.haugen@sor.no](mailto:ellen.haugen@sor.no)

**Bård Granum**  
tlf. 37 14 76 12  
[bard.granum@sor.no](mailto:bard.granum@sor.no)



# SPAREBANKEN SØR









## BUDSKJEMA

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: Grønningveien 4, postnr. 4950 RISØR Oppdragsnr. 41-0015/15

, gnr. 16,16, bnr. 268,267 .

**Pålydende kr.:** \_\_\_\_\_,-

+ offentlige omk, evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Jeg / vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjer eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet i Sørmeqlerens salgsoppgave på eiendommen, datert , samt alle vedlegg til denne.

### Finansiering av kjøpet:

Egenkapital: kr. \_\_\_\_\_,-

Lånefinansiering: kr. \_\_\_\_\_,- Bankens navn / saksbeh. / tlf: \_\_\_\_\_

**Sum:** kr. \_\_\_\_\_,-

**Ønsket overtagelse:** \_\_\_\_\_ **Budet vedstår til:** \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold ved budet:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Ønsker du boligkjøperforsikring (sett ring):**                      **JA**                      **NEI**

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_ Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Jeg / vi har lest og gjort meg / oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, , og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Jeg / vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.**

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon**



## **FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:**

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 meglere 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 angrenerett 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.





# HELP Boligkjøperforsikring

vs dekning gjennom villa- /innboforsikring

*I forhold til boligkjøperforsikringen, har villa-/innboforsikringen sterke begrensninger og kan ikke sammenlignes med boligkjøperforsikring i omfang. Oversikten illustrerer de viktigste forskjellene i dekning, og hvorfor det er viktig å ha boligkjøperforsikring selv om du har villa-/innboforsikring.*

Boligkjøperforsikring dekker	Villa-/innboforsikring dekker
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund</li> <li>&gt; Advokat skriver klagen</li> <li>&gt; Ingen egenandel</li> <li>&gt; Stopper ikke-saker</li> <li>&gt; Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig</li> <li>&gt; Motpartens omkostninger</li> <li>&gt; Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger</li> <li>&gt; Kunden har ingen økonomisk risiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist</li> <li>&gt; Man må finne advokat selv</li> <li>&gt; Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene</li> <li>&gt; Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten</li> <li>&gt; Ikke motpartens omkostninger</li> <li>&gt; Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut</li> </ul>

Kundeservice: 22 99 99 99  
 post@help.no  
 www.help.no

Postadresse:  
 HELP Forsikring AS  
 Postboks 1870 VIKA  
 0124 Oslo

Besøksadresse:  
 Holbergs gate 21  
 0166 Oslo



# HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS  
Postboks 1870 VIKA  
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99  
post@help.no  
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

## Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

## Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

## Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på [www.help.no](http://www.help.no). Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

## Priser

**Borettslagsbolig**  
3 900,-

**Selveier- og aksjeleilighet**  
6 500,-

**Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt**  
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

## HELP Boligkjøperforsikring

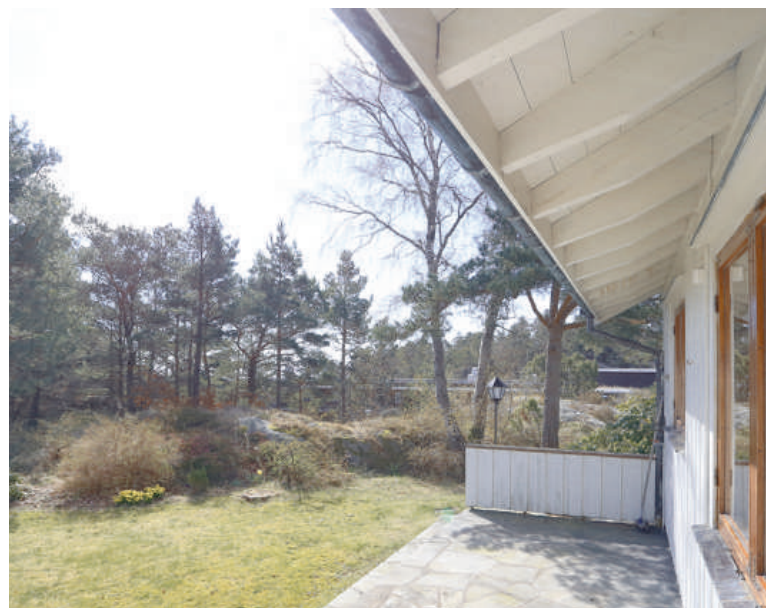
- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

## Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon







**SØRMEGLEREN**

Styrken til å nå flere

Torvet 2, 4950 RISØR | 37 14 30 00 | [sormeqleren.no](http://sormeqleren.no)



Aslaug Skaraas  
404 08 069  
[aslaug@sormeqleren.no](mailto:aslaug@sormeqleren.no)