

# Granitten 44

## Viddefjell



Prisantydning: **kr 3 190 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no





Velkommen til Granitten 44!



Det er terrasse med utgang fra stue, samt trappeadkomst til hage i front av boligen



# Enebolig i etablert og attraktivt boligområde - kort vei til skole, barnehage og butikk - 3 soverom og 2 bad

OMRÅDE  
**Viddefjell**

ADRESSE  
**Granitten 44, 4956 RISØR**

Prisantydning  
**kr 3 190 000,-**

Omkostninger: **kr 97 340,-**  
Totalpris: **kr 3 287 340,-**  
Formuesverdi: **kr 754 109,-**  
Kommunale avgifter: **kr 28 798,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 7 869,- pr. år**

BRA-i: 189 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 40 m<sup>2</sup>

BRA Total: 229 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1975  
Soverom: 3  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 672 m<sup>2</sup>



**Maria Stornes**  
Eiendomsmegler

**90 57 03 07**  
**maria.stornes@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand**  
Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand  
37 14 30 00  
sormegleren.no

# Granitten 44

Velkommen til Granitten 44!

Fint beliggende enebolig i attraktivt og etablert boligområde på Viddefjell. Det er rett i overkant av 1 km til både skole, barnehage, idrettsanlegg og nærmeste dagligvarebutikk. Det finnes også fasiliteter på Frydedal, ca. 2 km fra boligen, samt en rekke fasiliteter i Risør sentrum ca. 3 km unna. Boligen går over 2 etasjer og inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, 3 soverom og bad/vaskerom i 2. etasje. I 1. etasje er det trapperom, bod, gang, vaskekjeller, nyoppusset bad/vaskerom, kjøkken, rom brukt som soverom (ikke godkjent), kjellerstue og bod. Det er utgang til terrasse fra stue i 2. etasje og romslig hage i front av boligen.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 228 i Risør kommune.

### Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, 3 soverom og bad/vaskerom i 2. etasje. I 1. etasje er det trapperom, bod, gang, vaskekjeller, bad/vaskerom, kjøkken, rom brukt som soverom (ikke godkjent), kjellerstue og bod. Det er utgang til terrasse fra stue i 2. etasje. Det er dobbel garasje på tomten med terrasse på tak. Hage mellom boligen og garasjen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. WC og bad i hovedetasje som fremkommer på originale byggetegninger, er slått sammen til ett bad. I kjelleren er det satt opp en vegg i gangen, samt laget en bod i deler av vaskerom. Rommene som er godkjent som "klær, hobbyrom, diverse, evt soverom, redskap/sport og mat er i dag brukt som rom, soverom, stue, kjøkken, gang og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Utvendig terrasse fremkommer ikke av opprinnelige tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### Standard

Boligen er oppført i 1975 og går over 2 etasjer. Det må påregnes kommende oppgraderinger av boligen, som blant annet innvendige overflater, takteking eldre vinduer og eldre våtrom.

Bad i 1. etasje er pusset opp i 2024 og holder generell god og moderne standard. Badet har våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Det er flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med servanttinnredning, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet i 2. etasje er klart for oppgraderinger. Rommet har fliser på gulv og vegger og er innredet med toalett og vask.

Boligen har lyst og fint inngangsparti/vindfang som nylig er oppgradering med malte overflater, flis på gulv og ny ytterdør. Det er varmekabler i gulvet.

Romslig stue med god naturlig lysinnslipp. Det er peisovn i stue, samt varmepumpe for oppvarming. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i stuen. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Det er separat kjøkken i 2. etasje med eldre innredning. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er generell slitasje på innredning og behov for oppgraderinger. Det er også et kjøkken i 1. etasje. Innredningen her er nyere og har glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er 3 soverom i hovedetasjen. Rom i underetasjen har til tider vært brukt som soverom, men er ikke opprinnelig godkjent som dette. Det er egen inngang til kjelleretasjen, samt adkomst via trapp fra gangen i hovedetasjen. Underetasjen er ikke en godkjent utleiedel.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og keramiske inntakssikringer. Det er montert godkjent utekontakt for lading av elbil til høyre for inngangsdør til 1. etasje. Fjellheim Elektro har satt på jordfeilbryter som sikkerhet.

### Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Kildahl den 18.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at



rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig oppført i 1975, i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger, utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet; innvendige overflater, takteking, eldre vinduer og eldre våtrom. Det ble målt fukt i utforede vegger i underetasjen. Det vises til rapportens enkelte punkter

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Overflater. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. På noen av de eldre overflatene er det slitasje utover normal bruksslitasje. Det er en del uferdige overflater og belistning. I trapperommet er det fuktskjolder. Det ble ikke målt unormale verdier i disse skjoldene på befaringsdagen.

Innvendig > Rom Under Terrang. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk i bunnsvillen i kjellerstuen. I tillegg ble det målt fukt over 20 % i fotlist i trapperom i underetasjen. Merk at dette kun er en stikkprøve som kun gjelder i området det er foretatt hulltaking.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk. Det er registrert avvik med avtrekk. Ventilatoren fungerer ikke. Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske inntakssikringer.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Eldre kledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av kledningen er malingsslett og har tørkesprekker.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er redusert lufting der isolasjonen/raftepappen buler/ligger for nær undertaket og reduserer luftespalten. Stedvis er det skjolder etter fukt på sutaksplatene. Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er

sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Dekke og rekkverk har noe skjevheter. Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

Utvendig > Utvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er sprekker i mur/betong.

Utvendig > Utvendige trapper - 2. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe

Innvendig > Innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene har alders- og bruksslitasje.

Innvendig > Andre innvendige forhold. Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrade (utover normal slitasjegrade ut ifra alder).

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra stoppekranen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Se også punktet "Rom under terrang".

Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2. Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Rekkverk vil ikke oppfylle dagens krav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

## Areal

BRA - i: 189 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 229 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.  
De nye arealbegrepene er:

#### Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

#### Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.  
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.  
Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

##### 1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Bra-i inneholder: Trapperom, bod, gang, vaskekjeller, kott, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, kjellerstue, bod benyttet som soverom.

##### 2. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Bra-i inneholder: Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad/vaskerom.

#### Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

##### 1. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup> Bra-e inneholder: Garasje

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Fundamentet og peisen opptar ca. 1,5- 2 kvm. av arealet i begge etasjer.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer for 1. etg. I underetasjen er det innredet oppholdsrom/primærrom, som ikke er inntegnet på opprinnelige tegninger. Det er sannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.

#### Byggemåte og tilstandsrapport

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av

plast. Det er kledning av nyere dato på deler av huset. Det er eldre kledning på deler av huset.

Det er valmtak i trekonstruksjon og vinduer med isolerglass. Det er tredører. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er trapp av betong med smijernsrekkverk. Det er trapper av tre.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Nytt bad i kjelleren. Gipsplater i tak, baderomsplater på vegger, avretting og fliser på gulv, ny baderomsinnredning, nytt veggtoalett, nytt dusjkabinett, varmekabler, lagt nytt strøm. Snekker: Ole Jørgen Bordal (Bordal Bygg AS) Elektrisitet: Fjellheim Elektro, Risør Rørlegger: Erling Olsen AS, Tvedestrand. Arbeid er utført i 2024. Arbeid som er utført ufaglært: Bad i 1. etasje: Malt taket med maling med kvistsperre, nye dørterskler, nytt toalett.
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? - Det har lekt inn vann i soverom i kjelleren. Soverom ut mot hagen/garasjen. Fjernet vegg og isolasjon, latt det tørke, utbedret med å føre vannet via takrenne ut et annet sted enn rett ved utvendig vegg. Fukt i bod i kjeller. Kan være på grunn av en sprekk utvendig som er utbedret med murpuss, asfalmaling og knotteplast.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Malt huset utvendig. To strøk. Malt mur utvendig. to strøk. Arbeid ble utført i 2024. Arbeid som ble utført ufaglært: Malt mur to strøk og tettet sprekker med murpuss. Arbeid utført av faglært i 2015: Byttet 4 vinduer i 1 Etasje. Vindu ut mot terrasse, vindu kjøkken, vindu soverom ut mot hagen, vindu soverom ut mot hagen. Noe usikker på årstall. Men er innenfor siste 10 år. Utført av tidligere firma til Ole Jørgen Bordal. Kan kanskje få tak i dokumentert arbeid. I 2019 ble det satt inn ny ytterdør i 1. etasje. Arbeid er utført av Ole Jørgen Bordal som vennetjeneste. Blikkplate under yttertøy i 1. etasje ble utført i 2019 av Sivertsen Bygg AS.
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? - Det ene soverommet og boden som nevnt under "tak, yttervegg og fasade".
8. Er det utført arbeid med drenering? - Gravd helt ned til grunnen til høyre for inngangsdør 1. Etasje. Lagt på utvendig isolasjonsplater og knotteplast. Gravd helt ned til grunnen vegg mot Granitten 42. Satt på knotteplast. Utført av Ronny Gullhav (ufaglært).
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Byttet kontakter, montert lys og satt inn ekstra sikringsskap i kjelleren i 2015. Arbeid ble utført av Fjellheim Elektro AS. Strøm, varmekabler og lys på nytt bad i kjelleren. Kobling av strøm i tak i kjeller og kontakter ble utført i 2024 av Fjellheim Elektro AS.
12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Utekran sprakk. Ble byttet av Paulsen og Sønn AS Risør. Rør i vegg på badet i kjelleren måtte byttes da snekker skrudde skrue inn i røret. Ble byttet av Erling Olsen AS Tvedestrand. Hovedkran bør



byttes da det er noe slark på denne og man får ikke stengt alt av vann. Ble kommentert av rørlegger når de var der under oppussing av badet i kjelleren.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Byttet rør i veggen grunnet snekker som skrudde inn en skrue i røret. Arbeid utført i 2024 av Erling Olsen AS. Montering av veggdo, koblet vann på dusjkabinett, koblet vann på vask, la opp til rør til vaskemaskin på badet i kjelleren. Arbeid ble utført i 2024 av Erling Olsen AS. Byttet ut sprekt utekran med ny i 2015. Arbeid utført av Paulsen og Sønn AS.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Etter en strømstans sluttet varmepumpen i 1. Etasje og fungere. Den bare lyste alle mulige lys. Ble utbedret og fikset av AC Senteret på garanti.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Varmepumpe sluttet å fungere etter en strømstans. Ble utbedret og fikset på garanti fra AC senteret.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? - Stor sprekk på mur på garasjen. Sprekk inn til bod i kjelleren som er prøvd utbedret. Sprekk/vann inn i soverom i kjelleren.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Fukt/mugg i bod i kjeller. Noe saltutslag på innvendig mur i yttergang i kjelleren.

#### **Innbo og løsøre**

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 om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin i begge etasjer, samt stekeovn og platetopp på kjøkken i kjeller.

#### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

## **TOMT OG OMRÅDE**

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger solrikt til i et barnevennlig og etablert boligområde på Viddefjell, med ca. 1,2 km til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, barnehage og matbutikk. Kort vei til offentlig badestrand på Randvik. Her er det også fine turmuligheter på utsiden av halvøya, samt kyststi til Risør sentrum. Det er ca 3 km. til Risør sentrum via bil- og gangvei. Kort vei til bussholdeplass.

#### **Tomt**

672 m<sup>2</sup>, eiet

Eiendommen har usikre grenser. Tomten opplyses å være

686 m<sup>2</sup> ihht matrikkelrapport mottatt fra Risør kommune. Ihht målebrev, tinglyst 30.07.1973 opplyses tomten å være 672 m<sup>2</sup>. Tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad.

#### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeigleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### **Parkering**

Parkering på tomten, samt i dobbel garasje.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Elektrisk og ved. Varmekabler i gang og på bad i 1. etasje. Varmepumpe og peis i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info strømforbruk**

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 15 - 19 000 kWh for år 2022-2023. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

#### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Gul - E

## **ØKONOMI**

#### **Formuesverdi primær**

Kr 754 109 pr 2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 016 437 pr 2023

#### **Kommunale avgifter**

Kr 28 798 pr 2025

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer avløp kr. 10 285,-, eiendomsskatt kr. 7 869,-, vann kr. 5 506,- feiing kr. 350,- og renovasjon RTA kr. 4 788,-.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 7 869 pr 2025

#### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på kr. 7 869,- for 2025. Beløpet er

inkludert i kommunale avgifter.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt fiber fra Telenor.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

### **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.11.1975. Brukstillatelsen gjelder for våningshus. Gjenstående arbeid iht midlertidig brukstillatelse: Puss av trapp og innvendig puss i kjeller. Gjenfylling og planering. Oppfylling for terrasse. Loftsisolasjonen er ikke lagt ferdig. Nederste trinn i kjellertrapp mangler. En del kjellerinnredning gjenstår.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. WC og bad som fremkommer på originale byggetegninger, er slått sammen til ett bad. I kjelleren er det satt opp en vegg i gangen, samt laget en bod i deler av vaskerom. Rommene som er godkjent som "klær, hobbyrom, diverse, evt soverom, redskap/sport og mat er i dag brukt som rom, soverom, stue, kjøkken, gang og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Utvendig terrasse med overbygd tak, fremkommer ikke av opprinnelige tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger tegning for garasje, datert 29.01.1981. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger tegninger for et tilbygg, datert 05.08.1992. Arbeidet ble avlyst og tilbygg ble ikke bygget.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.11.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Det foreligger planer under arbeid. Kommuneplanens arealdel ble offisielt åpnet for innspill 13.06.24. Høringsfrist for planprogrammet og for å komme med innspill var 16.09.24. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er et stort og viktig arbeid og kommer til å pågå i resten av 2024 og utover i 2025.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4201/15/228:

28.02.2008 - Dokumentnr: 172119 - Bestemmelse iflg. skjøte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

22.12.2024 - Dokumentnr: 2402488 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

30.07.1973 - Dokumentnr: 2432 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:15 Bnr:183

01.01.2020 - Dokumentnr: 1598557 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:15 Bnr:228

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

Eier har i perioder leid ut underetasjen, men boligen er kun godkjent med en boenhet. Deler av boligen har tidligere vært leid ut, men endringen er ikke søkt omsøkt hos Risør kommune. Rommene i underetasjen er ikke godkjent til varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

#### **Radon**

Det er ikke foretatt radonmåling og boligen er heller ikke



bygget med radonsperre.

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

#### Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 3 190 000

### Totalpris

Kr 3 287 340

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

79 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
80 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))

97 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))

3 287 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP  
Boligkjøperforsikring))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### Overtakelse

Etter avtale.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](https://sormegleren.no/personvern)

### Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside [www.sormegleren.no/41240104](https://www.sormegleren.no/41240104). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,30 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14 500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 116 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få

dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Forsikring**

Tryg

Polisenummer: 6534987

**Selger**

Ronny Gullhav

**Oppdragsansvarlig**

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

**Ansvarlig megler**

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Oppdragsnummer**

41240104

**Salgsoppgavedato**

18.02.2025

---





Kveldsbilde av eiendommen



Inngangspartiet





Terrasse





Velkommen inn!



Stuen har godt med naturlig lys fra store vinduer





Stue med god plass til både spisebord og sofagruppe



Stue



Romslig stue med peis og varmepumpe for oppvarming



Det er utgang til terrasse fra stue





Kjøkken



Kjøkken



Soverom

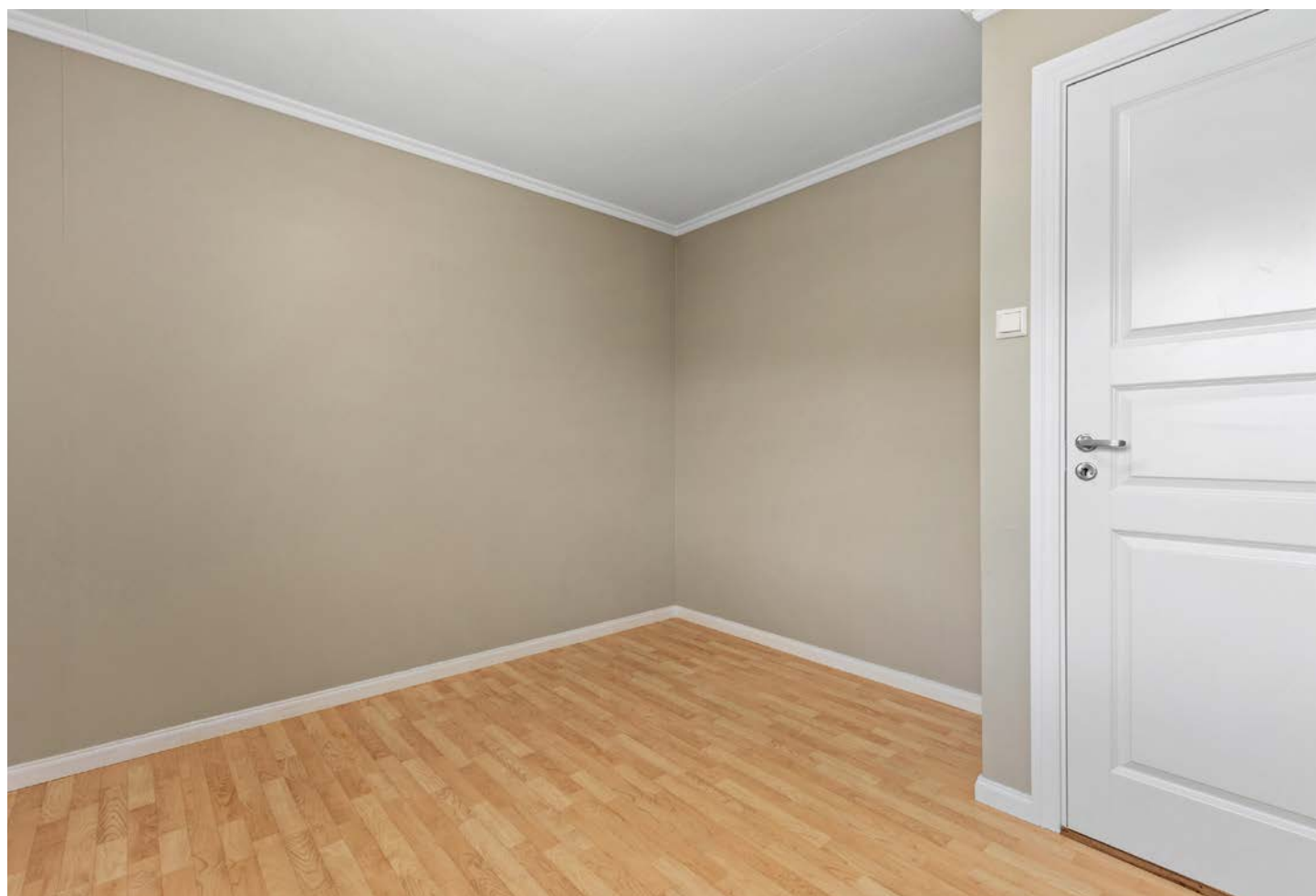


Soverom med egen adkomst til bad





Soverom



Soverom



Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant og har opplegg for vaskemaskin



Bad



Nyoppusset bad i kjeller





Bad i 2.etasje/hovedetasje med behov for oppgraderinger



Bad



Kjøkken i 1. etasje



Gang 1. etasje



Rom med varmepumpe

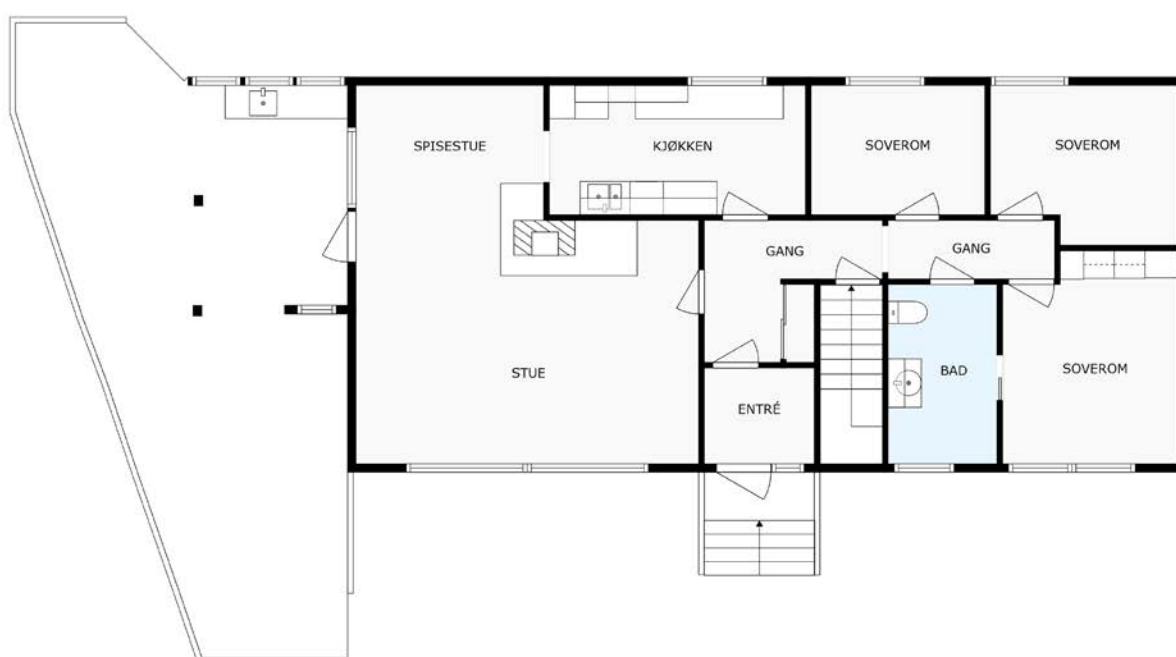


Rom i kjeller



Rom i kjeller









# Nabolagsprofil

Granitten 44 - Nabolaget Terneveien/Grundesundsmyra - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Granitten<br>Linje 150, 163                            | 7 min<br>0.5 km   |
| Risør Øisangbrygga<br>Linje 197                        | 7 min<br>3.8 km   |
| Risør Tollboden<br>Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962 | 8 min<br>3.9 km   |
| Grenstøl bussterminal<br>Linje F5                      | 26 min<br>28.1 km |
| Kristiansand Kjevik                                    | 1 t 24 min        |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Risør barneskole (1-7 kl.)<br>328 elever, 17 klasser    | 20 min<br>1.4 km |
| Risør ungdomsskole (8-10 kl.)<br>224 elever, 18 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser      | 6 min<br>3.1 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Risørhallen - Risør kommune | 14 min |
|-----------------------------|--------|

«Trivelige naboer, fredelig og fin natur i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

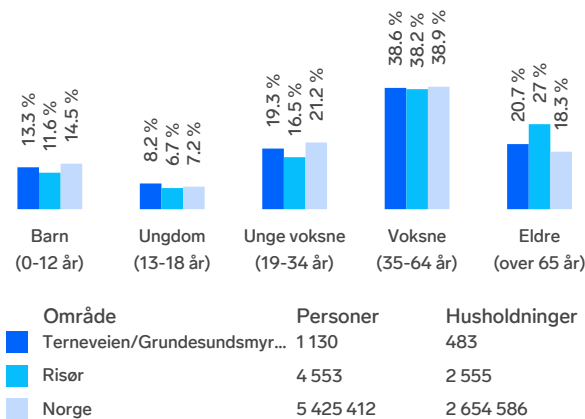
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Trollstua barnehage (1-5 år)<br>52 barn  | 14 min<br>1.1 km |
| Amandus barnehage (1-5 år)<br>36 barn    | 18 min<br>1.4 km |
| Frydenborg barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 5 min<br>2.7 km  |

## Dagligvare

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Randvik<br>Post i butikk, søndagsåpent | 21 min<br>1.5 km |
| Kiwi Risør<br>PostNord                            | 5 min<br>2.6 km  |



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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport



Steinrøysa Balløkke  
Ballspill

1 min  
0.1 km



Terneveien balløkke del 2  
Ballspill

11 min  
0.8 km



Atletix Risør

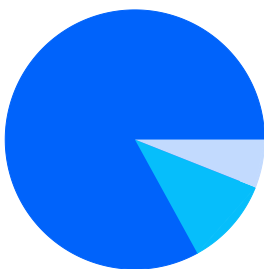
5 min



Stewarts fysioterapi & treningscenter

24 min

## Boligmasse



83% enebolig  
11% rekkehus  
6% annet

## Varer/Tjenester



Grisen Storsenter

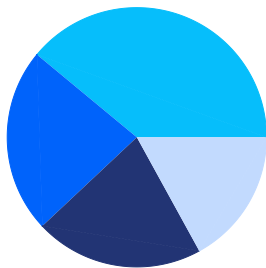
28 min



Vitusapotek Risør

27 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
17% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

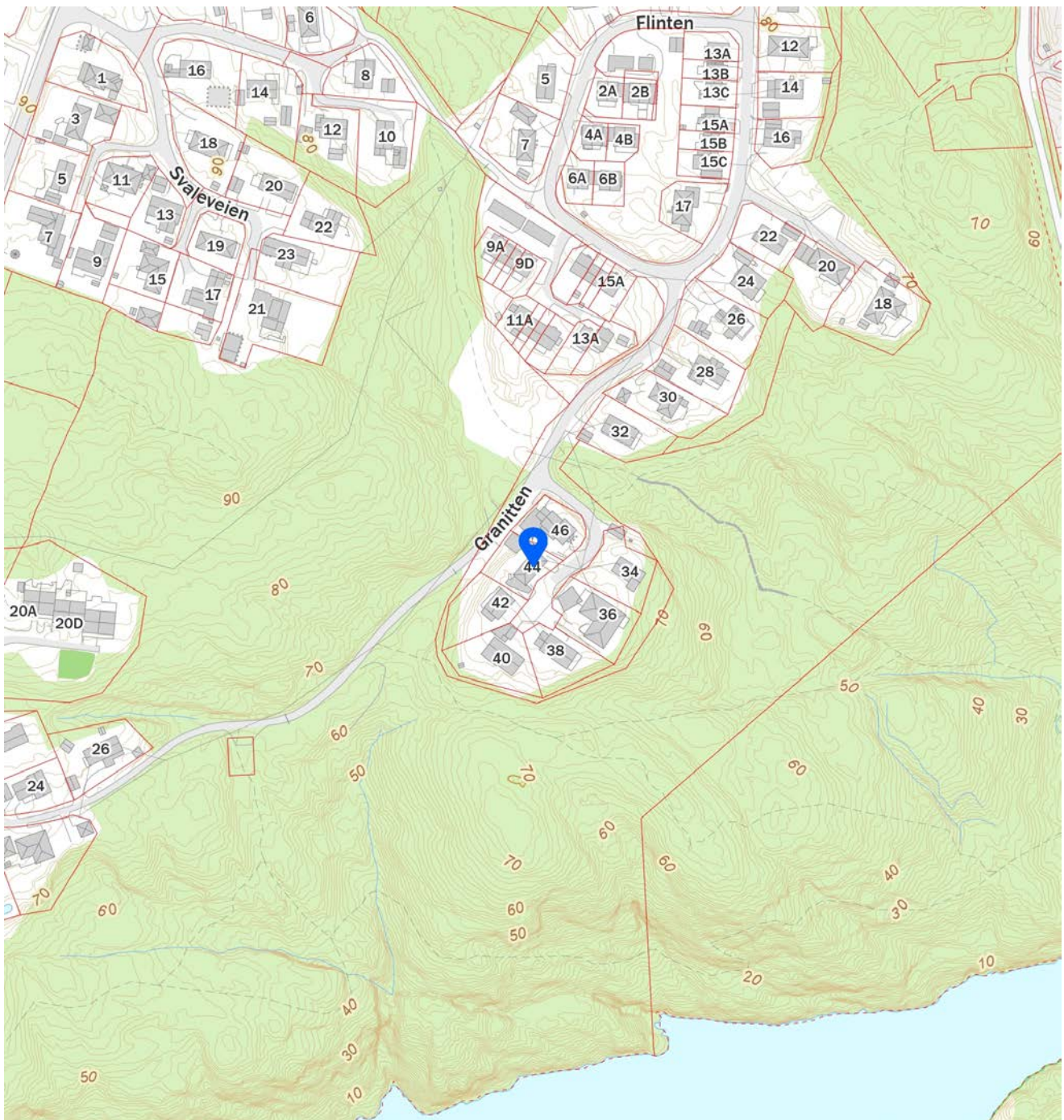
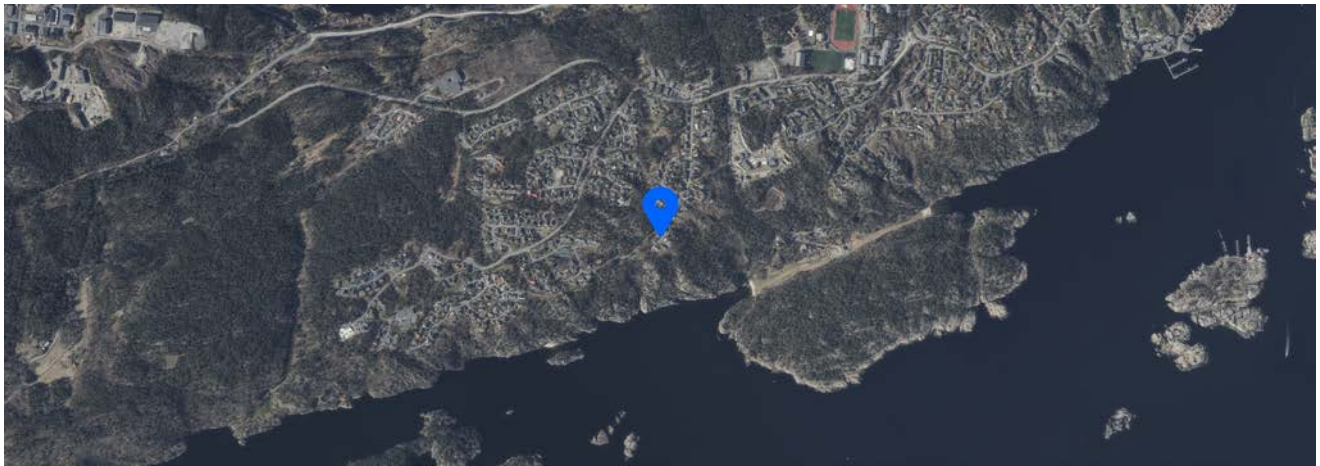
48%

Terneveien/Grundesundsmyra  
Risør  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Granitten 44, 4956 RISØR  
 RISØR kommune  
 # gnr. 15, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 15.01.2025

Oppdragsnr.: 15711-1843

Referansenummer: TF1351

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørtakst AS



### Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sortakst.no  
410 46 178





# 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 byggeår

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.



### 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.



### 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.



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

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

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



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1975, i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger, utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet; innvendige overflater, takteking, eldre vinduer og eldre våtrom. Det ble målt fukt i utforede vegger i underetasjen.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Det er kledning av nyere dato på deler av huset.  
Det er eldre kledning på deler av huset.  
Det er valmtak i trekonstruksjon.  
Det er vinduer med isolerglass.  
Det er tredører.  
Det er terrasse i trekonstruksjon.  
Det er trapp av betong med smijernsrekkeverk.  
Det er trapper av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.  
Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.  
Det er elementpipe.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Innvendig trapp av tre.  
Innvendige dører er trefyllingsdører.  
Det er vaskekjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasjen:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.  
Det er flislågt gulv og varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran.  
Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft er via ventil i vinduet.  
Det ble søkt etter fukt i bunnsvill i tilstøtende rom, uten å påvise unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom i 1. etg:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er to kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske inntakssikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er påbegynt ny drenering.  
Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).  
Det er støttemur av naturstein.  
Det er støttemur av betong og leca.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer for 1. etg. I underetasjen er det innredet oppholdsrom/primærrom, som ikke er inntegnet på opprinnelige tegninger. Det er sannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.



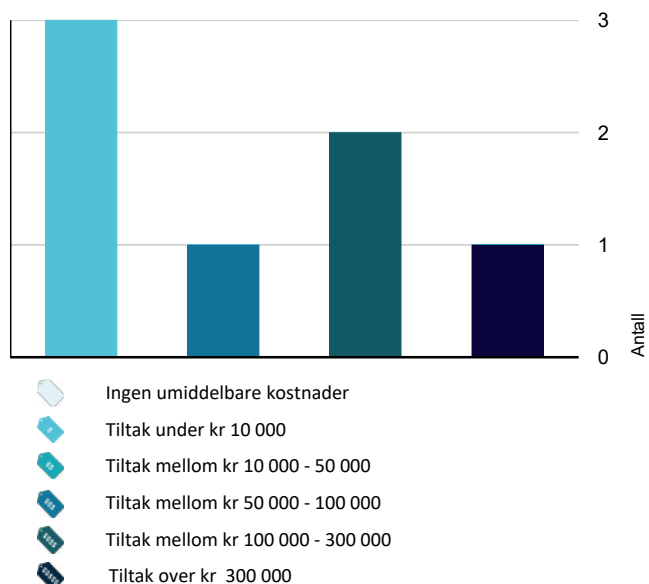
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre kledning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                   |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**

Byggeåret er hentet fra godkjente tegninger, og er ikke videre undersøkt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

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



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Det er kledning av nyere dato på deler av huset.



## TG 2 Eldre kledning

Det er eldre kledning på deler av huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er valmtak i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er redusert lufting der isolasjonen/rafterappen buler/ligger for nær undertaket og reduserer luftespalten.

Stedvis er det skjolder etter fukt på sutakspaltene. Det ble ikke målt unormale verdier i fuktskjoldene på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespaltene må gjenopprettes.

Det vites ikke om fuktskjoldene på undertaket skyldes mindre lekkasjer i taktekkingen. Forholdet må holdes under oppsikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes vedlikehold, samt at enkelte vinduer må skiftes.



## TG 1 Nyere vinduer

Det er fire nyere vinduer.

## TG 1 Dører

Det er tredører.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Det er terrasse i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

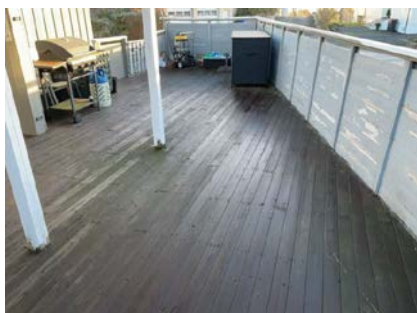
- Det er avvik:

Dekke og rekkverk har noe skjevheter. Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak. Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.



Ca 50 kvm.

## Utvendige trapper

Det er trapp av betong med smijernsrekkverk.

**Vurdering av avvik:**

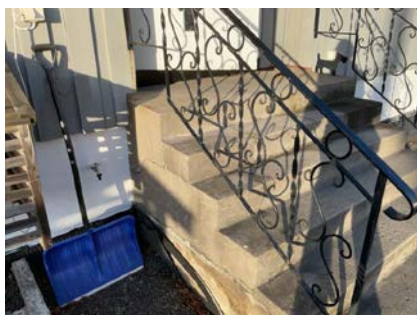
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er sprekker i mur/betong.

**Konsekvens/tiltak**

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

Mur/betong bør utbedres.



## Utvendige trapper - 2

Det er trapper av tre.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**

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

Trappene trenger vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

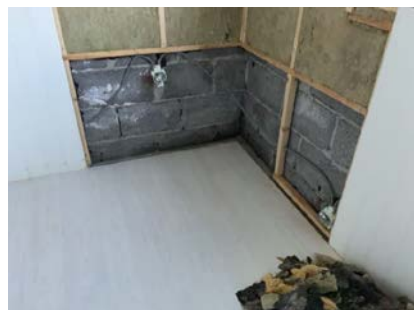
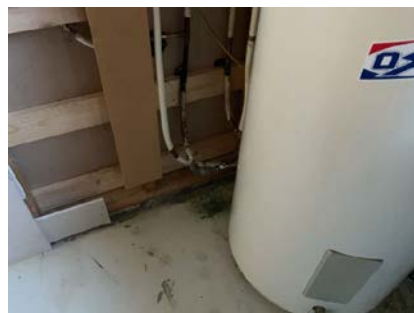
På noen av de eldre overflatene er det slitasje utover normal bruksslitasje. Det er en del uferdige overflater og belistning. I trapperommet er det fuktskjolder. Det ble ikke målt unormale verdier i disse skjoldene på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfanget av tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn. Kostnadsestimatet er usikkert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan benyttes løs, ildfast plate, de gangene feieluken åpnes.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt fukt over metningspunktet for treverk i bunnsvillen i kjellerstuen. I tillegg ble det målt fukt over 20 % i fotlist i trapperom i underetasjen.

Merk at dette kun er en stikkprøve som kun gjelder i området det er foretatt hulltaking.

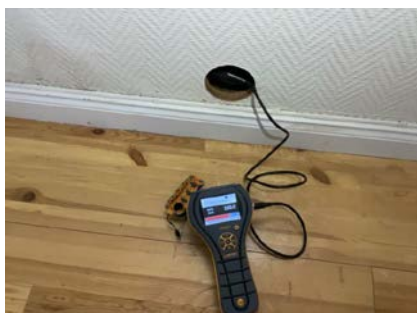
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må treverk fjernes mot murer under terreng. Eventuelt må dreneringen utbedres. Omfanget er ikke avklart, derfor er kostnadsestimatet usikkert.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Innvendige trapper

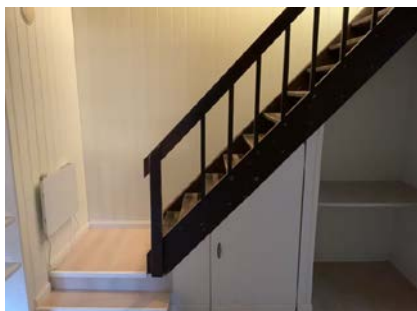
Innvendig trapp av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene har alders- og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## 🔧 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er vaskekjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

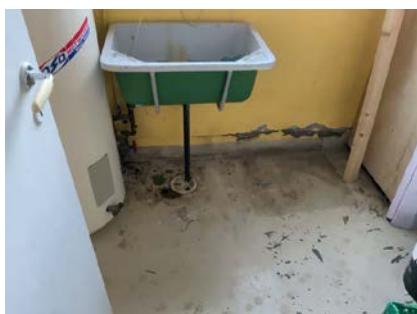
Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Egenerklæring



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft er via ventil i vinduet.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i bunnsvill i tilstøtende rom, uten å påvise unormale fuktverdier.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

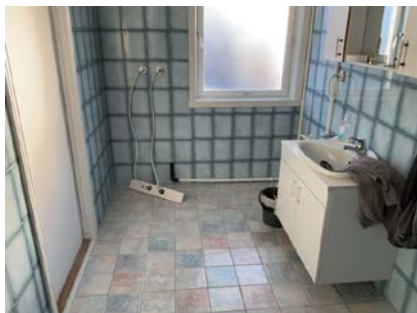
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

##### Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren fungerer ikke.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

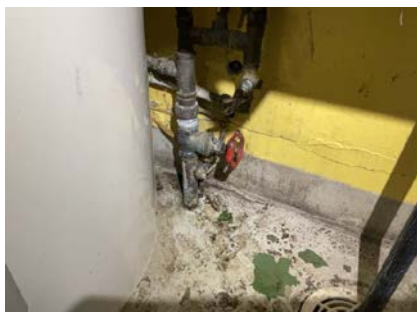
Det drypper fra stoppekranen.

**Konsekvens/tiltak**

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

Stoppekranen må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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



## Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er keramiske inntakssikringer.

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

**Nei Deler av anlegget er uferdig og er lite fagmessig utført.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

4. 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?

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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**

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

**Nei**



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.**

## Generell kommentar

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

Kostnadsestimatet gjelder el-sjekk. Eventuelle reparasjoner eller oppgraderinger vil komme i tillegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Branntekniske forhold

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

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er påbegynt ny drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se også punktet "Rom under terreng".

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).



### TG 1 Forstøtningsmur

Det er støttemur av naturstein.

# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmur - 2

Det er støttemur av betong og leca.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverk vil ikke oppfylle dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1981

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra godkjente tegninger, og er ikke videre undersøkt.

### Beskrivelse

Bygningen er nærmest kondemnabel.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

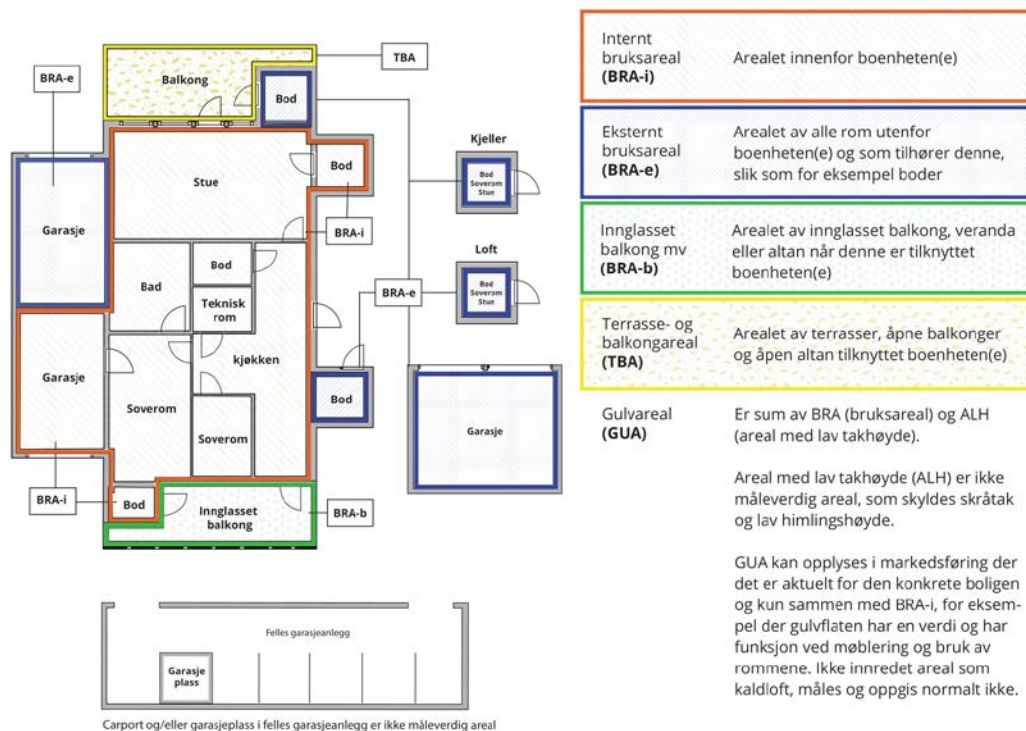
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 90                            |                             |                            | 90  |                                 |
| 1. Etasje      | 99                            |                             |                            | 99  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>189</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>189</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Trapperom , Bod , Gang , Vaskekjeller, Kott , Bad/vaskerom , Kjøkken , Soverom , Kjellerstue , Bod benyttet som soverom |                             |                            |
| 1. Etasje   | Vindfang , Gang , Stue/spisestue, Kjøkken , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom                    |                             |                            |

### Kommentar

Fundamentet og peisen opptar ca. 1,5- 2 kvm. av arealet i begge etasjer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer for 1. etg. I underetasjen er det innredet oppholdsrom/primærrom, som ikke er inntegnet på opprinnelige tegninger. Det er sannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

## Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 40                          |                            | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>40</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                            |

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 154        | 35         |
| Garasje  | 0          | 40         |

## Kommentar

Enebolig Følgende rom er tatt med i primærrom i u.etg: Trapperom, bad, kjøkken, kjellerstue og ett soverom.

Garasje



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 18.12.2024 | Thomas Kildahl | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4201 RISØR | 15   | 228  |      | 0    | 686.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Granitten 44

### Hjemmelshaver

Gullhav Ronny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde på Randvik, med gangavstand til skoler, barnehager, badestrand, turområder og Randvik senter.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type                  |
|----------|------|-----------------------|
| 788 791  | 2010 | Opphør av samboerskap |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                  |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                      |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier/revirent |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillatelse                | 26.11.1975 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TF1351>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Granitten 44, 4956 RISØR

12 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

| Adresse      | Postadresse  | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Granitten 44 | Granitten 44 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd fast i eiendommen fra 2008 til høsten 2023.

Høsten 2023 og frem til i dag har vi brukt boligen som hytte og vært der til og fra.

Granitten 44 ble kjøpt sammen med tidligere samboer (2008-2010).

Kjøpte ut tidligere samboer i 2010 og vært eneier siden.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 6534987

## Informasjon om selger

Hovedselger

Gullhav, Ronny

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i kjelleren. Gipsplater i tak, baderomsplater på vegger, avretting og fliser på gulv, ny baderomsinnredning, nytt veggtoalett, nytt dusjkabinett, varmekabler, lagt nytt strøm. Snekker: Ole Jørgen Bordal (Bordal Bygg AS) Elektrisitet: Fjellheim Elektro, Risør Rørlegger: Erling Olsen AS, Tvedestrand

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bordal Bygg AS, Fjellheim Elektro Risør, Erling Olsen AS Tvedestrand

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2024

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1 Etasje: Malt taket med maling med kvistsperre, Nye dørterskler, nytt toalett. Utført ufaglært av Ronny og Steinar Gullhav.

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Det har lekt vann inn i soverom i kjelleren. Soverom ut mot hagen/garasjen.

Fjernet vegg og isolasjon, latt det tørke, utbedret med å føre vannet via takrenne ut et annet sted enn rett ved utvendig vegg.



Fukt i bod i kjeller. Kan være på grunn av en sprekk utvendig som er utbedret med murpuss, asfaltmaling og knotteplast.

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2014

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt huset utvendig. To strøk. Malt mur utvendig. To strøk

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

2024

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

**4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt mur to strøk og tettet sprekker med murpuss.

**4.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.3.2 Årstall**

2015

**4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet 4 vinduer i 1 Etasje. Vindu ut mot terrasse, vindu kjøkken, vindu soverom ut mot hagen, vindu soverom ut mot hagen. Noe usikker på årstall. Men er innenfor siste 10 år. Utført av tidligere firma til Ole Jørgen Bordal. Kan kanskje få tak i dokumentert arbeid.

**4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bordal Bygg AS

**4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**4.4.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.4.2 Årstall**

2019

**4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny ytterdør i 1. Etasje. Utført av Ole Jørgen Bordal som en vennetjeneste.

**4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bordal Bygg AS

**4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2019

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blikkplate under ytterdør 1. Etasje

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sivertsen Bygg AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det ene soverommet og boden som nevnt under "Tak, yttervegg og fasade"

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gravd helt ned til grunnen til høyre for inngangsdør 1. Etasje. Lagt på utvendig isolasjonsplater og knotteplast. Gravd helt ned til grunnen vegg mot Granitten 42. Satt på knotteplast. Utført av Ronny Gullhav

## Elektrisitet

---





**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2015

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet kontakter, montert lys og satt inn ekstra sikringsskap i kjelleren.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Fjellheim Elektro AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2024

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Strøm, varmekabler og lys på nytt bad i kjelleren. Kobling av strøm i tak i kjeller og kontakter.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Fjellheim Elektro AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utekran sprakk.

Ble byttet av Paulsen og Sønn AS Risør.

Rør i vegg på badet i kjelleren måtte byttes da snekker skrudde skrue inn i røret.

Ble byttet av Erling Olsen AS Tvedestrand

Hovedkran bør byttes da det er noe slark på denne og man får ikke stengt alt av vann. Ble kommentert av rørlegger når de var der under oppussing av badet i kjelleren.



**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2024

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet rør i veggen grunnet snekker som skrudde inn en skrue i røret.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Erling Olsen AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2024

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av veggdo, koblet vann på dusjkabinett, koblet vann på vask, la opp til rør til vaskemskin på badet i kjelleren.

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Erling Olsen AS

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**13.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.3.2 Årstall**

2015

**13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut sprekt utekran med ny.

**13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Paulsen & Sønn AS

**13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming



**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Etter en strømsstans sluttet varmepumpen i 1. Etasje og fungere.

Den bare lyste alle mulige lys.

Ble utbedret og fikset av AC Senteret på garanti.

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2020

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe sluttet å fungere etter en strømsstans. Ble utbedret og fikset på garanti.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

AC Senteret

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Stor sprekk på mur på garasjen.

Sprekk inn til bod i kjelleren som er prøvd utbedret.

Sprekk/vann inn i soverom i kjelleren.

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fukt/mugg i bod i kjeller.

Noe saltutslag på innvendig mur i yttergang i kjelleren.

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

**26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

**27 Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**





☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94403386**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Gullhav, Ronny**

Date

**2025-01-12**

Identification

 Gullhav, Ronny

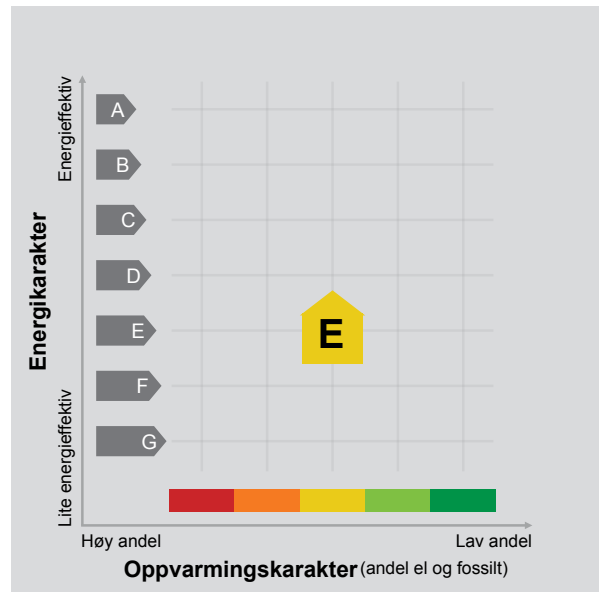


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Granitten 44            |
| Postnummer        | 4956                    |
| Sted              | RISØR                   |
| Kommunenavn       | Risør                   |
| Gårdsnummer       | 15                      |
| Bruksnummer       | 228                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 8704988                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-65994 |
| Dato              | 12.01.2025              |



**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.

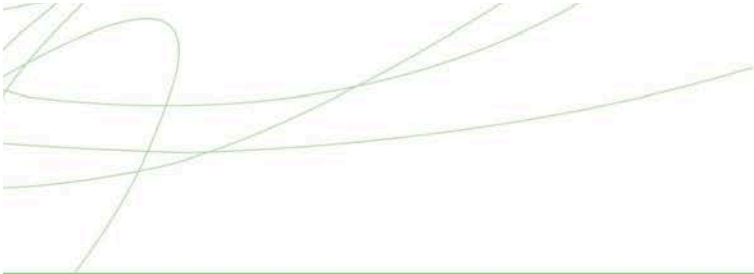
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 13 985 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:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 11 776 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 667 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

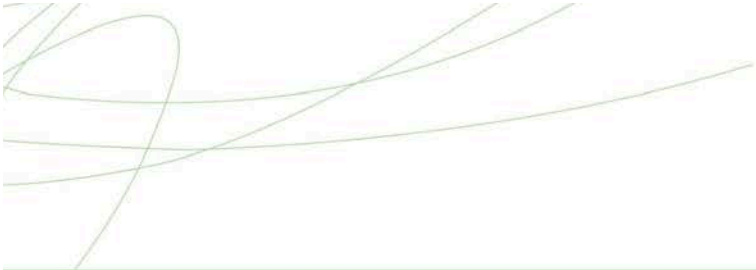
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

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.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1974     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 188      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmpumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk             |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. 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 programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

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      | GRANITTEN NR 44 | Beregnet areal          | 686.8                |
| Etablert dato  | 30.07.1973      | Historisk oppgitt areal | 672                  |
| Oppdatert dato | 20.12.2023      | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 0               | Antall teiger           | 1                    |
| Bruk av grunn  |                 |                         |                      |
| Arealmerknader |                 |                         |                      |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ 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<br>Forretningstype                        | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 15/228                      |
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                             |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 30.07.1973              |                             |                           | 15/183 (-672), 15/228 (672) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6507625.78 | 512006.36 | 0 | Ja     | 686.8      |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                    | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                   | Status<br>Kategori |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| GULLHAV RONNY<br>F111082***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Johnstons gate 8B<br>4514 4514 MANDAL | Bosatt (B)         |

Adresse

Vegadresse: Granitten 44

Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                |
|------------|----------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 4956 RISØR     | Kirkesogn | 05080201 Risør |
| Grunnkrets | 206 Terneveien | Tettsted  | 3501 Risør     |
| Valgkrets  | 1 Risør        |           |                |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus      | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|---------------------|------------|
| 1  | 8704988    |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)    | 01.01.1974 |
| 2  | 8704988    | 1   | Tilbygg                             | Bygging avlyst (BA) |            |
| 3  | 166618088  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)    |            |

1: Bygning 8704988: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 203 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 203 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    | 01.01.1974 | 24.03.2003 |

Bruksenheter

|       |              |          |         |     |     |     |    |                |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type  | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Bolig | Granitten 44 | H0101    | 15/228  | 203 | 0   | 0   | 0  |                |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 1           | 110       | 0         | 110     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 93        | 0         | 93      | 0         | 0         | 0       |

2: Bygningsendring 8704988-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 12  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 12  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
| Rammetillatelse | 15.10.1993 | 22.11.1993 |
| Bygging avlyst  |            | 22.08.2007 |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 15/228  | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|

|     |   |    |   |    |   |   |   |
|-----|---|----|---|----|---|---|---|
| H01 | 0 | 12 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 |
|-----|---|----|---|----|---|---|---|

3: Bygning 166618088: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          | 30  |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 30  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 22.08.2007 |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 15/228  | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 30        | 30      | 0         | 0         | 0       |



# Eiendomskart for eiendom 4201 - 15/228//



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 punktfast  
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig  $\geq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>200 \leq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>30 \leq 200$   
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig  $>10 \leq 30$   
 ----- Eiendomsgr nøyaktig  $\leq 10$   
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt middels nøyaktig  
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent  
 ○ Grensepunkt - bolt  
 X Grensepunkt - kors  
 □ Grensepunkt - rør  
 ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet  
 ● Grensepunkt - uten klassifisering



Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                       |                     |      |            |     |           |
|----------------------|-----------------------|---------------------|------|------------|-----|-----------|
| Areal                | 686,80 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |      |            |     |           |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem       | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6507625,78 | Øst | 512006,36 |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                 | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde           | Radius |
| 1             | 6507617,17 | 511986,82 | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 27,38            |        |
| 2             | 6507638,85 | 511999,79 | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 25,26            |        |
| 3             | 6507626,24 | 512026,87 | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 29,87            |        |
| 4             | 6507615,17 | 512015,04 | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 16,20            |        |
| 5             | 6507605,26 | 512011,47 | 100 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 10,53            |        |



Risør kommune

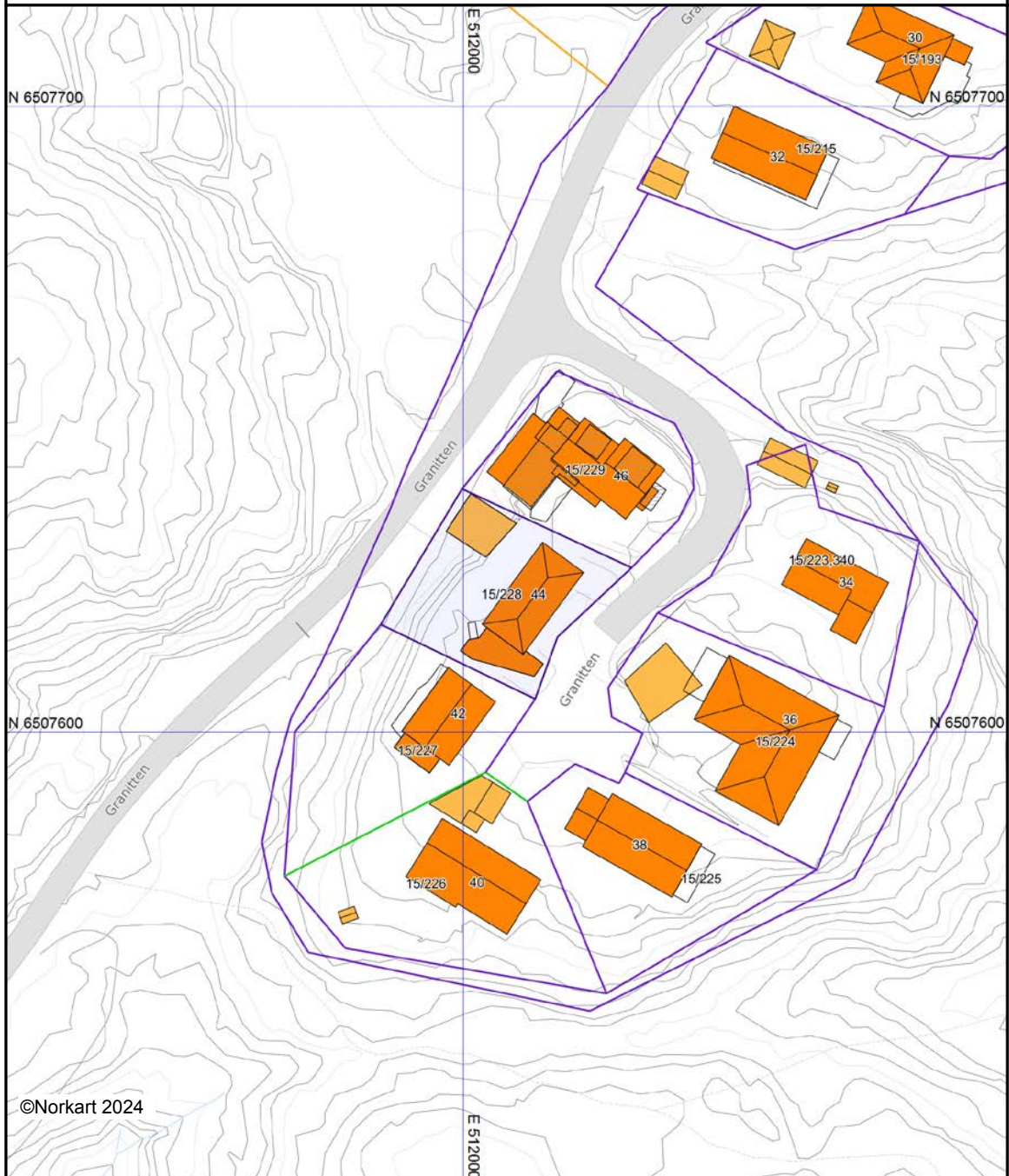
## Grunnkart

Eiendom: 15/228  
Adresse: Granitten 44  
Dato: 22.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

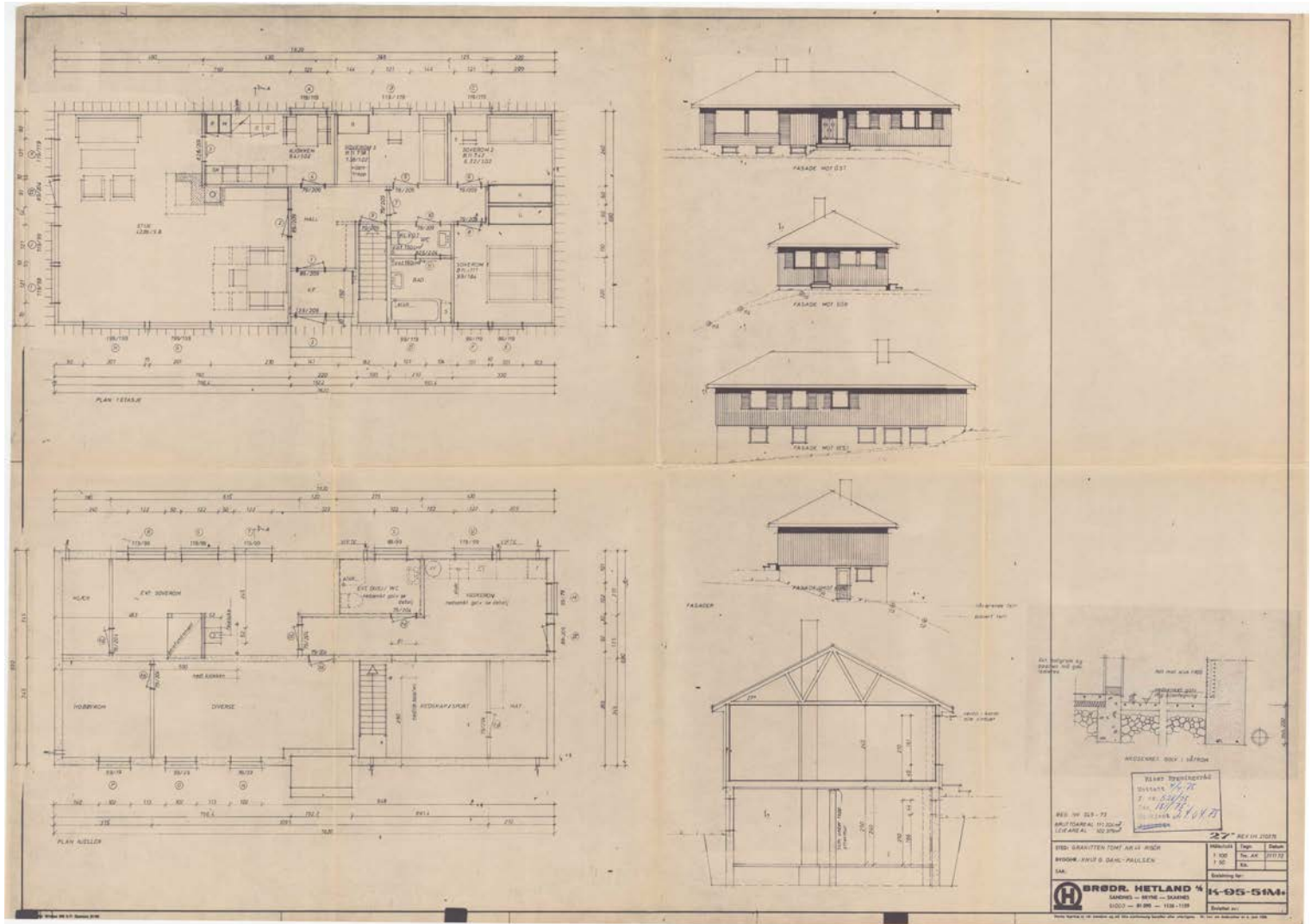
|                                               |                                                |                        |                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm             | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig $>500$ cm            | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet                  | Hjelpelinje punktteste |                      |



©Norkart 2024

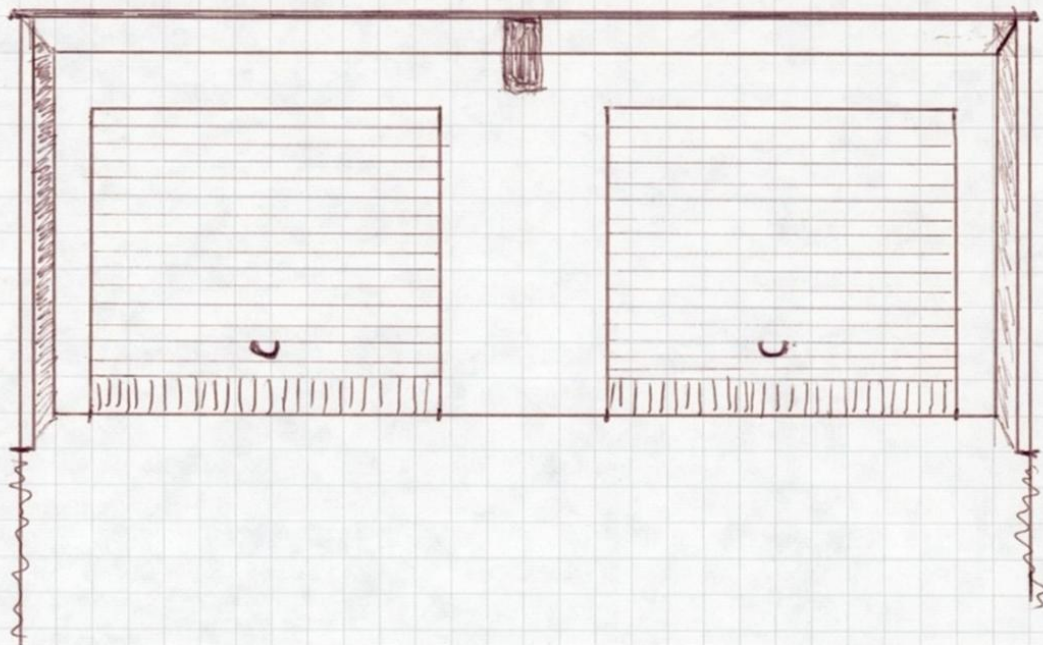
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.







Fasade N.V.



Risør bygningsråd. 29/1-81  
Sak: 27/81  
Godkjent på vilkår  
~~Ansøkt~~  
~~Behandlet~~

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| RISØR KOMMUNE                    |                                |
| TEKNISK ETAT                     |                                |
| 13 JAN. 1981                     |                                |
| BEH. <input type="checkbox"/>    | ARKIV <input type="checkbox"/> |
| ORIENT. <input type="checkbox"/> | NR. <input type="checkbox"/>   |



Snitt. M=1:50

Plan

N.V.

S.Ö.

Vegger: 20 cm leca, 3 m. høye.

Tak: Lecalementer <sup>inkludert</sup> på vegger samt  
en langsgående IPE 200 jernbjelke.  
En 1-100 Pillar settes som midtstøtte  
for bjelken.  
Lecalementene skal legges slik at de  
slipper 10 cm på insiden av yttervegg bortsett  
for ~~en~~ siden hvor kjøreportene er plassert.  
Der vil elementene slippe 50 cm ut  
for yttervegg.

Risør bygningsråd. 29/1-81

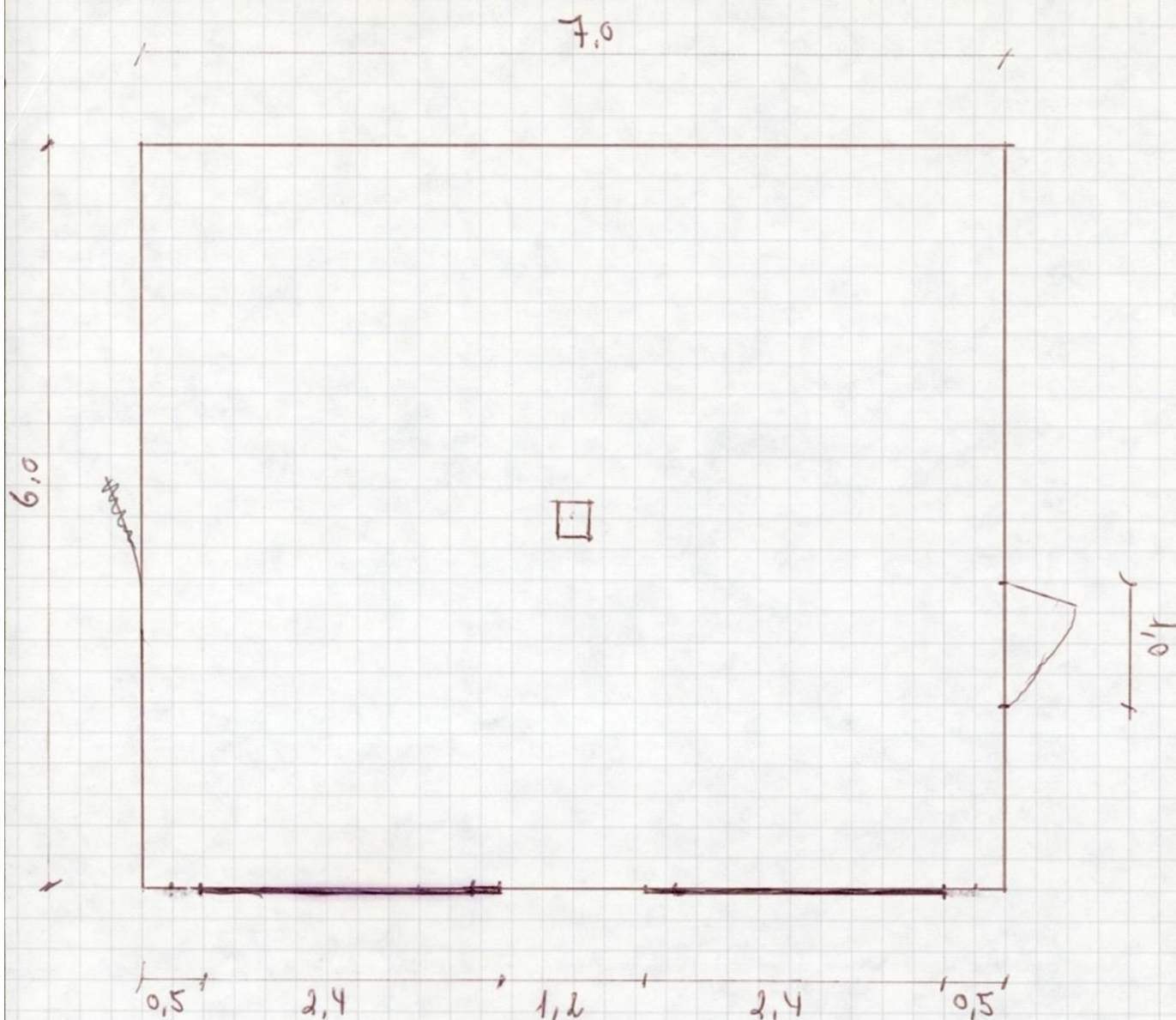
Sak: 27/81

Godkjent på vilkår

Ansatt

Ekstern

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| RISØR KOMMUNE                    |                                |
| TEKNISK ETAT                     |                                |
| 13 JAN. 1981                     |                                |
| BEH. <input type="checkbox"/>    | ARKIV <input type="checkbox"/> |
| ORIENT. <input type="checkbox"/> | NR.                            |



Risør bygningsråd. 29/1-81  
 Sak: 27 / 81  
 Godkjent på vilkår  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| RISØR KOMMUNE                    |                                |
| TEKNISK ETAT                     |                                |
| 13 JAN. 1981                     |                                |
| BEH. <input type="checkbox"/>    | ARKIV <input type="checkbox"/> |
| ORIENT. <input type="checkbox"/> | NR. <input type="checkbox"/>   |

Garasje  
 K. Dall-Paulsen  
 Grensetten 44, Risør  
 Mål: 1:50  
 42 m<sup>2</sup>.



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Våningshus for Knut Dahl-Paulsen, Granitten 44, 4950 Risør.  
Navn og adresse.

T.reg.nr.....Matr.nr.....Gnr. 15 Bnr. 228..

Ved besiktigelse den 26. nov. 1975....., har en med hjemmel i  
bygningslovens § 99, pkt. 2, funnet å kunne gi midlertidig  
brukstillatelse for ovenfor nevnte bygning.

Følgende mangler påpekes:

Puss av trapp og innv. puss i kjeller......

Gjenfylling og planering......

Oppfylling for terrasse......

Loftsisolasjonen er ikke lagt ferdig......

Nederste trinn i kjellertrapp mangler......

Endel kjellerinnredning gjenstår......

.....

.....

.....

.....

.....

Disse og eventuelt andre mangler må være rettet innen 6-seks....  
måneder fra dato. Isolasjonen som mangler i loftsbjelkelaget  
må legges omgående. Risør kommune, teknisk etat, den 27. nov. 1975....

John M. Nossun.

*John M. Nossun*  
Bygningskontrollør.

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
☐ Kjøleskap / kombiskap      ☐ Frysenskap / -boks      xKomfyr/stekeovn/koketopp  
  
xOppvaskmaskin      ☐ Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Følgende hvitevarer medfølger:

Kjeller: Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

1. etasje: Oppvaskmaskin

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur





# Risør kommune

**Adresse:** Postboks 158, 4952 RISØR

**Telefon:** 37 14 96 00

Utskriftsdato: 22.12.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

|                   |                          |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4201                     | <b>Gårdsnr.</b> | 15 | <b>Bruksnr.</b> | 228 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Granitten 44, 4956 RISØR |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2019001                                                                                                                                                 |
| <b>Navn</b>           | Arealdel av kommuneplanen                                                                                                                               |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 29.11.2019                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 687 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                        |



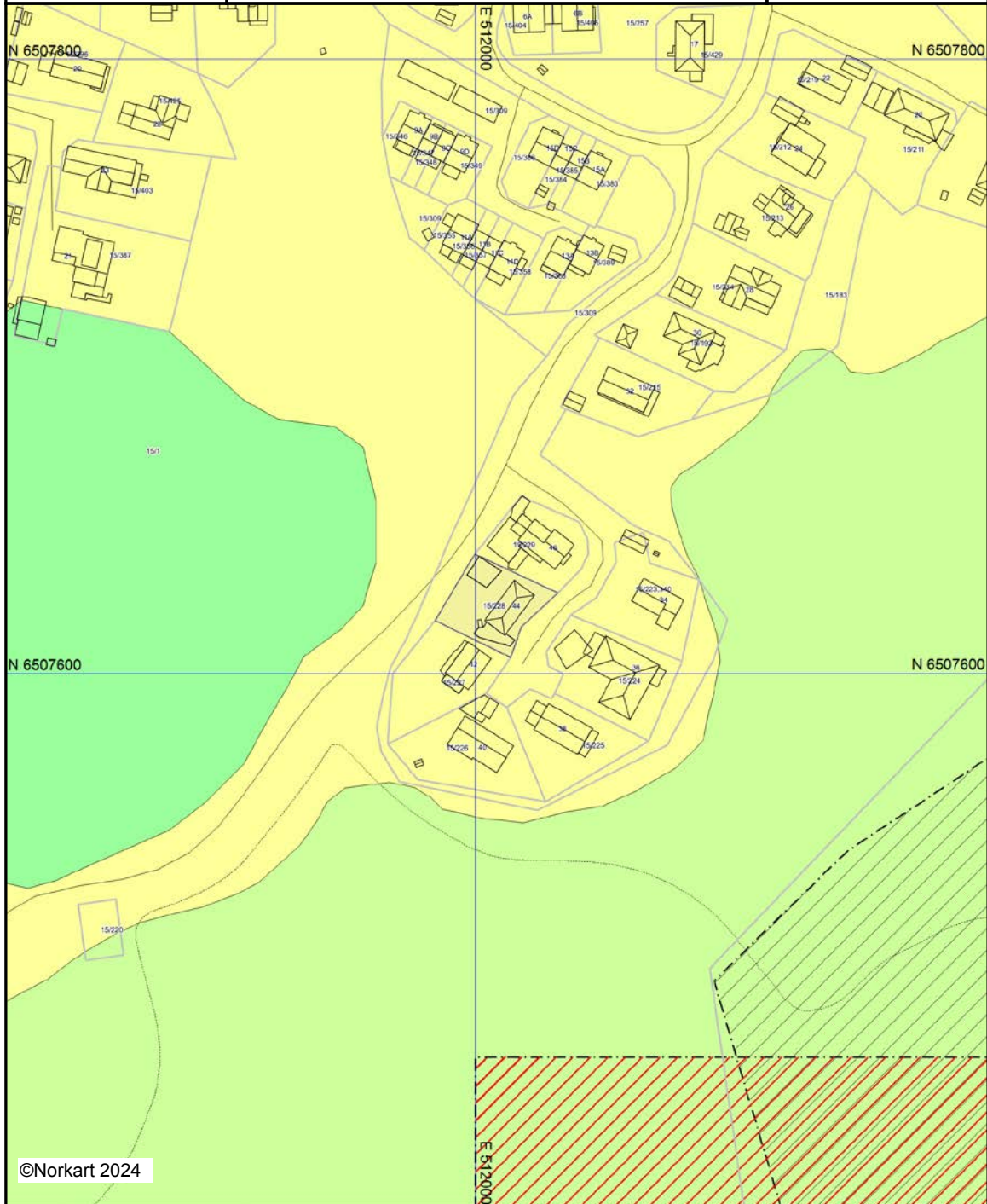
Risør kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/228  
Adresse: Granitten 44  
Utskriftsdato: 22.12.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Vann - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

## **Planstatus**

### **Planer under arbeid**

Kommuneplanens arealdel ble offisielt åpnet for innspill 13.06.24.

Høringsfrist for planprogrammet og for å komme med innspill var 16.09.24

Arbeidet med kommuneplanens arealdel er et stort og viktig arbeid og kommer til å pågå i resten av 2024 og utover i 2025.





RISØR KOMMUNE



# KOMMUNEPLAN 2019-2030

Planbestemmelser

## VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og  
attraktivitet

## **INNHold**

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Innledning.....</b>                                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....</b>                                                                     | <b>4</b>  |
| § 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....                                               | 4         |
| <b>Generelle bestemmelser .....</b>                                                                                      | <b>6</b>  |
| § 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....                                                                                   | 6         |
| § 2-2 Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1) .....                                                                  | 6         |
| § 2-3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jMf. kap. 17) .....                                                           | 6         |
| § 2-4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....                                                                            | 6         |
| § 2-5 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5) .....                                                                      | 7         |
| § 2-6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5).....                                                                               | 7         |
| § 2-7 Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5).....                                                                            | 7         |
| § 2-8 Uteareal for opphold og lek (pbl § 11-9 nr. 5 og 6).....                                                           | 7         |
| § 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5) .....                                                                          | 8         |
| § 2-10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) .....                                                                                | 8         |
| § 2-11 Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416 (PBL §11-9, nr 5).....                                                       | 8         |
| § 2-12 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....                                                      | 9         |
| § 2-13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)                                |           |
| 10                                                                                                                       |           |
| § 2-14 Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr. 3) .....                                                              | 11        |
| <b>Bestemmelser til arealformål.....</b>                                                                                 | <b>12</b> |
| § 3-1 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3) .....                                                                            | 12        |
| § 3-2 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1).....                                                       | 12        |
| § 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) ..... | 12        |
| § 3-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-11 nr. 1, 3 og 4) .....                                            | 13        |
| <b>Bestemmelser til hensynsoner.....</b>                                                                                 | <b>14</b> |
| § 4-1 Sikringssoner (pbl § 11-8 bokstav a og B) .....                                                                    | 14        |
| § 4-2 Faresone (pbl § 11-8 bokstav a) H210, 220, 310 og 370.....                                                         | 14        |
| § 4-3 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 bokstav c) H510.....                                                              | 14        |
| § 4-4 Hensynssone friluftsliv (pbl § 11-8 bokstav c) H530.....                                                           | 14        |
| § 4-5 Hensynssone naturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H560 .....                                                           | 14        |
| § 4-6 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H570.....                                                           | 14        |
| § 4-7 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl § 11-8 bokstav b) H710 15                       |           |
| § 4-8 Båndleggingssone naturvern (pbl § 11-8 bokstav d, jf. § 1-6) H720 .....                                            | 15        |
| § 4-9 Båndleggingssone kulturminner (pbl § 11-8 bokstav d) H730 .....                                                    | 15        |
| § 4-10 Båndleggingssone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav D) H740 .....                                             | 15        |

# Innledning

---

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Årstallet 2009 er satt som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som ved motstrid skal gjelde foran kommuneplanen i henhold til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Alle bestemmelsene til kommuneplanen er juridisk bindende, med unntak av noen av hensynssonene som kun er retningslinjer, (§§ 5-3 til 5-6.)

# Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

---

## § 1 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER (PBL § 1-5)

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 gjelder uansett foran kommuneplanen.
- b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:
- Randvik II – ID 1973002
  - Randvik IV – ID 1976002
  - Mindalen m.m. – ID 1979002
  - Linddalsveien – ID 1980003
  - Randvik IV felt 13 – ID 1985002
  - Industriområde i Bossvika – ID 1985006
  - Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
  - Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
  - Risør sentrum – ID 1991001
  - Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
  - Febu – ID 1995003
  - Urheia – ID 1997003
  - Moen-Røed – ID 1998001
  - Spirekleiv – ID 1998004
  - Østebøneset – ID 1998006
  - Hammeren - Nesodden – ID 1999001
  - Buvika – ID 1999002
  - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
  - Randvik renseanlegg ID 2000001
  - Barmenstangen ID 2000004
  - Øysang ID 2000006
  - Bommyr hytteområde ID 2001001
  - Øvre Sildnes ID 2001002
  - Moland Øst – ID 2002001
  - Grønningveien ID 2002002
  - Sørlandet Feriesenter ID 2002003
  - Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
  - Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
  - Moland Vest ID 2003002
  - Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
  - Skalvikheia – ID 2004002
  - Sønedeled – Ørsmålen – ID 2005001
  - Krana vest – ID 2005002
  - Storeplass – ID 2005005
  - Vestlandsstykket - ID 2006001
  - Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
  - Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
  - Krag's gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
  - Del av Limkjær – ID 2008003
  - Gloppe – ID 2008004
  - GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
  - Flisvika – ID 2008006
- c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.
- d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.



# Generelle bestemmelser

---

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

## § 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

Tiltak i utbyggingsområder (jamfør pbl § 11-7 pkt. 1, 2, 3, 4 og 6) som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

## § 2-2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN (PBL § 11-10 NR. 1)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne.
- c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

## § 2-3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2, JMF. KAP. 17)

Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle, jf. sak 40/08 vedtatt 22.05.08, Risør bystyre.

## § 2-4 REKKEFØLGKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- b) Det kan ikke anlegges nye boligområder ved Vormlitjenn innenfor Faresone\_H210 og \_H220 eller boligområde B22, før det kan sikres at boliger får tilfredsstillende støynivå jf. Miljøverndepartementets veileder T-1442.
- c) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
- d) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.

- g) For fv. 416 kan utbygging ikke finne sted før det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser, samt fastsetting av veitekniske avbøtende tiltak for å fjerne eller redusere identifiserte risikoer for vannforsyningssystemet.

## **§ 2-5 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)**

Ved detaljregulering skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jf. TEK 17 § 12-2.

## **§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)**

- a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.

- b) Byggegrense kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.

- c) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget, Vegårvassdraget og Kjølebrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.
3. Byggegrense for øvrige vassdrag er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
4. Byggegrense langs sjø er 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelige høyvann.
5. Unntak fra byggegrense langs sjø og vassdrag:  
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge veggiv av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er veggiv rundt slike bygninger byggegrense.

- d) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at 1. etg. gulv ikke skal være under kote +3,0. Tiltak i områder med lavere nivå kan tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

## **§ 2-7 UTNYTTELSESGRAD (PBL § 11-9 NR. 5)**

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder relevante bestemmelser for spredt boligbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav a punkt 2 og 3, og spredt fritidsbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav b punkt 3, 4, 5 og 6.

## **§ 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6)**

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m<sup>2</sup>. For enebolig med hybel er kravet 250 m<sup>2</sup>. For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m<sup>2</sup> per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m<sup>2</sup>. MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m<sup>2</sup> med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

## **§ 2-9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)**

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- d) Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelsene.
- e) Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

## **§ 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5)**

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler.
- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- d) For kaféer/restauranten skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- e) Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- f) For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.

## **§ 2-11 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416 (PBL §11-9, NR 5)**

a) Ny Fv. 416 Risørvei – veistandard og utforming:

Hovedveien skal bygges som tofelts vei med bredde 7,5m. For å unngå standardsprang må ny fylkesvei tilpasses bredden og standard på eksisterende vei. I reguleringsplan skal det legges inn arealer for sideliggende tilbud til gang- og sykkelfelt, enten i form av gang- og sykkelvei eller i form av kombinert adkomstvei og gang- og sykkelvei.

b) Vassdrag:

Alle bekker og elveløp på langs og på tvers av veitraséen opprettholdes og viktige biologiske funksjoner, f.eks. mulighet for fiskevandring, skal ivaretas.

c) Drikkevann:

Veianlegget skal utformes på en slik måte at det ikke oppstår økt fare for forringelse av drikkevannskvaliteten. Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for håndtering av avrenning til vannkildene.

d) Jordvern:

Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

e) Støy og luftforurensning:

For utbedring av ny vei skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

f) Naturmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer konflikt med områder som har viktige biologiske funksjoner, her under viktige naturtyper, utvalgte naturtyper og økologiske funksjonsområder.

g) Nærmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til kvalitetene i bo- og nærmiljø.

h) Landskap:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til landskapstilpasning og estetikk.

i) Kulturarv:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer inngrep i kulturminneobjekter og den visuelle påvirkningen av tilgrensende kulturmiljø – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

j) Kollektivtransport:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres en tilfredsstillende tilrettelegging og fremkommelighet for kollektivtransport.

## **§ 2-12 MILJØKVALITETER OG BEVARING MV. (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)**

- a) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder bl.a. husbåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i områder som ikke er regulert til formålet eller der tillatelse ikke er gitt.
- b) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø
  - 1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig

- bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.
2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
  3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

## **§ 2-13 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL § 11-9 NR. 8)**

- a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.
- b) For fv. 416 skal det utarbeides en plan for ytre miljø/miljøoppfølgingsprogram der aktuelle uønska hendelser for alle miljøtema risikovurderes og relevante tiltak beskrives. Planen utarbeides i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og detaljeres i videre prosjektfaser
- c) I videre detaljreguleringsplan for fv.416 skal det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensningsrisikoer til et nivå som sikrer at vannforsyningssystemet kan levere vann av drikkevannskvalitet skal utredes og fastsettes. Utredningen skal også belyse eventuelle behov for justering av renseløsninger eller reservevannsløsninger for vannforsyning. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres og det skal gjøres vurderinger knyttet til utslippstillatelse.

Utredningen skal legge føringer for detaljreguleringsplanen og stille krav som sikrer vannforsyningssystemet på en tilfredsstillende måte under bygging, drift- og vedlikehold.

Dersom resultat av utredning viser at utbygging og/eller drift av planlagt fv. 416 ikke kan foretas uten konsekvenser for vannforsyningssystemets kapasitet til levering av vann iht. drikkevannsforskriftens krav, kan planen for ny fv.416 ikke gjennomføres for de aktuelle delstrekningene som berører nedslagsfeltet for drikkevannet.

- d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for fv.416, skal det gjøres nødvendige utredninger for å kartlegge sårbarhet ved gjennomføring av veianlegg med nærhet til fredet bygg på Bosvik gård, gnr 39 Bnr.10. Dette omfatter utvendig og innvendig tilstand på bygget, samt nødvendige grunnundersøkelser for å kunne vurdere risikoen som grunn- og sprengningsarbeider kan utgjøre ved setninger eller rystelser.
- f) Innenfor hensynssonen H560\_1 ved Lindstøl skal det gjennomføres kartlegging og utredning av naturmangfold i tråd med anerkjent metodikk. Kartlegging må gjennomføres i perioden mai-september. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional – eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.



## § 2-14 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (PBL § 11-9 NR. 3)

a) Vann og avløp, herunder overvann:

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Risør kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Risør kommune. Dersom det er avvik mellom VA normen og «Byggteknisk forskrift» gjelder sistnevnte. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.

b) Tilknytningsplikt:

Plan- og bygningslovens § 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jmf. § 30-6.

c) Overvann:

1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.
2. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
3. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).
4. Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i egnede stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.

## Bestemmelser til arealformål

---

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven § 11-10 og 11-11 Gjelder for arealformål under hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grøntstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftsmål og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

### § 3-1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

### § 3-2 LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1)

- a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
- b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.

### § 3-3 OMFANG OG LOKALISERING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2)

- a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
  1. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
  2. Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak skal maks høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
  3. Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m<sup>2</sup> BYA per tomt.
  4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  5. Krav i pbl kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
- b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
  1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
  2. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
  3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig

planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For hytter innenfor 100-meterbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra eksisterende terreng.

4. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m<sup>2</sup> BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA og maks areal for bod = 8 m<sup>2</sup> BRA.
  5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m<sup>2</sup> i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
  7. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
  8. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
  9. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.
- c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
  2. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
  3. Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.

### **§ 3-4 SJØOMRÅDENE MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)**

- a) Generelle bestemmelser
  1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
  2. Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad såfremt allmennhetens ferdsel ivaretas.
- c) Det tillates oppført en brygge på inntil 12 m<sup>2</sup> for å sikre atkomst til bolig-, landbruks- eller fritidseiendom dersom alternativ atkomst ikke finnes.
- d) Småbåthavn (pbl § 11-11 nr. 3)  
For områdene må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.
- e) Fiske (pbl § 11-11 nr. 3)  
I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.
- f) Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)  
I områdene kan det drives akvakultur.
- g) Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)  
Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til vassdraget, jmf. § 2-6 bokstav c.
- h) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme med riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

# Bestemmelser til hensynsoner

---

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

## § 4-1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8 BOKSTAV A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann. H110 gjelder reguleringsplan “Nedbørsfelt for Risør vannverk”, ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.
- b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H130 er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

## § 4-2 FARESONE (PBL § 11-8 BOKSTAV A) H210, 220, 310 OG 370

- a) Skytebane – Innenfor sonene H210 og H220 kan det ikke iverksettes bygningstiltak før rekkefølgekrav i § 2-3 b) er redegjort for og tatt hensyn til.
- b) Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c) Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## § 4-3 HENSYNSSONE LANDBRUK (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H510

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

## § 4-4 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H530

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

## § 4-5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H560

Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres gjennom reguleringsplaner i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtypen.

## § 4-6 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H570

Hensynsona omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen vurdert i kulturminneplanen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge-

og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

#### **§ 4-7 BÅNDLEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 BOKSTAV B) H710**

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Agder fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

#### **§ 4-8 BÅNDLEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720**

Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

#### **§ 4-9 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730**

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### **§ 4-10 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H740**

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND  
V/MARIA STORNES  
HOVEDGATA 26  
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 41240104  
Vår referanse: 3645900/25469577  
Bestilling: C3 2024-12-23 (3) 60

Dato  
23.12.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                                                                  |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                                           |
| 172119          | 200            | 28.2.2008          | BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SLETTING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 4201 RISØR  | 15          | 228         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte

|                                           |                   |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekvirentens navn<br><b>Risør kommune</b> |                   | <br>Doknr: 172119 Tinglyst: 28.02.2008<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse<br><b>Postboks 158</b>            |                   |                                                                                                                                                           |
| Postnr.<br>4952                           | Poststed<br>Risør |                                                                                                                                                           |
| Org.nr.:<br>964 977 402                   |                   |                                                                                                                                                           |

Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken.

|                                                                   |                             |                   |                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|--|
| 1. Eiendommen(e)                                                  |                             |                   |                                                            |  |
| Kommunenr.<br><b>0901</b>                                         | Kommunenavn<br><b>Risør</b> | Gnr.<br><b>15</b> | Bnr.<br><b>228,</b>                                        |  |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: <b>Nei</b>            |                             |                   | Overdragelsen gjelder transport av festeretten: <b>Nei</b> |  |
| Beskaffenhets: <b>1. Bebyggd</b>                                  |                             |                   |                                                            |  |
| Bruk av grunn: <b>B Boligeiendom</b>                              |                             |                   |                                                            |  |
| Type bolig: <b>FB</b>                                             |                             |                   |                                                            |  |
| FB Frittliggendebolig      TB Tomannsbolig      RK Rekkehus/Kjede |                             |                   |                                                            |  |

|                                                           |                                                |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2. Kjøpesum                                               |                                                |
| Kr: <b>6376,-</b>                                         | Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.        |
| Omsetningstype : <b>8 Annet (Innløsning av festetomt)</b> | Utløst for salg på det frie marked: <b>Nei</b> |

|                             |                              |                            |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 3. Overdras fra             |                              |                            |
| Org.nr.<br><b>964977402</b> | Navn<br><b>Risør kommune</b> | Ideell andel<br><b>1/1</b> |

|                      |                      |                                                                     |              |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 4. Til               |                      |                                                                     |              |
| Fødselsnr. 11 siffer | Navn                 | Fast bosatt i Norge                                                 | Ideell andel |
| <b>250153</b>        | <b>SØRENSEN STEN</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <b>1/1</b>   |
|                      |                      | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |              |
|                      |                      | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 5. Særskilte avtaler som skal og kan tinglyses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>Bortfester og fester begjærer festekontrakten slettet. Det erklæres at en slettelse av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.</p> <p>Eieren er forpliktet til å finne seg i de bestemmelser om vedlikehold og bruksrett av eventuell felles vei, vann- og kloakkledninger og septiktank, som måtte bli bestemt – herunder også bestemmelse om at disse fellesanlegg skal avløses av særskilte anlegg for hvert hus.</p> <p>Kommunen har rett til å vedlikeholde eventuelle vann- og kloakkledninger og elektriske ledninger og kabler over tomten uten at eieren kan kreve erstatning for det. Kommunen sørger for at tomten blir ryddiggjort umiddelbart etter arbeidets utførelse.</p> <p>Vedlikehold av eventuelle veier over tomten påhviler eieren.</p> |  |
| Andre avtaler som ikke skal tinglyses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Eiendommen er bebygd med hus, men det er kun grunnen som skal overdras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

|                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| 6. Kjøper/erverters underskrift og bekreftelse  |                      |
| Sted: <i>Kvinsdal</i> Dato: <i>12. jan. 08.</i> |                      |
| Kjøper(e)s underskrift<br><i>Sten Sørensen</i>  | <b>SØRENSEN STEN</b> |

|                                         |                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7. Utsteders underskrift og bekreftelse |                                                            |
| Risør, <i>20208</i>                     | Risør kommune<br>v/ordfører<br><i>[Signature]</i> Stempel: |



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND  
V/MARIA STORNES  
HOVEDGATA 26  
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 41240104  
Vår referanse: 3645901/25469582  
Bestilling: C3 2024-12-23 (3) 59

Dato  
23.12.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 2432            | 35             | 30.7.1973          | REGISTRERING AV GRUNN  |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 4201 RISØR  | 15          | 183         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Prt.koll

side

J. nr.

L. nr.

Dagboknr. 2432 b. 73

Høy Sammenheng

R I S Ø R  
..... kommune

# MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Randvik gate/vei nr. .... (gr.nr. 15 br.nr. 183)  
Parsellen er betegnet Granitten gate/vei nr. 44 (gr.nr. 15 br.nr. 228)

År 19 73 den 06. juli ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965  
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over  
g.nr. 15 b.nr. 228

Forretningen er forlangt av

Riser kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne

Arild Mathisen

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Parsellen ligger i Reguleringen for Randvik IV, av 25.11.71., godkjent av Riser Bygningsråd i møte den 29.11.71. under sak nr. 451/71.

Parsellen ble målt etter godkjent reguleringsplan og fikk følgende dimensjoner:

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
| linje | A - B | 25,20 m |
| "     | B - C | 25,50 m |
| "     | C - D | 10,00 m |
| "     | D - E | 15,55 m |
| "     | E - A | 28,50 m |

Arealet er beregnet til: 672,7 m<sup>2</sup>.

  
Agnar Krieg  
oppmålingsjef

  
Arild Mathisen  
kartvitne

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

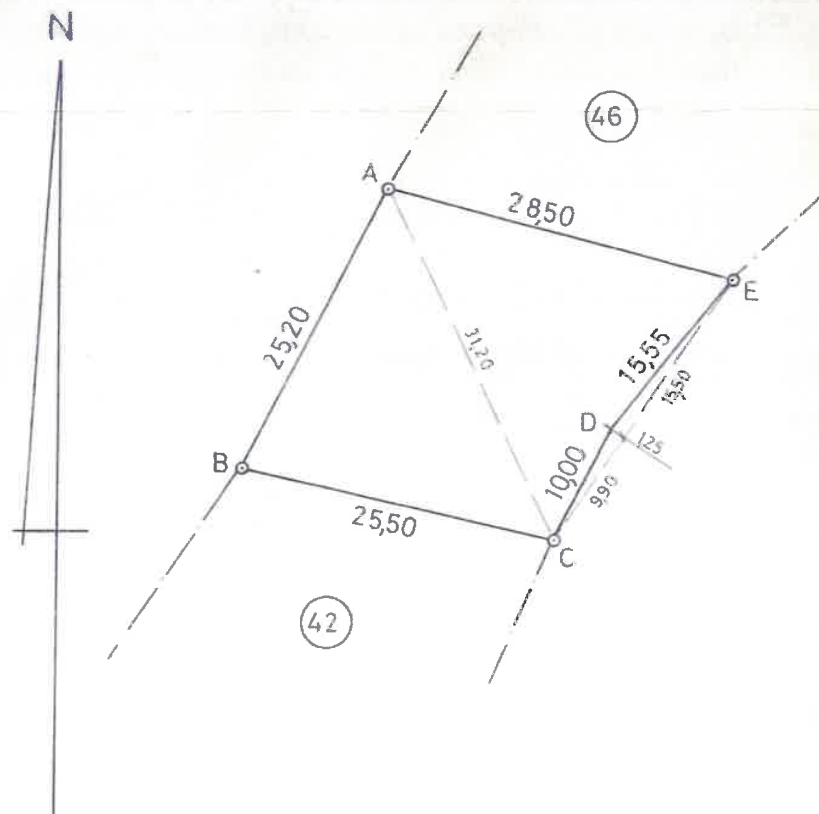


For inntegning eller innliming av kart.

GRANITTEN 44

AREAL : 672,7 m<sup>2</sup>

M : 1 : 500





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Kari Mortensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 41 99

kari.mortensen@sor.no



**Heidi Monge Øia**

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 42 06

heidi.oia@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# BUDSKJEMA



Eiendom:

Granitten 44, 4956 RISØR

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

|      |             |                         |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank           | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr.        |
| Telefonnummer           | Sum totalt kr.       |

### Budgiver 1

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

### Budgiver 2

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

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.

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at 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 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**MARIA STORNES** | Eiendomsmegler | **90 57 03 07**

**maria.stornes@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00