

# Fjellgata 8

Risør - Sentrum



Prisantydning: **kr 3 800 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Velholdt enebolig i den gamle trehusbebyggelsen med gåavstand til sentrum | Terrasse med gode solforhold | Noe sjøutsikt



I boligens hovedetasje er det en stue og en spisestue. Stuen er lys og trivelige

# Velholdt enebolig i den gamle trehusbebyggelsen med gåavstand til sentrum | Terrasse med gode solforhold

## OMRÅDE

**Sentrum**

## ADRESSE

**Fjellgata 8, 4950 RISØR**

## Prisantydning

**kr 3 800 000,-**

Omkostninger: **kr 112 500,-**

Totalpris: **kr 3 912 500,-**

Formuesverdi: **kr 765 268,-**

Kommunale avgifter: **kr 22 552,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 139,-**

---

BRA-i: 171 m<sup>2</sup>

BRA Total: 171 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1896

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 181.1 m<sup>2</sup>



## Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

**476 57 250**

**[louise.tallaksen@sormegleren.no](mailto:louise.tallaksen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand**

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# FJELLGATA 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 16, bnr. 495, ideell andel 1/1  
i Risør kommune.

### Areal

BRA - i: 171 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 171 m<sup>2</sup>  
TBA: 27 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Vindfang, bod / uinnredet kjeller, stue, bad, kjøkken og soverom.

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Vindfang, stue 1, stue 2, kjøkken, gang, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Trappegang, soverom 1 / kontor, toalettrom, kontor / loftstue, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Bygningen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Toalettrommet i loftsetasjen og deler av arealet under skråtakene er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen på tomtens sydlige side som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten.

Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng, eksempelvis betongopparbeidelse ved innganger, er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA). Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ulike inndelings-soner i kombinasjon med romfordelinger, skråtak, veggtykkelser og skjevheter i gulver, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen. Videre er boligen utformet uten vinkelrette hjørner. Kjøper må derfor være oppmerksom på at de måleverdige arealene for enkelte plan sannsynligvis vil avvike mer enn 2%.

Det er ikke lyd og brannskillekonstruksjoner mellom hovedetasjen og boenheten i underetasjen.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boenheten i boligens underetasje er formelt omsøkt eller godkjent. Underetasjen har lav takhøyde (under 200 cm).

Alternativ rømning fra boligens loftsetasje er ikke fullt ut ivaretatt. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen. Hovedetasjen har for øvrig 2 utganger ved hovedinngang og vaskerommet. Underetasjen har alternative rømningsveier via kjøkkenvinduet og kjellerdøren.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

181.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av 3 teiger. Arealene er ihht. matrikkelrapport: opplyst å være

Teig 1 (ubebygd): 45,8 kvm.

Teig 2 (terrasseområdet): 33,2 kvm.

Teig 3 (hovedteig): 102,1 kvm.

Eiendomsgrensene er delvis lite nøyaktige og mindre nøyaktige. Eiendomsgrensene kan derfor avvike i større eller mindre grad. Det foreligger en oppmåling av teigene fra 1951. Oppmålingen viser at teigene er på til sammen 179,7 kvm. Det anbefales å foreta en oppmåling for å fastsette eksakte grenser.

Deler av tilbygget og terrassen er over eiendomsgrensene.

### **Beliggenhet**

Nydelig beliggende enebolig i trehusbyen Risør.

Fjellgata 8 ligger like i nærheten av Krags gate, som leder ned til torvet.

Området består av sjarmerende sørlandsidyll med koselige og smale gater og hvit trehusbebyggelse. Risør er en av de eldste byene på Sørlandet og som mange byer på sørlandskysten er Risør tuftet på trelasthandel og skipsbygging.

Fra eiendommen er det kort avstand til sjøen og Urheia med fine og merkede turstier - her er det også festningsanlegg fra 2. verdenskrig. Videre er det også fine turstier på Barmen. Det er flere badeplasser i området. Liten sandstrand på Holmen og badeplass på Kastellet og Randvik blant annet. Kommunen byr på gode turmuligheter for både store og små. Kino og bibliotek er også innenfor gåavstand fra eiendommen.

Det er godt med utvalg av restauranter og dagligvarebutikker i Risør. Videre er det fiskemottak, bakeri, bank, vinmonopol og apotek innen gangavstand.

Ønsker man å utforske skianlegg, finnes det fine og preparerte skiløyper i Gjerstad. Alpinanlegg og preparerte løyper på Vegårshei, ca. 31 km unna eiendommen.

Beliggenheten gir korte avstander til det meste. Nydelig spasertur ned til torvet, hvor man kan spise is, handle lunsj på bakeriet eller bare for å gå en tur på Urheia. Kort vei til skole og barnehage.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

## Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bærende undertak av takbord. Lett undertak av asfaltpapp på den nordlige bad/vaskeroms-siden.

Yttertaket er tekket med tegltakstein. I følge eier ble taktekingen skiftet i 2016.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i laftet tømmer. Det kan være benyttet enkel bindingsverkskonstruksjon i den nordlige bad/vaskeroms-delen.

Utvendige overflater er utført med stående malt profilert kledning. Deler av kledningen er av nyere dato, utlektet og utført med musebånd. I følge eier ble det fjernet råteskadet del av bunnsvill på østveggen, i 2021.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med gjennomgående kvist og delvis utført med tildekkede skråtak på den nordlige siden.

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og nyere plast (rør i rør), tilknyttet vannfordelerstokk i kjellerrom.

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjell og delvis mot løsmasser.

Grunnmurer av naturstein.

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Nytt arbeid. 2018. Faglært. Full rehabilitering av bad i kjeller. Paulsen og sønn as; Elektro Skagerrak; Klausens leggeservice. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Det lakk vann inn i kjeller da vi overtok huset. Dette er utbedret av eier ved reparasjon av betongdekke ved inngangsparti i øst ca. 2017.

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

Ja. Nytt arbeid. 2015. Faglært. Skiftet glass på i alt 6 vinduer i stuer og på kjøkken, 1. etasje. Lindland glass AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid. 2016. Faglært. Skifte tak, takstein, beslag og takrenner, samt skifte av noe ytterkledning ved hushjørne nordøst. Sivertsen Bygg AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid. 2017. Faglært og ufaglært. Nytt vindu til kjellerbod ble innkjøpt. Lindland glass as. Har dokumentasjon på arbeidet. Av eier: Montering av vindu i kjellerbod.

Nytt arbeid. 2021. Faglært og ufaglært. Det ble oppdaget angrep av stokkmaur i bunnsvill på østveggen, sør for inngangsdør sommeren 2021. Løse deler av bunnsvillen ble fjernet av eier og det som var igjen ble sprøytet med insektsmiddel. Dette ble utbedret i november samme år av fagfolk, etter at det var konstatert at det ikke lenger var tegn til stokkmaur. Tømrer Jørn Lundberg. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja.

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

Ja. Se punkt ovenfor. Lekkasje til kjellerbod er utbedret.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Nytt arbeid. 2016. Faglært. 2016: Skiftet jordfeilbryter i sikringsskap kjeller 2022: Montert varmepumpe og utvendig stikkontakt for denne. Elektro Skagerrak; Grimstad Elektrohandel. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. I januar 2024 var det ett tilfelle av at vannrør til utslagsvask på kjøkken frøs. Dette kunne tines opp ved hjelp av varmluft.

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

Ja. Nytt arbeid. 2018. Faglært. I forbindelse med rehabilitering av bad i kjeller ble sluket flyttet og det ble montert nytt avløpsrør som ble koblet til hovedavløpet. Paulsen og Sønn AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja. Nytt arbeid. 2015. Faglært. Fjerning av gammel koksovn i spisestue, montering av peisovn i stue. Thomas Gruer AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid. 2022. Faglært. Montering av varmepumpe i spisestue. Grimstad elektrohandel. Har dokumentasjon på arbeidet.

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

ja. Se punkt om utbedring av skade etter angrep av stokkmaur under "Tak, yttervegg, fasade". Ellers ingen tegn på mugg, sopp eller råte.

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

Ja.

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Nei.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Bolighuset inneholder:

1.etg: Vindfang, stue 1, stue 2, kjøkken, gang, bad og vaskerom.

2. etg: Trappegang, soverom 1 / kontor, toalettrom, kontor / loftstue, soverom 2 og soverom 3.

Kjeller: Vindfang, bod / uinnr kjeller, stue, bad, kjøkken og soverom.

Eier opplyser om at baderommet ble oppgradert i 2008 og at vaskerommet i hovedetasjen er tilbygg fra 2008.

Det foreligger tegning av gjerde fra 2010. Ut fra tegningene kan det se ut til at dette er et gjerde i tilknytning til terrassen.

Det foreligger en utvendig tegning av boligens nord fasade, datert 2008.

Eiendomsverdi opplyser om at byggeår er 1905. Eier opplyser om at opprinnelig byggeår er 1896, og at kilden er en branntakstprotokoll fra 13.juni samme år.

Risør kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for innvendig planløsning i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Alternativ rømning fra boligens loftsetasje er ikke fullt ut ivaretatt i henhold til dagens krav. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en egen utleiedel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Risør kommune. Underetasjen har lav takhøyde (under 200 cm).

### **Standard**

Boligen har normal standard.

Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt, med påregnelig løpende vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

Bolighuset er i følge selger oppført i 1896. Videre opplyser selger om at boligen er utformet uten vinkelrette hjørner.

Innvendige gulver er utført med tregulver, fliser og laminat. Veggflatene er utført med malt trepanel, malte panelplater og tapet. Det er benyttet malt trepanel og slette malte plater i tak / himlinger. Hoveddelen av boligens innvendige overflater ble i følge eier kosmetisk oppusset i 2008.

#### Stue:

I boligens hovedetasje er det en stue og en spisestue. Stuene er lyse og trivelige. Nyere peisovn i stue, hovedetasje. I følge eier ble peisovnen installert i 2015. Videre er det luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2022 i spisestuen.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet er i naturlig tilknytning til stuene, noe som skaper en praktisk hverdag. Kjøkkenet er lyst og praktisk med god skapplass. Det er plass til eget kjøkkenbord for hyggelige frokoststunder på kjøkkenet. Overflater: Lakkert tregulv. Veggflatene er utført med malte panelplater. Slette malte overflater i tak / himlingen. Innredning: Over og underskaper med fronter i malt profilert utførelse. Utstyr: Integrrert koketopp og stekeovn, mikrobølgeovn og oppvask. Avsatt plass til kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast ut. Eier opplyser om at kombiskapene er fra 2023 - disse medfølger.

#### Bad:

Baderom i hovedetasjen er oppgradert i 2008 i følge eier. Badet er utstyrt med dobbel servantinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet trepanel i tak / himling. Flislagt gulv. Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

#### Vaskerom:

Vaskerom fra 2008 i følge eier. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak / himling. Flislagt gulv. Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Videre er det godt med lagringsplass på vaskerommet. Rommet har også egen utgang ut.

#### Underetasjen:

##### Kjøkken:

Praktisk og enkelt kjøkken i boligens underetasje. Laminatgulv. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen. Innredning: Over og underskaper med fronter i malt profilert utførelse. Utstyr: Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og liten vaskemaskin. Kjøkkenventilator med avkast ut. Gulvvarme på kjøkkenet. Komfyr, vaskemaskin og kombiskap medfølger.

Videre er det stue med plass til sofa og spisebord, samt et rom som benyttes som soverom (ikke godkjent som soverom).

##### Bad:

Enkel baderomsløsning i boligens underetasje. Badet er utstyrt med standard toalett, servant og dusjgarnityr. Våtrommets installasjoner og overflater ble i følge eier fornyet i 2018. Flislagte veggflater i dusjsonen. For øvrig malte murflater og malte plater mot kjellerstuen. Det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen. Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

##### Felles trappeløp i betong:

Den utvendige betongtrappen er fellesadkomst til naboeiendommene i det lokale området. Selger opplyser om at noen av naboene deler på vedlikehold, som stort sett består i snømåking, renhold, tetting av sprekker, som jevnlig oppstår, og maling av smijerns gjerde. Det foreligger ingen skriftlig avtale for vedlikehold av trappeløpet.

#### 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 Espen Martinsen den 16.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 fra perioden rundt 1896, oppført i 3 innredede etasjer. Deler av kjelleretasjen består av uinnredede kjellerrom. Underetasjen er innredet som separat boenhet. Den innredede kjellerdelen ble i følge eier etablert på 1960-tallet. Boligen ble vesentlig påkostet i 2008 og er jevnlig vedlikeholdt og påkostet siden nåværende eier overtok boligen i 2014. Taktekkingen ble i følge eier omlagt i 2016. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig drenering, gjenværende vinduer, ytterkledning, kjellerdør, og gjenværende deler av røropplegget som legges til grunn for vurderingen. Det er behov for utbedring av tekkingen rundt pipegjennomføringen i yttertaket. Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold, rom under terreng og våtrommene i boligen. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking

Utvendige beslag har utettheter. Det ble registrert synlig fuktvandring i tilknytning til pipegjennomføringen i yttertaket, med påfølgende oppfuktet overflate mot loftsetasjen. Pipeløp over tak er ikke utført med heldekkende beslag. Løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i overgangstekkinger. Videre ble det registrert fuktmerker i kilrenne. Det er for øvrig uvisst om disse er fra før takomleggingen eller kan ha sammenheng med pipSynlig alders slitasje i tilknytning til gjenværende vindskier. Det mangler del av panel ved takutstikket på den nordvestlige siden.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Datidens skillekonstruksjoner er noe underdimensjonert, med påfølgende ustivheter. Videre er det skjevheter som følger setninger i bygget. Deler av konstruksjonene mot uinnredet kjellerrom og kryprom er utsatt for kondensbelastning og det ble registrert boreganger etter stripet borebille i deler av den synlige skillekonstruksjonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert motfall ved terskelområdet ved dør og dusj.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved utvendig hjørne, mot dusjonen.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser. Kontrollerte fliser lå stabilt på befæringsstidspunktet. Det ble registrert manglende fall og lokale motfall på deler av gulvet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg tilknyttet hovedinntak på den vestlige endeveggen. Tavleskap med automatsikringer i soverom loftsetasje og underfordelerskap med automatsikringer i underetasjen. Det er tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra oppgradering av el-anlegget i boligens hoveddel. Dokumentasjonen er datert 2008. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de øvrige installasjonene i boligens underetasje og kursmerkingen er ikke oppdatert. Videre ble det registrert utildekkede åpninger/gjennomføringer i tavleskapet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er over 10 år.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonens nedre deler er tidvis utsatt for kondens / fuktbelastning fra tilstøtende kjellerrom og kryprom med høy luftfuktighet. Datidens byggemåte tilsier at de originale veggflatene er utført uten vindspærresjikt og isolasjon. Varierende grad av slitasje, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov. Deler av kledningen står i nær tilknytning til terreng og er utsatt for ekstra fuktbelastning. Normale symptomer for boliger fra den aktuelle tidsperioden.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen har skjevheter. Konstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens byggemåte. Eier må derfor være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaste på taket. Skråtakene er ikke gjennomluftet. Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Videre ble det registrert noe sig / skjevheter. Normale tekniske merknader for konstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen.

#### Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Innvendige kondensmerker i tilknytning til soveromsvindu på den vestlige siden av loftsetasjen. Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Varierende grad av utvendig slitasje / malingsflass.

#### Utvendig > Hovedinngangsdør og vaskeromsdør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det ble registrert noe malingsflass i tilknytning til hovedinngangsdøren og påbegynt utvendig oppsprekking i tilknytning til vaskeromsdøren.

#### Utvendig > Kjellerdør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det mangler utvendig terskelbeslag. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Utvendige overflater har synlig falming.

#### Utvendig > Treterrasse

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Deler av konstruksjonen står i nær / umiddelbar kontakt med grøntvekster og terrengnivå. Løsningen medfører ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialer og overflatebehandling. Det ble registrert noe ujevnheter i gulv.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Normal alders slitasje og overflateslitasje for utvendige betong/murkonstruksjoner. Påstøp ved hovedinngang har redusert limfeste mot underlaget.

#### Innvendig > Overflater

Det er avvik: Varierende grad av tørkespalter, stedvis gulvknikk og stedvis boreganger etter treskadeinsekter i deler av tregulvene. Påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv i kjelleretasjen. Videre ble det registrert fuktmerker ved pipegjennomføringen mellom loftsetasjen og kryploftet.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Synlig sprekk rundt røykrørsgjennomføringen fra ildstedet i hovedetasjen. Det er uvisst om det nye ildstedet er innmeldt til kommunens brann / feiervesen og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av røykrørsforblending i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble registrert symptomer på fuktvandring og høy relativ luftfuktighet med påfølgende høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjon mot tilstøtende hovedetasje. Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i skillekonstruksjonen. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte murvegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Kjellerrommet er ikke egnet for

innredning med trematerialer.

Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk, med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner. Det ble målt noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjon ved avløpsgjennomføringen.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. 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. Opprinnelige speildører har synlige skjevheter i karm, som følge av setninger i bygget.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er våt-sone ved dusj, samt vindu og skråtak ved badekar som legges til grunn for vurderingen. Videre ble det registrert fugesprekk/overgangssprekk i innvendig hjørne ved badekar og delvis misfargede flisfuger i nedre del av dusjsonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det mangler synlig og/eller dokumentert utførelse av tettesjikt. Inntil våtrommet skal renoveres, anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå unødig fuktbelastning mot overflatene i dusjsonen. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisternen. Datidens byggemåte tilsier at toalettsternen er utført uten omsluttende tettesjikt. Normal løsning frem til 2008.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Det er etablert åpne vannrør og vannrørgjennomføringer i våt-sonen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik: Det mangler synlig og/eller dokumentert utførelse av tettesjikt. Åpne rørgjennomføringer og innfestinger fra røroppheng kan medvirke til perforering av tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt noe høyt trefuktinnhold i konstruksjonen. Dette kan være forårsaket av kondensfukt fra underliggende kryprom eller kapillær fuktvandring i konstruksjoner.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av tettesjikt / våtromsarbeider.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen. Konstruksjonen ligger mot tilstøtende kjellerrom med kondensutfordringer og betegnes derfor som risikoutsatt konstruksjon.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Løs innfesting av oppvaskmaskin, lokale slitasesymptomer og påbegynt emaljekrakelering i vask.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Det ble registrert påbegynt delaminering i skjøter på laminatgulvet.

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Fordelerstokk/fordelerpunkt er utført uten omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for de nyere delene av anlegget. Det er etablert Durgovoentil (kloakklufting) bak plassering for kjøleskap i underetasjen. Løsningen vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Installasjonene er tilkoblet ordinært støpsel. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014. Dette har ikke tilbakevirkende kraft for eksisterende installasjoner, med mindre det er forhold som påpekes av det lokale el-tilsynet eller installatør/el-takstmann etc. Det anbefales for øvrig og av sikkerhetsmessige hensyn at varmtvannsberedere har fast tilkobling. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Tomteforhold > Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrenghold

Det er avvik: Deler av terrenget har fall inn mot bygning / kjellermur. I følge eier er det utført forebyggende tiltak i forbindelse støpt betongdekke ved hovedinngang, for å redusere overvannsbelastning mot murverket. Løsningen eliminerer allikevel ikke mulighet for over eller undervannsbelastninger.

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 bygningsasskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Garderobeskap på soverom medfølger ikke.

Lysekroner i stuer medfølger ikke.

En del møbler i kjeller kan medfølge etter nærmere avtale med kjøper.

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: Kjøleskap/kombiskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frysenskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp og vaskemaskin i kjeller.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om at følgende har blitt gjort i løpet av deres eiertid:

2015: Fjerning av gammel ovn i spisestue, kjøp og montering av peis ovn F 163 i stue. Thomas Gruer AS. Utskifting av glass i 6 vinduer i 1. etasje. Lindland glass AS. Montering av rekkverk mot nord ved vaskerom. Risør Smia A/S.

2016: Skifte jordfeilbryter i sikringsskap kjeller. Elektro Skagerrak AS. Skifte tak, takstein, beslag og takrenner. Noe skifte av ytterkledning ved hushjørne nordøst. Sivertsen Bygg AS.

2017: Innkjøp ny oppvaskmaskin. Innkjøp nytt kjellervindu. Eier montert selv.

2018: Rehabilitering av bad i kjeller. Varmekabler Elektro Skagerrak AS, rørleggerarbeid Paulsen og Sønn a/s, flis legging Klausens leggeservice a/s.

2019: Overbygging platting. Arkitekt Einar Myraker, prosjektledelse og tømrerarbeid Lindal hus AS, blikkenslagerarbeid Tvedestrand blikkenslager verksted. Ferdigattest Risør kommune juni 2020.

2021: Utbedring av skade i bunnsvill østvegg etter maurangrep. Tømrer Jørn Lundberg.

2022: Installasjon varmpumpe i 1. etasje. Grimstad elektrohandel. Elektro Skagerrak.

2023: Innkjøp av to Electrolux kjøleskap. Tvedestrand elektro/Elkjøp.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia.

#### **Parkering**

Det er ingen parkering på eiendommen

Beboerparkering i området som i følge selger koster ca. 1 500,- i året.

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Polisenummer**

585547

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Litt historie om Fjellgata 8. Opplysningene kommer fra selger.

Fjellgata 8 ble bygd av tømmermann Torjus Thorsen i 1896, noe som bekreftes av branntakstprotokollen fra 13. juni samme år i følge eier. Huset ble bygd og innredet for å kunne huse to familier, en i hver etasje. Derfor var det opprinnelig kjøkken i begge etasjer. Det har vært flere eierskifter i løpet av husets historie. Eier opplyser om at i 1910 bodde det en enke etter en styrmann her med tre barn og at 2. etasje var leid ut til en gammel sjømann og hans sønn. Enken hadde i tillegg en lærerinne som leieboer. I 1920 kjøpte en snekker huset og han bodde der med sin kone og fire barn. Snekkeren som gikk under navnet Olaf innredet snekkerverksted i kjelleren. Under Olaf sitt eie, leide de ut 2. etasje til et lærerpar. Yngste dattera overtok huset og stiftet familie der sammen med en som het Torje. Parets to sønner innredet kjelleren på 60-tallet. I 2008 ble huset solgt og de nye eierne pusset opp boligen. Kjøkkenet og bad ble pusset opp og det ble ordnet med et eget vaskerom med egen inngang blant annet. I dag eies huset av et ektepar som har hatt stor glede av eiendommen, men veien går videre og eiendommens historie fortsetter.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring.

Varmpumpe i 1. etasje. Panelovner i alle etasjer. Varmekabler i gang 1. etasje, bad 1. etasje og vaskerom.

Varmekabler på bad og kjøkken i kjeller. Peis ovn i 1. etasje.

---

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info strømforbruk**

Antatt forbruk KWH siste år: 2023: 1. og 2. etasje: 13.318 kWh. Kjeller: 2.292 kWh. Selger har informert om at den innredede delen av kjelleren har vært i bruk stort sett bare om sommeren, og at i 2023 sto huset tomt i april og oktober.

Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Gul

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 22 552

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer for 2024:

Avløp: 6 064,-

Vann: 3 408,-

Eiendomsskatt: 8 139,-

Feiing: 350,-

RTA: 4 591,-

#### **Eiendomsskatt**

Kr 8 139

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 765 268

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 908 017

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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 FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4201/16/495:

31.03.1921 - Dokumentnr: 900225 - Erklæring/avtale

ang. frafallelse av rett til drikkevann

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2024 - Dokumentnr: 1848631 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglern AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

25.08.1951 - Dokumentnr: 939 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:16 Bnr:477

01.01.2020 - Dokumentnr: 51543 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:16 Bnr:495

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for hovedeiendommen. 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 ferdigattest datert 06.01.2010. Ferdigattesten gjelder tilbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.2020. Ferdigattesten gjelder overbygg på en eksisterende platting. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for innvendig planløsning i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei frem til boligen.

Vann. Offentlig. Det er ikke montert vannmåler.

Avløp. Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan detaljreguleringsplan for Risør sentrum, datert 30.06.2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Området terrassen og den ubebygde tomten ligger på er regulert til friområde.

Terrasseområdet ligger under faresone, hensynssone brann. Hentet fra detaljreguleringsplan for Risør

sentrum: Innenfor sonene tillates ikke oppføring av bygg eller andre tiltak som kan svekke brannsikkerheten.

Kommunen kan kreve at tiltak som er til særlig ulempe for brannsikkerheten fjernes. Parkering kan tillates

dersom det ikke er til hinder for rednings- og slokkemannskap.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en egen utleiedel, endringen er ikke omsøkt hos Risør kommune.

Takstmann har kommentert at det ikke er lyd og brannskillekonstruksjoner mellom hovedetasjen og boenheten i underetasjen, og at underetasjen har lav takhøyde (under 200 cm).

Risør kommune opplyser om at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for innvendig planløsning for eneboligen i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boligen er formelt omsøkt og godkjent med utleiedel i underetasjen. 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.

Underetasjen er ikke godkjent for utleieformål.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no).

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 bygningssakyndig 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.

**Prisantydning**

Kr 3 800 000

**Totalpris**

Kr 3 912 500

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000,00 (Prisantydning)

**Omkostninger**

95 000,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
96 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

112 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 896 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 912 500,00 (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.

**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.

### **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. Sørmeglere 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.

### **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 avvikle 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/41240072](http://www.sormegleren.no/41240072). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **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 rettshjølpsforsikring 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. 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.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,10 % 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 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 124 850,00,- 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.

### **Selger**

Nils Andreas Vibe

Turid Østby Vibe

### **Oppdragsansvarlig**

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

[louise.arneberg@sormegleren.no](mailto:louise.arneberg@sormegleren.no)

Tlf: 476 57 250

### **Ansvarlig megler**

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

[louise.arneberg@sormegleren.no](mailto:louise.arneberg@sormegleren.no)

Tlf: 476 57 250

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

04.11.2024



Området består av sjarmerende sørlandsidyll med koselige og smale gater og hvit trehusbebyggelse



Sjarmerende!



Romslig og solrik terrasse på ca. 27 kvm. som er godt egnet for besøk av venner og familie. Her kan ettermiddag- og kveldssolen nytes



Fjordgløtt. Til venstre i bildet ser vi Risørflerken. Privat bilde



Fra eiendommen er det kort avstand til sjøen og Urheia med fine og merkede turstier - her er det også festningsanlegg fra 2. verdenskrig



Velkommen inn!



Vindfang med varmekabler i gulv



Kjøkkenet er lyst og praktisk med god skaplass. Det er plass til eget kjøkkenbord for hyggelige frokoststunder på kjøkkenet



Over og underskaper med fronter i malt profilert utførelse



I boligens hovedetasje er det en stue og en spiseetue. Stuen er lys og trivelige



Eier opplyser om at badet er oppgradert i 2008 og at vaskerommet i hovedetasjen er tilbygg fra 2008



Praktisk og separat vaskerom med god garderobe- og lagringsplass





Kjøkkenet er i naturlig tilknytning til stuen, noe som skaper en praktisk hverdag og en naturlig flyt i boligen



Hyggelig stue i tilhørighet til vindfang og spisestue



Videre opp i andre etasje



Mellomgang/loftstue



Rom benyttet som soverom. Vindu tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei



Rom benyttet som soverom. Vindu tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Rommet er delt opp i to soner med plassbygde senger



Rom benyttet som soverom/kontor. Vindu tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Plassbygd dobbel sovesofa



Rom benyttet som soverom/kontor



Rom brukt som kjellerstue



Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boligens underetasje er formelt omsøkt eller godkjent som egen utleiedel. Underetasjen



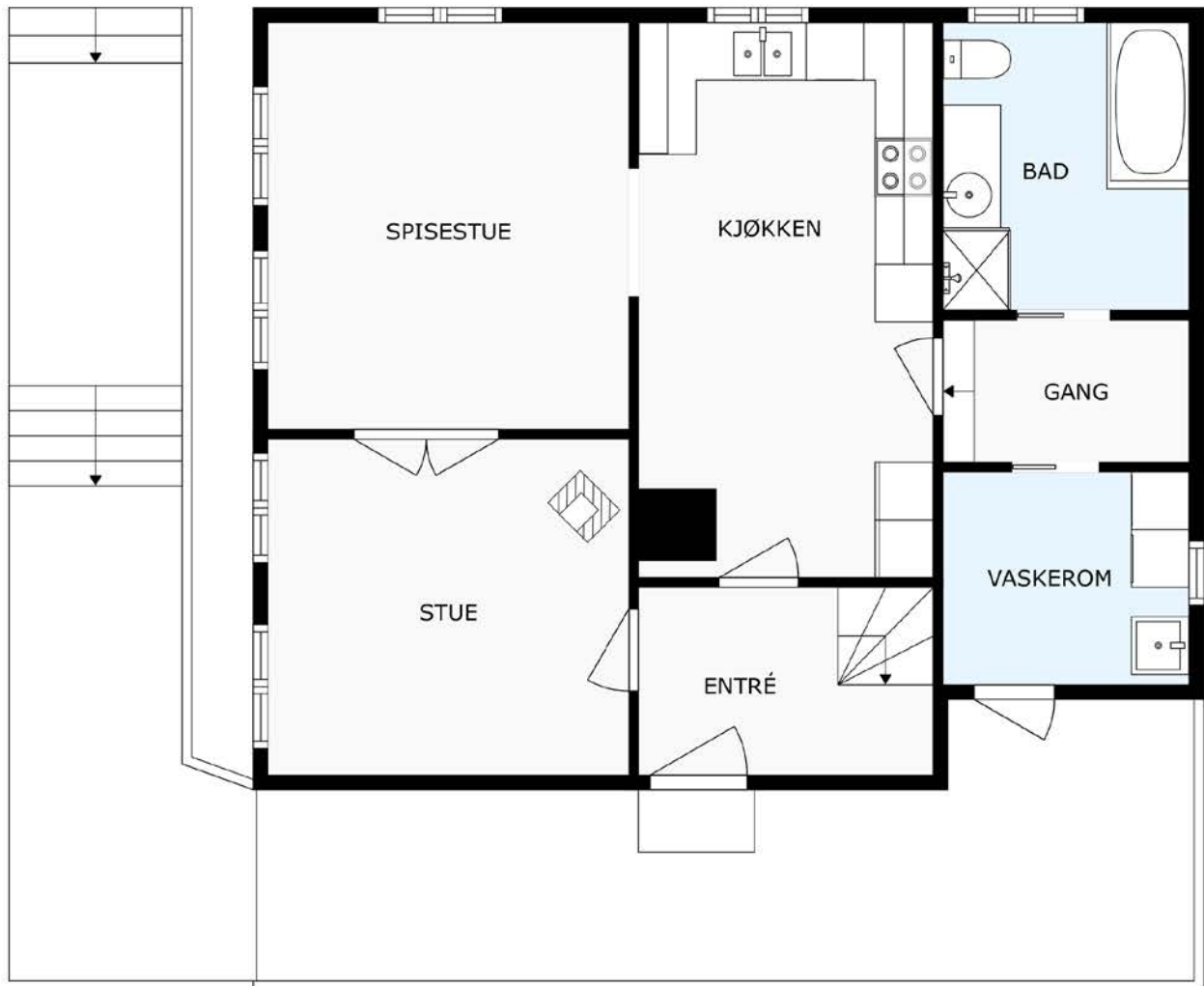
Kjøkkenet i underetasjen

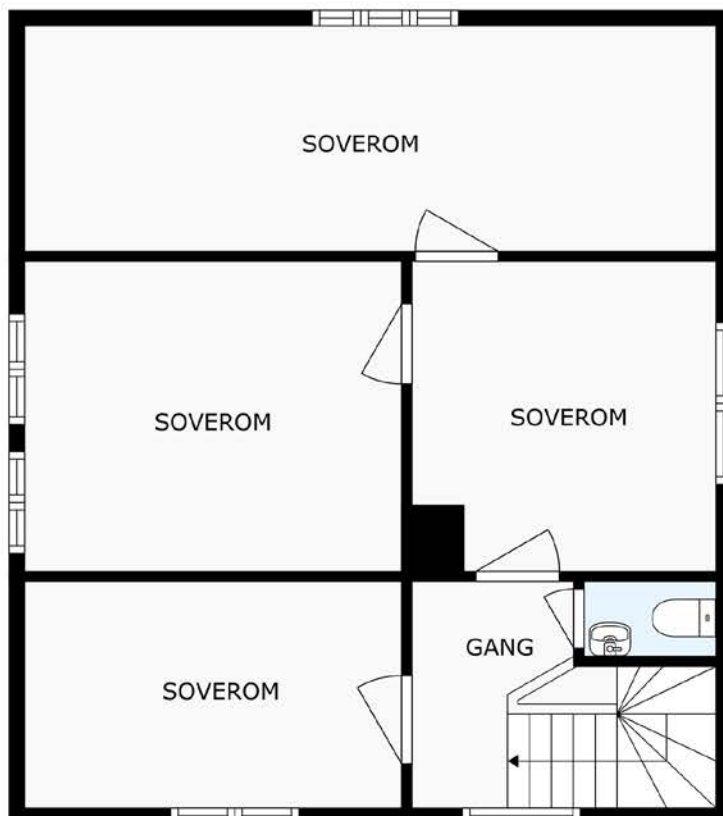


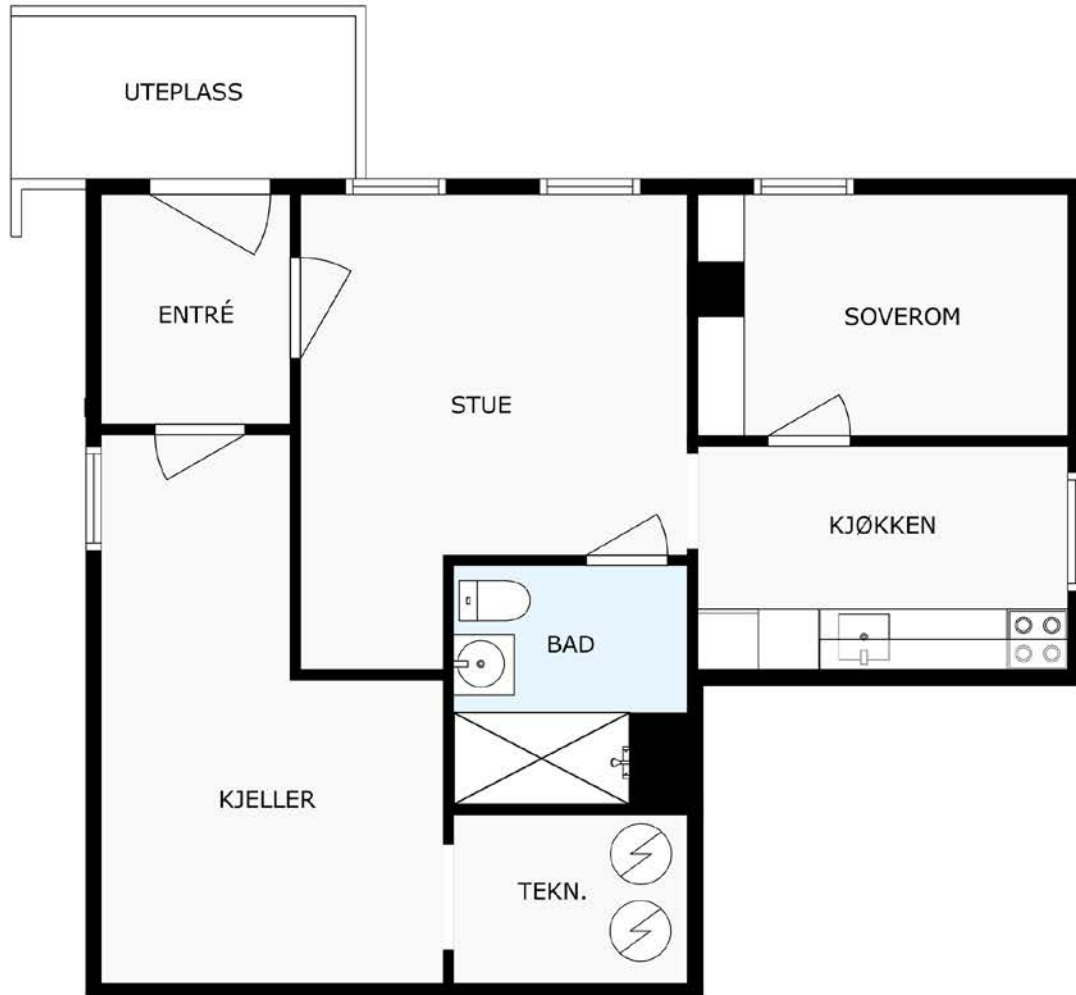
Baderom i underetasjen



Bolighuset fremstår som innholdsrikt og har et BRA på 171 kvm.







# Nabolagsprofil

Fjellgata 8 - Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Risørhuset Linje 150, 162, 163, 165, 166	1 min 0.1 km
Risør Øisangbrygga Linje 197	6 min 0.5 km
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	8 min 0.6 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	26 min 28 km
Kristiansand Kjevik	1 t 24 min

## Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	17 min 1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Risør helsestasjon - Risør kommune	3 min
Det Lille Hotel Tollboden	7 min

«Det virkelige Kardemommeby  
:-)»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

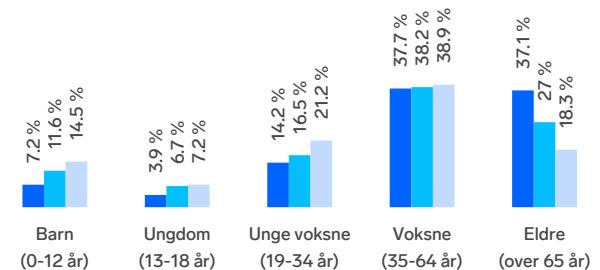
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kamperhaug/Tangen	659	580
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tjenna barnehage (0-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	26 min 2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Kragsgate Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Joker Risør Søndagsåpent	5 min 0.4 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 naboeene 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. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

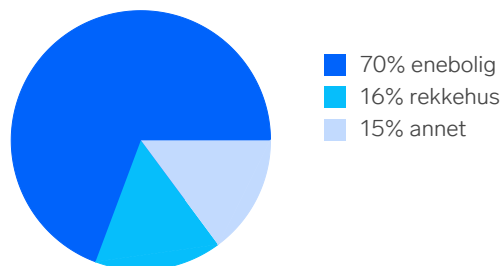
 **Trafikk**  
Lite trafikk 90/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100


## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Hasdalen - Nærmiljøanlegg | 5 min     |
| Ballspill   | 0.4 km   |
|  Tjenna nærmiljøpark     | 9 min   |
| Ballspill   | 0.6 km   |
|  Atletix Risør           | 13 min  |

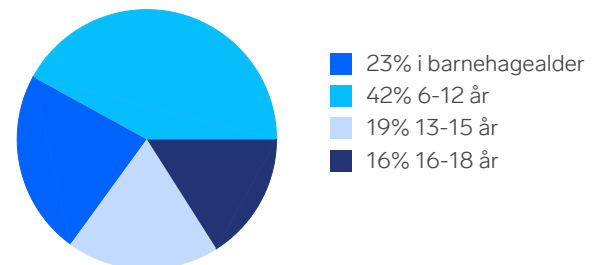
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Grisen Storsenter | 27 min  |
|  Apotek 1 Risør    | 7 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



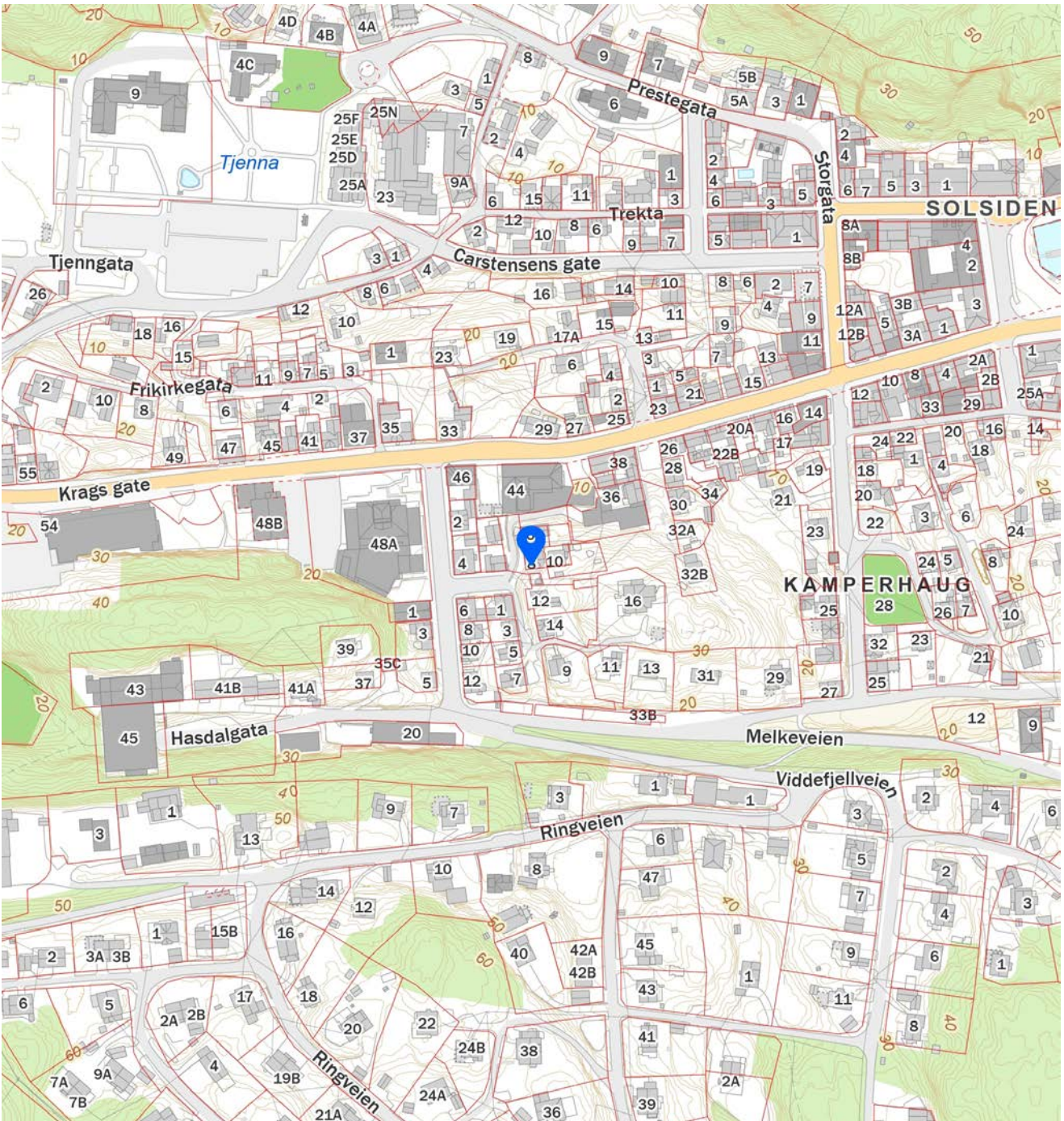
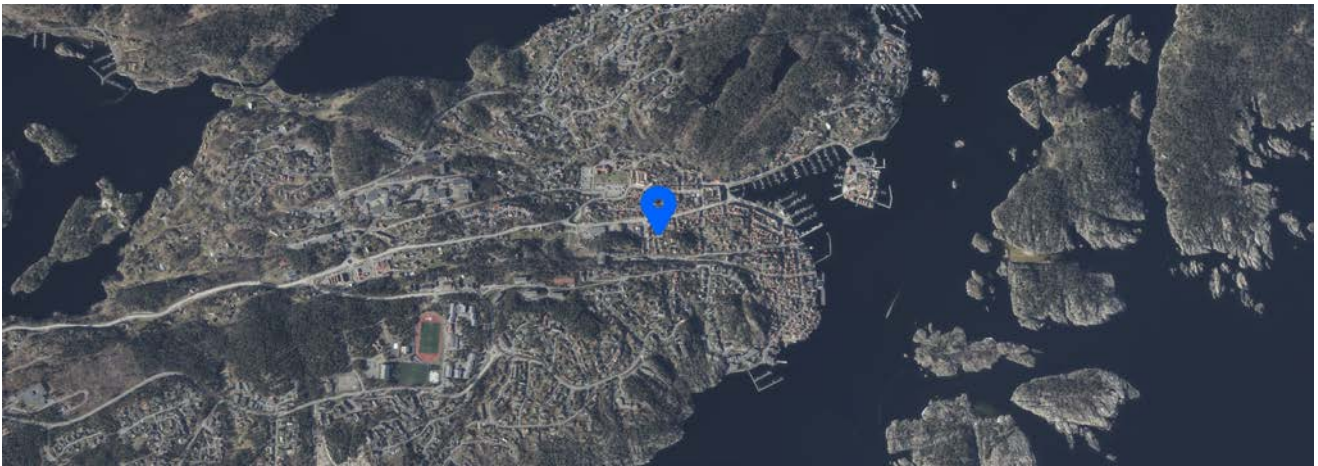
0%

58%





-  Kamperhaug/Tangen
-  Risør
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fjellgata 8, 4950 RISØR  
 RISØR kommune  
 # gnr. 16, bnr. 495

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 171 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 20201-1524

Referansenummer: WU8971

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



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.

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

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



# 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 fuktøk.

## 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straktiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra perioden rundt 1896, oppført i 3 innredede etasjer. Deler av kjelleretasjen består av uinnredede kjellerrom.

Underetasjen er innredet som separat boenhet. Den innredede kjellerdelen ble i følge eier etablert på 1960-tallet.

Boligen ble vesentlig påkostet i 2008 og er jevnlig vedlikeholdt og påkostet siden nåværende eier overtok boligen i 2014. Taktekingen ble i følge eier omlagt i 2016.

Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig drenering, gjenværende vinduer, ytterkledning, kjellerdør, og gjenværende deler av røropplegget som legges til grunn for vurderingen.

Det er behov for utbedring av tekkingen rundt pipegjennomføringen i yttertaket.

Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold, rom under terreng og våtrommene i boligen.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

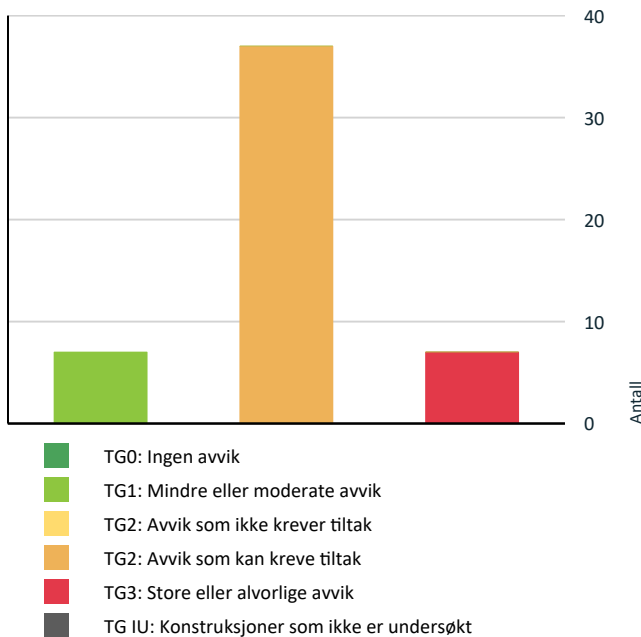
## Enebolig

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

Det er ikke fremlagt plantegninger fra kommunens byggesaksarkiv som omfatter rombruken gjennom etasjene i boligen.

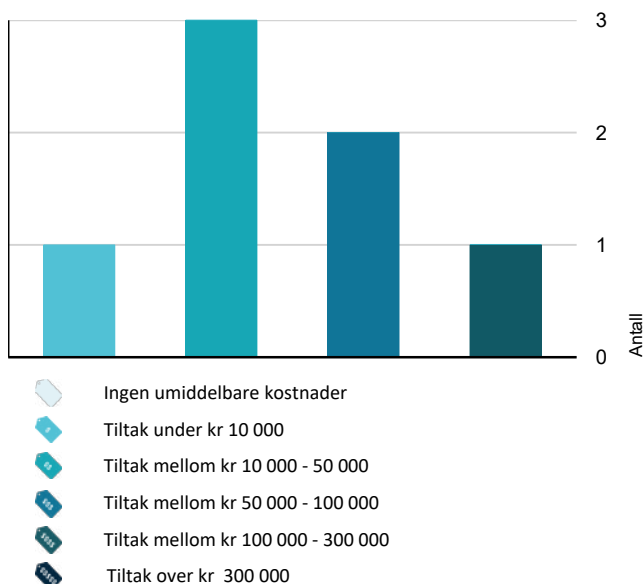
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

Mandat:

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

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brantekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Hovedinngangsdør og vaskeromsdør <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Kjellerdør <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Treterrasse <a href="#">Gå til side</a>	! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Drenering <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1896

### Kommentar

Det er fremlagte opplysninger om boligens historie som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen har normal standard.

### Vedlikehold

Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt, med påregnelig løpende vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler fra loftsluke og inspeksjon av takutstikket på et punkt.

Bærende undertak av takbord. Lett undertak av asfaltpapp på den nordlige bad/vaskeroms-siden. Yttertaket er tekket med tegltakstein. I følge eier ble taktekkingen skiftet i 2016.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert synlig fuktvandring i tilknytning til pipegjennomføringen i yttertaket, med påfølgende oppfuktet overflate mot loftsetasjen. Pipeløp over tak er ikke utført med heldekkende beslag. Løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i overgangstekkinger. Videre ble det registrert fuktmerker i kilrenne. Det er for øvrig uvisst om disse er fra før takomleggingen eller kan ha sammenheng med pipSynlig alders slitasje i tilknytning til gjenværende vindskier. Det mangler del av panel ved takutstikket på den nordvestlige siden.

### Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Løpende vedlikehold av vindskier og lokale utbedringer. Det er behov for utbedring av overgangstekkinger ved pipegjennomføringen i yttertaket. Anbefaler ettermontering av heldekkende pipebeslag, dersom dette tillates av verneplanen for den eldre trehusbebyggelsen i området.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling - Høyt trefukttinnhold / vektprosent ved pipegjennomføring mot kryp loft.

## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.  
Pipefotbeslag i plastbelagt stål.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



## Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i laftet tømmer. Det kan være benyttet enkel bindingsverkskonstruksjon i den nordlige bad/vaskeroms-delen. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige konstruksjonsmessige utettheter. Utvendige overflater er utført med stående malt profilert kledning. Deler av kledningen er av nyere dato, utlektet og utført med musebånd. I følge eier ble det fjernet råteskadet del av bunnsvill på østveggen, i 2021.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

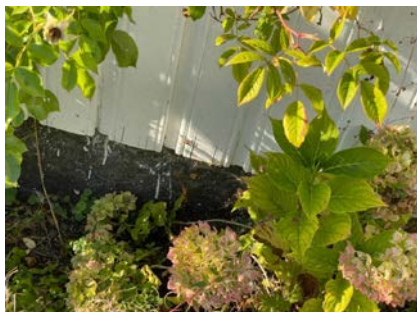
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konstruksjonens nedre deler er tidvis utsatt for kondens / fuktbelastning fra tilstøtende kjellerrom og kryprom med høy luftfuktighet. Datidens byggemåte tilsier at de originale veggflatene er utført uten vindspærresjikt og isolasjon. Varierende grad av slitasje, tørkesprekker og vedlikeholdsbehov. Deler av kledningen står i nær tilknytning til terreng og er utsatt for ekstra fuktbelastning. Normale symptomer for boliger fra den aktuelle tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende utvendig vedlikehold. Ved eventuell fremtidig omlegging av fasader må gjenværende deler av kledningen utluftes, konstruksjonen vindtettes og inspiseres for råteskader, og påregnelig utbedring av eventuelle råteskader. Utlufting av kledningen, vindspærre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampspærre mot vegger som eventuelt er rehabilitert på utvendig side.



## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler fra loftsluke og inspeksjon av takutstikket på et punkt.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med gjennomgående kvist og delvis utført med tildekkede skråtak på den nordlige siden.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen har skjevheter. Konstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens byggemåte. Eier må derfor være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølast på taket.

Skråtakene er ikke gjennomluftet. Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Videre ble det registrert noe sig / skjevheter. Normale tekniske merknader for konstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tiliggende konstruksjoner. Viser for øvrig til kommentarfeltet: Ventilering og Takteking.

## TE 2 Vinduer

Malte trevinduer / T-post vinduer. Vinduene er fra ulike tidsperioder. Enkelte vinduer er av nyere dato og enkelte vinduer er produksjonsmerket 1992. I følge eier er det skiftet enkelte glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Innvendige kondensmerker i tilknytning til soveromsvindu på den vestlige siden av loftsetasjen. Normale aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Varierende grad av utvendig slitasje / malingsflass.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det er behov for løpende vedlikehold / rehabilitering og det må påregnes kommende utskiftninger av gjenværende vinduer.



## TE 2 Hovedinngangsdør og vaskeromsdør

Hovedinngangsdør - Nyere tredør i malt utførelse.

Vaskeromsdør - Tredør i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det ble registrert noe malingsflass i tilknytning til hovedinngangsdøren og påbegynt utvendig oppsprekking i tilknytning til vaskeromsdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og lokal utbedring av pakningen på vaskeromsdøren.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Kjellerdør

Innadslående tredør i malt utførelse. Døren kan være fra 1960-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Utvendige overflater har synlig falming.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rehabilitering av overflater, ettermontering av tettepakning og utvendig terskelbeslag.



## ⓘ TG 2 Treterrasse

Treterrasse med delvis overbygget areal, på tomtens sydlige side. Noe begrenset vurderingsgrunnlag som følge av grøntvekster og lav høyde til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Deler av konstruksjonen står i nær / umiddelbar kontakt med grøntvekster og terrengnivå. Løsningen medfører ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialer og overflatebehandling. Det ble registrert noe ujevnheter i gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

Løpende vedlikehold av konstruksjoner og overflater. Anbefaler å fjerne grøntvekster og etablere avstand til terrengflater som kan skape unødvendig fuktbelastning.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

Utvendige betongtrapper og betonggulv i tilknytning til hovedinnganger.

Felles trappeløp i betong:

Her skal bemerkes at den utvendige betongtrappen er fellesadkomst til naboeiendommene i det lokale området. Videre blir det opplyst grunnen som trappa er plassert på, er en del av brannkata som tilhører Gnr 16 Bnr 477.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Normal alders slitasje og overflateslitasje for utvendige betong/murkonstruksjoner. Påstøp ved hovedinngang har redusert limfeste mot underlaget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må over tid påregnes rehabilitering av muroverflater og gjenværende del av tregulv ved vaskeromsinngangen. Overflatebehandling / vedlikehold av smijernsrekke ved inngang til underetasjen.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

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

Uinnredede kjellerrom med enkel standard er ikke inkludert i vurderingen.

Innvendige gulver er utført med tregulver, fliser og laminat.  
Veggflatene er utført med malt trepanel, malte panelplater og tapet  
Det er benyttet malt trepanel og slette malte plater i tak / himlinger.

Hoveddelen av boligens innvendige overflater ble i følge eier kosmetisk oppusset i 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av tørkespalter, stedvis gulvknirk og stedvis boreganger etter treskadeinsekter i deler av tregulvene. Påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv i kjelleretasjen. Videre ble det registrert fuktmerker ved pipegjennomføringen mellom loftetasjen og kryploftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av overflate ved pipegjennomføringen. Viser for øvrig til avsnittet som omfatter taktekkingen.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



# Tilstandsrapport

Datidens skillekonstruksjoner er noe underdimensjonert, med påfølgende ustivheter. Videre er det skjevheter som følger setninger i bygget. Deler av konstruksjonene mot uinnredet kjellerrom og kryprom er utsatt for kondensbelastning og det ble registrert boreganger etter stripet borebille i deler av den synlige skillekonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Eventuell oppretting av konstruksjoner i gamle trehus må utføres av personell med erfaring innen rehabilitering av eldre trehusbebyggelse. Viser for øvrig til avsnittene som omfatter kryprom og rom under terreng, vedrørende fuktforebyggende tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ⓘ TG 2 Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefaler å få utført radonmåling av boligen.

Radonmåling i eldre boliger er ikke forskriftsmessig påkrevet, med mindre boligen genererer leieinntekter.

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje. I følge eier ble peisovnen installert i 2015.

### Vurdering av avvik:

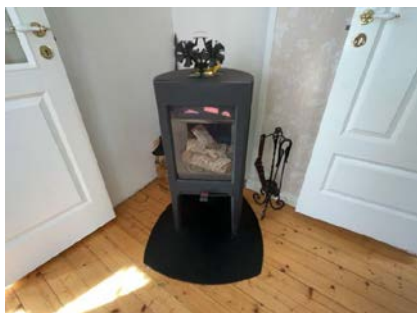
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Synlig sprekk rundt røykrørgjennomføringen fra ildstedet i hovedetasjen. Det er uvisst om det nye ildstedet er innmeldt til kommunens brann / feiervesen og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av røykrørsforblending i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang, overordnet vurdering og eventuelle krav om tiltak på fyringsanlegget i bygningen.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjellerrom:

Uinnredede kjellerrom mot tilbakefylte grunnmurer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert symptomer på fuktvandring og høy relativ luftfuktighet med påfølgende høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjon mot tilstøtende hovedetasje. Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i skillekonstruksjonen.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte murvegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Kjellerrommet er ikke egnet for innredning med trematerialer.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med kapillærbrytende sjikt mot grunnen, som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i kjellerrom med kondensutfordringer.



Høyt trefuktinnhold / vektprosent i terskel som ligger mot betonggulv, mot grunnen.



Noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen mot tilstøtende etasje.

## 1 TG 2 Kryp Kjeller

Det er tilsynelatende etablert kryprom under deler av gulvet i underetasjen og det kan være kryprom mellom terreng og innvendig gulv i vaskeromsdelen. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av manglende tilkomst.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsgitt av fukt, avdampning fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdampning fra grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk, med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner. Det ble målt noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjon ved avløpsgjennomføringen.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Etablere forskriftsmessig tilkomst til konstruksjonens hulrom, for inspeksjonsmulighet, mulighet for kartlegging av tilstand og eventuelle behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



Utvendig lufteventil mot kryprom.



Fuktmåling i skillekonstruksjon ved avløpsgjennomføring mot kryprom. Noe høyt trefukttinnhold / vektprosent i konstruksjonen.

## Innvendige trapper

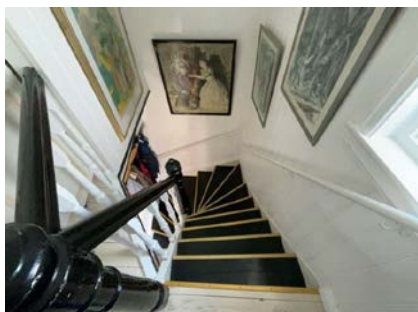
Svingtrapp i tre med malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## Innvendige dører

Boligen er utført med lakkede og malte speildører i tre. Nyere malte lettdører og skyvedører. Slette malte finèrdører i boligens underetasje.

### Vurdering av avvik:

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

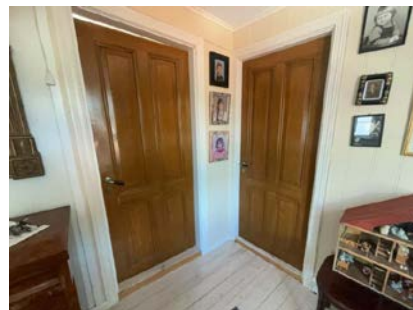
Opprinnelige speildører har synlige skjevheter i karm, som følge av setninger i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom det er utført tilpasninger ved utskaving av enkelte terskler. Det må erfaringsmessig påregnes nye tilpasninger over tid.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

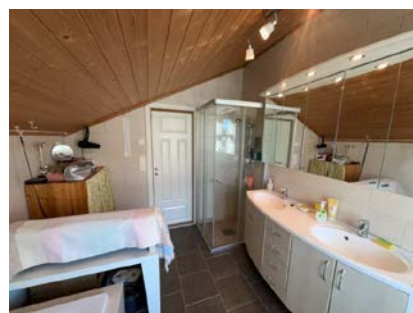
### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Baderom i boligens hovedetasje.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet trepanel i tak / himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er våt-soner ved dusj, samt vindu og skråtak ved badekar som legges til grunn for vurderingen. Videre ble det registrert fugesprekk/overgangssprekk i innvendig hjørne ved badekar og delvis misfargede flisfuger i nedre del av dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold av flis og silikonfuger i dusjsonen. Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall ved terskelområdet ved dør og dusj.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett og automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Slukene er plassert i dusjsonen og under badekaret.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler synlig og/eller dokumentert utførelse av tettesjikt.

Inntil våtrommet skal renoveres, anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå unødig fuktbelastning mot overflatene i dusjsonen. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel servantinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

Datidens byggemåte tilsier at toalettsisternen er utført uten omsluttende tettesjikt. Normal løsning frem til 2008.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler etablering av inspeksjonsmulighet og eventuelt etterinstallere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot fremtidige lekkasjer.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte. Utløpt garantitid for installasjonen.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført fra tilstøtende rom bak skyvedøren. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i det kontrollerte området, ved måling av trefukttinnhold.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling - Tørr konstruksjon i tilgjengelig del av konstruksjon bak skyvedør, mot dusjsonen.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Enkel baderomsløsning i boligens underetasje.  
Våtrommets installasjoner og overflater ble i følge eier fornyet i 2018.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



## UNDERETASJE > BAD

### TE 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater i dusjsonen. For øvrig malte murflater og malte plater mot kjellerstuen. Det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert åpne vannrør og vannrørgjennomføringer i våt-sonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres dusjkabinett for å unngå vannsprut mot åpne rørgjennomføringer.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved utvendig hjørne, mot dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett for å unngå at dusjvann renner ut på gulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler synlig og/eller dokumentert utførelse av tettesjikt. Åpne rørgjennomføringer og innfestinger fra røroppheng kan medvirke til perforering av tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ettermontering av dusjkabinett for å unngå unødig fuktbelastning mot overflatene i dusjsonen.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servant og dusjgarnityr.

## UNDERETASJE > BAD

### TE2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > BAD

### TE2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende kjellerstue, mot dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt noe høyt trefukttinnhold i konstruksjonen. Dette kan være forårsaket av kondensfukt fra underliggende kryprom eller kapillær fuktvandring i konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å etablere tørre konstruksjoner må hovedsakelig sees i sammenheng med avsnittene som omfatter ventilering, kryprom, rom under terreng, men også etablering av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning mot våt-sonene i baderommet.





# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i boligens hovedetasje.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak / himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet. Det ble registrert manglende fall og lokale motfall på deler av gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor ombygging av gulvet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av tettesjikt / våtromsarbeider.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer eller utilsiktet vannøyl fra våtromsinstallasjoner. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og eventuelle tettesjikt.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

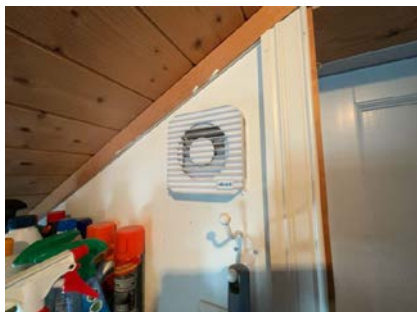
### Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte. Utløpt garantitid for installasjonen.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våt-sone ved utslagsvask ligger mot yttervegg. Vurdering av tilliggende konstruksjoner er derfor utført ved fuktmåling i kjellerrom hvor vannrørstilførselen er etablert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konstruksjonen ligger mot tilstøtende kjellerrom med kondensutfordringer og betegnes derfor som risikoutsatt konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle utbedringstiltak må sees i sammenheng med kommentarfeltet: Rom under terreng.

# Tilstandsrapport



Noe høyt trefuktinnhold i skillekonstruksjonen mot vannrørgjennomføringer til vaskerommet.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### **TE 2** Overflater og innredning

Overflater:

Lakket tregulv. Veggflatene er utført med malte panelplater. Slette malte overflater i tak / himlingen.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i malt profilert utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp og stekeovn, mikrobølgeovn og oppvask. Utløpt garantitid for installasjonene.

Avsatt plass til kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Løs innfesting av oppvaskmaskin, lokale slitasesymptomer og påbegynt emaljekrakelering i vask.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Etterjustering og innfesting av oppvaskmaskin. Vedlikehold av overflater i kjøkkenvask. For øvrig normalt overflatevedlikehold av bruksmerker.

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



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### **TE 2** Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Overflater:

Laminatgulv. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

#### Innredning:

Over og underskaper med fronter i malt profilert utførelse.

#### Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og liten vaskemaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert påbegynt delaminering i skjøter på laminatgulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kommende utbedring av laminatgulvet.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTRUM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til entrètrappegang loftsetasje

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet malt trepanel i tak/himlingen.

Utstyr:

Servant og standard toalett.

Veggmontert panelovn.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og nyere plast (rør i rør), tilknyttet vannfordelerstokk i kjellerrom. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

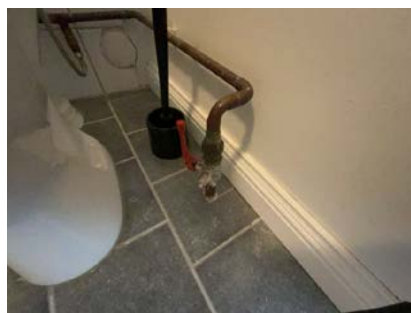
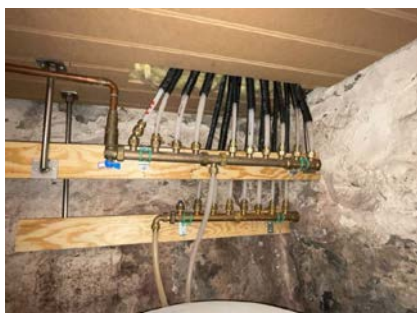
# Tilstandsrapport

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Fordelerstokk/fordelerpunkt er utført uten omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av røropplegget. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Eksempelvis toalettrom, kjøkken og plassering for varmtvannsberedere.



## TG 2 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for de nyere delene av anlegget. Det er etablert Durgoventil (kloakklufting) bak plassering for kjøleskap i underetasjen. Løsningen vurderes ikke som tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang av røropplegget. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen og eventuelle utbedringstiltak.

## TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badermene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler aktiv bruk av elektriske avtrekksvifter, samt etablering gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

## TG 1 Varmepumpe

# Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2022.  
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon og utfyllende opplysninger om kommende service og vedlikeholdsintervaller.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Det er installert to varmtvannsberedere (Ca 200 liter) i kjellerbod. Berederene er produksjonsmerket 2008.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Installasjonene er tilkoblet ordinært støpsel. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014. Dette har ikke tilbakevirkende kraft for eksisterende installasjoner, med mindre det er forhold som påpekes av det lokale el-tilsynet eller installatør/el-takstmann etc. Det anbefales for øvrig og av sikkerhetsmessige hensyn at varmtvannsberedere har fast tilkobling.

Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg tilknyttet hovedinntak på den vestlige endeveggen. Tavleskap med automatsikringer i soverom loftsetasje og underfordelerskap med automatsikringer i underetasjen.

Det er tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra oppgradering av el-anlegget i boligens hoveddel. Dokumentasjonen er datert 2008. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de øvrige installasjonene i boligens underetasje og kursmerkingen er ikke oppdatert. Videre ble det registrert utildekkede åpninger/gjennomføringer i tavleskapet.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det ble installert helt nytt anlegg i forbindelse med oppussing av huset etter 2008. Det er separat anlegg med egen sikringsboks i**

# Tilstandsrapport

## **Kjellerleilighet**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Viser til pkt.1 og 2.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja etter det som er opplyst av tidligere eier ved kjøp i 2014**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?  
**Det ble foretatt kontroll i 2016 og en jordfeilbryter ble skiftet i kjellet**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei har aldri skjedd i den tiden vi har bodd her.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## **Generelt om anlegget**

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## **Inntak og sikringsskap**

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

**Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de øvrige installasjonene i boligens underetasje og kursmerkingen er ikke oppdatert. Videre ble det registrert utildekkede åpninger/gjennomføringer i tavleskapet.**

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

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

## **Generell kommentar**

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringstiltak. Eventuelle vesentlig utbedringer eller oppgraderinger er ikke vurdert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Hovedinntak - Soverom - Loftsetasje



Tavleskap - Soverom - Loftsetasje.



Tavleskap - Underetasje.



Tavleskap - Underetasje - Utildekkede gjennomføringshull i skapskrog.

## TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Det er installert røykvarslere. Brannslukningsapparat i boligens hoveddel er produksjonsmerket 2023. Brannslukningsapparatet i boenheten i underetasjen er produksjonsmerket 2008.

Brannslukningsapparat er over 10 år.  
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat  
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet i boenheten i underetasjen er produksjonsmerket 2008.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjell og delvis mot løsmasser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

## ! TG 2 Drenering

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

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot den uinnredede delen av underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Behovet for tiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren avhenger av den fremtidige bruken av kjellerrommene og må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og Terrengforhold.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein.

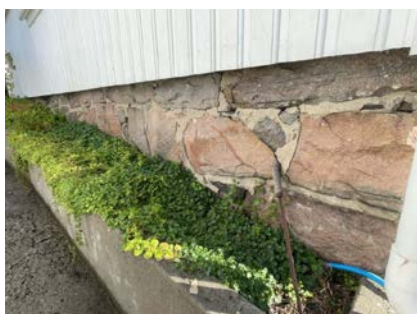
### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmur må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold og utbedring av mørtelfuger må for øvrig påregnes.



## ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng, med overvannstilsig fra den østlige siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrenget har fallt inn mot bygning / kjellermur. I følge eier er det utført forebyggende tiltak i forbindelse støpt betongdekke ved hovedinngang, for å redusere overvannsbelastning mot murverket. Løsningen eliminerer allikevel ikke mulighet for over eller undervannsbelastninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med tiltak i kjellerrommene.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

### 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.

Anbefaler på generelt grunnlag å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringsvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

## Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenselstank for oljefyring på eiendommen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

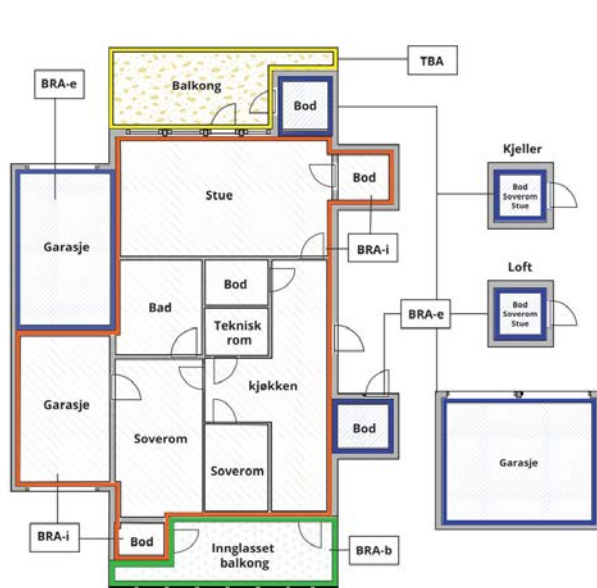
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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)		
Loftsetasje	48			48	
Hovedetasje	72			72	27
Underetasje	51			51	
<b>SUM</b>	<b>171</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1 / Kontor, Toalettrom , Kontor / loftstue, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Vindfang , Stue 1, Stue 2, Kjøkken , Gang , Bad , Vaskerom		
Underetasje	Vindfang , Bod / uinnr kjeller, Stue , Bad , Kjøkken , Soverom		

### Kommentar

Bygningen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Toalettrommet i loftsetasjen og deler av arealet under skråtakene er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen på tomtens sydlige side som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng, eksempelvis betongopparbeidelse ved innganger, er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Ulike inndelings-soner i kombinasjon med romfordelinger, skråtak, veggtykkelser og skjevheter i gulver, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen. Videre er boligen utformet uten vinkelrette hjørner. Kjøper må derfor være oppmerksom på at de måleverdige arealene for enkelte plan sannsynligvis vil avvike mer enn 2%.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt plantegninger fra kommunens byggesaksarkiv som omfatter rombruken gjennom etasjene i boligen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke lyd og brannskillekonstruksjoner mellom hovedetasjen og boenheten i underetasjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Takoverbygg - Terrasse i 2019. Arbeidet er i følge eier utført av Lindal hus og Tvedestrand blikkenslager-verksted.
- Utbedring av skade i bunnsvill på boligens østvegg i 2021. Arbeidet er i følge eier utført av Tømrer Jørn Lundberg.
- Installasjon av varmepumpe i 2022. Arbeidet er i følge eier utført av Elektro Skagerak.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at boenheten i boligens underetasje er formelt omsøkt eller godkjent. Underetasjen har lav takhøyde (under 200 cm).

Alternativ rømning fra boligens loftsetasje er ikke fullt ut ivaretatt. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen. Hovedetasjen har for øvrig 2 utganger ved hovedinngang og vaskerommet. Underetasjen har alternative rømningsveier via kjøkkenvinduet og kjellerdøren.

## 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	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	16	495		0	181.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjellgata 8

### Hjemmelshaver

Vibe Nils Andreas, Vibe Turid Østby

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelsovergang

### År

2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Vedlikeholdsoversikt fra 2015 - 2023.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Fasade nord. Datert 08.05.2008.			Gjennomgått		Nei
Skisse - Situasjonkart - Overbygg - Platting. Datert 30.08.2019.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Overbygg - Platting.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Utvendig tilbygg og utskiftning av 5 vinduer. Datert 06.01.2010			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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/WU8971>

## 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

Fjellgata 8, 4950 RISØR

10 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellgata 8	Fjellgata 8	

## 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?

2014

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.

Overtatt november 2014. Bodd der siden 31.3.2015

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Vibe, Nils Andreas

Medselger

Vibe, Turid Østby

## 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**

2018

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Full rehabilitering av bad i kjeller.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Paulsen og sønn as; Elektro Skagerrak; Klausens leggeservice

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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 lakk vann inn i kjeller da vi overtok huset. Dette er utbedret av eier ved reparasjon av betongdekke ved inngangsparti i øst ca. 2017.

**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**

2015

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Skiftet glass på i alt 6 vinduer i stuer og på kjøkken, 1. etasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lindland glass AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Skifte tak, takstein, beslag og takrenner, samt skifte av noe ytterkleddning ved hushjørne nordøst.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sivertsen Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2017

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Nytt vindu til kjellerbod ble innkjøpt

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lindland glass as

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

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

Av eier: Montering av vindu i kjellerbod.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Det ble oppdaget angrep av stokkmaur i bunnsvill på østveggen, sør for inngangsdør sommeren 2021. Løse deler av bunnsvillen ble fjernet av eier og det som var igjen ble sprøytet med insektsmiddel. Dette ble utbedret i november samme år av fagfolk, etter at det var konstatert at det ikke lenger var tegn til stokkmaur.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Tømrer Jørn Lundberg

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

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

Det ble oppdaget angrep av stokkmaur i bunnsvill på østveggen, sør for inngangsdør sommeren 2021. Løse deler av bunnsvillen ble fjernet av eier og det som var igjen ble sprøytet med insektmiddel.

## 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**

Se punkt ovenfor. lekkasje til kjellerbod er utbedret

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

2016: Skiftet jordfeilbryter i sikringssskap kjeller 2022: Montert varmpumpe og utvendig stikkontakt for denne

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Skagerrak; Grimstad Elektrohandel

10.1.6 **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

I januar 2024 var det ett tilfelle av at vannrør til utslagsvask på kjøkken frøs. Dette kunne tines opp ved hjelp av varmluft.

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

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med rehabilitering av bad i kjeller ble sluket flyttet og det ble montert nytt avløpsrør som ble koblet til hovedavløpet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Paulsen og Sønn AS

13.1.6 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

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

2015

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært     Ufaglært

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

Fjerning av gammel koksovn i spisestue, montering av peisovn i stue

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thomas Gruer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Montering av varmepumpe i spisestue

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grimstad elektrohandel

16.2.6 **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

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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Se punkt om utbedring av skade etter angrep av stokkmaur under "Tak, yttervegg, fasade". Ellers ingen tegn på mugg, sopp eller råte.

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





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 94037743**

# Egenerklærings skjema

Name: **Vibe, Nils Andreas**  
Date: **2024-09-10**

Name: **Vibe, Turid Østby**  
Date: **2024-09-10**

Identification  
 Vibe, Nils Andreas

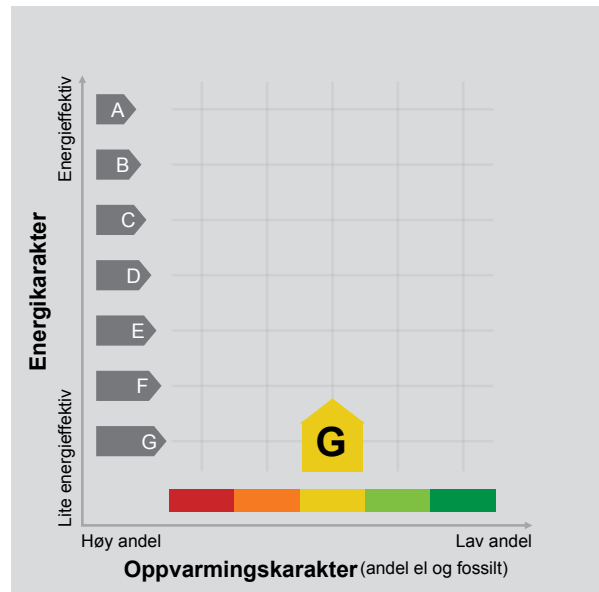
Identification  
 Vibe, Turid Østby



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

# ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	495
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140829528
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-14083
Dato	23.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Tidsstyring av panelovner**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1896
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	152
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 6: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 16: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: 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 21: 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.

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	FJELLGT. 8	Beregnet areal	181.1
Etablert dato	25.08.1951	Historisk oppgitt areal	179
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	3
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	16/495
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.08.1951			0901-16/407 (-179), 16/495 (179)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508820.85	513368.39	0	Nei	45.8	
Eiendomsteig	6508831.16	513342.91	0	Ja	102.1	
Eiendomsteig	6508819.9	513343.55	0	Nei	33.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VIBE NILS ANDREAS F050151*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FJELLGATA 8 4950 4950 RISØR	Bosatt (B)
VIBE TURID ØSTBY F180453*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FJELLGATA 8 4950 4950 RISØR	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Fjellgata 8

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4950 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	114 Meieriet	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140829528		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	140829528	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	06.01.2010
3	300779054		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	19.06.2020

## 1: Bygning 140829528: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	SEFRAK	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		22.08.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/495	-	-	-	-	-
Bolig	Fjellgata 8	H0101	16/495	87	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	10	0	10	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
U01	0	27	0	27	0	0	0

## 2: Bygningsendring 140829528-1: Tilbygg, Ferdigattest 06.01.2010

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
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	23.06.2008	30.07.2008
Igangsettingstillatelse	06.01.2010	07.01.2010
Ferdigattest	06.01.2010	07.01.2010

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellgata 8	H0101	16/495	8	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	8	0	8	0	0	0

### 3: Bygning 300779054: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 19.06.2020

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.10.2019	27.11.2019
Ferdigattest	19.06.2020	09.09.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/495	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5,5	5,5	0	0	0



# Eiendomskart for eiendom 4201 - 16/495//

Teig 1 av 3



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	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors	
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør	
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uviss nøyaktighet	●		●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 3

<b>Areal</b>	45,80 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6508820,85	<b>Øst</b>	513368,39	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6508821,41	513362,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,01		
2	6508819,58	513362,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,86		
3	6508817,58	513362,77	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,04		
4	6508819,96	513374,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,57		
5	6508823,85	513373,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,90		

# Teig 2 av 3



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     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig       | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig    | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig            | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt uten klassifisering |                                     |

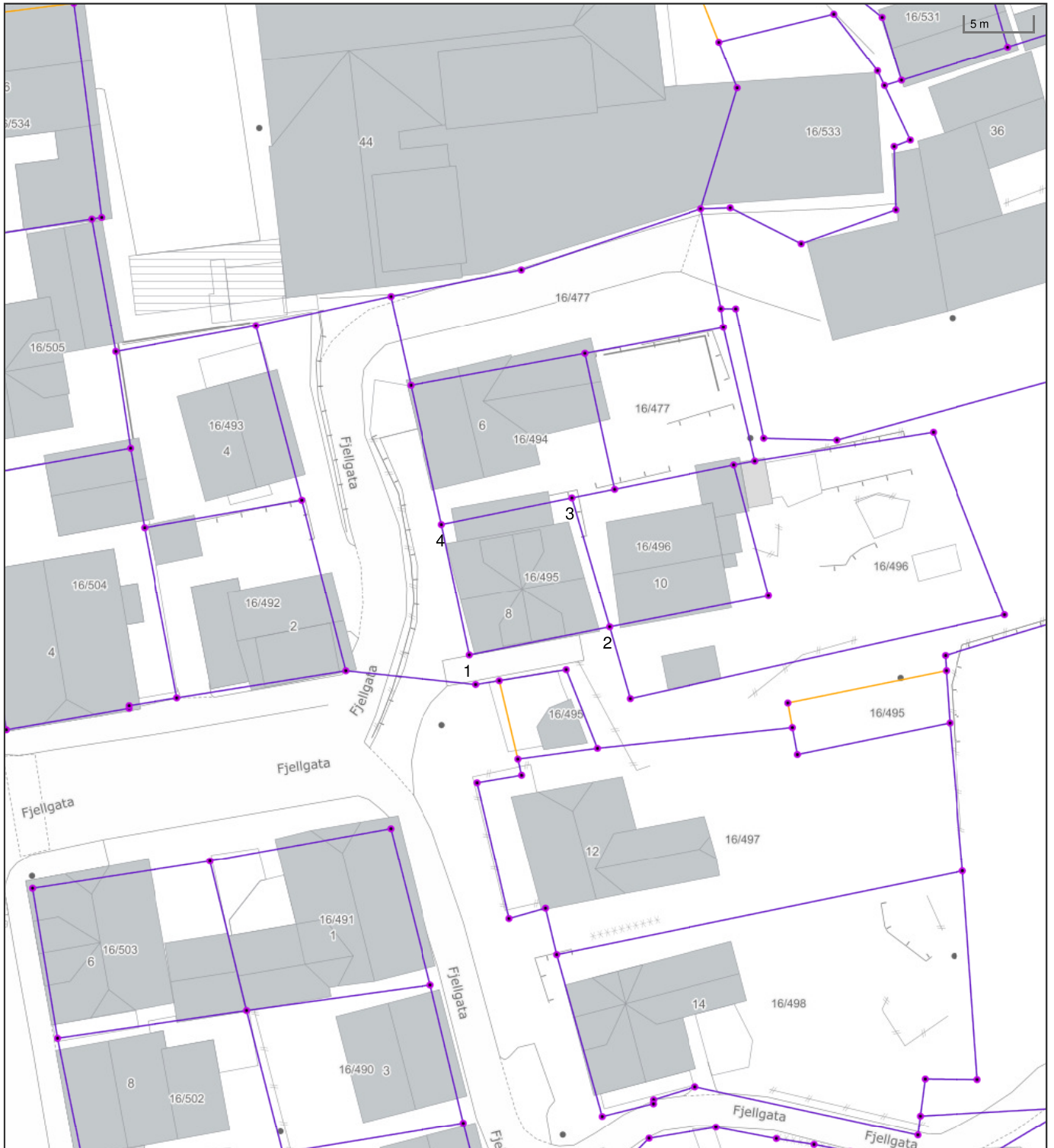
## Teig 2 av 3

<b>Areal</b>	33,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6508819,9	<b>Øst</b>	513343,55

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6508817,17	513341,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,99	
2	6508817,99	513347,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,96	
3	6508823,83	513345,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,29	
4	6508822,99	513340,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,03	



# Teig 3 av 3 (hovedteig)



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.

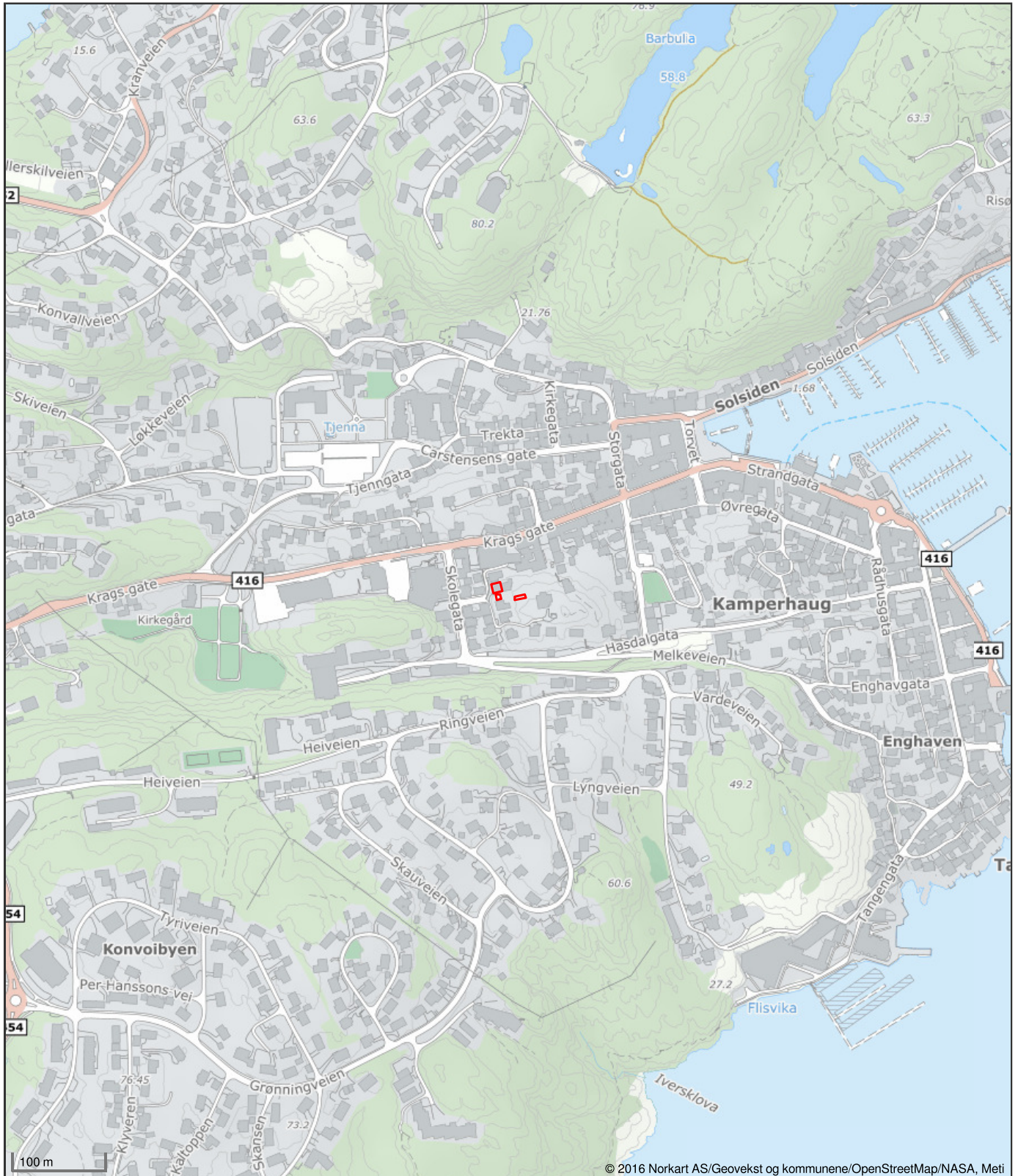
- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | — Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | — Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fikktiv      | — Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | — Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | — Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | — Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 3 av 3 (hovedteig)

<b>Areal</b>	102,10 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6508831,16	<b>Øst</b>	513342,91	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6508824,9	513338,35	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,94		
2	6508827,03	513348,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,63		
3	6508836,62	513345,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,00		
4	6508834,61	513336,24	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,89		



# Oversiktskart for eiendom 4201 - 16/495//



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.



Risør kommune

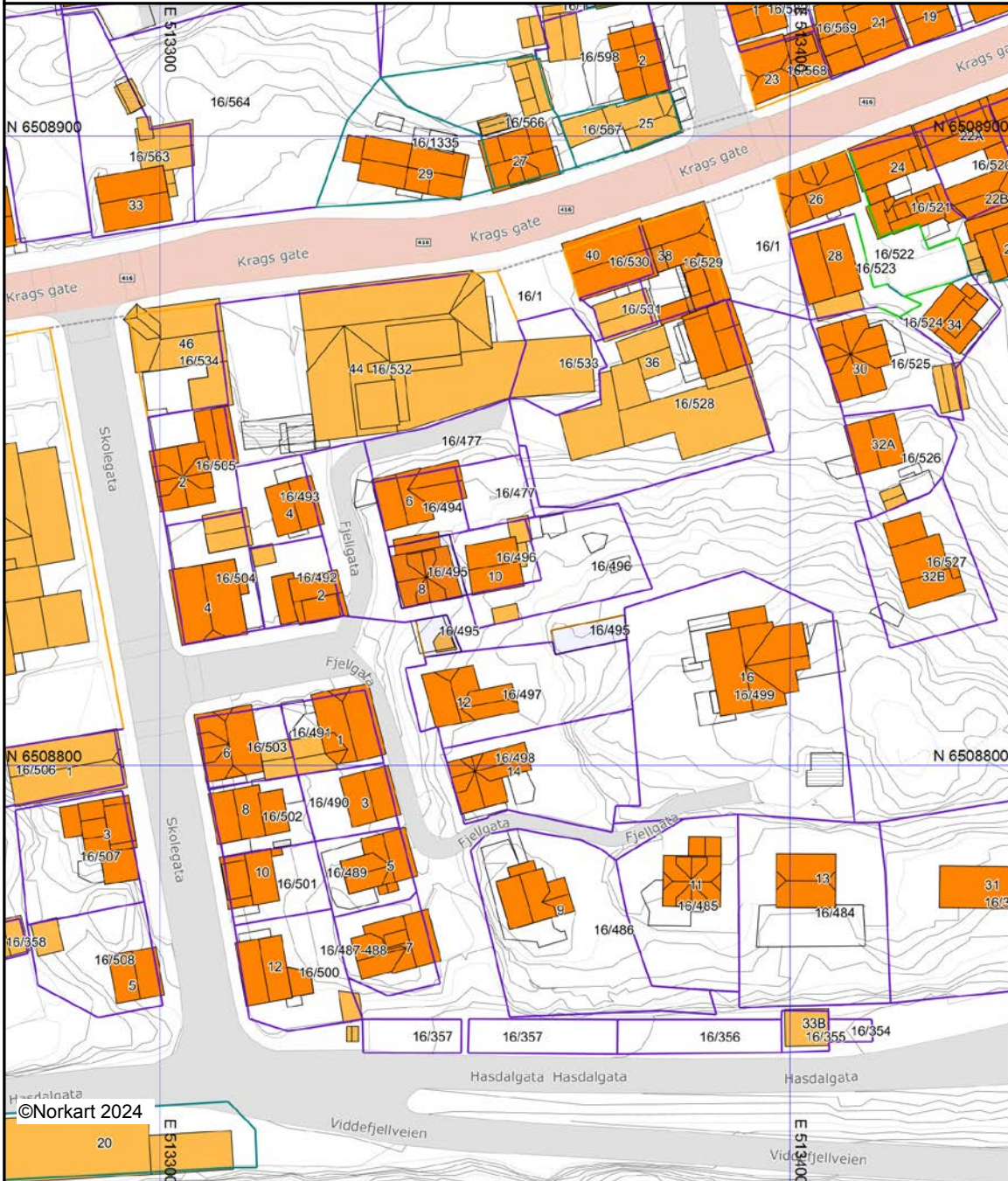
# Grunnkart

Eiendom: 16/495  
Adresse: Fjellgata 8  
Dato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis 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.



**Risør kommune**  
**Enhet plan og bygg**

Nils Andreas Vibe  
Fjellgata 8  
4950 RISØR

Dato: 19.06.2020  
Vår ref: 19/11625-12  
Deres ref:  
Saksbeh.: Heidi Rødven  
Tlf.

Ferdigattest:  
Overbygg på en eksisterende plattung  
Sted: Fjellgata 8 gnr. 16 bnr. 495  
Ansvarlig søker/tiltakshaver: Nils Vibe

Vedlagt er ferdigattest for tiltaket.

Med vennlig hilsen

Heidi Rødven  
enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

*Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

**Kontaktinformasjon:**

**Postadresse:** Postboks 158, 4952 RISØR  
**Besøksadresse:** Furumoveien 1, Frydendal, 4952 RISØR  
**Org.nr.:**

**Telefon:** +47 37149600  
**E-post:** [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)





# RISØR KOMMUNE

## Ferdigattest

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

Ansvarlig søker: Nils Vibe	Tiltakshaver: Nils Vibe
----------------------------	-------------------------

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Fjellgata 8	Gnr. 16	Bnr. 495	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:	
Tiltaket art: Overbygg på plattning Bygningstype: Boligeiendom	
Vedtatt fattet av: Administrasjonen på delegert myndighet	Vedtatt dato: 18.10.19   Saksnr. 19/11625
Dato sluttkontroll: 11.06.20	Kontrollansvarlig: Nils Vibe
	<ul style="list-style-type: none"><li>-</li><li>- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</li><li>- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).</li></ul>
Merknader	

Underskrift:	
Sted: Risør	Dato: 19.06.20



**RISØR KOMMUNE**  
Enhet for byggesak

**Ferdigattest**

etter plan-og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker: Konsulenttjenester Pb. 290  4953 Risør	Tiltakshaver: Malin og Toralf Skåli Fjellgt. 8  4950 Risør
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Fjellgata 8 - 4950 RISØR	Gnr. 16	Bnr. 495	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:		
Tiltaket art: Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup> + utskifting av 5 vinduer		
Bygningstype: Enebolig		
Vedtak fattet av: Godkjent v/delegasjon	Vedtak dato: 23.06.08	Saksnr. 153/08
Dato sluttkontroll: 02.02.09	Kontrollansvarlig: Thor Hartvig Lunde	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</li><li>- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).</li><li>-</li><li>-</li><li>-</li></ul>	
Merknader		

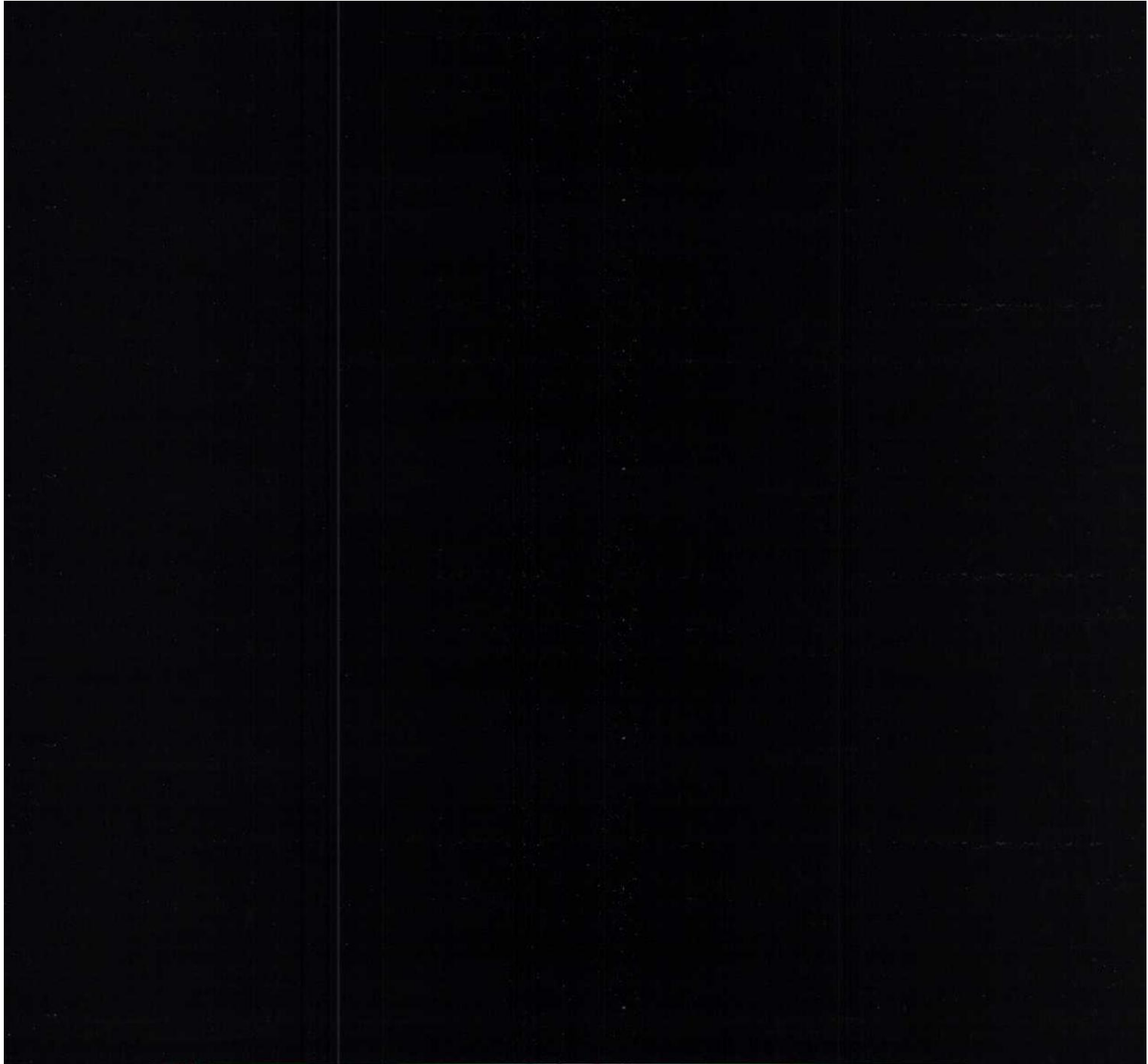
Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 06.01.2010	Ariid Mathisen enhetsleder, byggesak

**Kopi:**

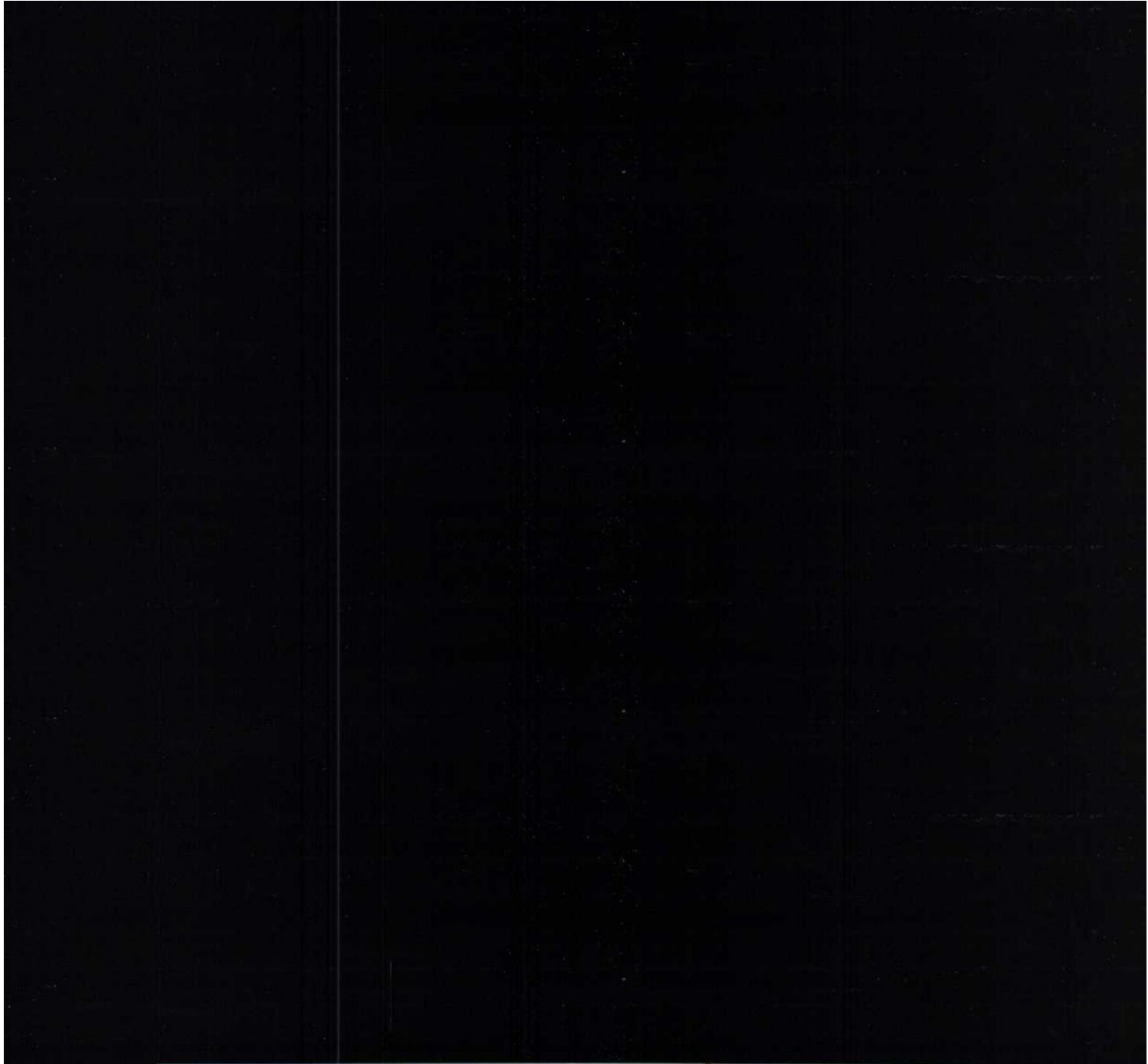
Paulsen & Sønn AS    Hasdalgt. 20    4950    RISØR  
Thor Hartvig Lunde    Grændsen    4900    Tvedestrand









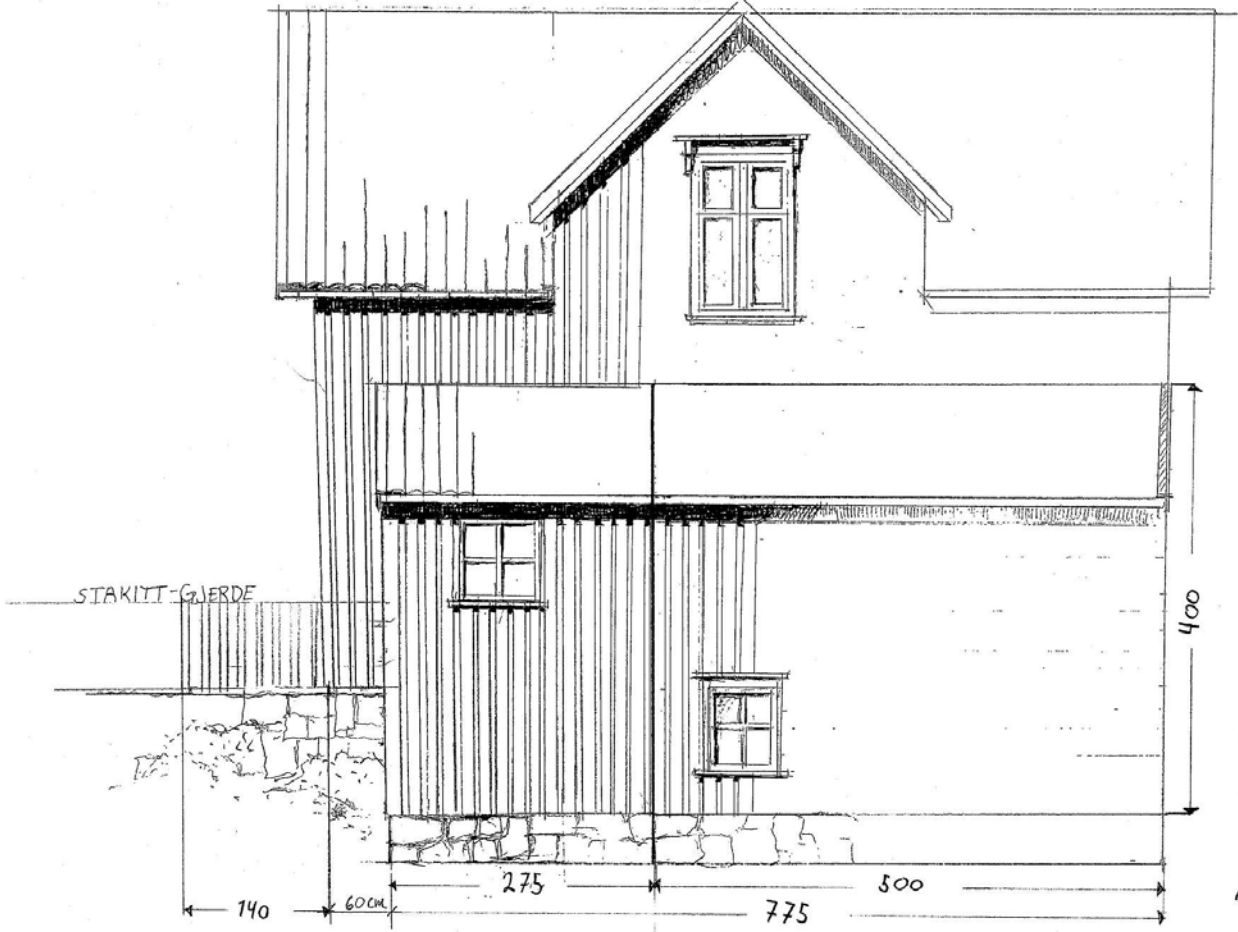






NORD

E2

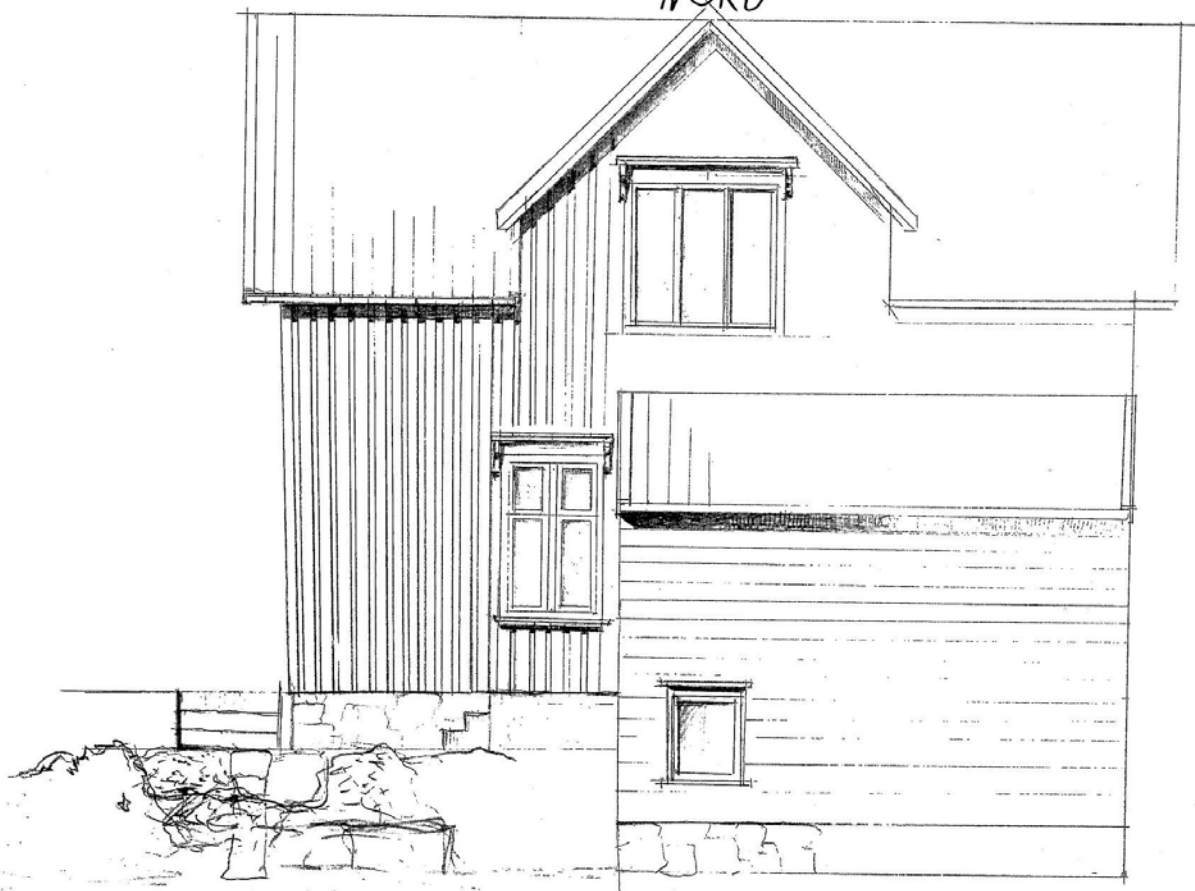


1:50

16/495  
08.05.08

NORD

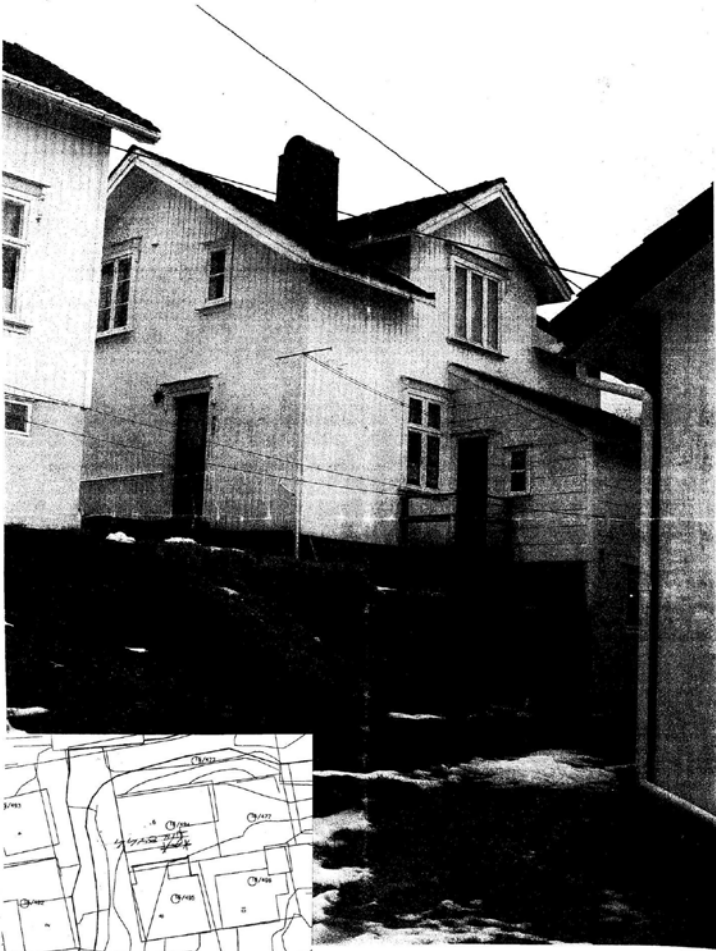
E3



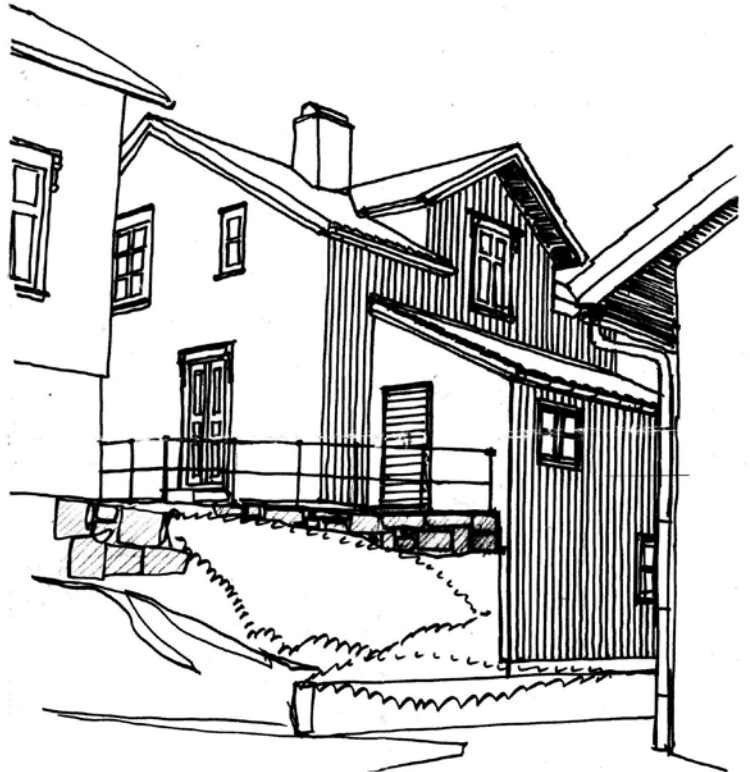
1:50

16/495  
08.05.08

E1



SITUASJONSPLAN 1: 500



Risør kommune, veiledningstjenesten.  
Fjellgata 8

Skisse utvidelse - dato : 05.03.08

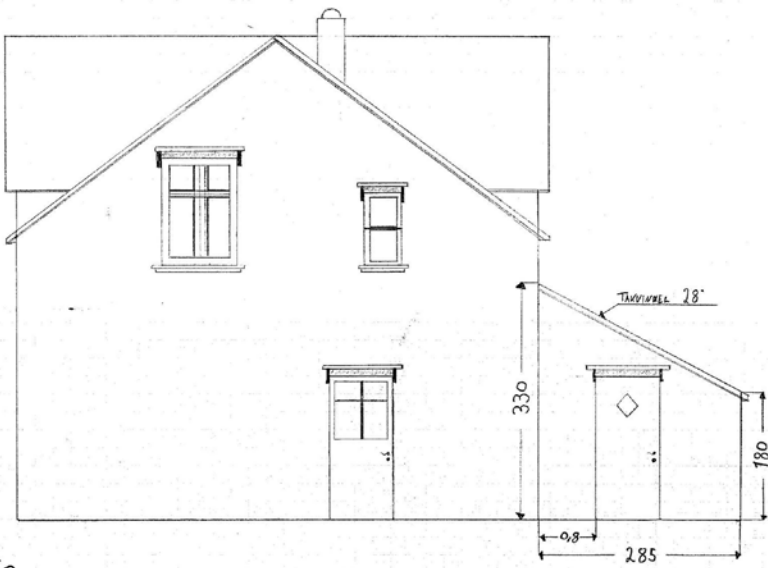
7:12:35

myraker arkitekter as mnal npa  
Til sentret Longum Park, Pb. 709, 4808 Arendal





ØST



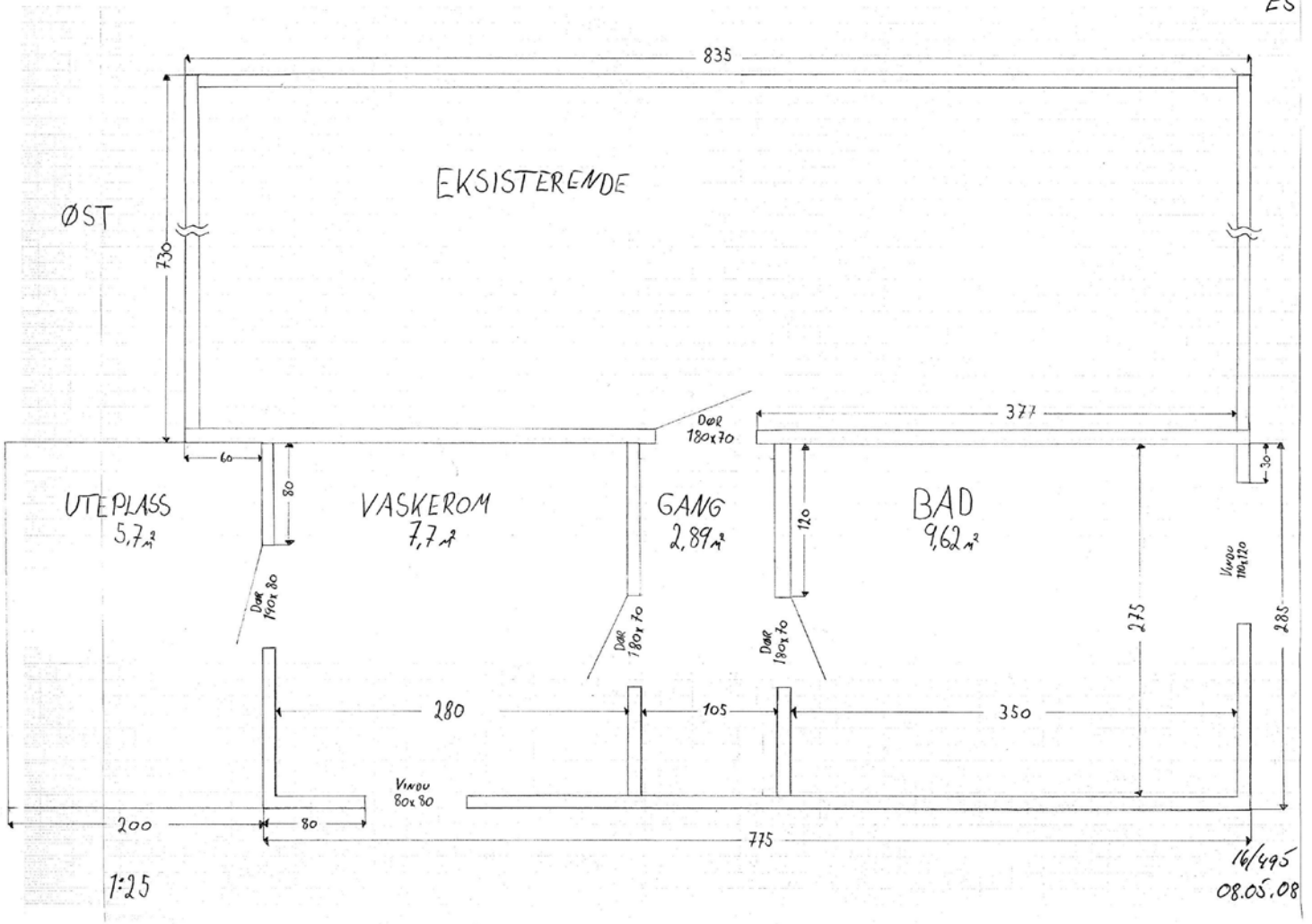
1:50

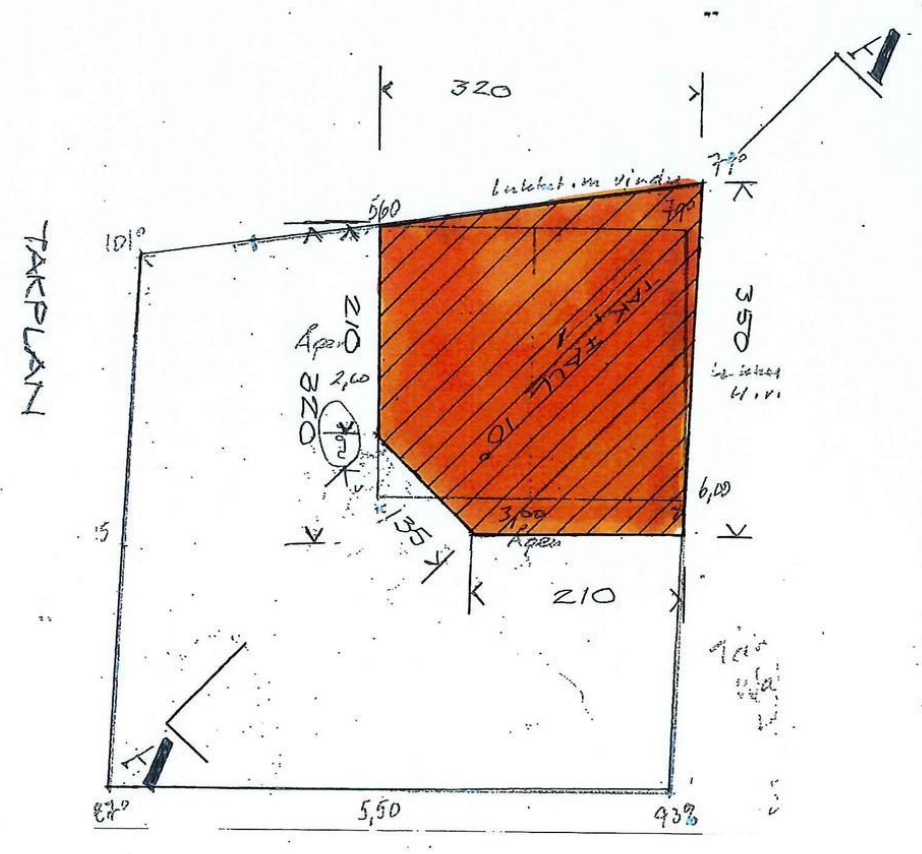
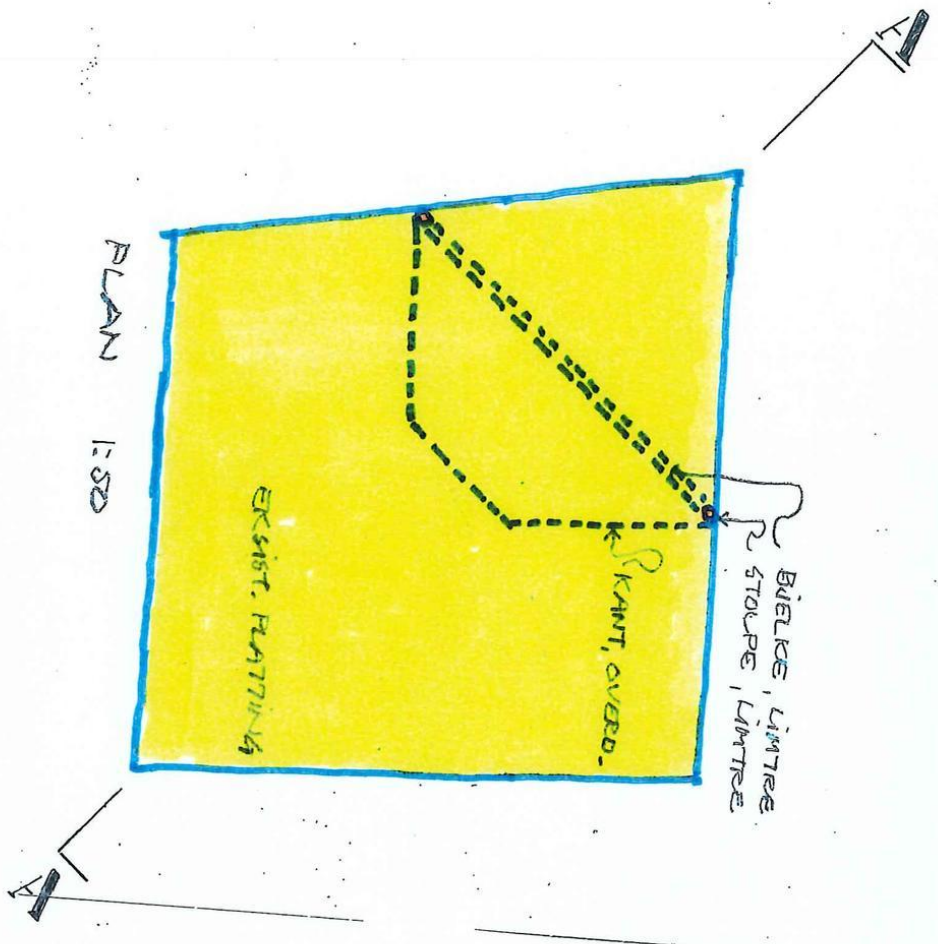
16/495

08.05.08

ES

EKSISTERENDE



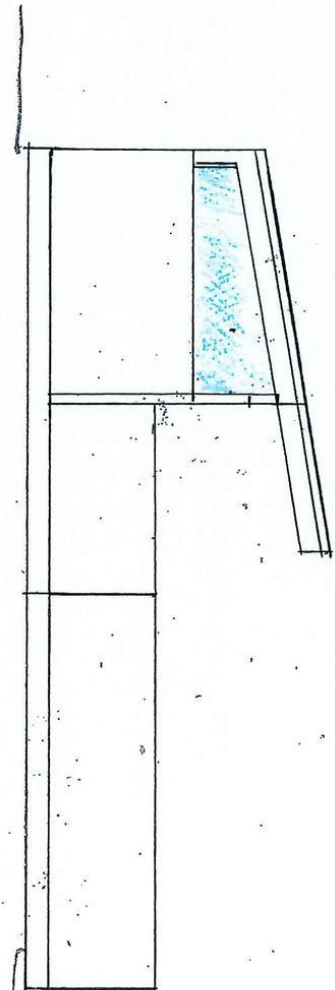


Nils Vibe, Fjellgata 8, Risør. Overdekket uteplass. Dato: 30.08.19.

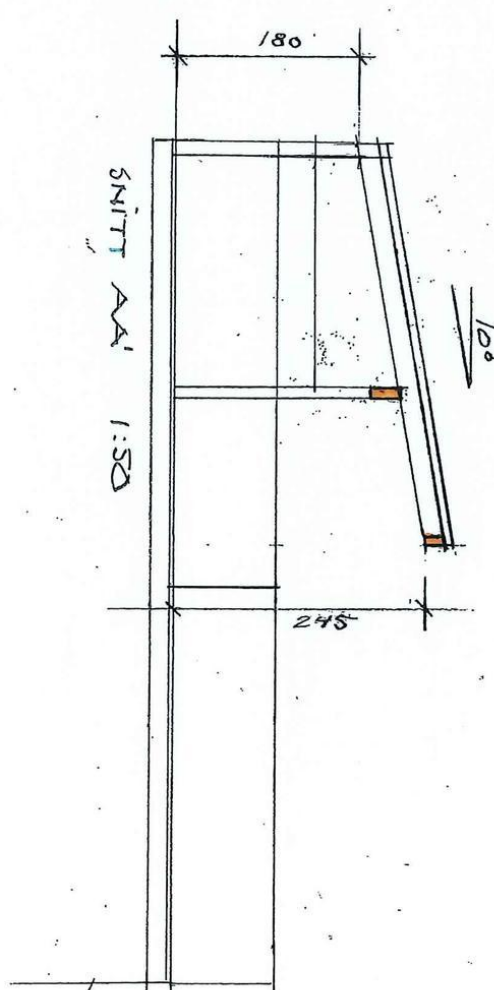
**myraker arkitekter as**  
 sivilarkitekter mna1 npa  
 TK-SENTERET, LONGUM PARK  
 SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL  
 Tlf. F. 37 03 55 50, FAX 37 02 45 46



OPPRIS MOT ØST 1:50



SNITT AA' 1:50



Nils Vibe, Fjellgata 8, Risør. Overdekket uteplass. Dato: 30.08.19.

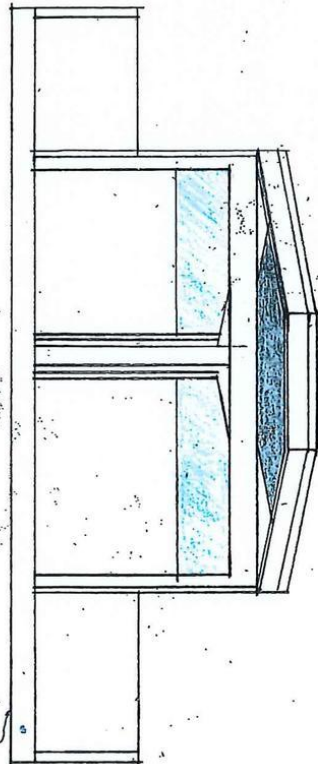
**myraker arkitekter as**  
sivilarkitekter mva nra  
TKSENTERET LONGUM PARK  
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL  
TLF. 97 03 55 50. FAX 97 02 45 46



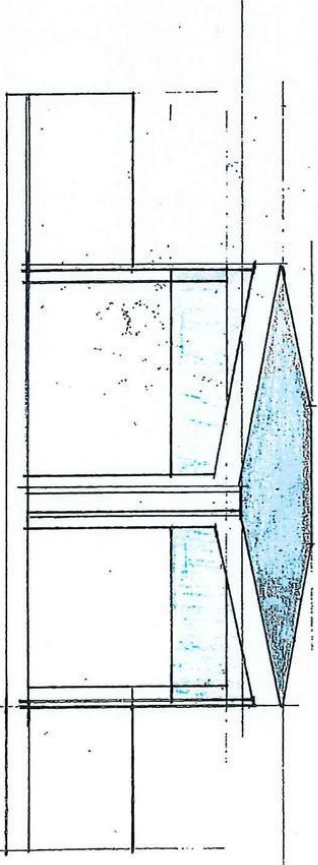
OPPRISS MOT VEST



OPPRISS MOT NORD/VEST



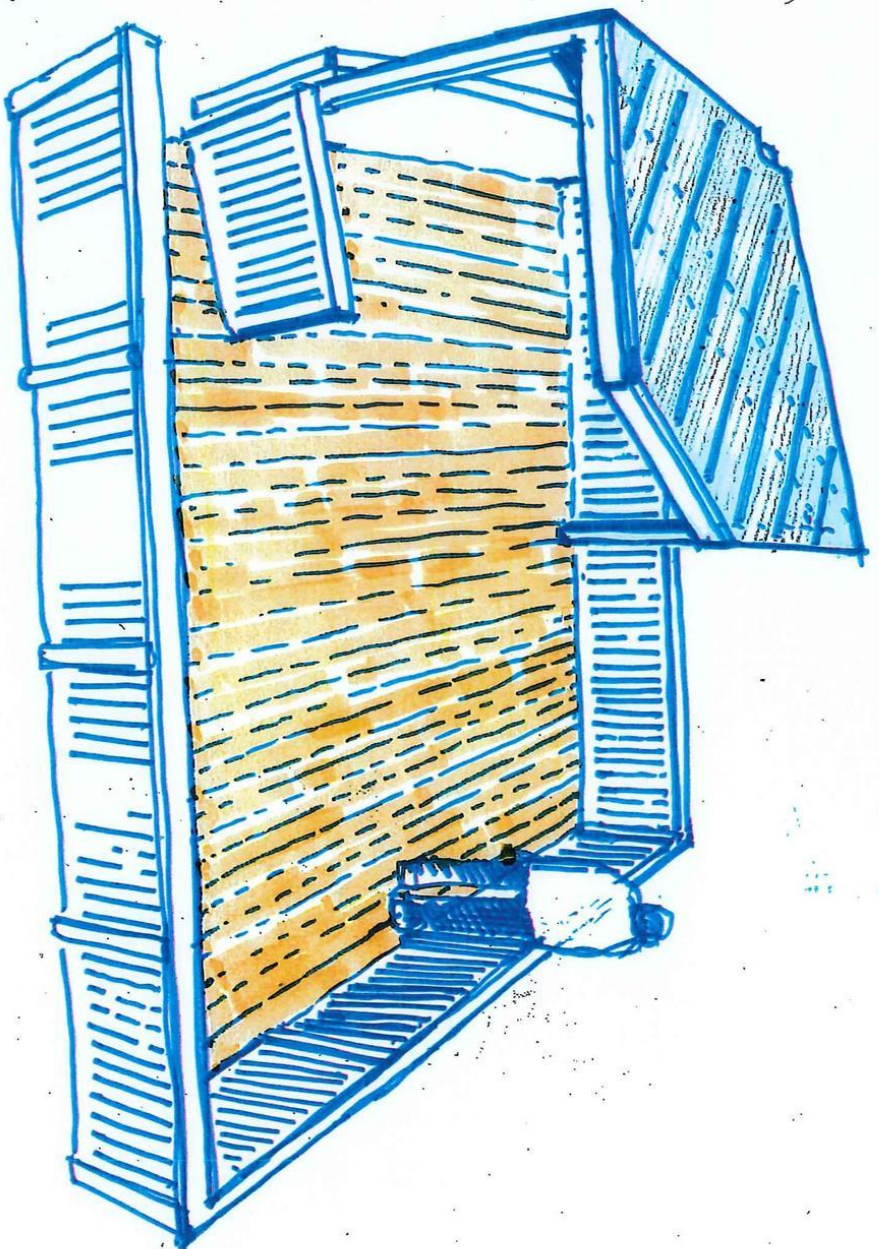
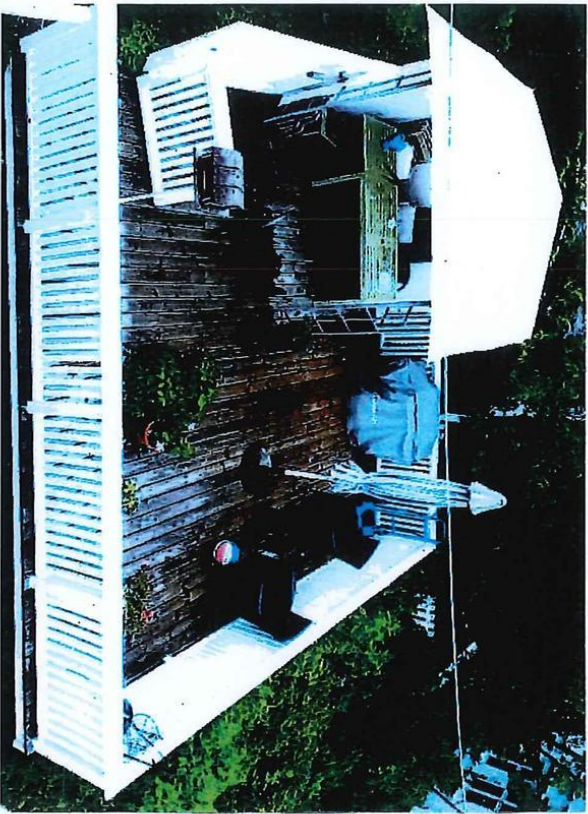
OPPRISS MOT SØR/ØST 1:50



Nils Vibe, Fjellgata 8, Risør. Overdekket uteplass. Dato: 30.08.19.

**myraker arkitekter as**  
sivilarkitekt mna1 npa  
TK-SENTRET, LONGUM PARK  
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL  
Tlf. 37 03 55 50, Fax 37 02 45 48



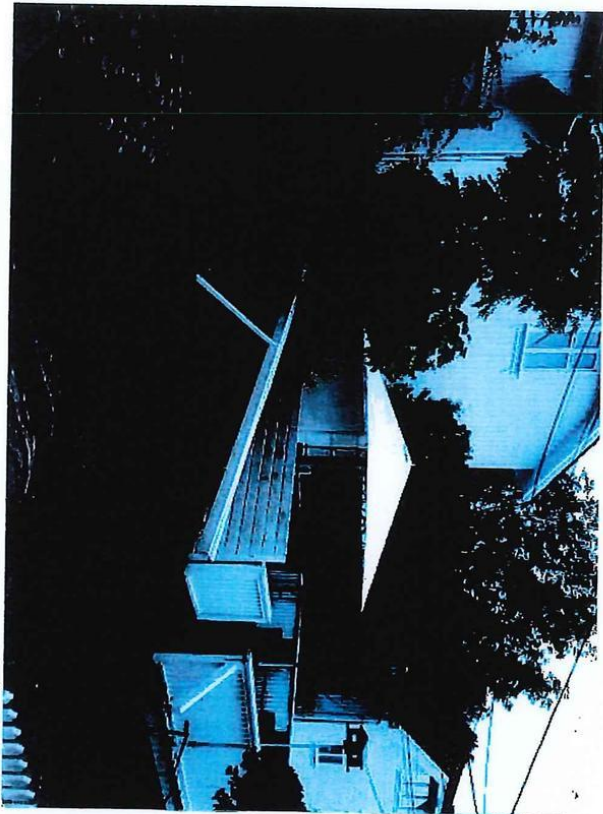


ILLÜSTRASJON

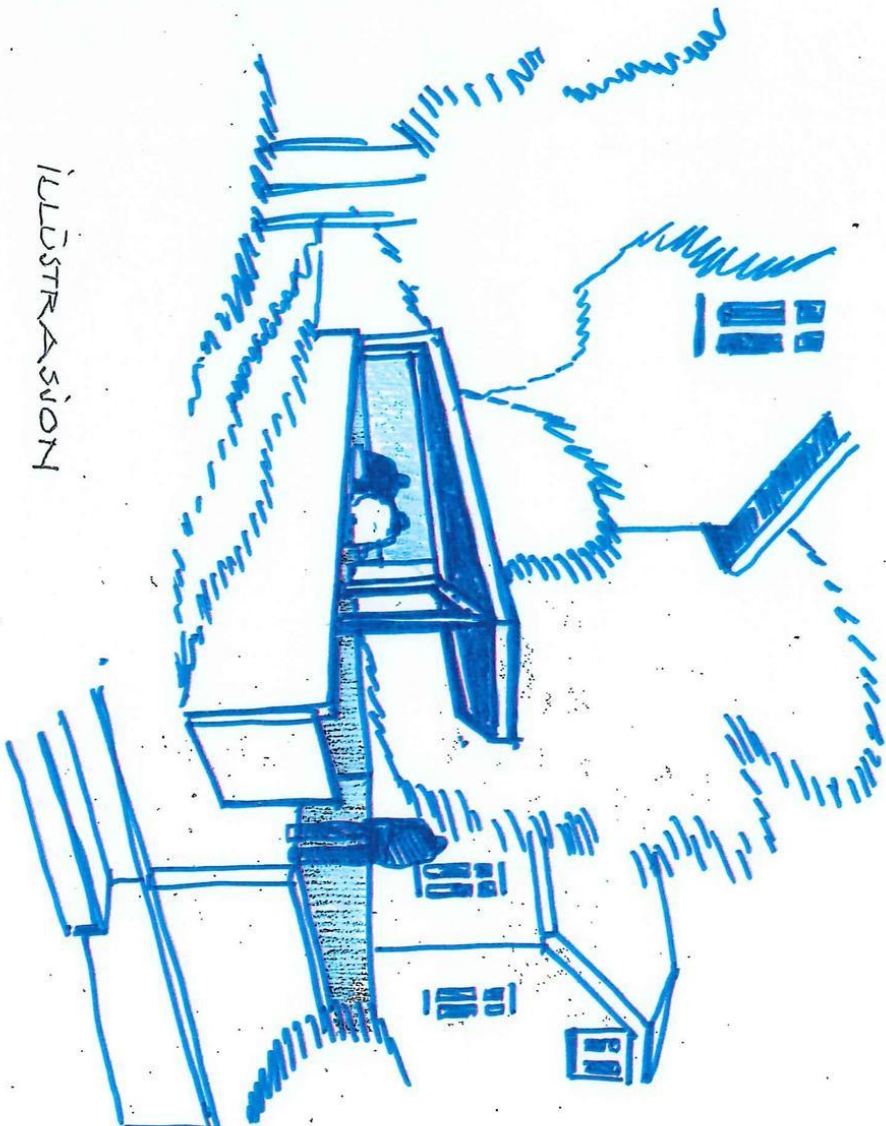
Nils Vibe, Fjellgata 8, Risør. Overdekket uteplass. Dato: 30.08.19.

**myraker arkitekter as**  
sivilarkitekter mmal npa  
TKSENTERET, LONGUM PARK  
SERVISEBOKS 709, 4808 ARENDAL  
T.L.F. 97 03 55 50, FAX 97 02 45 48





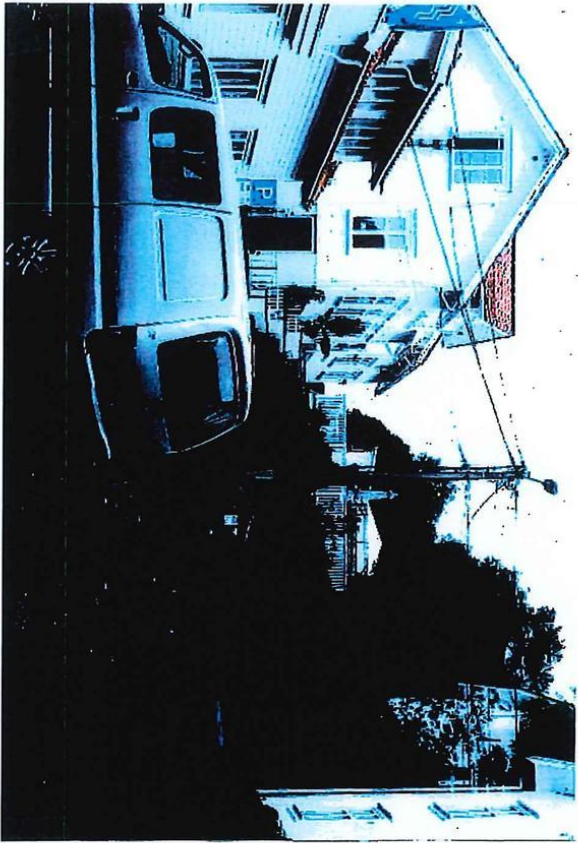
# ILLÜSTRASJON



Nils Vibe, Fjellgata 8, Risør. Overdekket uteplass. Dato: 30.08.19.

**myraker arkitekter as**  
sivilarkitekter mna1 npa  
TKSENTERET, LONGUM PARK  
SERVICEOKS 709, 4808 ARENDAL  
T.L.F. 97 03 55 50, FAX 97 02 45 46





ILUSTRAATION

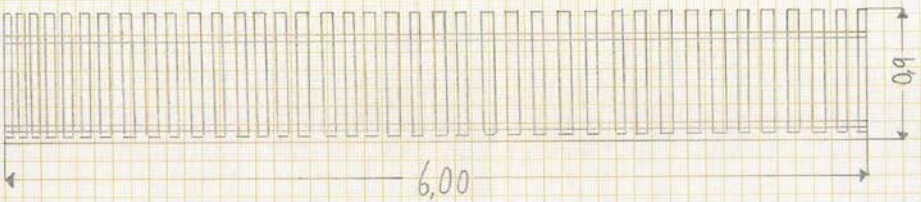
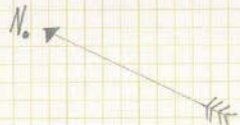
Nils Vibe, Fjellgata 8, Risør. Overdekket uteplass. Dato: 30.08.19.

**myraker arkitekter as**  
sivilarkitekter mna1 npa  
TK-SENTERET, LONGJUM PARK  
SERVICEBOKS 709, 4808 ARENDAL  
T.L.F. 97 03 55 50, FAX 97 02 45 46



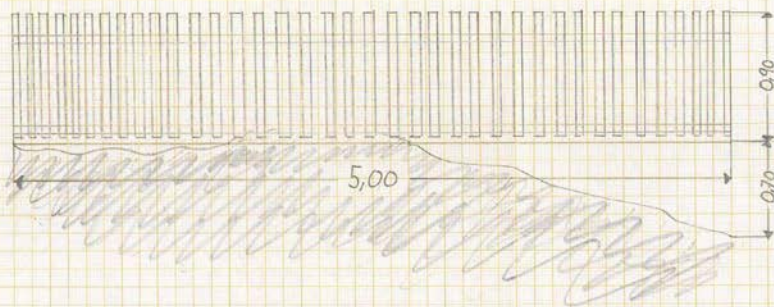


RISØR KOMMUNE	
Løpnummer 4663/10	Saksnummer CD1
19 MARS 2010	
Arkivkode P	16/495
Arkivkode S	
Dokument	09/1800
Kategori	Utkast 6

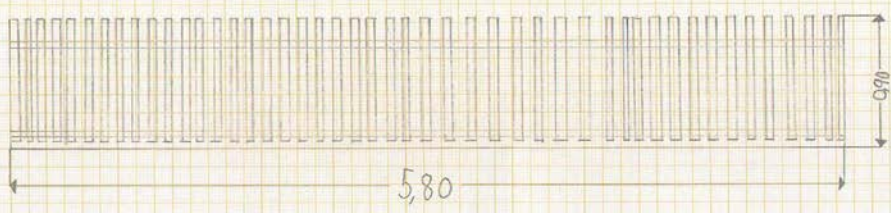
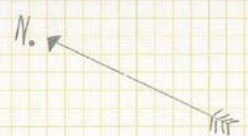


MÅLESTOKK 1:25

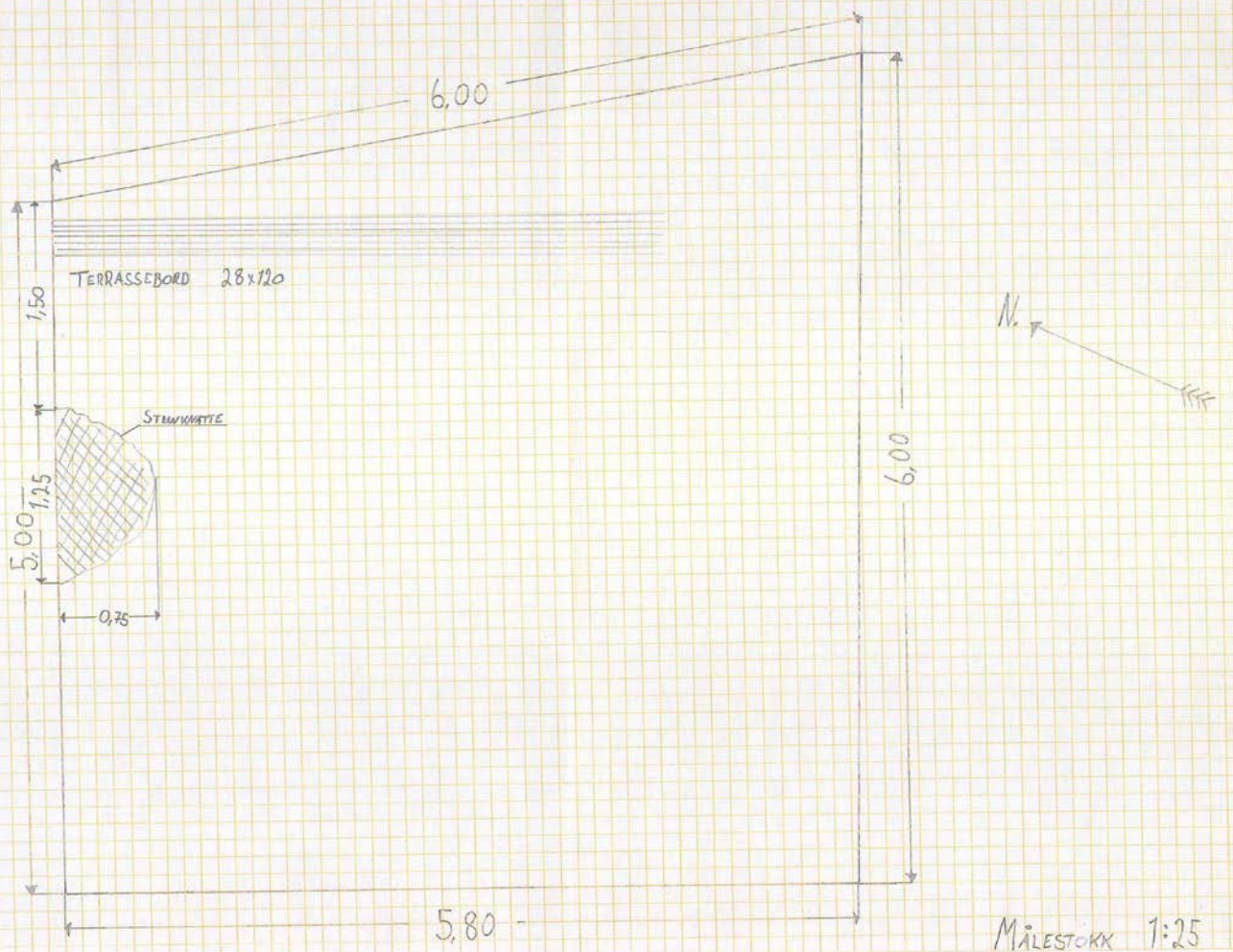




MÄLSTOKK 1:25



MÅLESTOKK 1:25





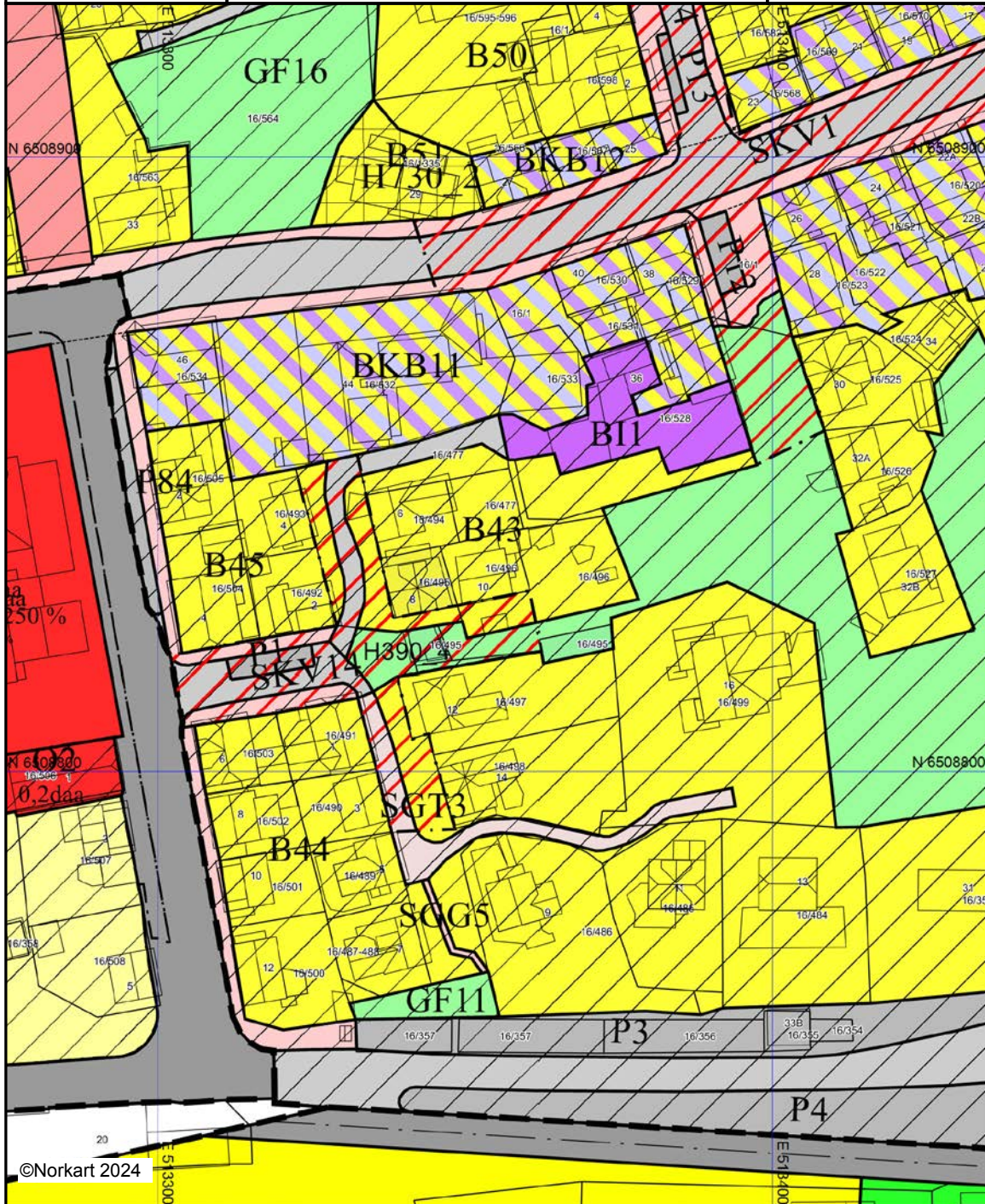
Risør kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 16/495  
Adresse: Fjellgata 8  
Utskriftsdato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Gate med fortau
-  Gangveg
-  Friområder
-  Annet kombinert formål

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Kirke/ annen religionsutøvelse
-  Industri
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Friområde
-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	495	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellgata 8, 4950 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
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 181 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende
	<b>Delareal</b> 181 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001
----	---------



<b>Navn</b>	Detaljreguleringsplan for Risør sentrum	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	30.06.2022	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/2947/Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/2947/Reguleringsbestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	181 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H570
	<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>Delareal</b>	79 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Friområde
	<b>Feltnavn</b>	GF23
	<b>Delareal</b>	33 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H390_2
	<b>Faresone</b>	Annen fare
	<b>Delareal</b>	102 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B43

# Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

Saksnummer: 2016/447 og 19/10695 og 24/731

## 1. Planens hensikt

Målsettingen med reguleringsplan med tilhørende retningslinjer, er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å legge til rette for at gamle Risør opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
3. Legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.
4. Å hindre inngrep i bebyggelse og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.
5. Å opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
6. Å utvikle og åpne grøntområder og strandsonen og begrense utbygging og privatisering av disse arealene.
7. Å opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
8. Å bedre de generelle trafikkforholdene og brannsikkerheten i sentrum.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4 og 6)

#### Krav til dokumentasjon ved søknader

Ved innsending av byggesøknad kan følgende dokumentasjon kreves vedlagt:

- situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av tiltaket
- tegninger av plan, snitt og fasade som viser høyder, areal og arkitektonisk utforming
- terrenglinjer før og etter bygging dersom det skal foretas terrenginngrep
- kart/tegninger som viser parkering og utforming av den ubebygde del av tomta
- tegninger som viser gjerder og forstøtningsmurer
- beskrivelse av materialbruk og utforming, herunder farger, taktekking, takform o.l.
- brannteknisk rapport
- vurdering av hvordan tiltaket påvirker lys- og solforhold på naboeiendommer
- dokumentasjon av opprinnelig tilstand
- dokumentasjon av eksisterende situasjon og bevaringsverdi
- tilstandsvurdering utført av fagkyndige på bygningsvern.

Kommunen kan kreve oppriss som viser forholdet til nærområdene og utarbeiding av ytterligere dokumentasjon, for å belyse søknaden i tilstrekkelig grad. Krav til dokumentasjon fastsettes av kommunen avhengig av tiltakets omfang.

## Utearealer

Overvannshåndtering skal ivaretas ved endringer i terrenget og skal fortrinnsvis løses gjennom å anlegge åpne flomveier. Vegetasjon skal bevares for å ta opp overflatevann.

Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og fordrøyningsområder bevares. Alternativt skal det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

Innenfor planområdet må det ikke settes i verk tiltak som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

All teknisk infrastruktur som elforsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

## Skilt/reklame

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

- Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- Løse skilt, vimpler, midlertidig skilting, bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning.

## 2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hele Risør sentrum er regulert som «hensynssone kulturmiljø», se § 4.1.5. Eksisterende bebyggelse og uteanlegg, herunder murer, trapper og karakteristisk vegetasjon tillates ikke revet eller fjernet.

Kommunen kan tillate riving eller fjerning av byggverk eller bygningstiltak dersom det etter en kulturminnefaglig vurdering, er dokumentert at det ikke har verneverdi.

Retningslinjer datert 31.05.22, revidert 02.09.22, skal legges til grunn for saksbehandlingen.

## 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Med mindre annet er angitt i plankartet eller bestemmelsene, utgjør formålsgrense byggegrense mot sjøen.

Med mindre annet er angitt i plankartet eller bestemmelsene, utgjør nærmeste bygningsdel på hovedbygget, byggegrense mot offentlig vei og gangvei. Tiltak skal ikke være til hinder for drift- og vedlikehold av veien og tilhørende sidearealer.

Byggegrenser mellom eiendommer og mot andre formål, følger generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven dersom ikke annet er angitt på plankartet eller bestemmelsene.

Til høyspentlinje luft er det 7,5 m byggeforbud på hver side av linja. Til høyspent jordkabel er det 2 m byggeforbud på hver side av linja. Til nettstasjon er det en byggeforbudssone på 5 m.

#### **2.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

Dersom det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Pålegget skal formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

Før tiltak i grunnen kan igangsettes må tiltakshaver undersøke om det ligger ledninger eller kabler som blir berørt av tiltaket.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

##### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

###### **Generelt**

Bygninger skal bevares, eller tilbakeføres til dokumentert grunnlag. Det kan kreves at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade, brann eller ved rehabilitering. Nye tiltak og endringer som nevnt nedenfor, skal tilpasses området bebyggelsesstruktur, volumer, høyder, proporsjoner, fasadeliv, takform, møneretning, takvinkel, material- og fargevalg samt detaljering.

###### **Tilbygg og påbygg**

Tilbygg og påbygg tillates forutsatt at byggets opprinnelige form fortsatt er synlig og endringene underordner seg det opprinnelige bygget. Det skal velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende gjenoprettes. Utvidelse/utvikling av en eiendom skal som hovedregel skje i bakgårdsmiljøet.

Ved søknad om større tiltak som hovedombygging, større tilbygg og nye bygg, skal slukkevannskapasitet redegjøres for.

Ved søknad om etablering av ny eller vesentlig utvidelse av, næringsvirksomhet, skal det etableres søppelbod for eget næringsavfall på eiendommen.

Fasadeendringer skal tilpasses byggets karakter.

Krav til detaljering følger av § 4.1.5.

###### **Utnyttelsesgrad**

Tomter som i dag har en lavere utnyttelsesgrad enn 50 % BYA, kan få tillatelse til å utnytte eiendommen inntil 50 % BYA dersom det ikke går på bekostning av viktige kulturminneverdier. For øvrige tomter utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse.

## Høyder og volum

På bebygde eiendommer skal tilbygg/påbygg ikke overstige bygningens eksisterende gesims- og mønehøyder eller utgjøre et større volum enn eksisterende bebyggelse. For eiendommen forøvrig utgjør dagens høyde på bygg, maksimal gesims- og mønehøyde.

## Nybygg og erstatningsbygg

Nybygg tillates når det utformes og plasseres på en måte som synliggjør opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon. Høyde på nye bygninger skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen og ikke være høyere enn denne. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

## Garasje og parkering

Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksarealet skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke garasjer i hagemurer eller kjellermurer. Porter skal være av heltre, ikke formpressede materialer.

Parkeringsanlegg og større garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer, kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

Ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk, gjelder følgende.

- a. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,0 plass per boenhet og 0,5 plasser for hybler. I tillegg skal det være oppstillingsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr. hybelleilighet.
- b. For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c. For industri skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- d. For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass og tilstrekkelig antall sykkelparkering.
- e. Der det ikke er mulighet for bilparkering 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 og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser pr. båtplass.

## Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m<sup>2</sup>. Arealet skal være på egen tomt og/eller fellesareal.

## **Bruk av bygning**

Bruksendring tillates ikke hvis bruken vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

### **3.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B73)**

Innenfor områdene tillates oppføring av eneboliger/tomannsboliger og leiligheter.

### **3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1 – BOP3, BAT1 – BAT2)**

Innenfor områdene tillates etablert virksomheter innen barnehage, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting etc.

## **Strandgata 2 (Område BAT1)**

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting. Deler av bygget kan utformes i samsvar med krav til bestemmelsesområde #1 i § 5.1.

## **Strandgata 6 (Område BAT2)**

Bestående bebyggelse på eiendommen tillates revet og erstattet med nytt bygg innenfor angitte byggegrenser. Mønehøyde på nytt bygg skal være på maks kote +6,0. Bygget skal ha saltak med takvinkel mellom 33 og 37 grader. Taket skal tekkes med enkeltkrummet, rød tegl som ikke er falset eller glanset. Tegl kan fortrinnsvis være brukt.

I nytt bygg kan kommunen etablere offentlig serviceanlegg med toalett, dusj og vaskemuligheter.

### **3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### **Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)**

Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krag's gate 1 til Krag's gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata, Solsiden 2 til Solsiden 22 og fra Storgata fra nr. 1 til Øvregate.

#### **Offentlig/privat tjenesteyting (BOP3- Frikirkegata 2 "Musikkens hus")**

Eiendommen tillates benyttet til offentlig eller privat tjenesteyting.

#### **Forretning/kontor/tjenesteyting/fritids- og turistformål og hotell (BKB26 – Strandgata 10, Tollboden)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/ tjenesteyting/fritids- og turistformål og hotell.

**Bolig/kontor (BKB24 og 25 – Melkeveien 9 og Prestegata 7)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor.

**Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB30– Prestegata 9)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting.

**Bolig/parkering (BKB27 – Hasdalgata 2)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/parkering. På gateplan mot Hasdalgata og Tangengata skal det være boligformål. Bygget skal ha saltak eller valmet tak. Maks høyde for mønet skal være kote +14. Bygget skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Sør for byggegrense kan det tillates parkering under terreng. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrense. Øvrige bestemmelser følger av §§ 2, 3.1.1 og 4.1.5.

**Bolig/kontor/parkering (BKB29 – Hasdalgata 12)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor/parkering. Bygget skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense, utgjør formåls grensen byggegrense. Takform kan være saltak eller andre, avledede takformer som pulttak. Det tillates ikke flate tak mot nord og vest. Bygget skal ha en maks høyde på kote +27. Bebyggelsen skal avtrappes ned til maks kote +24 mot vest (Pærehagen). Det tillates oppfylling av terreng mot parkering i Melkeveien 9, med maks kote +24. Synlige murer skal utføres med naturstein, evt. kles med naturstein. Skifer tillates ikke. Gamle natursteinsmurer skal beholdes. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrense. Det tillates innkjøring til eiendommen fra Hasdalgata og Melkeveien.

Byggegrense til offentlige ledninger er 4,0 m. Før det gis rammetillatelse, skal forholdet til offentlige ledninger, herunder behov for omlegging, være håndtert og avklart med Risør kommune.

Øvrige bestemmelser følger av §§ 2, 3.1.1 og 4.1.5.

**Hotell/fritids- og turistformål (BKB28 – Tangengata 16 og 18)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål hotell/fritids- og turistformål.

**Bolig/kontor/offentlig og privat tjenesteyting (BKB31 og 32 – Kirkegata 1 og Sykehusgata 9A)**

Eiendommene tillates benyttet til kombinert formål bolig/forretning/kontor/privat og offentlig tjenesteyting.

### **Parkering/grøntareal (BAA1)**

Området kan benyttes til kombinert formål parkering/grøntareal.

### **3.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse**

Innenfor området tillates etablert virksomhet innen kirke/annen religionsutøvelse.

#### **Risør kirke (BR1)**

Risør kirke er et automatisk fredet kulturminne, med en sikringssone på 5 m rundt bygget. Nødvendig vedlikehold/reparasjoner skal skje etter tillatelse fra Riksantikvaren. For alle arbeider i Prestegata, som kommer innenfor sikringssonen, skal kommunen varsles i god tid før arbeidet starter opp. Kommunen vil avgjøre om tiltakene er av en slik art at disse må godkjennes av Riksantikvaren.

#### **Risør baptistmenighet (BR2)**

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

#### **Risør frikirke (BR3)**

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

### **3.1.6 Industri**

Innenfor områdene tillates etablert mindre industri-/håndverksbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er til ulempe for omgivelsene, f.eks. i form av støy eller lukt.

### **3.1.7 Nedgravde renovasjonsanlegg (felt BRE1 til BRE8)**

#### *Utforming (§12-7 nr. 1)*

Formåls grensen angir byggegrense mot sjø og offentlig vei. Det skal etableres en løsning med flere fraksjoner som sikrer kildesortering.

Dekke på bakken skal være i et materiale med nøytral utforming. Kantstein skal være i granitt. Ved behov for murer skal disse oppføres i naturstein og eventuelt rekkverk skal utføres i smijern.

Renovasjonsanleggene skal ha en nøytral fargenyanse.

#### *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

Anleggene skal være universelt utformet hva gjelder krav til stigning, type dekke, og enkel betjening for alle. Anleggene skal ikke hindre friskt langs vei og i kryss. Rundt anleggene skal det være minimum 1,0 m fri passasje.



### *Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)*

Før arbeidene med å etablere de nedgravde renovasjonsanleggene settes i gang, skal søknaden oversendes Agder fylkeskommune, for uttalelse. Agder fylkeskommune vil vurdere om området kan utbygges, eller om det er behov for arkeologiske undersøkelser først.

### **3.1.8 Lekeplass (BKL1)**

Lekeplasser er angitt i plankartet og skal opparbeides med krav om universell utforming. Inntil 50 % av plassen kan bestå av naturlig terreng.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Arealene skal anlegges som vist på plankartet.

Bygg og anlegg som er nødvendig for teknisk infrastruktur som el- forsyning, tele, fiber, vann og avløpsledninger m.m tillates etablert i arealer satt av til vei, annen veigrunn, grøntarealer og i strandsonen. Det forutsettes at disse tiltakene ikke kommer i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.

Langs offentlig vei tillates det ikke etablert midlertidige konstruksjoner, anlegg eller andre former for tiltak som kan redusere sikt, påvirker trafiksikkerhet eller gir tap av manøvreringsareal.

### **3.2.2 Veg og kjøreveg (SKV1 til SKV22)**

Områdene skal brukes som veg og kjøreveg.

### **3.2.3 Fortau/torg/gatetun/gang-sykkelvei/gågate (ST1, SGT1-9, SGG1-21)**

Fortauets plassering og utforming skal utføres i samsvar med gjeldende veinormaler.

På arealer som er regulert til vei og fortau kan det tillates etablering av trapper som er nødvendig for å sikre adkomst til private eiendommer. Dette tillates kun dersom alternativ adkomst ikke finnes, og tiltaket ikke medfører ulempe for tilgjengelighet, trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet med tilhørende fortausareal. Fradeling av disse arealene tillates ikke.

Gatetun, SFT1-9, skal benyttes som atkomst til boliger og parkering. Sambruk skal skje på de gåendes premisser.

I Strandgata på strekningen fra krysset Strandgata/Tangengata til krysset Strandgata/Enghavgata etableres permanent gågate. Gaten stenges for all trafikk, med unntak av kjøring til eiendommene, nødvendig varetransport, samt busser og utrykningskjøretøy.

### **3.2.4 Gangveier (SGG1 – SGG20)**

Gangveiene skal holdes ryddige og være allment tilgjengelig, og tillates skiltet. Utforming og plassering av skilt skal godkjennes av kommunen.

Arealene tillates ikke fradelt eller privatisert. Privatiserende tiltak som hagepynt, møbler, plattinger m.m. tillates ikke. Det er ikke tillatt med parkering i gangveiene eller parkering som hindrer bruk av gangveiene.

### **3.2.5 Torvet (ST1)**

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde, med mulighet for varierte aktiviteter gjennom året. Det kan tillates opparbeiding av amfi. Krav til materialbruk m.m. følger av § 4.1.5, utearealer. Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med arrangementer tillates.

Det er tillatt å etablere sykkelparkering innenfor formålet.

Nåværende beplantning og rabatter kan erstattes med flyttbare innretninger slik at parkeringsareal og gate kan innlemmes i torvarealet ved store arrangementer.

### **3.2.6 Bryggeholla/Damskipskaia (SGT14)**

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde med parkmessig preg. Det tillates etablering av badeområde innerst i Bryggeholla, grøntarealer/benker/sittegrupper foran Risør Hotel/Akvariet og på Damskipskaia, uteservering, lekeapparat, og stupeplattform i nordenden av Damskipskaia. Badeområdet skal utformes med materialer i tre som trappes ned mot sjøen og kan fjernes i ettertid. Eksisterende granittstein langs sjøen skal beholdes. Det kan tillates etablert en kunstig bunn for å sikre et mindre dypt vannspeil i badeområdet. Det skal ikke mudres eller fylles i området. Før etablering av badeområde skal badevannskvaliteten og sikkerheten kartlegges.

Opparbeidelsen av området må ikke være til hinder for ordinær bruk av Damskipskaia som kai for større båter.

Det tillates innenfor arealformålet etablering av nødvendige installasjoner og enheter for å opprettholde et fungerende havneområde.

Det tillates etablert en gangbru fra Damskipskaia til Nygata. Brua må ha en minimums- og maksimumshøyde over normalnull på h.h.v 2,2 m og 2,7 m.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur**

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle.

### *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

Utomhusanlegg med murer, trapper og terrasser, samt anleggets gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer skal bevares eller tilbakeføres til original utforming. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige

elementet. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes, kan kreves erstattet med tilsvarende type.

### **3.3.2 Parkområder**

#### **Tollbodparken (GP1)**

I parken tillates det etablering av serveringsareal. Det tillates etablering av grøntanlegg og møteplasser for allmennheten.

#### **Hollenderhagen (GP2)**

Området skal være allment tilgjengelig og kan opparbeides med stier, benker/sittegrupper, amfiteater etc.

### **3.3.3 Friområder (GF1 – GF23)**

Formålene skal benyttes som offentlig tilgjengelige områder. Det tillates oppsetting av informasjonsskilt. Karakteristisk vegetasjon og spor av maritime kulturminner, f.eks. kompassroser, skal bevares.

## **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### **3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag**

Flytebrygger, forankringspunkt og tau skal utføres på en slik måte at tiltaket ikke kommer til hinder eller medfører begrensinger for fremkommeligheten for sjøfarende i området. Disse tiltakene tillates etablert innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag.

Innenfor arealformålet tillates det etablering av tiltak som har som formål å tjene og sikre allmennhetens ferdsel og interesse i området.

### **3.4.2 Småbåthavn felt VS1, 4 og 5**

Innenfor området kan det anlegges båtplasser.

Ved utvidelser/nyanlegg skal bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming, godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

Det tillates å etablere flytende badstue med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup>, etter søknad. Plassering og utforming, skal godkjennes av kommunen.

### **3.4.3 Steinmolo/molo/bølgebryter (VS6)**

Innenfor felt VS6 kan det etableres steinmolo/molo/bølgebryter. Steinmolo/molo/ bølgebryter skal utføres i materialer med høy kvalitet som er tilpasset omgivelsene rundt. Synlig del av steinmolo skal utføres med naturstein. Fyllingsfot kan tillates i tilgrensende arealer forutsatt en minimums dybde

på 10,0 m. Endepunkt og knekkpunkt på tiltaket skal belyses. Belysing på moloen må innrettes slik at den ikke virker blendene på sjøfarende i området.

Molo/bølgebryter kan godkjennes som flytende konstruksjon.

### **3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3**

Innenfor området VS2 kan det tillates gangveier og nedtrapping mot sjø innenfor bestemmelsesområde §3.

Innenfor område VS3 kan det tillates flytende serveringslekter og båtplasser. Bestemmelsesområde #2 angir utstrekning for lekter.

### **3.4.4 Ferdsel felt VF1-5**

Området kan benyttes til ferdsel og friluftsområde. Innerste del av Indre Havn forbeholdes dagsbesøk.

### **3.4.5 Dampskipskaia (felt SK1 og VHS1)**

Dampskipskaia med tilhørende areal i sjø, kan benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst for kommersiell sjøbasert virksomhet.

Det tillates etablering av fysiske tiltak for sikring av havnen i den grad det er nødvendig for å tilfredsstille nasjonalt og internasjonalt regelverk med tilhørende forskrifter.

### **3.4.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag felt VFS1-5**

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og fiber m.m.) eller etablering av enkeltstående forankringspunkt/moringer.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H310\_1 og H310\_2)**

#### **4.1.1 Hensynssone skred/ras (H310)**

Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Sikkerhet gitt i TEK17 § 7-3 skal ivaretas.

#### **4.1.2 Hensynssone flom (H320) (stormflo)**

Avsatt hensynssone tilsvarer 1000-årsflom.

For boliger, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser innenfor hensynssonen, er kravet at 1. etasje gulv ikke skal være under kote +2,0. For alle tiltak som ligger mellom kote +2 og +3 må sikring mot stormflo og bølgepåvirkning redegjøres for, og sikring må iverksettes ved behov.

#### **4.1.3 Hensynssone brann (H390\_1 – H390-5)**

Innenfor sonene tillates ikke oppføring av bygg eller andre tiltak som kan svekke brannsikkerheten. Kommunen kan kreve at tiltak som er til særlig ulempe for brannsikkerheten fjernes. Parkering kan tillates dersom det ikke er til hinder for rednings- og slökkemannskap.

#### **4.1.4 Hensynssone naturmiljø (H560)**

Innenfor hensynssone H560 tillates ikke nye tiltak som kan være til skade eller ulempe for naturmiljøet.

#### **4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)**

Fellesbestemmelser til hensynssonen (§ 12-7 nr. 1, 2 og 6)

Hele kulturmiljøet innenfor hensynssonen skal bevares. Endringer og nye tiltak skal tilpasses landskapet, strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering, terreng o.l. og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

Som bevaringsverdig kulturmiljø regnes:

- a. Historisk by- og taklandskap, bystruktur, terreng og sjølinje, gate- og byrom, smett og smau, bebyggelses- og tomtestruktur, trapper, murer og forstøtningsmurer.
- b. Historiske byggverk med volum, hovedkonstruksjon, takform/møneretning, bygningsdeler, materialvalg og detaljering, proporsjoner, kulturhistorisk uttrykk, historisk fasadeutforming og arkitektoniske kvaliteter.
- c. Trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, skilting og utvendig gatebelegg m.m.
- d. Veier, smett og smau, terreng, gangveier, torg, plasser, parker, hager, brygger og kaier.

### **Bruk/bruksendring**

Det tillates bruksendring av loft. Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi og mulighet for tilstrekkelig brannsikring setter.

Det tillates bruksendring av uthus under forutsetning av at fasadene opprettholdes. Mindre endringer kan godkjennes dersom uthuskarakteren beholdes.

### **Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler**

Ved vedlikehold, restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige / tradisjonelle materialer. Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, taktekking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningsdeler er tapt, skal opprinnelig og/eller karakteristisk uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.

Originale vinduer skal bevares. Dersom originale vinduer er tapt, skal nye vinduer utføres som koblede og sidehengslede og ha gjennomgående sprosse i ytre ramme med kittfals med mindre det kan dokumenteres at de originale vinduene har hatt en annen utforming. Det er ikke tillatt med aluminium, plast, silikon eller andre materialer som fraviker tradisjonell utførelse. Vinduer skal ha tradisjonelle proporsjoner og være uten spalte mellom ramme og karm.

Dører skal være innadslående og være stilmessig tilpasset husets byggeår. Dører i bakgårdsmiljø eller dører som ikke er synlige fra gata, kan godkjennes som utadslående etter søknad.

## **Tak**

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Andre takformer tillates ikke med mindre bygget opprinnelig er oppført med dette. For mindre tilbygg/vindfang, uthus etc., kan det tillates pulttak.

Kommunen kan tillate etablering av mindre ark/kvist på takflater som ikke er sterkt eksponert fra gata og som er tilpasset byggets størrelse, form og proporsjon.

Takvinduer skal begrenses i størrelse og antall. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt. Tegl skal legges helt inntil vinduet og det skal monteres svartlakkerte sprosser på vinduet. Takvinduer skal være minst mulig og ha en maks størrelse på 55 x 98 cm. Overlyskupler tillates ikke.

Utvendig etterisolering av yttervegg og tak tillates normalt ikke, men nødvendig utlekting for vindtetting kan tillates om det begrenses til et minimum og viktig detaljering bevares.

Taktekkingsmateriale skal være rød enkeltkrummet teglstein som ikke er falsert og/eller glasert. Sorte, glaserte takstein eller annen taktekkning kan tillates der det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt dette. Vindski skal dekkes med vingetegl med mindre det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt en annen løsning.

Takterrasser og flate tak tillates ikke der de er synlig fra gate eller offentlige områder, og hvor møne- og gesimspartiet endres.

Piper skal utføres med teglstein. Overgangen mellom pipe og tak kan beslås. Det er ikke tillatt å beslå hele pipa.

## **Estetikk og farger**

Mot offentlige plasser, gater og flater eksponert for allmennheten skal bygninger som hovedregel være malt hvite. Det kan gjøres unntak for mindre uthusbygg som kan males med oker eller rødt. I bygningenes bakgård tillates det tradisjonelle farger som oker og rødt. Inngangsdører og vindusomramminger kan ha kontrastfarger.

## **Utearealer**

Hager og uteanlegg som veier, stier, murer, trapper, rekkverk, karakteristisk vegetasjon mm. skal bevares. Landskapets karakter skal opprettholdes og tiltak skal tilpasses landskapet.

Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses kulturmiljøet. Murer og trapper skal utføres tradisjonelt etter byggeår eller senere, tidstypiske ombygginger. Natursteinsmurer skal utføres enten tørrmurt eller med fuger. Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller og tredekke på horisontale flater og repos.

Rekkverk og gjerder skal være i smijern eller stakitt. Der gjerdet/rekkverket bryter med krav i Byggeteknisk forskrift skal rekkverket tilpasses slik at det mest mulig ivaretar krav til høyde, åpning i rekkverket og at rekkverket er klatresikkert.

Bygningstiltak skal tilpasses terrenget slik at fjell og hager/grøntstruktur ivaretas. Det kan tillates begrensede terrenginngrep så fremt de ikke er til vesentlig ulempe for viktige kulturminner som f.eks. hagemurer, trapper og lignende, eller knauser/koller.

Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning. Balkonger/veranda kan kun tillates dersom det ikke er synlig fra det offentlige rom.

### **Hage/park**

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer.

### **Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.**

Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

### **Tekniske installasjoner**

Tekniske installasjoner, som bl.a. varmpumper, ventilasjon og vifter skal plasseres lavest mulig på bygninger og på fasader som vender bort fra gatene. Tiltakene skal bygges inn. Installasjoner, som markiser og belysning, som er til særlig ulempe for kulturmiljøet og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Installasjoner skal gis en diskret utforming og plassering slik at de ikke oppleves som et dominerende element i kulturmiljøet. Den enkelte installasjonens konkrete utforming skal ha en materialbruk, overflatebehandling, farge og volum som underordner seg kulturmiljøet.

Solcellepanel/solcelletakstein kan godkjennes på takflater som ikke er synlige fra det offentlige rom. På takflater som vender mot gatene skal solcellepanel/solcelletakstein ikke tillates.

Antenner og lignende innretninger tillates ikke etablert på tak- eller veggflater som vender mot gata eller på andre steder som er svært synlige i bybildet og påvirker kulturmiljøet negativt. Mindre antenner kan tillates mot gata forutsatt at krav til utforming ovenfor er tilfredsstillt.

Det etableres en ensartet gatebelysning med varmt lys langs vannet fra Holmen til Dampskipsbygga og i de mest sentrale bygatene.

## **Brann og brannsikring**

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal det oppføres bebyggelse med tilsvarende materialer, utforming, plassering, dimensjoner, volum og høyder. Kommunen kan sette krav til hovedform, materialbruk og tilpasset fasadeutforming, eller kreve ren kopi av opprinnelig bygning. Hovedkonstruksjonen kan kreves bevart dersom den er viktig for byggets verneverdi. Gjennoppføring skal skje på dokumentert grunnlag.

### **4.1.6 Båndleggingssone naturvern (H720)**

Området er båndlagt i medhold av naturmangfoldloven. Området er et bevaringsområde for hummer og er sikret i samsvar med Forskrift om begrenset fiske, 19.09.2006.

### **4.1.7 Båndleggingssone kulturminner (H730\_1-4)**

Risør kirke (H730\_1) ble oppført i 1648 og er automatisk fredet iht. kulturminneloven. Krag's gate 29 "Kjæret" (H730\_2) er vedtaksfredet etter bygningsfredningsloven av 1920.

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold er søknadspliktige og skal behandles av kulturminnemyndigheten.

Boligen i Krag's gate 29 (område B51 – "Kjæret") er interiør- og eksteriørfredet etter bygningsfredningsloven av 1920. Det skal ikke settes i gang tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet, eller på andre måter forringe det verdi som kulturminne. Søknad om tiltak skal oversendes behandling kulturminnemyndigheten.

Sonene H730\_3 og 4 er marinarkeologiske funn med ID-nr. 140337 og 140535. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områdene med mindre det er innvilget dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

## **5. Bestemmelsesområder # 1-5 (§ 12-7 nr. 1-14)**

### **5.1 Bestemmelsesområde #1**

Det tillates etablert takterrasse på den nordlige delen av Strandgata 2 innenfor bestemmelsesområde #1. Overkant golv på takterrassen skal senkes maksimalt i forhold til byggets gesims, dog slik at dagens fasade kan beholdes uten vesentlig ombygging, men ikke slik at innvendig høyde under takterrassen blir lavere enn 2,4 m.

Det tillates kun rekkverk mot sjø, ikke på hovedtaket. Det tillates trappeatkomst til takterrassen.

Det tillates ikke parasoller, markiser, pergola, solseil, varmelamper eller andre elementer som stikker over hovedtaket.

Takterrassen skal utføres med holdbare materialer med avdempede farger.

Søknaden skal oversendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme for uttalelse før behandling.

Før takterrassen kan etableres skal lageret på hovedtaket rives.



### 5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor VS3 tillates det etablert en flytende lekter for servering. Lekteren skal utformes med holdbare materialer som er tilpasset bygget for øvrig. Hovedmaterialet på synlige flater skal være tre.

### 5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor VS2 tillates det etablert ny gangvei/uteareal langs sjøen som trappes ned mot sjøen. Arealet skal utføres i materialer av tre og eksisterende granittmur mot sjø skal beholdes som i dag. Tiltaket skal kunne fjernes uten at opprinnelig granittstein skades. Det kan tillates fortøyning av båter langs deler av arealet.

### 5.4 Bestemmelsesområde # 4 og 5

Innenfor VS1 og 5 tillates flytende lekter for servering. Lekteren skal utformes med holdbare materialer som er tilpasset bygget for øvrig. Hovedmaterialet på synlige flater skal være tre.

## 6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

### 6.1 Før igangsettingstillatelse (VS6)

- Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegget ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren, på en negativ måte.
- Før steinmolo kan etableres skal det:
  - lages en utredning som viser konsekvenser for marint miljø, biologisk mangfold, vannforekomst og allment friluftsliv
  - gjennomføres undersøkelser av grunnen- og bunnforholdene og lages en utredning om faren for kvikkleireskred
  - avklares hva en utfylling vil ha å si for fylkesveien
  - utføres analyse av steinmassene
  - foretas prøvetakning av sedimenter i havnebassenget, og eventuelt lages en risikovurdering for spredning av sedimenter, og tiltaksplan for å hindre spredning av eventuelt forurensede masser
  - gjennomføres et forskningsprosjekt for å avklare hvordan etablering av en stor fylling i sjø, vil påvirke hummerbestanden i området
  - foreligge godkjenning etter forurensningsforskriften.

### 6.2 Parkeringsplasser

Ingen parkeringsplasser i sentrum fjernes før det finnes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser i sentral plasserte parkeringsanlegg. Unntatt fra dette er parkeringsplassene i område BRE6 (Solsiden), BRE2 (Hasdalgata) og SGT14 (Bryggehollla), som kan fjernes før et parkeringsanlegg finnes.

Vedlegg:

Retningslinjer for saksbehandling, 31.05.2021, revidert 02.09.2022



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)

Rekkefølgekraav 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 sløkkevann, 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 sløkkevann, 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 vannforsyningsystemet 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 vannforsyningsystemet.

### § 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 vegglinn av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er vegglinn 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 UTNYTTESGRAD (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/restauranter 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 vannforsyningsssystemet 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 vannforsyningsssystemet 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 vannforsyningsssystemet 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 vannforsyningsssystemets 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 «Byggeteknisk 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 friluftformål 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 landbrukseierdommer 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 friluftinteresser.
- 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 friluftinteresser.

### § 3-3OMFANG 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 friluftinteresser.
  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 tilfredsstilt.
  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 friluftinteresser.
  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 friluftsjnteresser.
  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 STRANDSØNE (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.





Risør kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 16/495  
Adresse: Fjellgata 8  
Utskriftsdato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

## **Planstatus**

### Planer under arbeid

Det er ikke igangsatt nytt planarbeid i området



[www.rta.no](http://www.rta.no)

### ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4201	Risør	16	495		
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Fjellgata 8			Nils Andreas Vibe		
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		108673	Kundenummer:		

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 4 591,-	kr	
Sum avgifter pr år kr 4 591,- inkl.mva		

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:	x		KR
Kommentar:			

Dato: 26.08.2024

Med vennlig hilsen  
RTA A/S  
Åse Trydal

**NB Fritidseiendommer!**

**Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!**

Stredskonduktøren i Risør  
gjør villerlig:

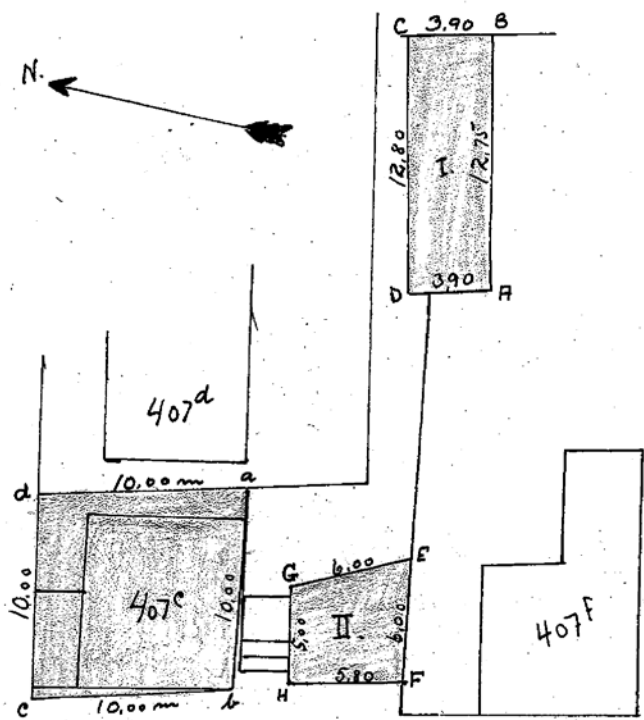
Ar 1950 den 14. desember kl 11.30 ble en lovlig oppmålingsforetning avholdt over en parsell av matr. nr. 407<sup>a</sup>, tillagt matr. nr. 407<sup>c</sup> (Parsellen er solgt av fru Karen Lunde, eier av nr. 407<sup>a</sup>, til eieren av 407<sup>c</sup> Torgje Pedersen), samt nr. 407<sup>e</sup> og administrertes av undertegnede i overværelse av ritret Selmer Stålesen og var alle vedkommende innvasslet etter berømmelse osv.

Følge forlængende av her Torgje Pedersen berømmes osv.

På istedet møtte rekurrenten her Torgje Pedersen, grunneieren fru Karen Lunde samt naboene Erling Bakke, Andr. Jahnsen og Peder Paulsen.

Grensen fastsettes og beholdt tomten følgende dimensjoner og utseende i 1/250 av den sande størrelse.

- Linjen A-B = 12,75 m
- B-C = 3,90 "
- C-D = 12,80 "
- D-A = 3,95 "
- E-F = 6,00 "
- F-H = 5,80 "
- G-H = 5,00 "
- G-E = 6,00 "
- a-b = 10,00 "
- b-c = 10,00 "
- c-d = 10,00 "
- d-a = 10,00 "



Parsellen tillagt:

Stykket I inneholder 49,33 m<sup>2</sup>

   " II - " - 32,40 "

Den gamle tomt 98,00 "

Tilsammen 179,73 m<sup>2</sup>

For kartføring kr. 20,-

Et kartritne " 3,-

Pr. 25,-

Selmer Stålesen



Risør, den 7. mars 1951.

Josef Garthe

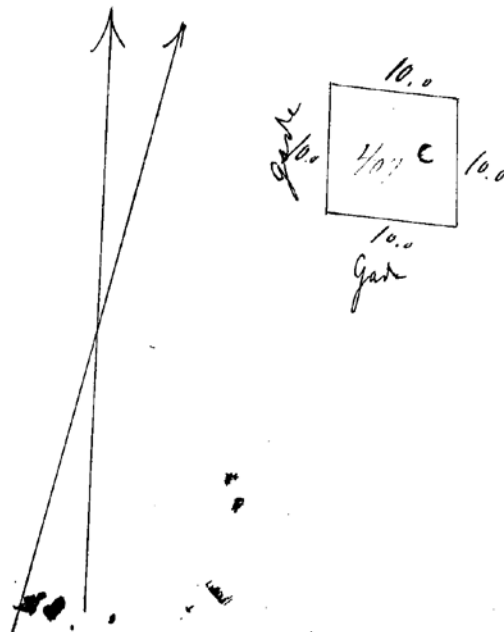
Aar 1895 2den April afholdtes en Konstruktionsforretning: Rindes til  
Opmåling og Kartlægning af en Tomt bestående af  
Blokmajer O. C. Knudsen til Torje Thorsen.

Forretningen administreres af Stadsinspektoren og jernvejskom  
Kedre Kommanderisjant Sørensen og Torje Thorsen.

Paa Aarskrift meddelede Blokmajer Knudsen, Torje Thorsen og Notar  
kommissionerne Lise Magnin Johansen og Theodor Olsen.

Tomtens Grænser påvises og erholdes den ved Opmålingen  
følgende Dimensioner og Udvidelse: Sø af seks hund Årindes

Lang. N. 1 - 10 Meter  
- - 2 - 10. -  
- - 3 - 10. -  
- - 4 - 10.



Denne Tomt indeholder 98,00 m<sup>2</sup> (2248,9 kv. Alen)

Alt pålides er påseet og at ovenstående Rindes af Tomten  
er overenskommet med det optagne Kart, afleveres

til Kgl. Højesteret

P. W. Steen  
Stadsinspektør



## Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

Dato: 03.09.2024

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vann og avløp

Gnr:	16	Bnr:	495	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fjellgata 8, 4950 RISØR						

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Vannmåler

Vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

**Utestående fordringer som hviler på eiendommen:**

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:





# Risør kommune

Utskriftsdato: 03.09.2024

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

<b>Kommunenr.</b>	4201	<b>Gårdsnr.</b>	16	<b>Bruksnr.</b>	495	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Fjellgata 8, 4950 RISØR								

### Kommunale gebyrer 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	6064,29
Eiendomsskatt	8139
Feiing	350
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	3408,08

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato  
19.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4201 RISØR**

Gnr 16          Bnr 495          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Fjellgata 8, 4950 RISØR

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 765 268  
Som sekundærbolig:    kr 2 908 017

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Risør (4201), Gnr 16 / Bnr 495:  
Fjellgt. 8 Fjellgata 8

GNF. 16 DNF. 495  
 Nr. Fjellgt. 8 Navn: (Mtr.nr 407 C) i Risør

Dagbok- nr.	Dagbok- snet	Hefteiser	Faste- bok	Merknader m. v.
		Ved Mtr.nr 407 A hvorfra d.e. er utgått:		
262	14/4	Obl. fra Karen Lunde til Hypotekbanken kr. 6000,-		Præf. pant i d.e. dgbnr 265 -6, dgbf.
	1945	dat 11/4 grbf 14/4 1945	B IV	19/2 1966 ( B XXIX )
416	21/8 1951	Obl. fra Do. til Do. kr. 2000,- dat 20/8 grbf 21/8-51	B X	
		Andre nefteiser enn rene pengehefteiser se under hoved- bruket Mtr.nr 407 A foren i Grunnboken		
		Ved d.e. ( Mtr.nr 407 C ):		
71	31/3 1921	Erkl. fra Olaf Zndal ( som eier av d.e. ) m.f.l. om at de frafaller rett til å mente drikkevann fra den på Mtr.nr 407 B's grunn stående brenn dat 21/3 1921	12-196 A	
1413	10/10 1959	Obl. fra Torje Pedersen d. 10/5 1917. til Den Norske Creditbank Risør kr. 8000,- dat 8/10 grbf 10/10 1959	B XX	SAK nr 5/11-4922/85
19	8/1 1966	Obl. fra Do. til Risør Sparebank kr. 10000,- dat. 7/1 grbf 8/1 1966.	B XXIX	SAK nr 1/4-dgbnr 524/70.
1202	17/8 1966	Påtem. på ovenst. obl. hvorv. den forhøyres med kr. 8000,- til ialt kr 18000,-, dat. 16/8 grbf. 17/8 -66	B XXX	
604	4/4-70	Obl. av 1/4-70, kr. 5.000,- fra Torje Pedersen til D.n.C., Risør. Grbf. 4/4-70.	B XXXV	
706	23/2-84	Obl. kr. 23.000,- til D.n.C.	B 77	

## LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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.

- 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  Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin  Annet: Vaskemaskin i kjeller
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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. + Varmeovn på hjul i kjeller
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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. Garderobeskap i soverom medfølger ikke
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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. Gjelder i stuer
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

NV - TØV  
Selgers initialer

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 løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

*En del møbler i kjellerleilighet kan medfølge etter nærmere avtale med kjøper.*

*Roa de Duero, Spania 25.8.2024*

Sted/dato

*Olivia Vibe*

Selgers signatur

*Trine Vibe*

Selgers signatur



# 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”*

Retts 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](http://help.no)

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



Retts 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 kontraktsgjennomføring. 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Fjellgata 8, 4950 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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	Dato/sted

Signatur

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**

**LOUISE TALLAKSEN** | Eiendomsmegler | **476 57 250**

**louise.arneberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 |

37 14 30 00