

# Måkeveien 17

Viddefjell



Prisantydning: **kr 3 300 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no





Romslig tun



Hage rundt boligen med delvis hekk



# Enebolig i barnevennlig og etablert boligområde - garasje - flott sjøutsikt - kort vei til skole og barnehage

OMRÅDE  
**Viddefjell**

ADRESSE  
**Måkeveien 17, 4956 RISØR**

Prisantydning  
**kr 3 300 000,-**

Omkostninger: **kr 100 000,-**  
Totalpris: **kr 3 400 000,-**  
Formuesverdi: **kr 892 131,-**  
Kommunale avgifter: **kr 28 712,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 9 488,-**

---

BRA-i: 142 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 115 m<sup>2</sup>

BRA Total: 257 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1978  
Soverom: 3  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 820.2 m<sup>2</sup>



**Maria Stornes**  
Eiendomsmegler

**905 70 307**  
**maria.stornes@sormegleren.no**

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

# MÅKEVEIEN 17

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 226 i Risør kommune.

### Areal

BRA - i: 142 m<sup>2</sup>

BRA - e: 115 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 257 m<sup>2</sup>

TBA: 86 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 115 m<sup>2</sup> Bra-e inneholder lagerrom, lagerrom 2, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4 og uinnredet kjellerrom 5.

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Bra-i inneholder entré, kjøkken, stue, stue 2, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Bra- i inneholder bad/vaskerom, soverom, soverom 2 og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

2. etasje

61 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Takstmannens kommentarer:

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

Trapp ned til kjelleren er fjernet og plantegninger er endret i alle etasjer.

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

Garasje: Det foreligger ikke tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja. Hvis det skal etableres leilighet i kjelleren, må det brannsikres opp mot 1 etasje.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

820.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde. Det er hage med plen rundt deler av boligen. Gruset tun med gode biloppstillingsmuligheter, samt frittstående garasje.

Det er ihht mottatte eiendomskart, noe usikre grenser for eiendommen. Opplyst areal er basert på matrikkelinformasjon. Areal og eksakte grenser kan avvike i større eller mindre grad.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Viddefjell. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg (ca. 2 km). Kort vei til Randvika med fin sandstrand og flotte turområder. Gangavstand til bussforbindelse som tar deg til sentrum, som ligger ca 4 km unna. Det er et godt utvalg av fasiliteter i sentrum og et yrende liv på sommerstid.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Lars Tore Mesel

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Taket er tekket med selvbygger takpapp med undertak av takbord. Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål og plast. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende og stående malt panel. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims og gavl samt flatt kompakt tak med lufting fra gesims. Flatt takkonstruksjon er ikke videre inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid. Noen nyere vinduer fra 2016 med normal slitasje. Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med normal bruksslitasje. 2 nyere terrassedører. Terrasse med dekke av takpapp og malt rekkverk samt terrasse med støpt dekke tekket med fliser. Se for øvrig tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Ja, taket ble byttet i 2022. Ufaglært.
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? - Vannrørene på kjøkkenet hadde gått fra hverandre og det hadde dypet vann ned i kjeller, rørene er satt sammen og det er fikset, skal ikke være noe skade ellers.

**Innhold**

Boligen går over 2 etasjer og inneholder entré, kjøkken, 2 stuer, bad og rom benyttet som soverom i 1. etasje. I 2. etasje er det bad/vaskerom, 2 soverom og gang. Kjelleren har utvendig adkomst og inneholder 2 lagerrom, samt 5 uinnredet kjellerrom. Det er en frittstående bod på tomten med lagringsplass, samt garasje. Utgang til takterrasse fra soverom i 2. etasje, samt fra stue i 1. etasje.

Rommet i 1. etasje som er benyttet som soverom, er ikke godkjent som soverom på byggetegning fra 1997. Se mer informasjon under punkt "ferdigattest".

**Standard**

Boligen er oppført i 1978 og går over 2 etasjer, samt kjeller. Det er stengt mellom hovedetasje og kjeller. Det foreligger ikke søknad/godkjenning av kjeller ombygget til egen boenhet. Det er noe større aldersslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har gått ut på sin naturlige levetid eller med kommenterte avvik.

Det er overbygd inngangsparti. Når man kommer inn i boligen, blir man møtt av romslig gang. Vindfang er flislagt og har stort praktisk garderobeskap.

Boligen har separat kjøkken med plass til kjøkkenbord. Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og laminat benkeplate. Det er frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

To romslige stuer i boligen. Det er utgang til terrasse fra den ene stuen. Her er det god plass til både sofagruppe og spisegruppe. I stue 2 er det peisovn og utgang. Utgang er ikke tilknyttet terrasse og går ut i det fri.

Det er i dag 3 rom i boligen som brukes som soverom. Rommet i 1. etasje er ikke et godkjent soverom ihht byggetegninger. 2 rom i 2. etasje med god størrelse. Det ene soverommet har utgang til balkong og stor terrasse.

Det er 1 bad i hver etasje. Badet i 1. etasje har fliser på gulv og vegger, samt ventilasjon fra vifte i yttervegg. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med dusjkabinett, vask og toalett. Badet i 2. etasje har fliser på gulv og vegger, samt ventilasjon fra vifte i yttervegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin, vask og toalett.

Sikringsskap i boligen er fra byggeår med skrusikringer og delvis nytt opplegg i kjelleren.

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 Lars Tore Mesel den 27.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig med kjeller og 2 etasjer, som er oppført i 1978 og tilbygget i 1997 med tilhørende bod og garasje. Det foreligger ikke søknad/godkjenning av kjeller ombygget til egen boenhet. Det er noe større bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har gått ut på sinn naturlige levetid eller med kommenterte avvik.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Overflater. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert lokale knirk-symptomer i deler av gulvet. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med fuktinnholdet i luften. Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3 cm høydeforskjell på gulv i 2 etasje og større variasjoner nede i kjelleren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og delvis nytt opplegg i kjelleren. Anbefaler å kontakte autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av el-anlegget.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Brannslukkingsapparat av eldre dato og det mangler noe



røykvarslere.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Noe takrenner og nedløpsrør av eldre dato, som snart har gått ut på sin naturlige levetid.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Utvendig > Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører med noe bruksslitasje, mindre skader manglende belistning og punkterte glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Taktekket av papp av eldre dato og begrenset gjenstående levetid.

Kvaliteten på eventuelt underliggende membran under fliser er ukjent.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsteder av eldre dato, som bør kontrolleres av feier.

Innvendig > Rom Under Terreng. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe synlig saltutslag på vegger og noe fukt langs gulv/vegg.

Innvendig > Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dører og karmen med noe skader og slitasje.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje og avvik på benkeplate.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er forventet at en luft-luft varmepumpe holder i 12 til 15 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tomteforhold > Terrengforhold. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TGIU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking ikke mulig.

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

NB:

Etter takstmanns befaring, oppdaget fotograf under fotografering at det dryppet vann i kjeller som så ut til

å komme fra kjøkken. Selgers bror så på saken og det viste seg at rør var gått fra hverandre. Saken skal være fikset iflg selger, men det tar spesifisert forbehold om mulig lekkasje og skader som følge av dette. Skaden er ikke ytterligere undersøkt av fagfolk. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap med fryser, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen har fiber fra Telenor.

#### **Parkering**

Parkering i garasje, samt på egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

94131326

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

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

#### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk som har utgjort ca. kr. 15 - 16 000,-. Dette vil variere med bruken av boligen.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Gul

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 28 712

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene utgjør eiendomsskatt kr. 9 488,-, avløp kr. 9 106,88,-, vann kr. 4 826,62, feiing (2 piper) kr. 700,- og renovasjon RTA kr. 4 591,-.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 9 488

---



**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på kr. 9 488,-.

**Formuesverdi primær**

Kr 892 131

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 390 096

**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:

4201/14/226:

19.06.2007 - Dokumentnr: 490581 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Med flere bestemmelser

21.10.1976 - Dokumentnr: 3790 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4201 Gnr:14 Bnr:161

22.06.1992 - Dokumentnr: 1733 - Grensejustering  
Areal 57,2 m2 ensidig overført til bnr. 226.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1994 - Dokumentnr: 3723 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 595930 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0901 Gnr:14 Bnr:226

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det 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 er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Trapp ned til kjeller fra hovedetasje er fjernet. Det er på opprinnelig tegning 3 soverom i 2. etasje. Det er fjernet en vegg mellom soverommene, slik at det i dag er 2 soverom i etasjen. Kjelleren er på tegning godkjent som mat, hobby,

gang, vask og klær. Rommene er i dag kun i bruk som kjellerrom/lagerrom. Ett av rommene er påbegynt bad. Det foreligger ikke søknad/godkjenning for bad. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens utvendige fasader. Det er satt inn dør til kjeller, samt oppført terrasse i tilknytning til stua. Det er også satt inn vinduer i kjelleretasje. Det er utgravd i forkant av kjellerdør som ikke fremkommer på original tegning. Det foreligger ingen tillatelser/søknader for dette. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger godkjent tegning datert 31.01.1997 for tilbygg. De tilbygde rommene er ikke definert med rombenevnelse på tegning. Megler kan derfor ikke kontrollere at bruken av disse rommene er i samsvar med det de er godkjent som. Det foreligger ikke ferdigattest eller ytterligere søknader for tilbygget. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger tegning for garasje, datert 04.07.2002. Det foreligger ikke ferdigattest. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

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

Kommuneplanens arealdel skal opp til rullering når samfunnsplanen blir godkjent. Samfunnsplanen skal etter alle solemerker til behandling i kommunestyremøtet den 25.04.24. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er et stort og viktig arbeid og kommer til å pågå i resten av 2024 og utover i 2025.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

Selger har påbegynt å gjøre om underetasje til utleiedel. Det foreligger ikke søknad/godkjenning av kjeller ombygget til egen boenhet/innredning av kjelleretasje. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Legalpant**

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

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

Det er ingen boplikt.

### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ingen odelsrett.

## **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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

#### **Prisantydning**

Kr 3 300 000

#### **Totalpris**

Kr 3 400 000

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

82 500,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----

83 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

100 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----

3 383 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 400 000,00 (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 [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.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 Sørmeglers hjemmeside [www.sormegleren.no/41240046](http://www.sormegleren.no/41240046). 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **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 109 400,00,- 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**

Abubakar Khamburovitsj Sjakhidov

### **Oppdragsansvarlig**

Maria Stornes

Eiendomsmegler

[maria.stornes@sormegleren.no](mailto:maria.stornes@sormegleren.no)

Tlf: 905 70 307

### **Ansvarlig megler**

Maria Stornes

Eiendomsmegler

[maria.stornes@sormegleren.no](mailto:maria.stornes@sormegleren.no)

Tlf: 905 70 307

Sørmeglers AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

17.10.2024

---



Romslig terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje



Utsikt fra terrasse





Flislagt terrasse med delvis overbygd tak

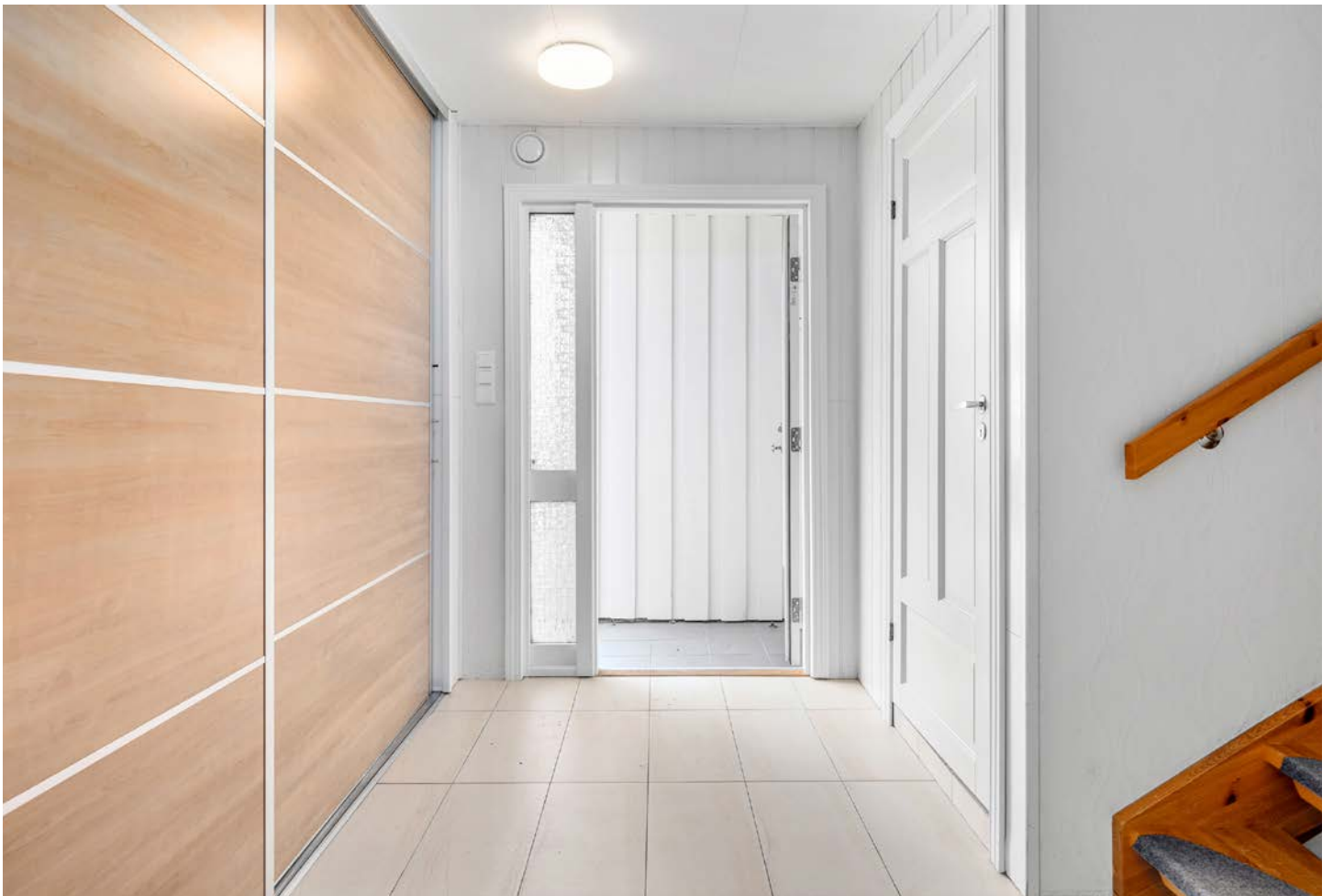


Inngang til kjeller





Velkommen inn!



Gang med garderobereskap



Kjøkken med plass til kjøkkenbord



Kjøkken





Varmepumpe i stue



Lys og fin stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp



Stue med god plass til sofagruppe og spisebord



Stue 2 med peisovn



Stue





Soverom i 2. etasje



Soverom i 2. etasje med utgang terrasse



Rom brukt som soverom i 1. etasje med utgang til terrasse



Rom brukt som soverom i 1. etasje (rommet er ikke definert som soverom)





Bad i 1. etasje



Bad 2. etasje





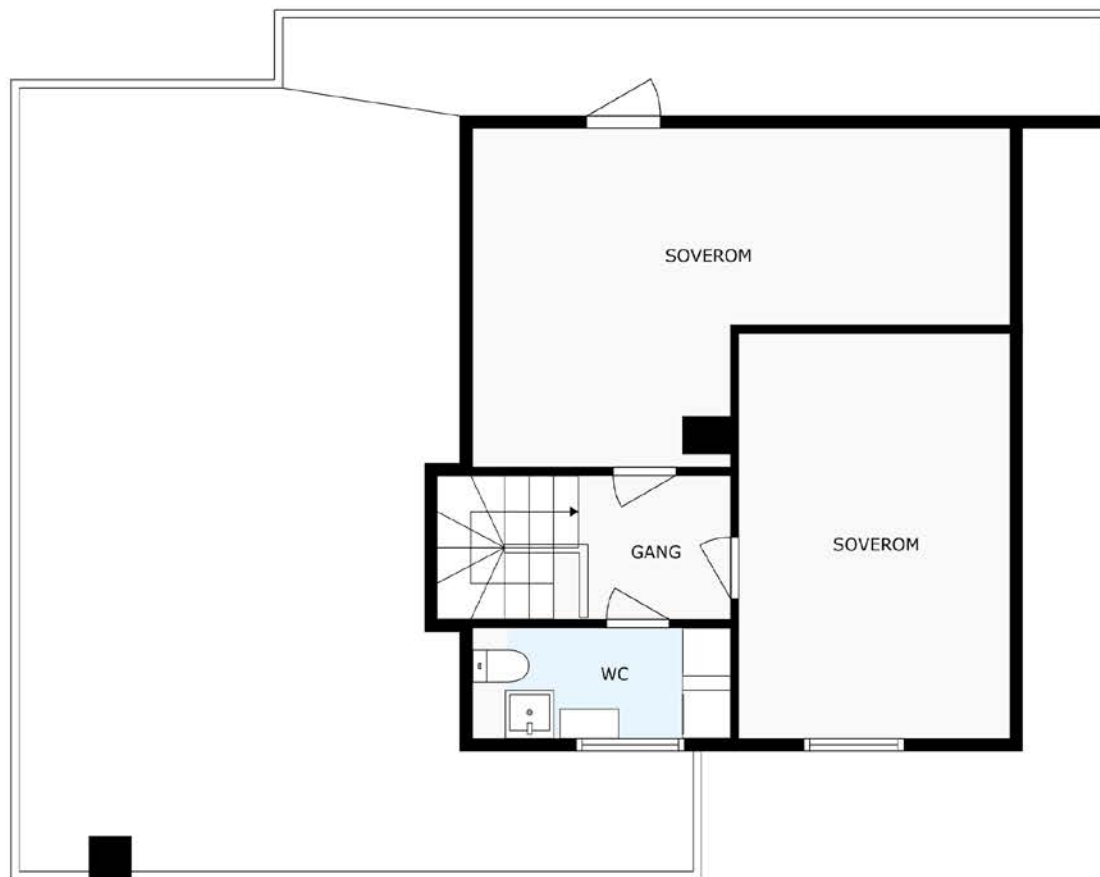
Kjeller

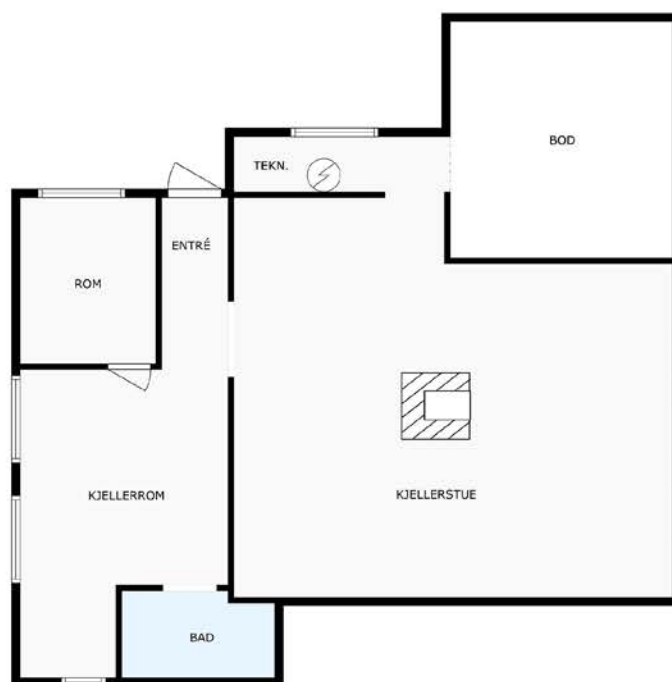


Kjeller









# Måkeveien 17

Nabolaget Terneveien/Grundesundsmyra - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Terneveien Linje 163	4 min	0.3 km
Risør Øisangbrygga Linje 197	8 min	4.5 km
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	9 min	4.6 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min	28.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 27 min	

## Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	4 min	2.1 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	25 min	1.9 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	7 min	3.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	32 min	31.4 km

«Trivelige naboer, fredelig og fin natur i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

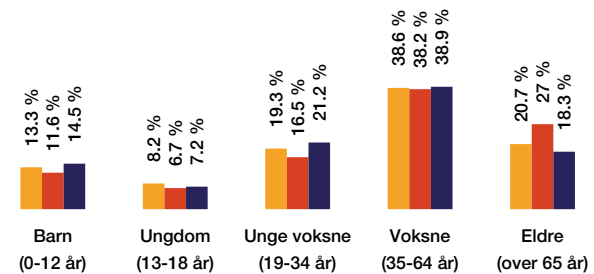
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Terneveien/Grundesundsmyr...1 130	1 130	483
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Trollstua barnehage (1-5 år) 53 barn	23 min	1.7 km
Amandus barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min	2 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min	3.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Randvik Post i butikk	4 min	2.1 km
Kiwi Risør	6 min	



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk









Lite trafikk 91/100



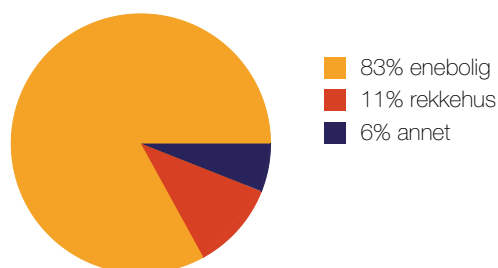
### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport

 Terneveien balløkke del 2	4 min 
Ballspill	0.3 km
 Steinrøysa Balløkke	12 min 
Ballspill	0.9 km
 Atletix Risør	6 min 
 Stewarts fysioterapi & treningscenter	25 min 

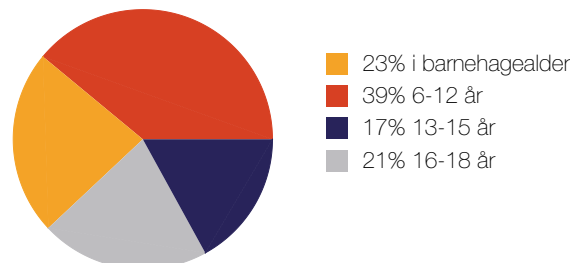
## Boligmasse



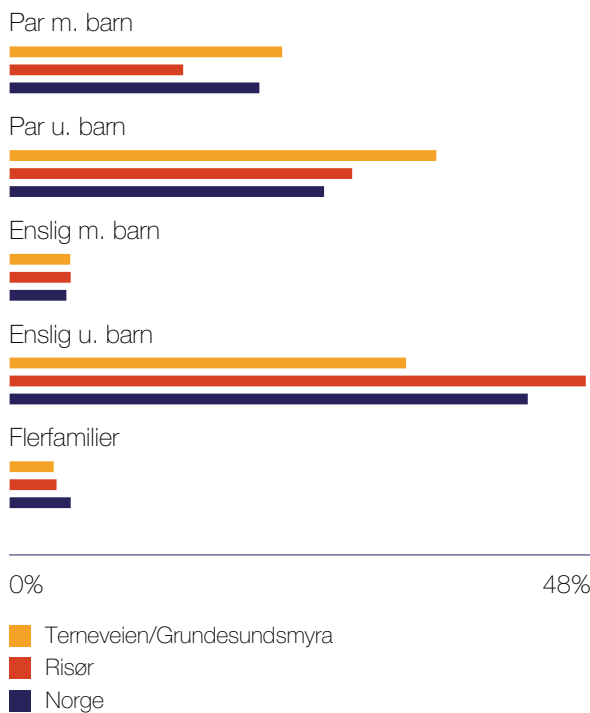
## Varer/Tjenester

 Grisen Storsenter	29 min 
 Vitusapotek Risør	6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

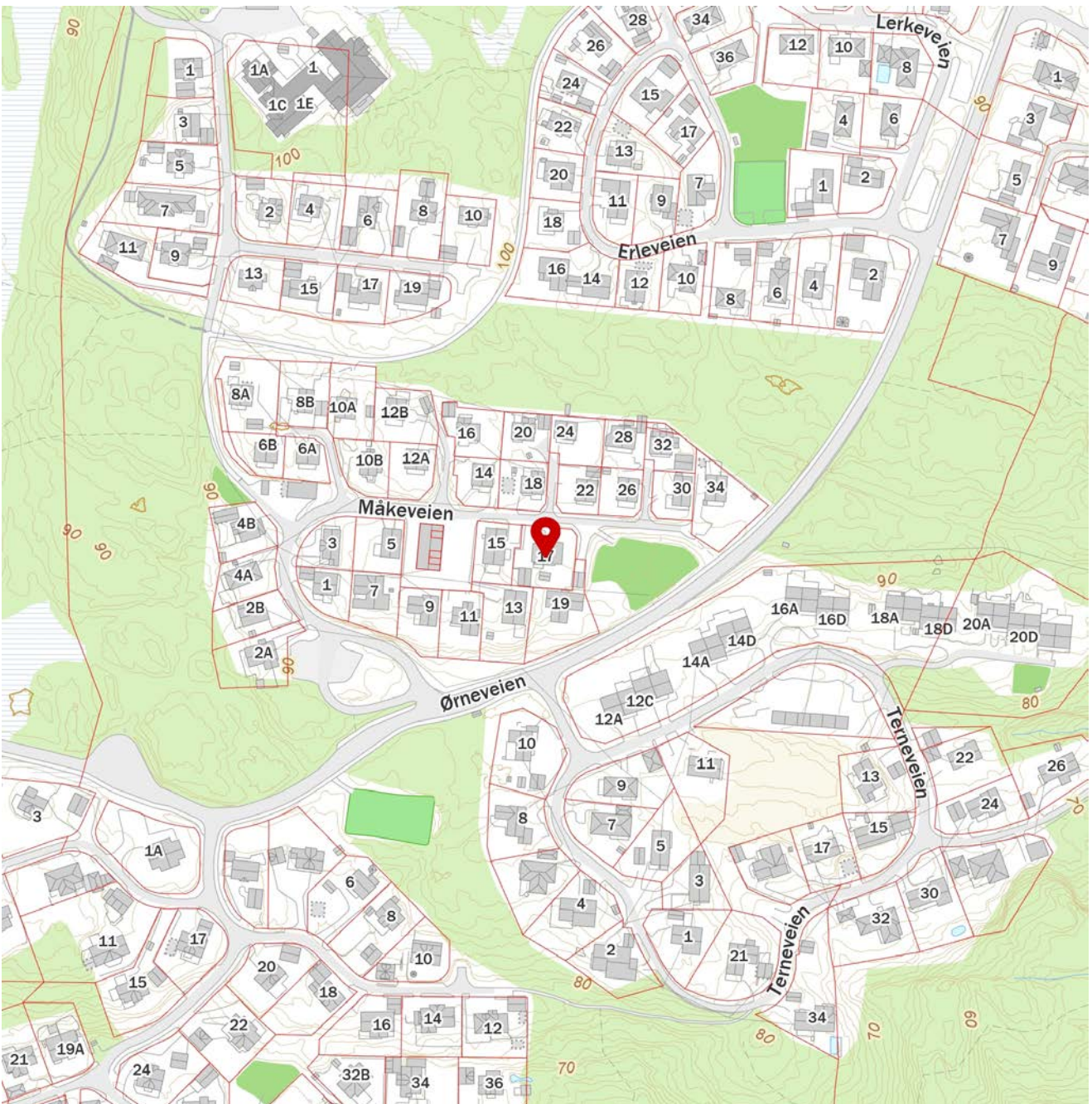
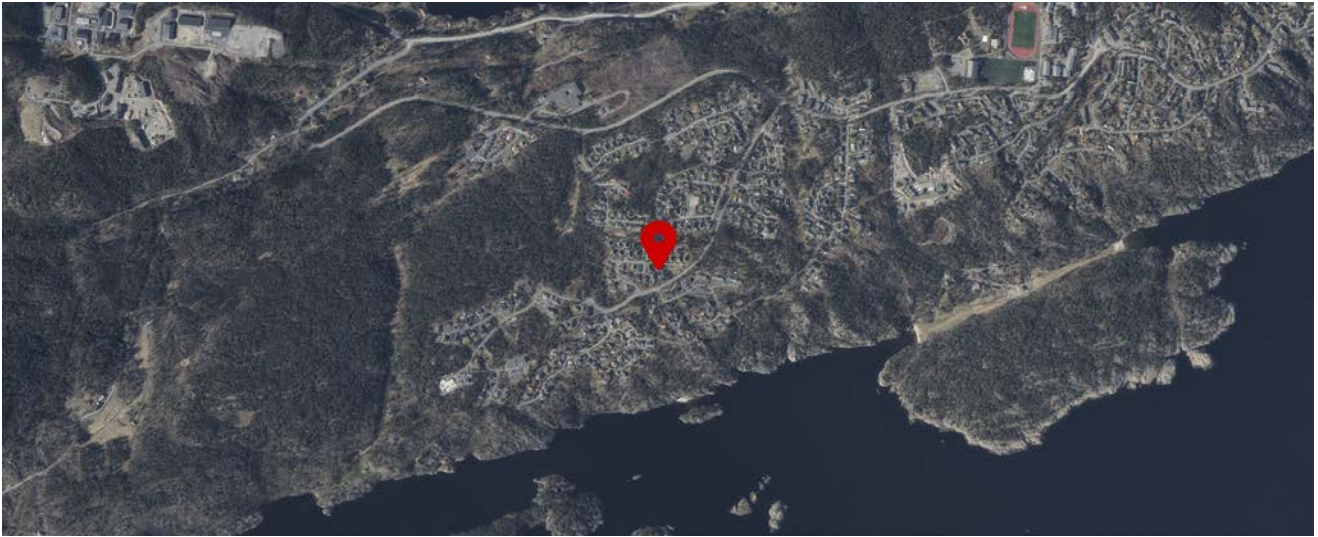


## Familiesammensetning



## Sivilstand


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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren AS, avd. Risør/Tvedestrand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Måkeveien 17, 4956 RISØR

 RISØR kommune

 # gnr. 14, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 20262-1350

Referansenummer: FF1022

Autorisert foretak: NM Takst & Eiendom AS

Vår ref: Maria



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.

### Rapportansvarlig

Lars Tore Mesel

ltm@nm-as.no

905 50 713





# 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 åndsverkløven 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 2 etasjer, som er oppført i 1978 og tilbygget i 1997 med tilhørende bod og garasje. Det foreligger ikke søknad/godkjenning av kjeller ombygget til egen boenhet. Det er noe større bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har gått ut på sinn naturlige levetid eller med kommenterte avvik

Egenerklæringsskjema må leses.  
Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med selvbygger takpapp med undertak av takbord. Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål og plast. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende og stående malt panel. Takkonstruksjonen består av prefabrickerte takstoler med lufting fra gesims og gavl samt flatt kompakt tak med lufting fra gesims. Flatt takkonstruksjon er ikke videre inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid. Noen nyere vinduer fra 2016 med normal slitasje. Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med normal bruksslitasje. 2 nyere terrassedører. Terrasse med dekke av takpapp og malt rekkverk samt terrasse med støpt dekke tekket med fliser.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje. Det gjenstår arbeider med gulv, vegger og tak samt belasting flere steder. Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre. Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring. Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og åpen peis i kjelleren. Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag og fukt. Lakkert trapp fra byggeår mellom etasjene. Dører av varierende alder og kvalitet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.

Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr. Hulltaking ikke mulig.

### Bad

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra vifte i yttervegg.

Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig i kjelleren.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og laminat benkeplate.

Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber fra byggeår.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg.

Varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken står i kjelleren.

Sikringskap fra byggeår med skrusikringer og delvis nytt opplegg i kjelleren.

Brannslukkingsapparat av eldre dato og det mangler noe røykvarslere.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.

Synlig fuktsikring på deler av grunnmuren tilbakefylte sider.

Grunnmur av betong og antatt lettklinkerblokker direkte på støpt såle.

Forstøtningsmurer av betong.

Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Trapp ned til kjelleren er fjernet og plantegninger er endret i alle etasjer.

### Bod

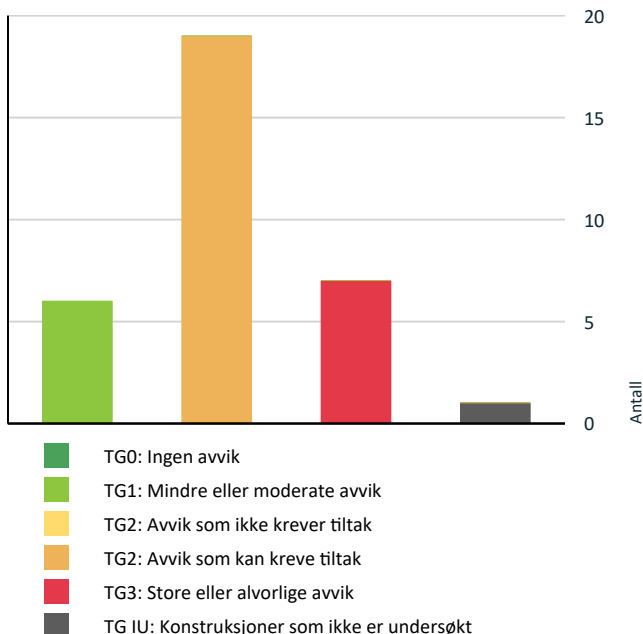
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

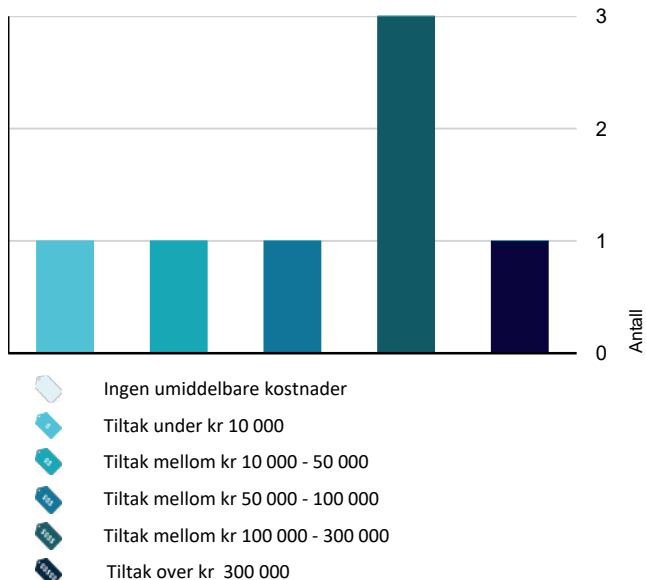
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2.

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.

Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom

dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Brann/lydskillemessige forhold mellom boenhetene er ikke vurdert.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1977

**Standard**  
Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**  
Overflater har et vesentlig etterslep av vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Se tegninger.
------	---------	---------------



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med selvbygger takpapp med undertak av takbord.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe takrenner og nedløpsrør av eldre dato, som snart har gått ut på sin naturlige levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov. Fuger/tetting ved tagjennomføringer bør kontrolleres årlig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av liggende og stående malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims og gavl samt flatt kompakt tak med lufting fra gesims. Flatt takkonstruksjon er ikke videre inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

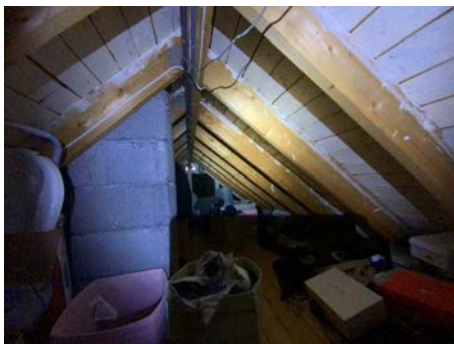
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av eldre dato med noe varierende slitasje og gjenstående levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

## 📍 TG 1 Vinduer - 2

Noen nyere vinduer fra 2016 med normal slitasje.



## 📍 TG 2 Dører

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører med noe bruksslitasje, mindre skader manglende belistning og punkterte glass.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling og reparasjon/justering av dører må påregnes etter behov.



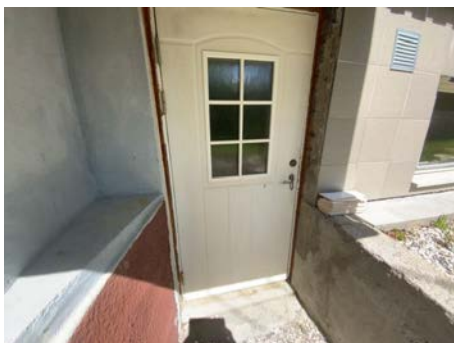
# Tilstandsrapport



Punkterte glass



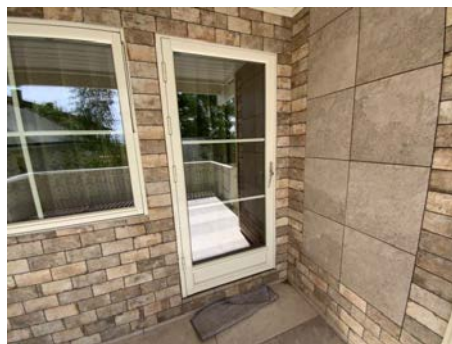
Punkterte glass



Kjellerdør med noe avvik

## Dører - 2

2 nyere terrassedører



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med dekke av takpapp og malt rekkverk samt terrasse med støpt dekke tekking med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Taktekket av papp av eldre dato og begrenset gjenstående levetid. Kvaliteten på eventuelt underliggende membran under fliser er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



# Tilstandsrapport



Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert lokale knirk-symptomer i deler av gulvet. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med fuktinnholdet i luften. Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med opptil 3 cm høydeforskjell på gulv i 2 etasje og større variasjoner nede i kjelleren.

#### 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.

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er. I kjelleren er det gulver som må ferdigstilles.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje. Det gjenstår arbeider med gulv, vegger og tak samt belistning flere steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

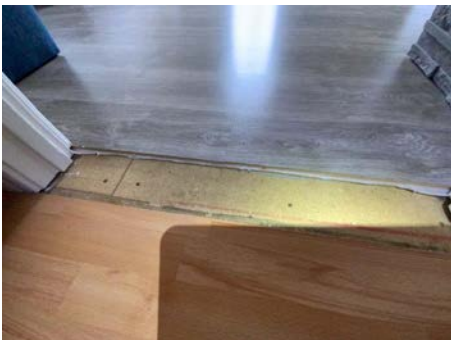
#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ferdigstillelse av arbeider må påregnes.

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn



### TG 2 Radon

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen og åpen peis i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

Ildsteder av eldre dato, som bør kontrolleres av feier.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Ildsteder og pipe bør kontrolleres av feier.



## TO 1 Innvendige trapper

Lakkert trapp fra byggeår mellom etasjene.



## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe saltutslag og fukt.

### Vurdering av avvik:

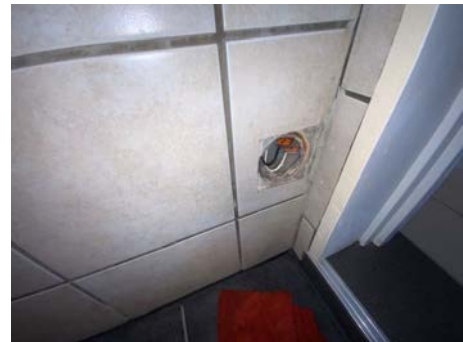
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Noe synlig saltutslag på vegger og noe fukt langs gulv/vegg.

### 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.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Innvendige dører

Dører av varierende alder og kvalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører og karmen med noe skader og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe oppgraderinger av dører må påregnes etter behov.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig i kjelleren.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra vifte i yttervegg. Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.

#### Vurdering av avvik:

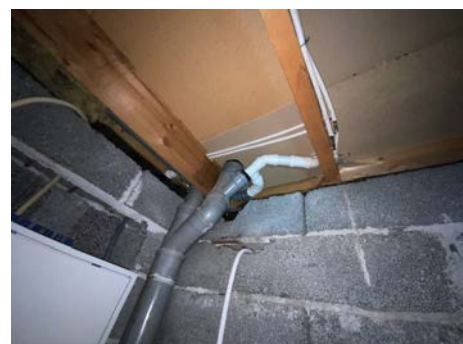
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.  
Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer greit med dagens standard, men det må påregnes og oppgradere badet innen kort tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig, grunnet manglende tilgang.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og laminat benkeplate.  
Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje og avvik på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator i skap.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å kontakte en VVS-fagmann for gjennomgang og vurdering av vann og avløpsanlegget.



### TG 2 Avløpsrør

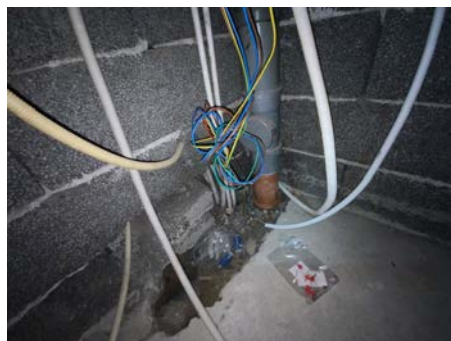
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

**ÅrSTALL:** 2016      **KILDE:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er forventet at en luft-luft varmpumpe holder i 12 til 15 år.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står i kjelleren.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringskap fra byggeår med skrusikringer og delvis nytt opplegg i kjelleren.

### Spørsmål til eier

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

**Ja**

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

**Nei**

10. 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 Anbefaler å kontakte autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av el-anlegget.**

### Generell kommentar

Anbefaler å kontakte autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av el-anlegget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## **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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannslukkingsapparat av eldre dato og det mangler noe røykvarslere.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TOMTEFORHOLD**

### **Byggegrunn**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.

### **Drenering**

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

Synlig fuktsikring på deler av grunnmurens tilbakefylte sider.

#### **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**

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og antatt lettklinkerblokker direkte på støpt såle.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Noe oppgraderinger av sprekker og avskallinger må påregnes.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghold

Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2000

**Kommentar**  
Antatt byggeår

### Standard

Bod holder en normal god standard.

### Vedlikehold

Overflater er greit vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod med ringmur og golv av betong og bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Plassbygde takstoler med takbord tekket med shingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og dør i malt treverk. Overflater med normal slitasje.

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1993

**Kommentar**

### Standard

Garasjen holder en grei standard, men er ikke helt fagmessig utført.

### Vedlikehold

Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje med støpt såle, ringmur i Leca, bindingsverk med utvendig liggende og stående malt trekledning. Plassbygde takstoler med takbord tekket med shingel. Vinduer, dør og port i malt treverk. Normal slitasje på utvendig overflater, med tanke på alder. Det er noe synlig skjevheter på langveggen mot øst. Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.

# 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

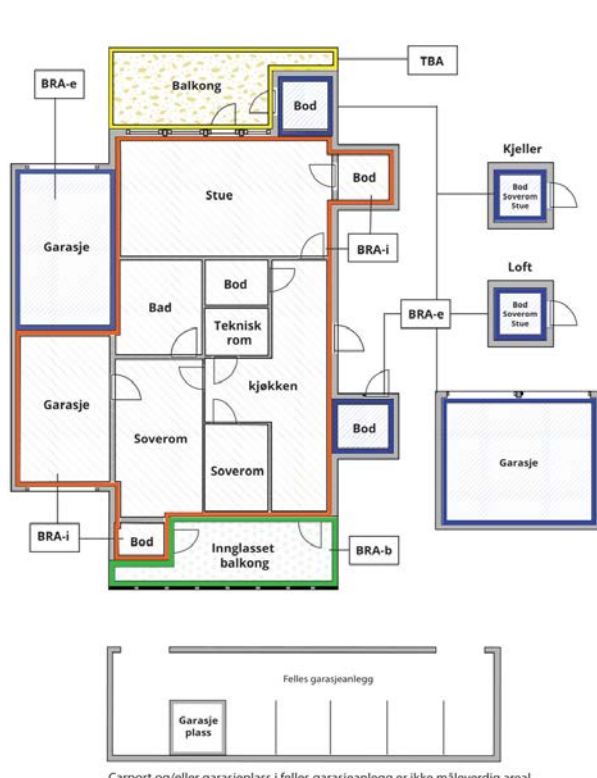
## Hva er måleverdig areal?

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.



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)		
2. Etasje	44			44	61
1. Etasje	98			98	25
Kjeller		115		115	
<b>SUM</b>	<b>142</b>	<b>115</b>			<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>257</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang		
1. Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom , Bad		
Kjeller		Lagerrom , Lagerrom 2, Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Trapp ned til kjelleren er fjernet og plantegninger er endret i alle etasjer.

#### Brannceller

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

*Kommentar:* Hvis det skal etableres leilighet i kjelleren, må det brannsikres opp mot 1 etasje.

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenerklæringskjema.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Bod

### 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)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### 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)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	142	115
Bod	0	0
Garasje	0	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	14	226		0	820.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Måkeveien 17

### Hjemmelshaver

Sjakhidov Abubakar Khamburovitsj

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		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, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/FF1022>

## 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

Måkeveien 17, 4956 RISØR

17 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Måkeveien 17

Postadresse

Måkeveien 17

Enhetsnummer

## 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Vi har nå bodd i boligen i 17 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Sjakhidov, Abubakar

## 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

## 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

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

taket ble byttet

## 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



Vannrørene på kjøkkenet hadde gått fra hverandre og det hadde dypet vann ned i kjeller, rørene er satt sammen og det er fikset, skal ikke være noe skade ellers.

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

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## 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

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

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 93731425**

# Egenerklærings skjema

Name: **Sjakhidov, Abubakar K** Date: **2024-10-17**

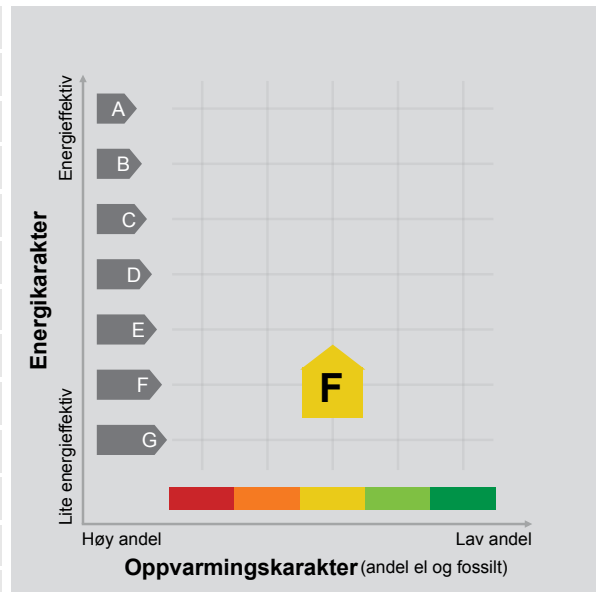
Identification  
 Sjakhidov, Abubakar K



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Måkeveien 17
Postnummer	4956
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166617936
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e3c8ee2d-12f5-4cab-a5c9-9db38cc690f2
Dato	15.07.2024



**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 innnetemperaturen**

**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)

- Redusér innnetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

- Bruk varmtvann fornuftig

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	257
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## 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 05 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 05 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Måkeveien 17  
Postnummer: 4956  
Sted: RISØR  
Kommune: Risør  
Bolignummer: H0101  
Dato: 15.07.2024 12:31:08  
Energimerkenummer: e3c8ee2d-12f5-4cab-a5c9-9db38cc690f2

Kommunenummer: 4201  
Gårdsnummer: 14  
Bruksnummer: 226  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 166617936

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Reduserer 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 varmelementer 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 utendørs**

#### **Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

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

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

#### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **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 på luftbehandlingsanlegg**

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

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

#### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 23: 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.



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
xKjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks      xKomfyr/stekeovn/koketopp  
  
xOppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekodeur/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderoomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

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 vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende 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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur





Skatteetaten

Dato  
09.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4201 RISØR**

Gnr 14          Bnr 226          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Måkeveien 17, 4956 RISØR

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 892 131  
Som sekundærbolig:    kr 3 390 096

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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	MÅKEVEIEN 17	Beregnet areal	820.2
Etablert dato	21.10.1976	Historisk oppgitt areal	795,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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	14/226
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.10.1976			14/161 (-685), 14/226 (685)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.10.1976			14/225 (-742,2), 14/226 (742,2)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6507591.79	511557.06	0	Ja	820.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJAKHIDOV ABUBAKAR K F010169*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MÅKEVEIEN 17 4956 4956 RISØR	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Måkeveien 17

#### Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166617936		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1977
2	166617936	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	02.07.1997
3	8704600		Garasjehus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	23.08.1993

#### 1: Bygning 166617936: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1977

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1977	24.03.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Måkeveien 17	H0101	14/226	195	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0
U01	0	51	0	51	0	0	0

### 2: Bygningsendring 166617936-1: Tilbygg, Tatt i bruk 02.07.1997

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
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	21.03.1997	14.05.1997
Igangsettingstillatelse	01.04.1997	14.05.1997
Tatt i bruk	02.07.1997	15.07.1997

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/226	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	40	0	40	0	0	0

### 3: Bygning 8704600: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 23.08.1993

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
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	28.06.1993	09.11.1993
Igangsettingstillatelse	05.07.1993	09.11.1993
Tatt i bruk	23.08.1993	09.11.1993

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/226	-	-	-	-	-

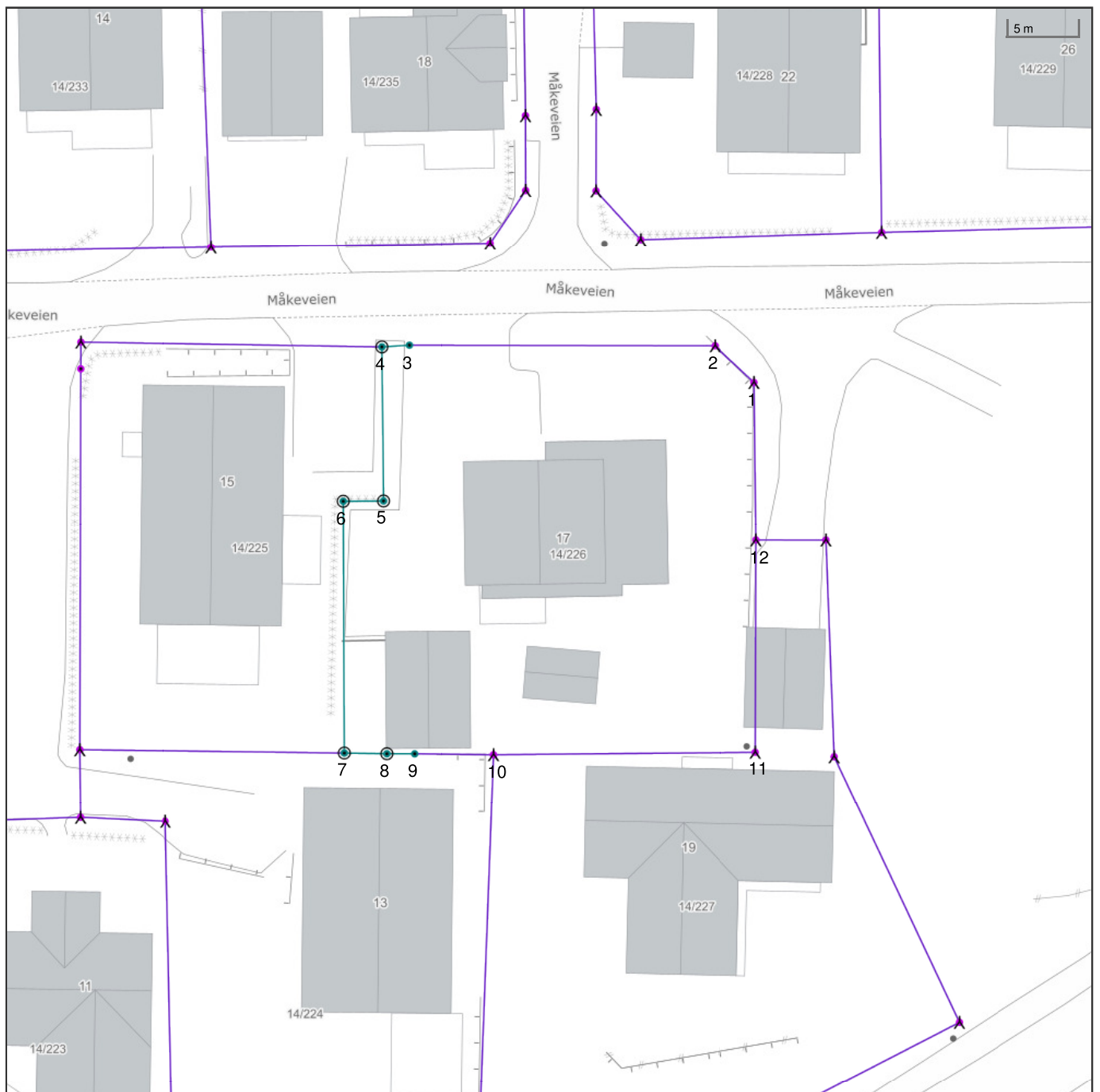
### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0





# Eiendomskart for eiendom 4201 - 14/226//



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.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	820,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6507591,79	<b>Øst</b> 511557,06

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6507603,15	511571,13	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,24	
2	6507605,75	511568,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,84	
3	6507605,73	511546,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,83	
4	6507605,6	511544,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,96	
5	6507594,65	511544,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,95	
6	6507594,62	511541,8	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,87	
7	6507576,67	511541,93	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,95	
8	6507576,63	511544,96	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,03	
9	6507576,63	511546,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,98	
10	6507576,58	511552,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,67	
11	6507576,81	511571,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,69	
12	6507591,91	511571,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,10	



Risør kommune

# Grunnkart

Eiendom: 14/226  
Adresse: Måkeveien 17  
Dato: 03.06.2024  
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. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

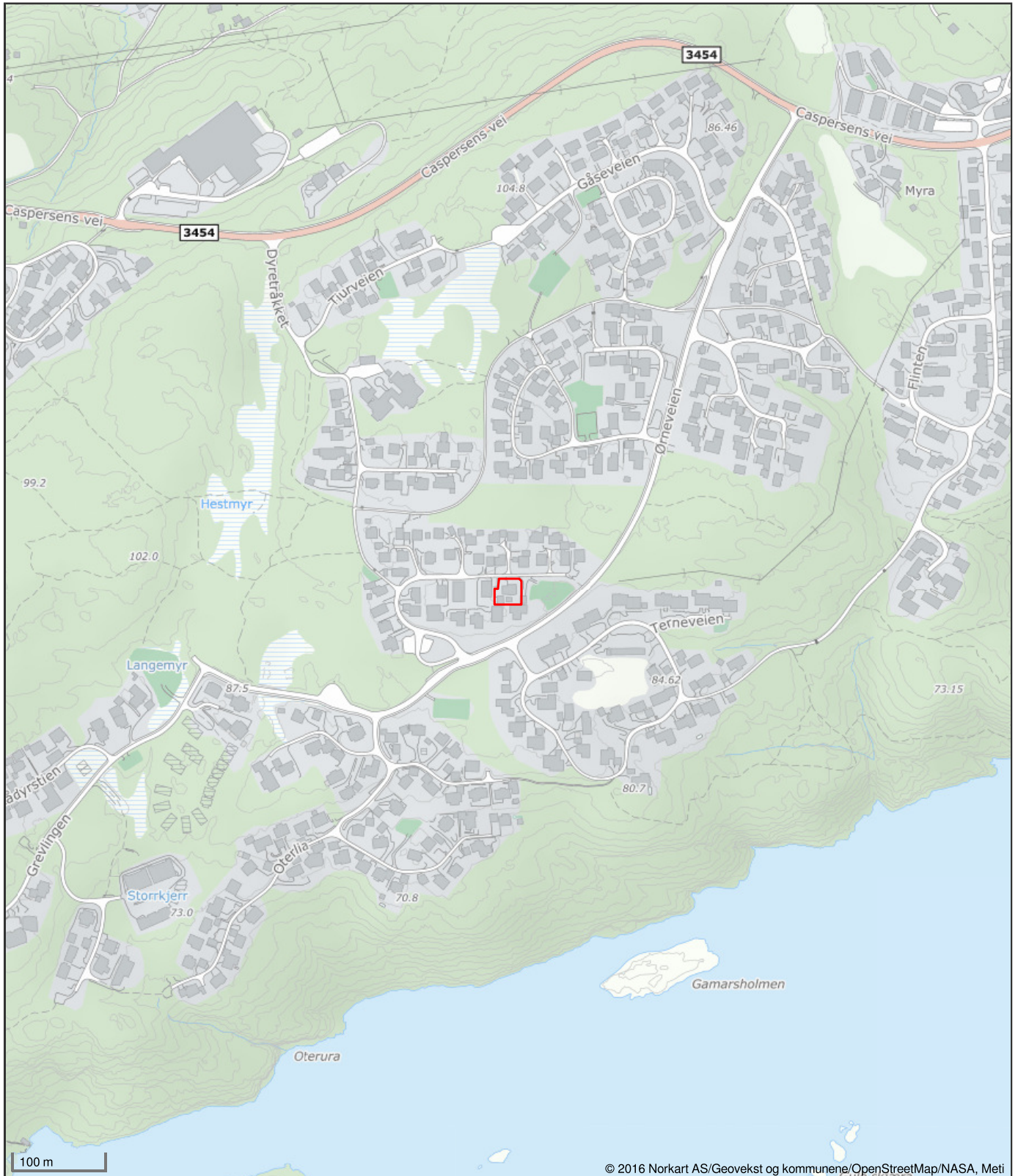


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Oversiktskart for eiendom 4201 - 14/226//







## Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

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

Dato: 04.06.2024

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vann og avløp

Gnr:	14	Bnr:	226	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Måkeveien 17, 4956 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: 04.06.2024

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>	14	<b>Bruksnr.</b>	226	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Måkeveien 17, 4956 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	9106,88
Eiendomsskatt	X XXX,XX kr
Feiing (2 piper)	700
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	4826,62

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



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

### ÅRSGBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4201	Risør	14	226		
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Måkeveien 17			Abubakar Sjakhidov		
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		107618	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 8 198,92
Kommentar:			

Dato: 04.06.2024

Med vennlig hilsen  
RTA A/S  
Åse Trydal

**NB Fritidseiendommer!**

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



**MÅLEBREV**uten grensejustering  
 med grensejustering

Kommune
RISØR

J.nr.	14/90
Målebrev nr.	35/58
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

**Målebrev over**

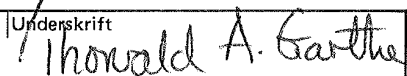
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	14	226+225	
	Bruksnavn/adresse MÅKEVEIEN 17 OG 15		
Areal	57.2 M <sup>2</sup>		

Dagbokstempel
---------------

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.08.1991
Rekvirent	TINA SANDVIK, DEN 22.06.1990
Bestyrer	THORVALD A. GARTHE
Forretning	KARTFORRETNING FOR Å JUSTERE GRENSEN MELLOM G.NR. 14, B.NR. 226 OG G.NR. 14, B.NR. 225. ET AREAL PÅ 57.2 m <sup>2</sup> ER ENSIDIG OVERFØRT FRA G.NR. 14, B.NR. 225 TIL G.NR. 14, B.NR. 226.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
RISØR	27.04.1992		 THORVALD A. GARTHE

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst: 22.06.1992	

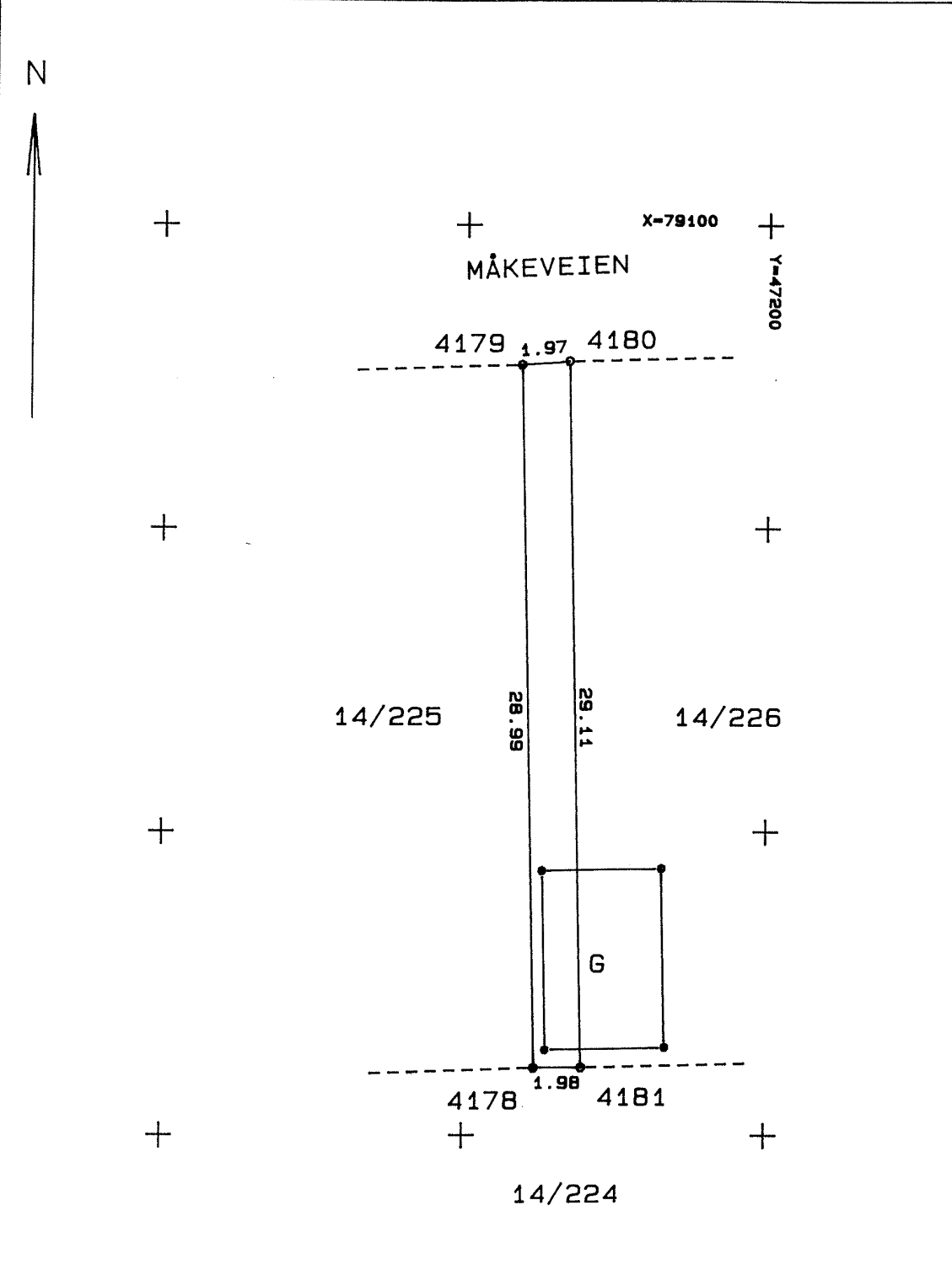
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

Gnr.	Bnr.	Festenr.
14	226+225	
Representasjonspunkt		
X 79080	Y 47191	Z 94
Kartblad	x	Landsnett
BV017-1-35		
Målestokk	Areal	
1: 250	57.2 M <sup>2</sup>	

# MÅLEBREVKART

J.nr.	14/90
Målebrev nr.	35/58



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
4178	Godkjent bolt	79065.25	47190.46	28.99	
4179	Godkjent jordbolt	79094.23	47189.75	1.97	
4180	Umerket	79094.38	47191.71	29.11	
4181	Umerket	79065.27	47192.44	1.98	

**MÅLEBREV**uten grensejustering  
X med grensejustering

Kommune
RISØR

J.nr.	10/94
Målebrev nr.	35/193
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

**Målebrev over**

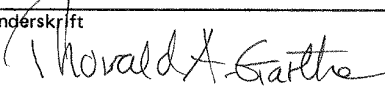

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	14	225+226	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	GRENSEJUSTERING		

Dagbokstempel
---------------

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	01.07.1994
Rekvirent	RISØR KOMMUNE, DEN 20.08.1993
Bestyrer	SVEIN ROSLAND
Forretning	KARTFORRETNING FOR Å JUSTERE GRENSEN MELLOM G.NR.14, B.NR.225 OG G.NR.14, B.NR.226 I RISØR KOMMUNE. ET AREAL PÅ 53.2 m <sup>2</sup> ER ENSIDIG OVERFØRT FRA G.NR.14, B.NR.225 TIL G.NR.14, B.NR.226.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
RISØR	11.08.1994	 THORVALD A. GARTHE	 SVEIN ROSLAND

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst: 19.09.1994	

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

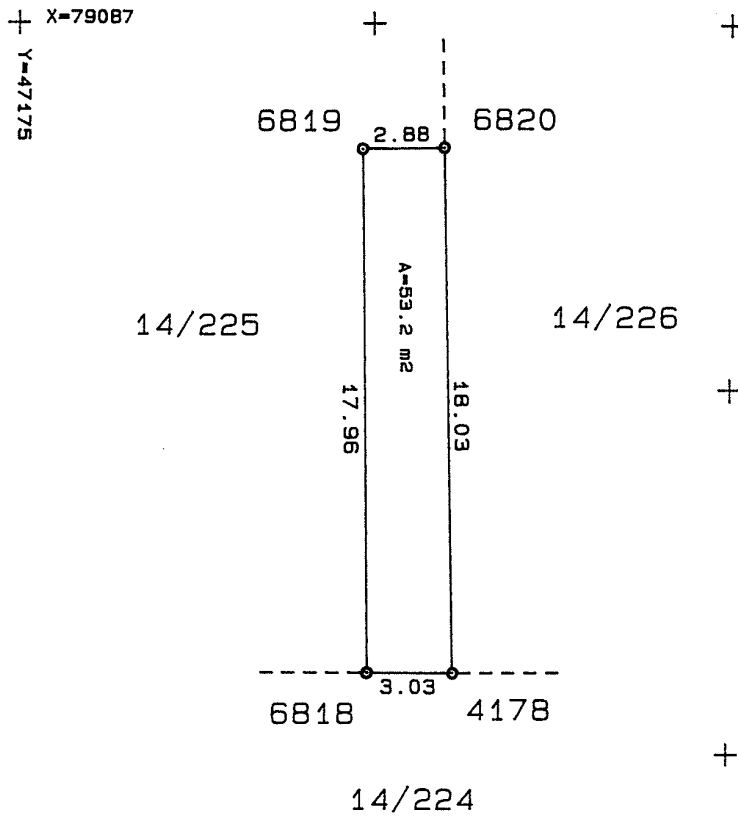
--

Gnr.	Bnr.	Festenr.
14	225+226	
Representasjonspunkt		
X 79074	Y 47189	Z 94
Kartblad		x Landsnett
BV017-1-35		
Målestokk	Areal	
1: 250	GRENSEJUSTERING	

# MÅLEBREVKART

J.nr.	10/94
Målebrev nr.	35/193

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
6818	Godkjent bolt, fjell	79065.26	47187.43		
6819	Godkjent bolt, jord	79083.22	47187.13	17.96	
6820	Godkjent bolt, jord	79083.28	47190.00	2.88	
4178	Godkjent bolt, fjell	79065.25	47190.46	18.03	
				3.03	





Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 41240046  
Vår referanse: 3500998/24187509  
Bestilling: C3 2024-06-05 (8) 150

Dato  
05.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3790	35	21.10.1976	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4201 RISØR	14	161	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

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

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

Prt.koll  
J. nr.  
L. nr.

Da-boknr. <sup>side</sup> 3790 1976  
Holt Sorenskriverembete

RISØR

..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av RANDVIK IV gate/vei nr. .... (gr.nr. 14 br.nr. 161 ..)

Parsellen er betegnet Måkeveien gate/vei nr. 17 (gr.nr. 14 br.nr. 226 ..)

År 19 76 den 1. juli. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

e.nr.14, b.nr. 226

Forretningen er forlangt av

Risør kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

Oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne

Oddvar Sæbøe

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Farsellen ligger i reguleringsplanen for del av RANDVIK IV, og er betegnet som tomt nr.14 i felt nr. 5.


Planen er godkjent i Risør bygningsråd ved 2.gangs behandling, i møte den 04.12.75, under sak nr.561/76.


Farsellen ble målt i samsvar med planen.

Grensebeskrivelse :

Linje	A - B	5,10 m
"	B - C	18,85.m
"	C - D	15,00 m
"	D - E	11,05 m
"	E - F	4,00 m
"	F - G	20,85 m
"	G - H	7,95 m
"	H - A	21,00 m

Arealet er regnet til : 685,0 m<sup>2</sup>.

  
Agnar Krieg  
oppmålingsjef

  
Oddvar Sebøe  
kartvitne

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

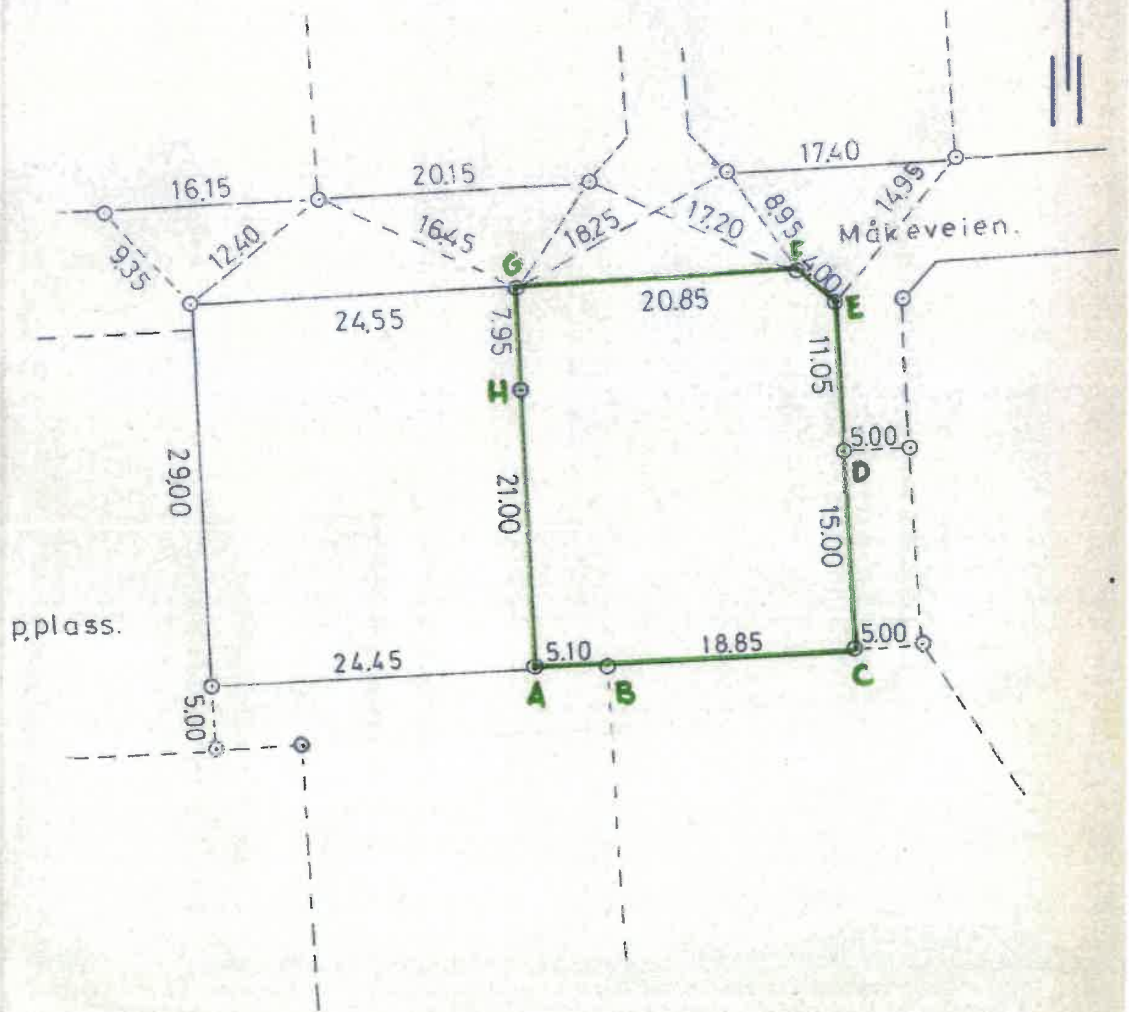
For inntegning eller innliming av kart.

Kart over g.nr.14, b.nr.

Areal: **685,0m<sup>2</sup>**

Måkeveien nr. 17

M=1:500





Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 41240046  
Vår referanse: 3500997/24187504  
Bestilling: C3 2024-06-05 (8) 149

Dato  
05.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 490581	<b>Embete:</b> 200	<b>Registrert:</b> 19.6.2007	<b>Rettsstiftelse:</b> BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETNING
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

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

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4201 RISØR	14	226	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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


Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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



# Skjøte

Rekvirentens navn <b>Risør kommune</b>		 Doknr: 490581 Tinglyst: 19.06.2007 STATENS KARTVERK
Adresse <b>Postboks 158</b>		
Postnr. 4952	Poststed Risør	
Org.nr.: <b>964 977 402</b>		

Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken.

<b>1. Eiendommen(e)</b>			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
<b>0901</b>	<b>Risør</b>	<b>14</b>	<b>226,</b>
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: <b>Nei</b>		Overdragelsen gjelder transport av festeretten: <b>Nei</b>	
Beskaffenhetsnr.: <b>1. Bebyggd</b>			
Bruk av grunn: <b>B Boligeiendom</b>			
Type bolig: <b>FB</b>			
FB Frittliggendebolig      TB Tomannsbolig      RK Rekkehus/Kjede			


<b>2. Kjøpesum</b>	
Kr: <b>7360,-</b>	Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.
Omsetningstype : <b>8 Annet (Innløsning av festetomt)</b>	Utløst for salg på det frie marked: <b>Nei</b>

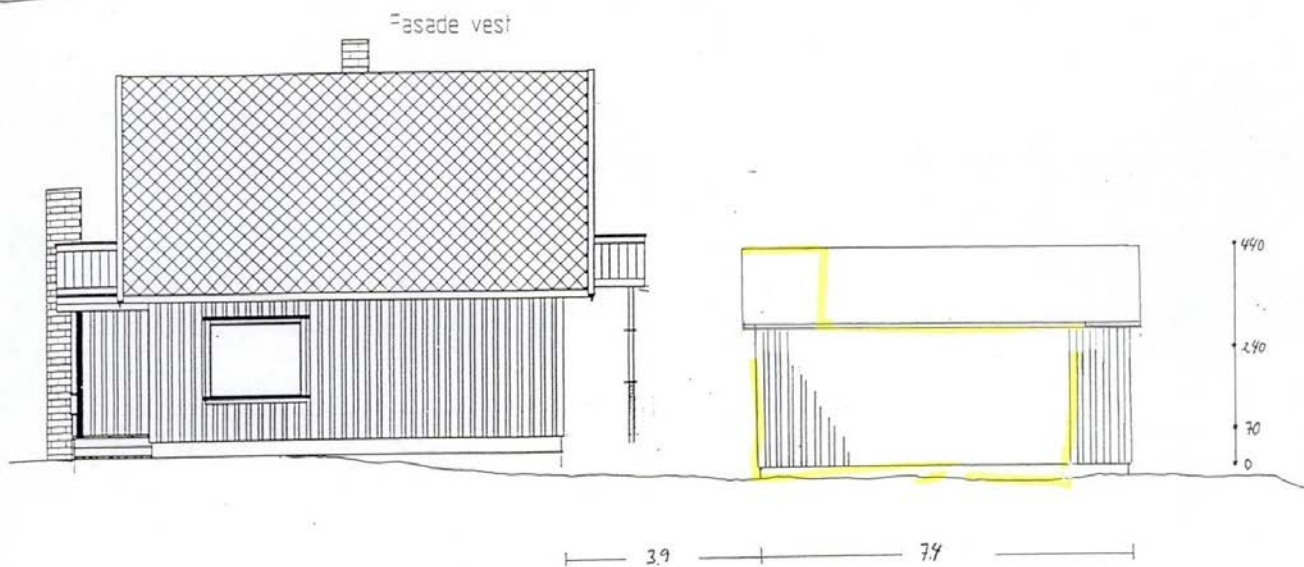
<b>3. Overdras fra</b>		
Org.nr.	Navn	Ideell andel
<b>964977402</b>	<b>Risør kommune</b>	<b>1/1</b>

<b>4.11</b>				
Fødselsnr. 11 siffer	Navn	Fast bosatt i Norge		Ideell andel
	<b>JAKOBSEN GØTA V CAVONIUS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<b>1/1</b>
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	

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

<b>6. Kjøper/erhververs underskrift og bekreftelse</b>	
Sted:	Dato:
Kjøper(e)s underskrift	<b>JAKOBSEN GØTA V CAVONIUS</b>

<b>7. Utsteders underskrift og bekreftelse</b>		
Risør, 05.03.2007	Risør kommune v/ ordfører Lars Lauvhjell (sign.)	Stempel:  <b>RISØR KOMMUNE</b> ORDFORER



Måkeveien 17, 4950 Risør  
Eier: Knut A Jakobsen  
Fasadeoppriss, vest  
mål 1:100  
dato 0501 2000

Hovedutvalget for tekniske tjenester  
Sak: 205/02  
Godkjent på vilkår:  
Avstøtt:  
Behandlet: 4/2-02

Prosjekterer Timmæmann  
ved Knut Henning Thygesen. Øvregt. 16 4950 Risør tlf. fax 37151451 mob. 95176978

3



Måkeveien 17, 4950 Risør  
Eier: Knut A Jakobsen  
Fasadeoppriss, øst  
mål 1:100  
dato 0501 2000

Hovedutvalget for tekniske tjenester

Sak: 205/02

Godkjent på vilkår:

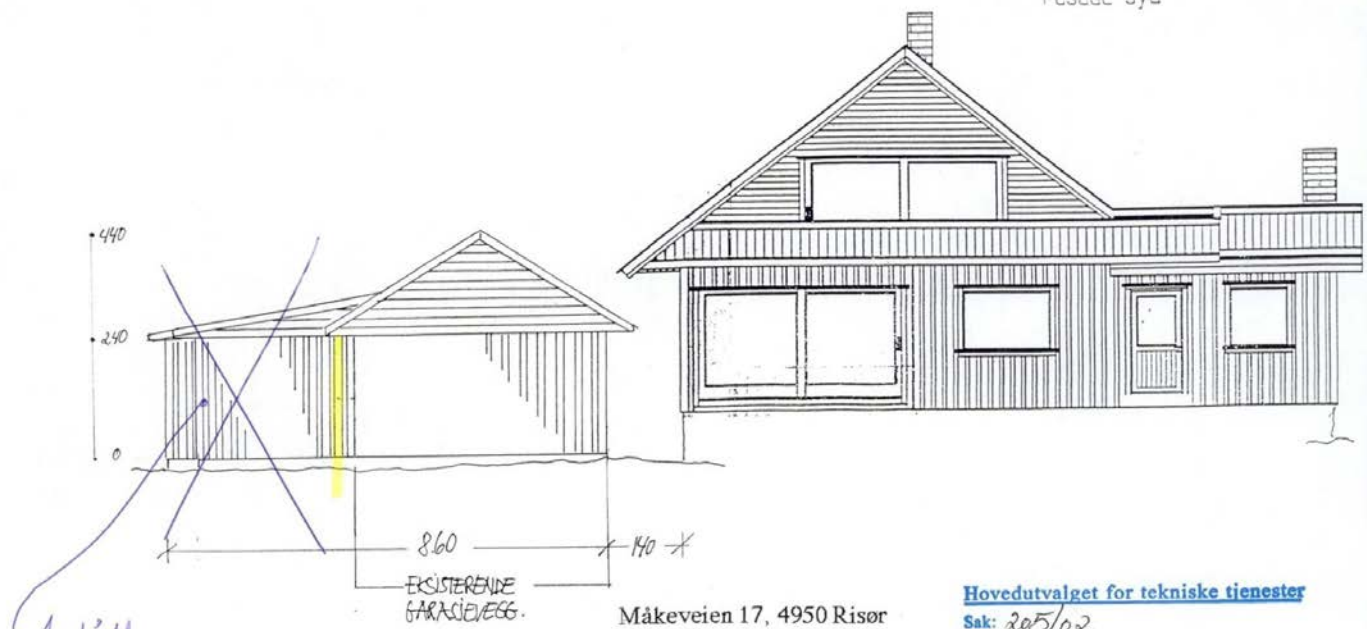
Avslått:

Behandlet: 4/7.02

Prosjekterer Timmæmann  
ved Knut Henning Thygesen. Øvregt. 16 4950 Risør tlf. fax 37151451 mob. 95176978

3..

Fasade syd



Avslått.

860  
140  
EKSISTERENDE  
GARASJEVEGG.

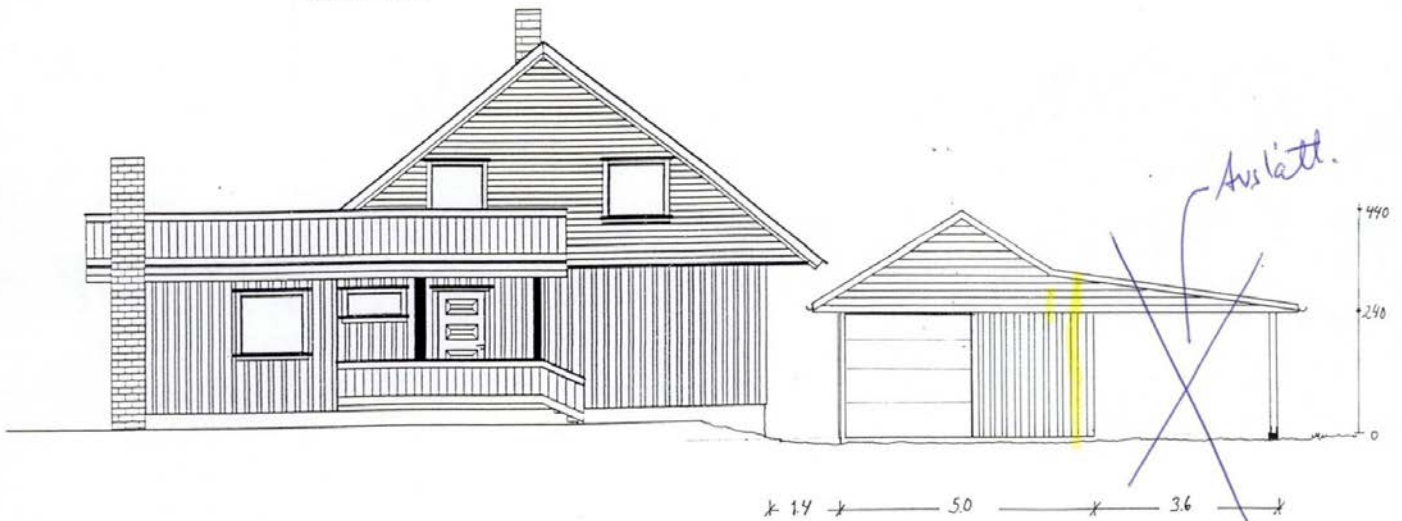
Måkeveien 17, 4950 Risør  
Eier: Knut A Jakobsen  
Fasadeoppriss, syd  
mål 1:100  
dato 0501 2000

Hovedutvalget for tekniske tjenester

Sak: 205/02  
Godkjent på vilkår:  
Avslått:  
Behandlet: 4/7-02

Prosjekterer Timmæmann  
ved Knut Henning Thygesen. Øvregt. 16 4950 Risør tlf. fax 37151451 mob. 95176978

Fasade nord



Måkeveien 17, 4950 Risør  
 Eier: Knut A Jakobsen  
 Fasadeoppriss, nord  
 mål 1:100  
 dato 0501 2000

Hovedutvalget for tekniske tjenester

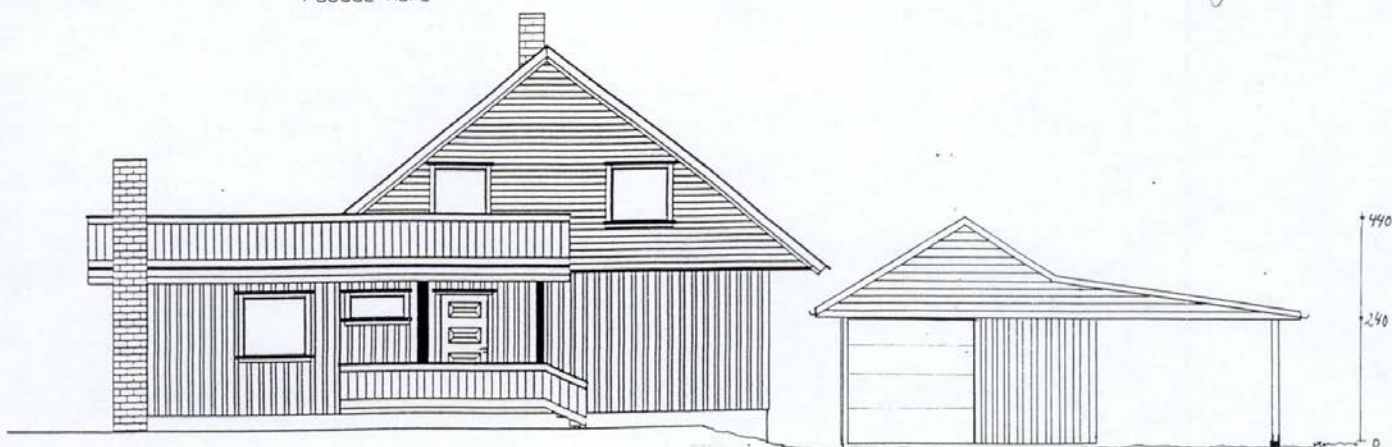
Sak: 205/02  
 Godkjent på vilkår:  
 Avslått.  
 Behandlet: 4/7-02

Prosjekterer Timmæmann  
 ved Knut Henning Thygesen. Øvregt. 16 4950 Risør tlf. fax 37151451 mob. 95176978



Slik ønsker jeg det.

Fasade nord



\* 1.9 \* ——— 5.0 ——— \* 3.6 \* ———

Måkeveien 17, 4950 Risør

Eier: Knut A Jakobsen

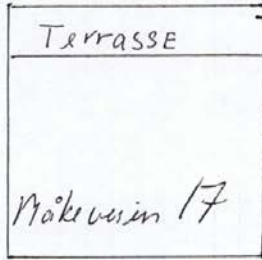
Fasadeoppriss, nord

mål 1:100

dato 0501 2000

Prosjekterer Timmæmann  
ved Knut Henning Thygesen. Øvregt. 16 4950 Risør tlf. fax 37151451 mob. 95176978

Uust Jakob

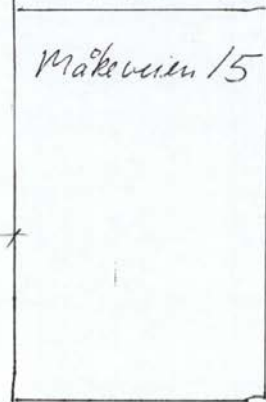


ca 8m

ca 5m

Garasje

Tina Sandvik



ca. 7m.

Risør bygningsråd ..... / .....  
 Sak: BD-72/90  
 Godkjent på vilkår 14.07.90  
 Behandlet 04.07.90

RISØR KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
BEH. <input type="checkbox"/>	6 JUNI 1990
ORIENT. <input type="checkbox"/>	ARKIV <input type="checkbox"/>
NR. 14	

Gammel grense.

2m

Vei.

Ny grense

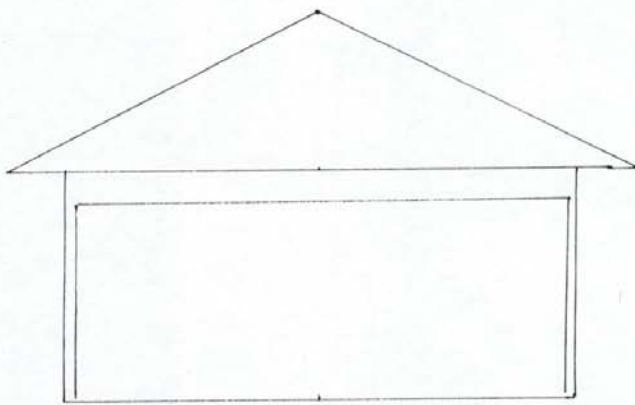
206

30-72/90  
Håviken Ydelyg.  
04.07.90

Uust Jakob  
Håviken 18/6-90

RISØR KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
27 Juni 1990	
BEH. <input type="checkbox"/>	ARKIV <input type="checkbox"/>
ORIENT. <input type="checkbox"/>	NR. 16

Tak 22° sort shingel



Stående panel

Bredde 5 m

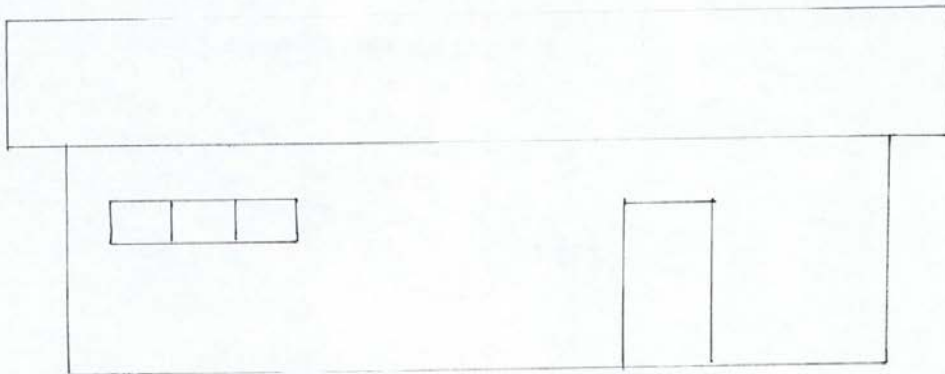
Knut Jakobsen  
18/6-90

BD-72/90  
opdragsnr. v/ d.leg.

04.07.90

RISØR KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
27 JUNI 1990	
BEH. <input type="checkbox"/>	ARKIV. <input type="checkbox"/>
ORIENT. <input type="checkbox"/>	NR. <u>14</u>

226



8m

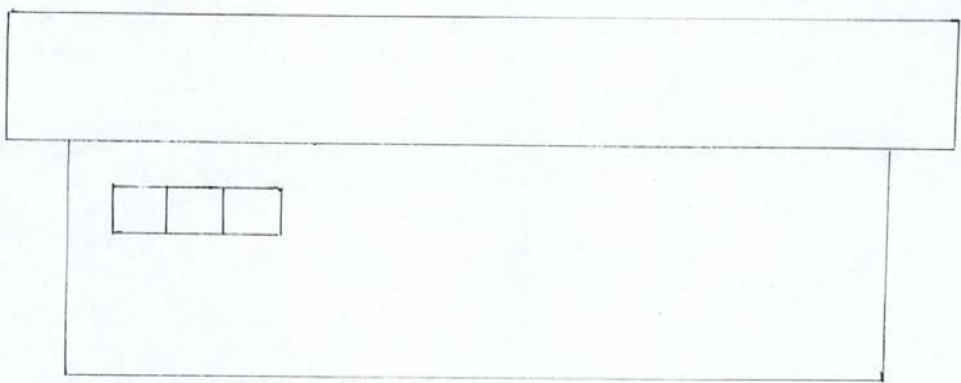
Fasade Øst

Knut Jakobsen  
18/6-90

Prosjekt nr. 1  
E: 30-72/90  
C: på villkår Videreg.  
Dokument 04.07.90

RISØR KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
27 Juni 1990	
BEH. <input type="checkbox"/>	ARKIV <input type="checkbox"/>
ORIENT. <input type="checkbox"/>	NR. 14

226

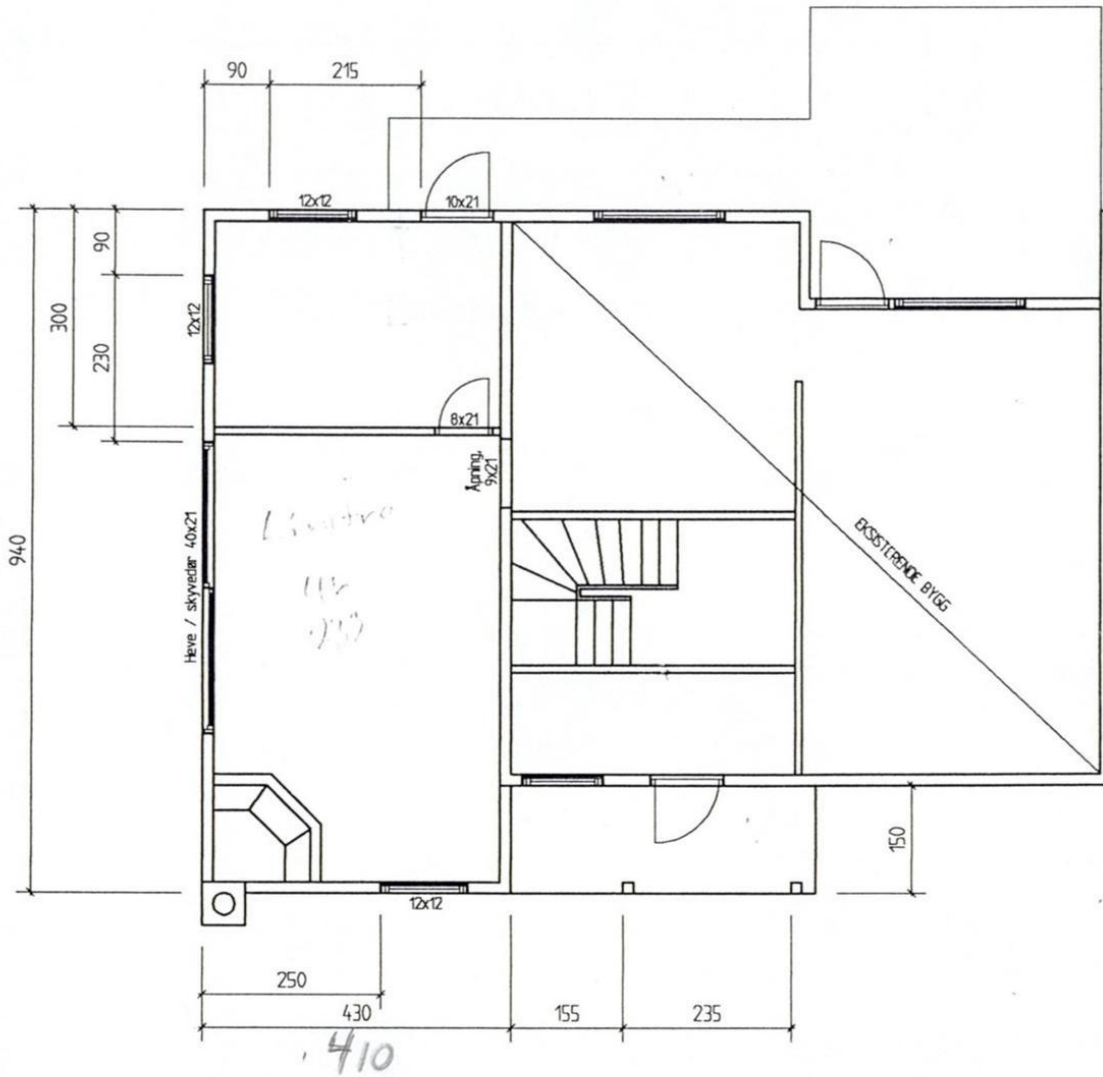


Fasade Vest



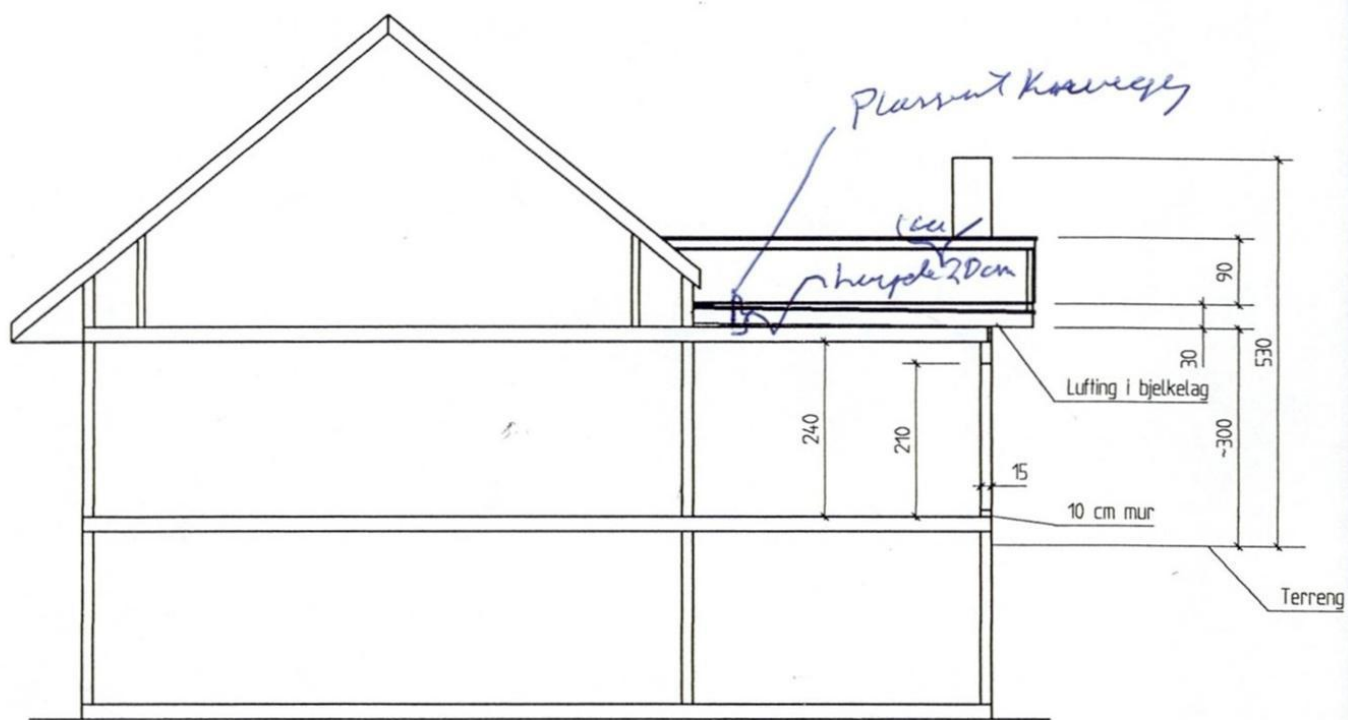
TEKNISK ETAT

21 MAR 1997



37151455 Gfta

<p>PLAN - SNITT</p> <p>Enebolig</p> <p>Måkeveien 17. 4950 Risør</p>		<p>Knut Jacobsen</p>	
<p>MÅL</p> <p>1:100</p>	<p>DATE</p> <p>31.01.97</p>	<p>TEGN AV</p> <p>T. Salvesen</p>	
	<p>TEGN./KONSTR</p> <p>TS</p>	<p>GOOKJ.</p>	
<p>TEGN. NR</p> <p>397012</p>	<p>REV.</p>		
<p>DAK</p> <p>TEGNE SERVICE</p> <p>4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22</p>			



Fasade syd

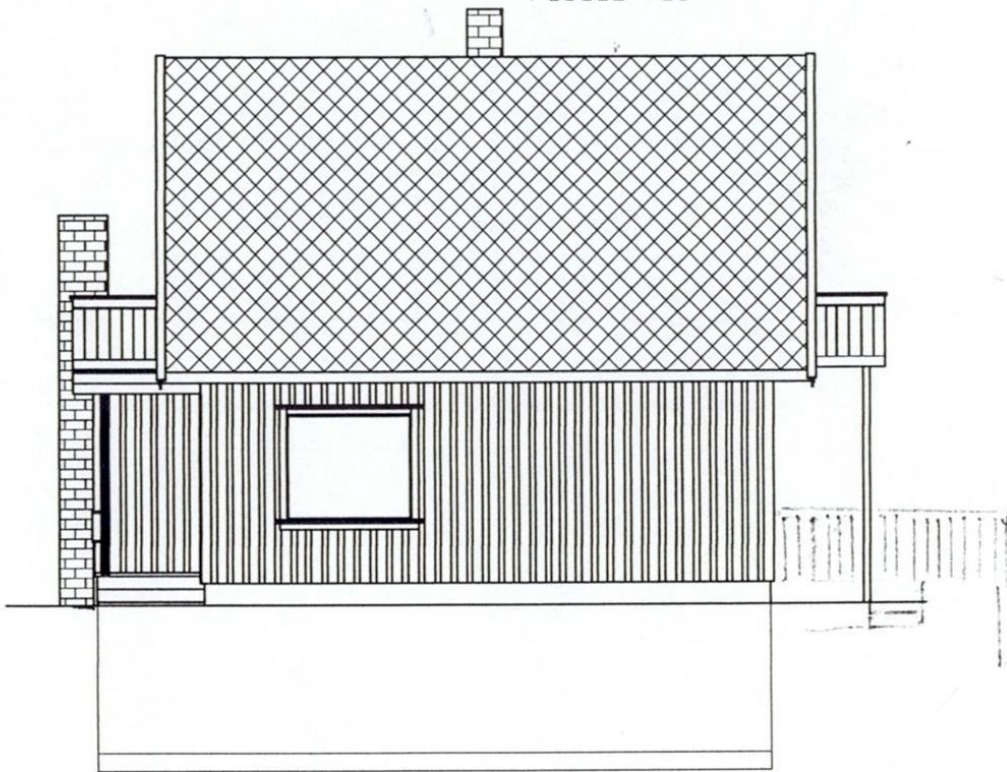


Fasade nord

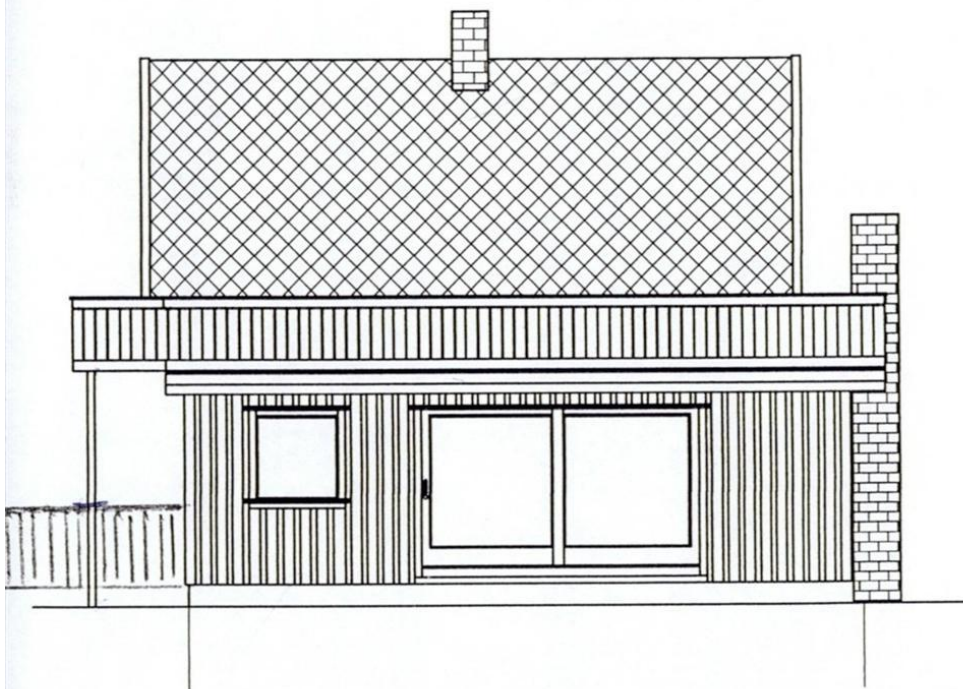




Fasade vest



Fasade øst



FASADER

Enebolig

Måkeveien 17. 4950 Risør

DAK  
TEGNE SERVICE

4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22

Knut Jacobsen

MÅL

1:100

TEGN. NR

DATO

31.01.97

TEGN./KONSTR

TS

397001

TEGN. AV

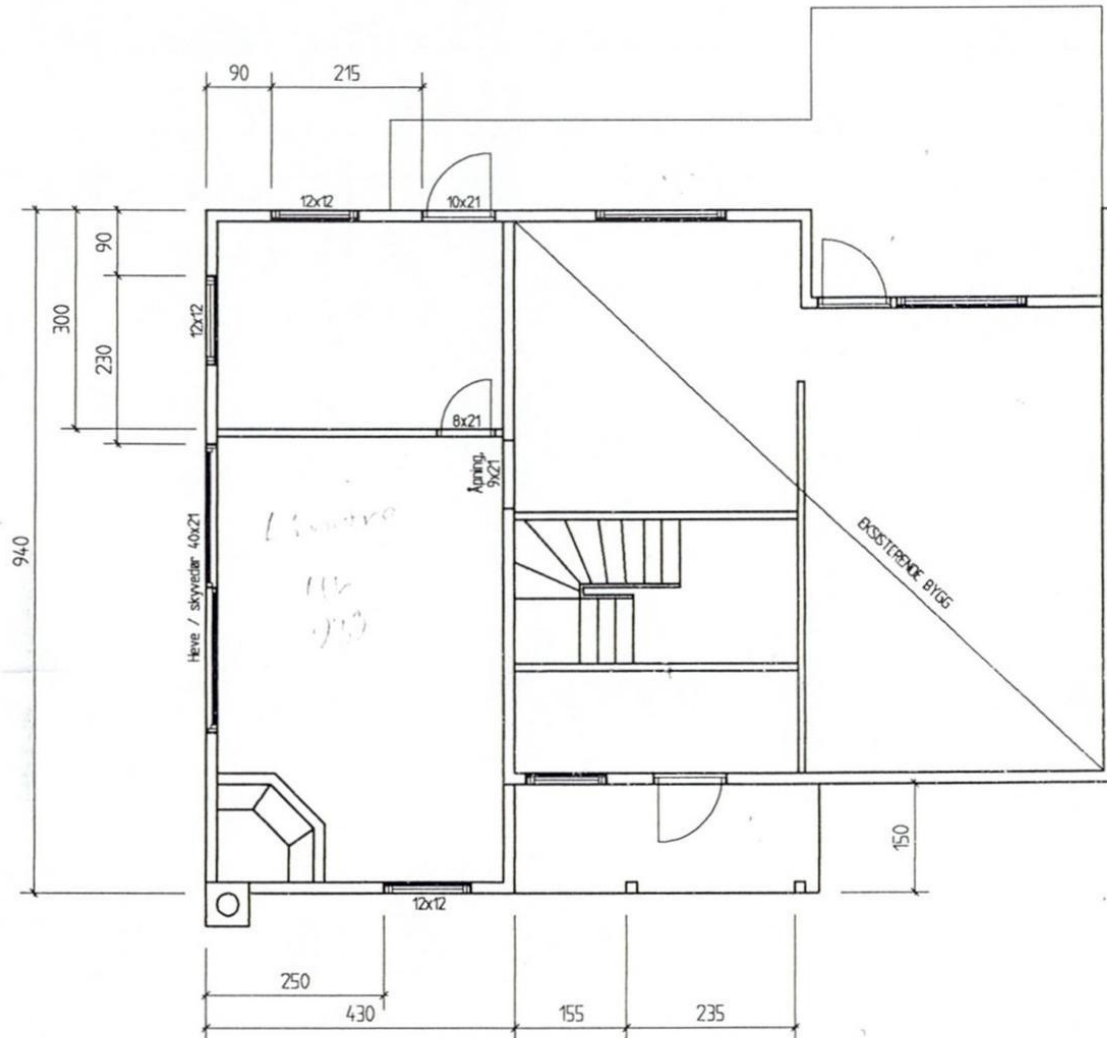
T. Salvesen

GODKJ.

REV.

TEKNISK ETAT

21 MAR 1997



PLAN - SNITT

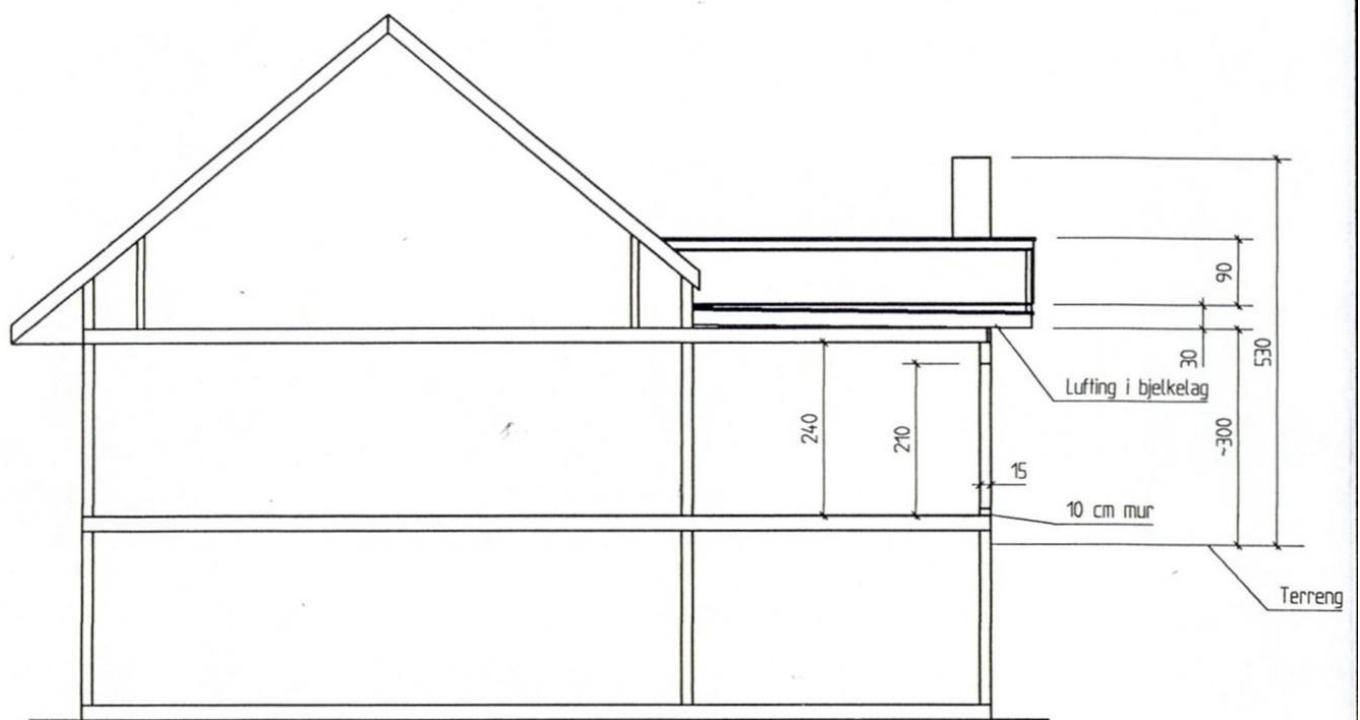
Enebolig  
Måkeveien 17. 4950 Risør

DAK  
TEGNE SERVICE  
4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22

Knut Jacobsen

MÅL	1:100	DATO	31.01.97	TEGN. AV	T. Salvesen
TEGN. NR	397012	TEGN./KONSTR	TS	GODKJ.	
		REV.			





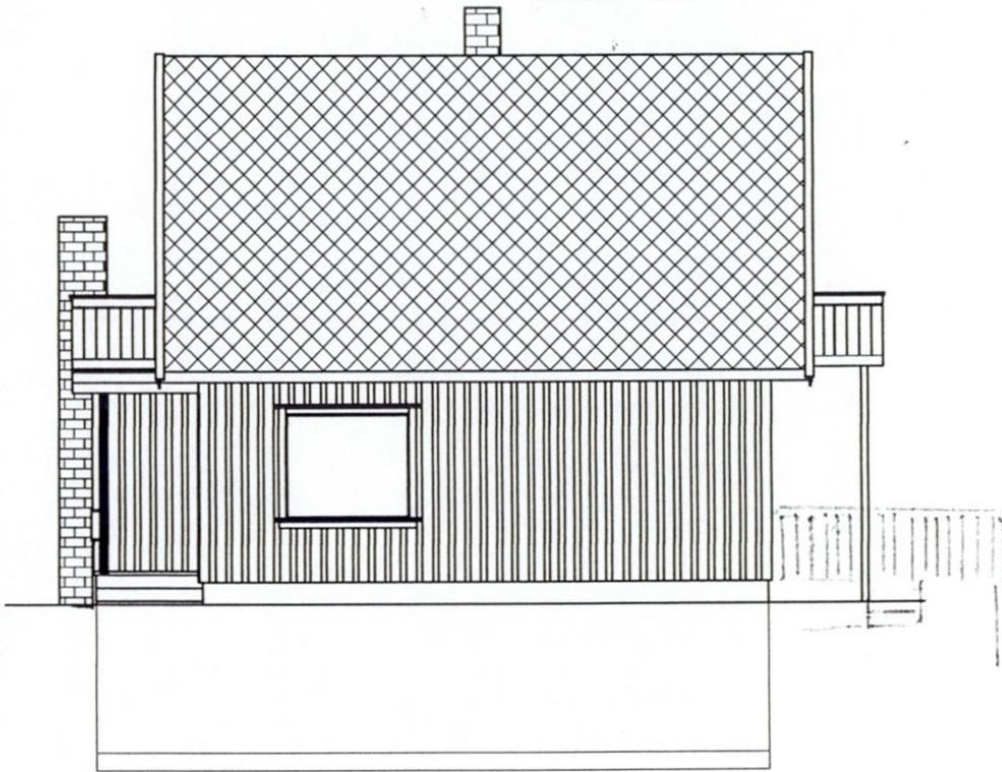
Fasade syd



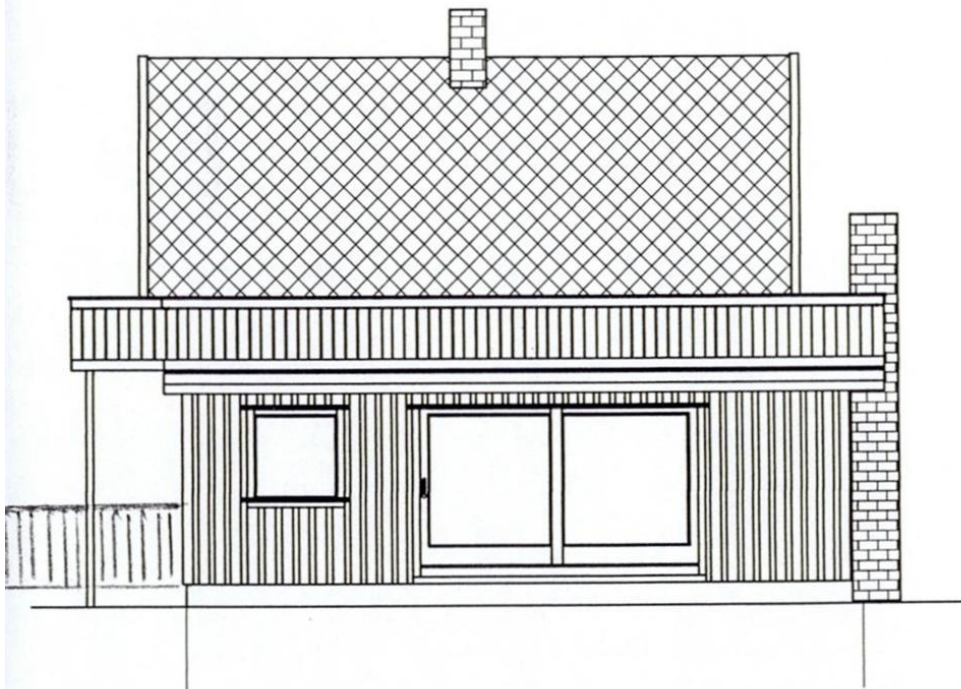
Fasade nord



Fasade vest



Fasade øst



FASADER

Enebolig

Måkeveien 17. 4950 Risør

DAK  
TEGNE SERVICE

4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22

Knut Jacobsen

MÅL

1:100

TEGN. NR

DATO

31.01.97

TEGN./KONSTR

TS

397001

TEGN. AV

T. Salvesen

GODKJ.

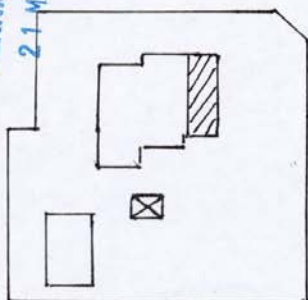
REV.



# Vedbod Måkeveien 17

TEKNISK ETAT  
21 MAR 1997

795 m<sup>2</sup>

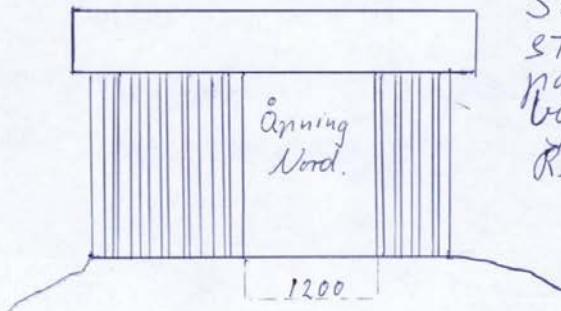


☒ Vedbod

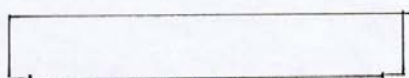
Påbygg



Totalt bebygd ca 155 m<sup>2</sup>



Sort shingel på tak.  
stående tømmerlags-  
panel som de eksisterende  
bygninger.  
Reisverk 4 x 1 1/2"

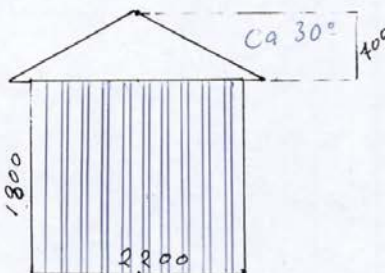


3600

SYD

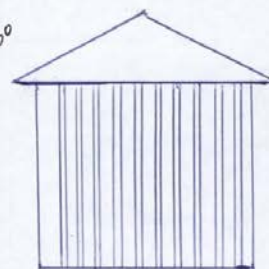
stående panel

STØT SOKKEL  
Ca 1400mm under  
sokkel hovedhus.



1800

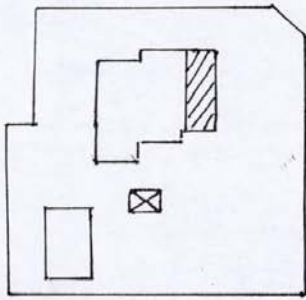
ØST



Vest

Takvinkel kan bestemmes av clare.

795m<sup>2</sup>



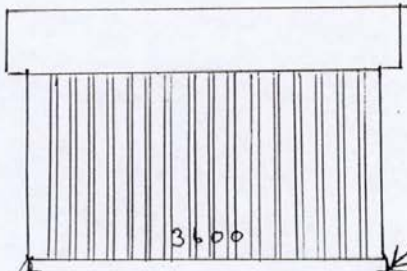
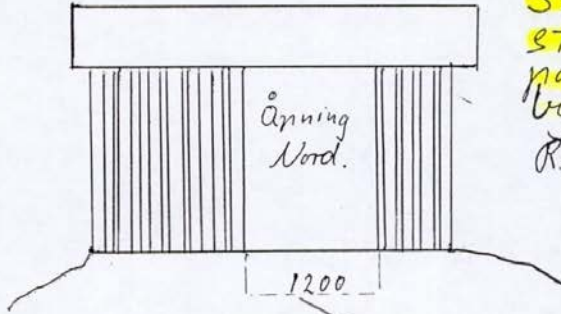
⊗ Vedbod

Påbygg



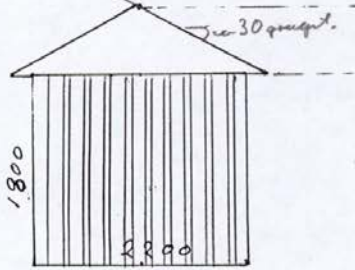
Totalt bebygd ca 155m<sup>2</sup>

Sort shingel på tak.  
 stående tømmermønstre-  
 panel som de eksisterende  
 bygninger.  
 Reisverk  $\varnothing$  4 x 1/2"

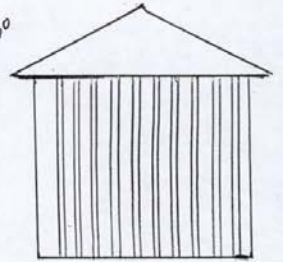


SYD  
 stående panel

STØTT SOKKEL  
 Ca 1400mm under  
 sokkel hovedhus.



ØST



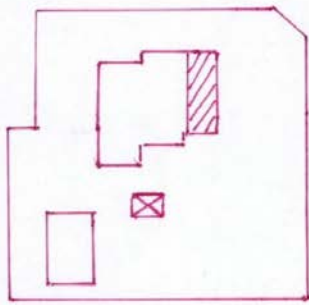
Vest

Takvinkel kan bestemmes av clare.



Vedbod Måkeveien 17

795 m<sup>2</sup>

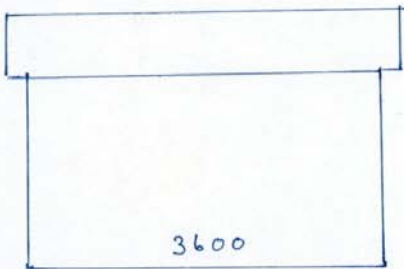


Påbygg



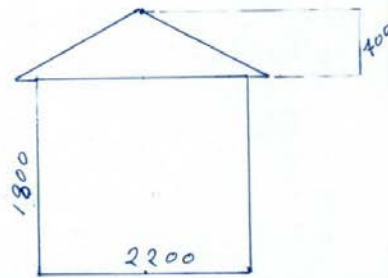
Totalt bebygd ca 155 m<sup>2</sup>

⊗ Vedbod



SYD

Stående panel

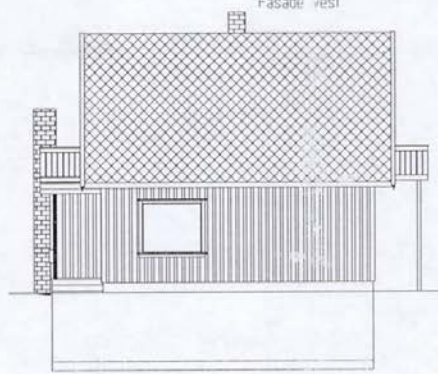


ØST

Fasade syd



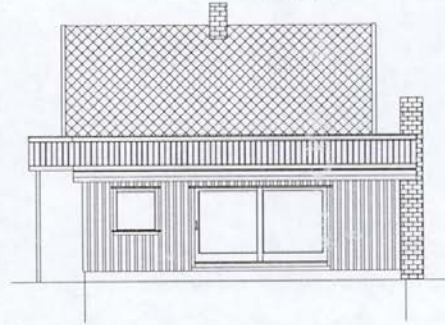
Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst



FASADER

Enebolig  
Måkeveien 17. 4950 Kvern

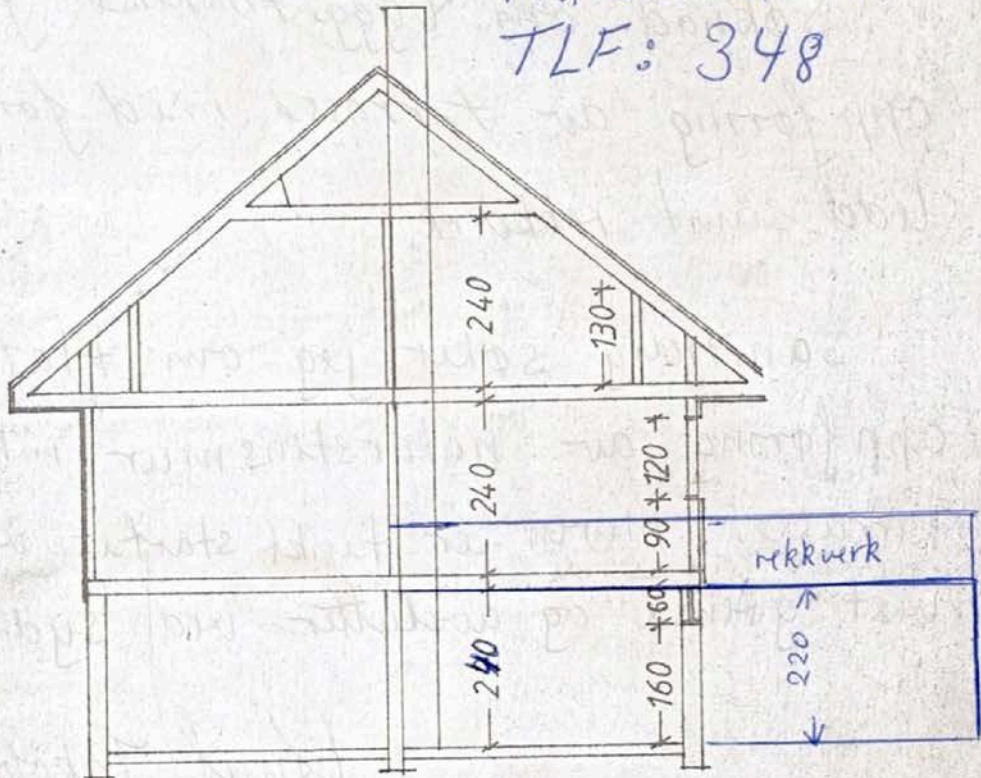
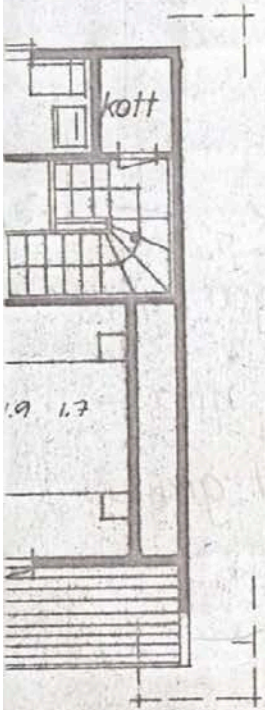
DAK  
TEGNE SERVICE  
4930 Vegårsnes - Tlf. 37 75 52 22

Knut Jacobsen

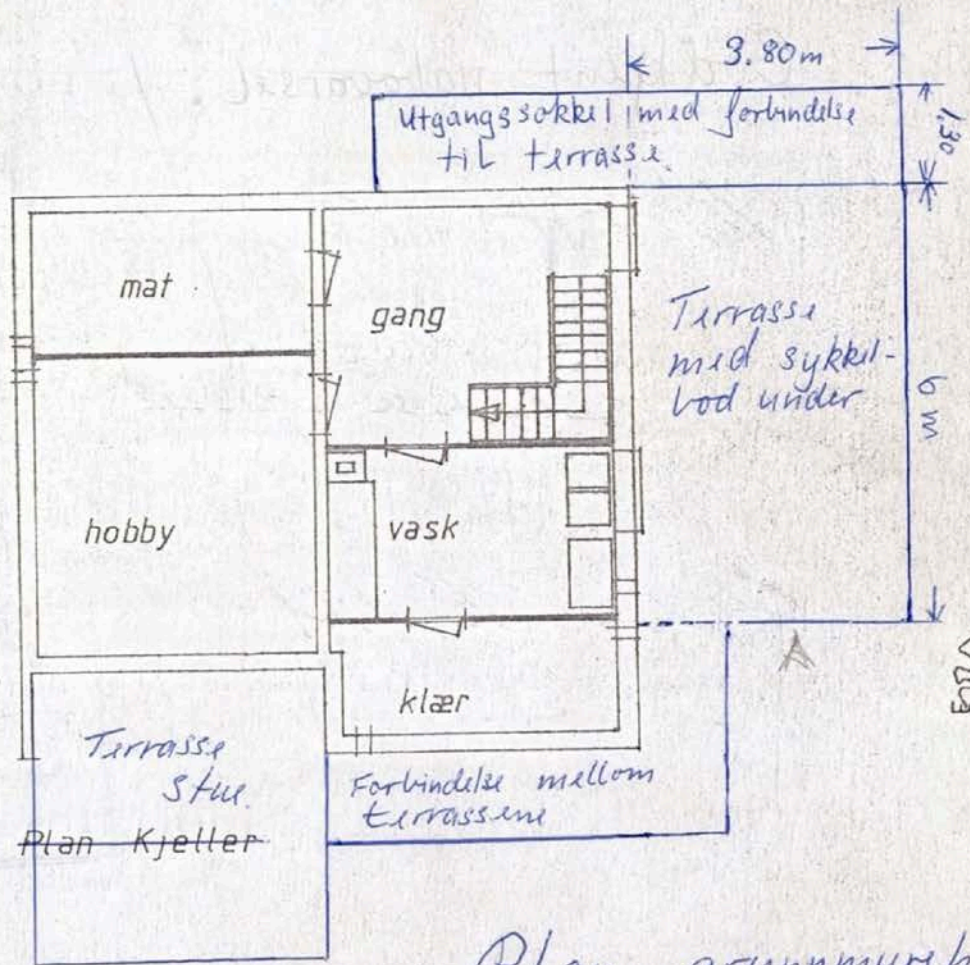
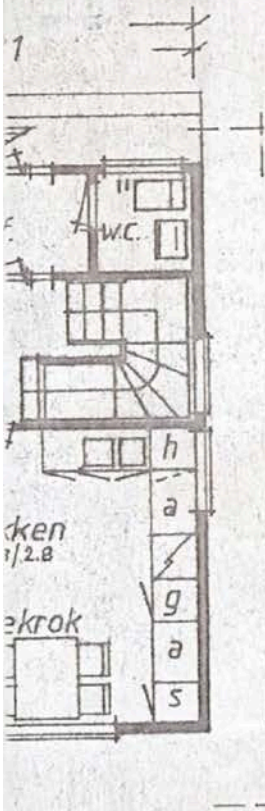
MÅL 1:100	DATE	310197	TEGN AV	T. Salvesen
	TEGN/PROG/STR	TS	GRUPP	
TEGN NR	397001		REV.	



Knut Jakobsen  
Måkeveien 17.  
TLF: 348



Snitt

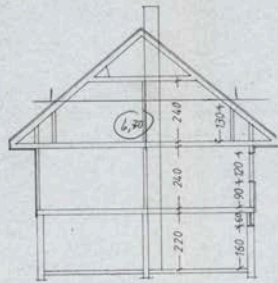
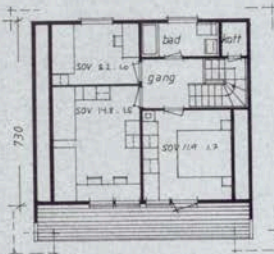


Plan Kjeller

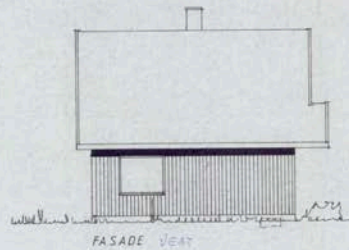
Plan, grunnmurshøyde



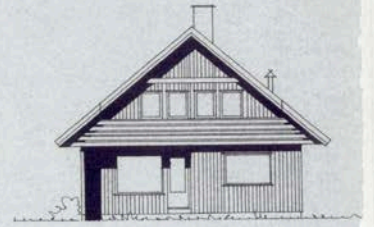
Plan 2Etg



Snitt

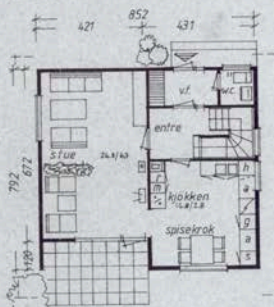


FASADE VEST

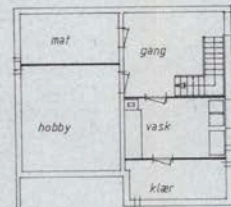


FASADE SØ

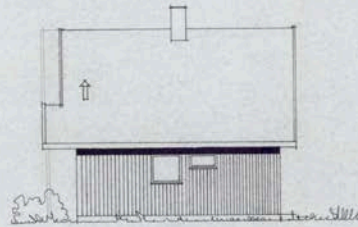
BERGT 11.10.76  
 SØRLANDSBO 500-2  
 2. etg. 17.12.76  
 17.12.76



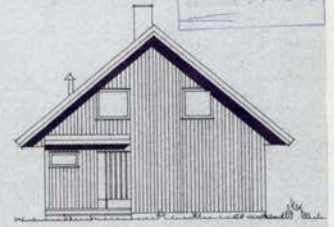
Plan 1Etg



Plan Kjeller



FASADE ØST



FASADE NORD

bygherre: KNUF JARBOSEN	reg.nr: 500-2	mal. /
byggaar: MÅNED 17. 1950.		andrin /
SØRLANDSBO A.S.	type: H4:100	1/5. 11. 76
		sign: /



# Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	226	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Måkeveien 17, 4956 RISØR								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	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> 820 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende





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 vannforsyningsystemet 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 vannforsyningsystemet 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 vannforsyningsystemet 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 vannforsyningsystemets 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 tilfredstilt.
  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 friluftsjøinteresser.
  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.








## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

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

## **Planstatus**

### Planer under arbeid

Kommuneplanens arealdel skal opp til rullering når samfunnsplanen blir godkjent. Samfunnsplanen skal etter alle solemerker til behandling i kommunestyremøtet den 25.04.24.

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

## **Planstatus**

### Reguleringsplan

Det er ingen reguleringsplan utarbeidet for eiendommen. Derfor er kommuneplanen og dens bestemmelser gjeldende.



Det foreligger ingen ferdigattester i kommunens arkiver utover vedlagt dokumentasjon.



# 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 eiendomsmeidlerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Måkeveien 17, 4956 RISØR

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at 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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**MARIA STORNES** | Eiendomsmegler | **905 70 307**

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

14 30 00