

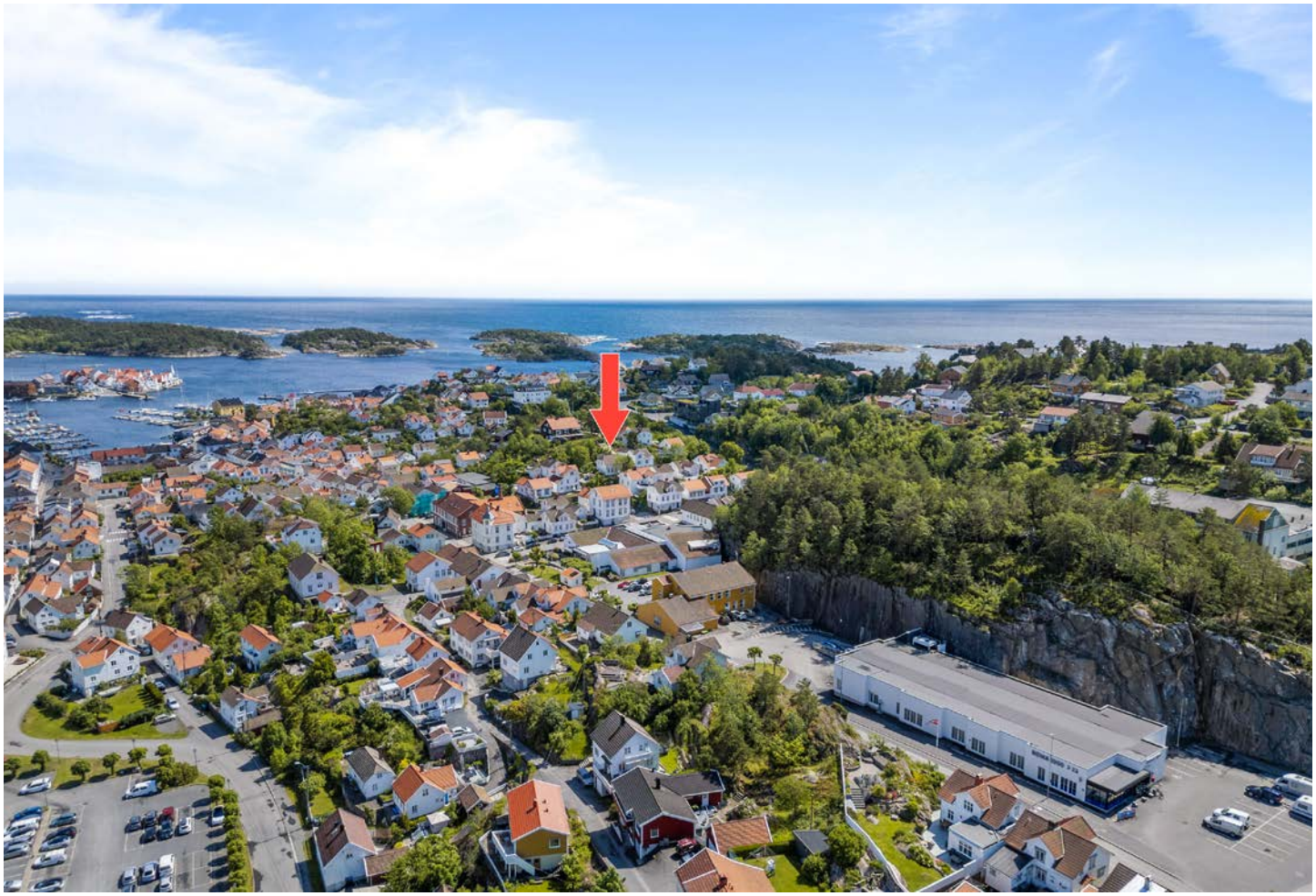
Fjellgata 12,
4950 RISØR

Prisantydning: kr 4 100 000,-

Eiendomsmegler Norge



Velkommen til Fjellgata 12!



Dronebilde over Risør med eiendommen markert

Sjarmerende sørlandshus med 4 soverom - midt i sentrum av vakre Risør - kort vei til alt av fasiliteter

Adresse
Fjellgata 12, 4950 RISØR

Område
Risør sentrum

Prisantydning
kr 4 100 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 125 m²
BRA Total: 125 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1904
Soverom: 4

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 439.1 m²

Omkostninger: kr 121 590,-
Totalpris: kr 4 221 590,-
Formuesverdi: kr 720 429,-
Kommunale avgifter: kr 22 670,- per år
Eiendomskatt: kr 7 664,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 57 03 07
Maria.Stornes@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00



Fjellgata 12,
4950 RISØR

Velkommen til Fjellgata 12!

Sentral, eldre og sjarmerende sørlandshus midt i hjertet av Risør sentrum. Her har man alt man trenger i hverdagen i gangavstand fra boligen. Koselige gater, butikker, restauranter og et yrende sommerliv rett utenfor døren. Det er kort vei til fasiliteter, samt skole og barnehage.

Boligen går over 2. etasjer og inneholder gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad og vaskerom i 1. etasje. I 2. etasje er det 4 soverom, bod og gang. Praktisk og romslig uinnredet kjeller med god lagringsplass. Boligen har et hyggelig og stort uteområde med potensiale og mulighet for ytterligere opparbeidelse. Boligen har gjennomgående lyse og nøytrale fargevalg som passer godt til sørlandsbyen Risør.

Velkommen til påmeldingsvisning! Ta kontakt med megler for spørsmål.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 16, bnr. 497
i Risør kommune.

Innhold
Boligen går over 2 etasjer og inneholder gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad og vaskerom i 1. etasje. I 2. etasje er det 4 soverom, bod og gang. Kjeller med god lagringsplass.

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

Tilgjengelige tegninger, datert 1962, er begrenset til fasade syd og planløsning i 1.etasje.
Fasader og planløsning samstemmer ikke fullt ut med den faktiske utførelsen. Spisestuen som fremgår av tegningene er omgjort til kjøkken. Kjøkkenet som fremgår av tegningene er omgjort til baderom og det udefinerte rommet på tegningene benyttes som vaskerom. Det finnes ikke tegninger som omfatter de øvrige fasadene eller planløsningene i boligen. Megler kan derfor ikke kontrollere dagens bruk og planløsning mot det som evt. er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Enebolig fra 1904, oppført i 2 innredede etasjer og uinnredet kjeller. Boligen er iflg selger tilbygget rundt 1936. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og påkostet siden 2011. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt. Det må likevel påregnes oppgraderinger som fremkommer av tilstandsrapport.

Boligen har et hyggelig inngangsparti. Når man kommer inn i boligen blir man møtt av en lys og hyggelig gang. Her er det trappeadkomst til 2. etasje, samt etablert et toalettrom under trappen. Eldre, klassisk trapp og fine materialvalg i gangen. Boligen har gjennomgående lyse og nøytrale fargevalg.

Videre kommer man inn i stue og spisestue. Her er det peisovn som gir lun og god varme på vinterstid. Rommet er i dag innredet med sofagruppe i den ene enden, og spisegruppe i den andre. Rommet har godt med naturlig lysinnslipp fra vinduer. Det er en hyggelig, delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Sosialt og hyggelig når man inviterer gjester på middagsselskap. Lys og fin kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i malt utførelse. Det er godt med skap- og benkeplass. Alt av hvitevarer er integrert. Kjøkkenet har varmekablre i fliser og spotter i tak. Det er takhengt ventilator med kullfilter.

Fra kjøkkenet er det adkomst til bad. Romslig bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Rommet har for øvrig god plass til lagring og praktiske hyller for oppbevaring. Det er adkomst til vaskerom fra badet. Rommet har praktisk innredning med underskap. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er direkte utgang fra vaskerom.

Det er 4 soverom i boligens 2. etasje. Det foreligger ikke tegninger for innvendig planløsning. Megler kan derfor ikke kontrollere bruken av rommene. Rommene har god størrelse og plass til dobbeltseng. Det ene soverommet har peisovn.

Praktisk bod i loftsetasje, samt uinnredet kjeller med god plass.

Areal
BRA - i: 125 m²
BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 65 m² Bra- i inneholder: Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad,
vaskerom

2. etasje
BRA-i: 60 m² Bra- i inneholder: Trappegang, soverom 1, alkoverom 1, soverom 2, alkoverom 2, soverom 3 og soverom 4.

Ikke målbare arealer
Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Kryploft og kjeller er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Kjelleren inneholder 2 boder og kryprom.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tilgjengelige tegninger, datert 1962, er begrenset til fasade syd og planløsning i 1.etasje.
Fasader og planløsning samstemmer ikke fullt ut med den faktiske utførelsen. Spisestuen som fremgår av tegningene er omgjort til kjøkken. Kjøkkenet som fremgår av tegningene er omgjort til baderom og det udefinerte rommet på tegningene benyttes som vaskerom. Det finnes ikke tegninger som omfatter de øvrige fasadene eller planløsningene i boligen. Vurderingen er basert på tilgjengelige tegninger og opplysninger på befaringstidspunktet. Det er ikke

foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon hos kommunen. Eventuelle søknadspliktige tiltak, bruksendringer eller avvik fra godkjente tegninger må eventuelt avklares nærmere med kommunen.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Opplysninger hentet fra selgers egenerklæring:
2022 - Varmekabler i vaskeromsgulv.
2024 - Varmekabler i gang og toalett under trapp.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Alternativ rømning ved brann er ikke fullt ut ivaretatt. Det er netto åpningsmålet for vinduene i boligens 2.etasje/loftsetasje som legges til grunn for vurderingen.

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligen kan være oppført i reisverk eller plankelaft. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Takrenner i plast og sink. Taket er en todelt plassbygget og vinkelformet saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Taket er tekket med gjenbrukte originale tegltakstein. Se for øvrig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 30.03.2026, 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 fra 1904, oppført i 2 innredede etasjer og uinnredet kjeller. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og påkostet siden overtakelse i 2011. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt. Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig drenering, gjenværende vinduer, ytterkledning, taktekking, kjellerdør, og gjenværende deler av røropplegget som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold, rom under terreng og våtrommene i boligen. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/ fuktproblematikk og det er risiko for skjulte skader. Det ble registrert kondensmerker i undertakets innvendige side. Kondensutfordringer er forårsaket av dampholdig luft som ikke blir ventilert ut og forsterkes av utettheter i dampsperresjikt, feil utførelse eller manglende dampsperresjikt. Slike symptomer må også sees i sammenheng med utilstrekkelig ventilering av oppholdsrommene i boligen og situasjonen i kjellerrommene. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Det er ikke påvist aktivitet på befaringstidspunktet men symptomene bør undersøkes nærmere. Videre ble det underdimensjonert konstruksjon, som følge av lange spennvidder på bærende konstruksjondeler.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
Utlufting av skråtak, kryploft og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Manglende lufting og dampsperrefunksjon gir økt risiko for kondens og skadeutvikling i konstruksjonen. Påviste fuktskjolder og misfarging indikerer at konstruksjonen allerede er påvirket. Det er risiko for skjulte skader som ikke
er fullt kartlagt. Det må påregnes tiltak for å etablere tilstrekkelig ventilering. Tiltakene kan innebære åpning av konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.
Konstruksjonene må holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Kjellerdør.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Synlig slitasje / rehabiliteringsbehov og det ble registrert råteskader i nedre del av dørblad og terskel.
Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.
Normalt kostnadsintervall ligger mellom 15-25.000,-

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter i gamle konstruksjoner kan være forårsaket av underdimensjonerte konstruksjoner (lang spennvidde), monteringsfeil, setninger eller konstruksjonsfeil. Målt høydeforskjell overstiger grenseverdiene i NS 3600 og tilstandsgrad 3 gis derfor på bakgrunn av måleavvik. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen mot kjellerrommet.
Skillekonstruksjonen mot kryprommet er tidvis utsatt for høy luftfuktighet med påfølgende kondensering. Videre ble det registrert plastsjikt på feil side av konstruksjonene mot kjellerrommet, noe som bidrar til å holde på fuktighet. Åpninger i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.
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. Utbedring av konstruksjoner i de grunnere delene av blindkjellerrommet.
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Konstruksjonene må undersøkes ytterligere i forhold til ukjent skadeomfang i skjulte konstruksjoner. Tiltak kan variere fra lokale utbedringer til mer omfattende inngrep i konstruksjonen, avhengig av faktisk skadeomfang.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Kjeller / blindkjeller.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjelleren har kondensutfordringer.
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
Det ble registrert høyt fuktinnhold i deler av skillekonstruksjonen, med måleverdier/trefuktinnhold opp mot 18–28 vektprosent. Krypkjellerdelen har oppfuktet terreng, manglende fuktsperre og begrenset ventilering. Videre er det påvist noe overvannstilsig. Slike konstruksjoner har erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes som risikokonstruksjoner. Forholdene gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende
konstruksjoner. Skader eller omfang kan ikke fastslås uten videre undersøkelser og inngrep i konstruksjonen. Kostnadsestimatet omfatter forebyggende tiltak.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.
• Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
• Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø. Konstruksjonene må sikres mot videre fuktpåvirkning for å redusere risiko for skadeutvikling i konstruksjoner. Det bør etableres forebyggende tiltak mot skadedyrinntrengning i kjeller. Montere rotoravfukter / krypgrunnsavfukter som forebyggende konserveringstiltak i kombinasjon med tetting av åpninger i grunnmuren. Videre må det påregnes tiltak mot mus i kjellerrommet. Viser for øvrig til avsnitt vedrørende drenering, grunnmur og terrengforhold.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er lekkasje fra rør.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det ble registrert drypplekkasje fra gjenværende vannrør i kobber eller jern, tilknyttet kjellerrom. Aldersvurderingen omfatter de gjenværende delene av
kobberrørsopplegget. Nyere vannrør i plast er ikke tilknyttet samleskap / vannfordelerskap med lekkasjesikring, i kjellerrommet. Røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.
Dette gir økt risiko ved lekkasjer.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Vannrørskobling med drypplekkasje i kjellerrom må utbedres som strakstiltak. Uisolerte vannrør i kalde rom bør etterisoleres og må holdes under oppsikt i frost-perioder. Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom og kjellerrom med bereder og rørinstallasjoner. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utvidet gjennomgang, vurdering og skadeforebyggende tiltak på røropplegget i boligen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekningen er i følge eier omlagt med ny undertaksduk, men uten etablering av sløyfer under lektene. Lekter er lagt direkte på undertaket, noe som gir utilstrekkelig lufting og drenering mellom undertak og takstein. Utførelsen medfører økt risiko for vannansamling på undertaket og inntrengning via spikergjennomføringer. Takstein er gjenbrukt og fremstår med alder og slitasje, noe som gir redusert forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Taktekkingen har byggtekniske svakheter og avviker fra anbefalt oppbygning. Dette medfører økt risiko for fuktskader i undertak og takkonstruksjon, samt redusert levetid på materialene. Det må påregnes omlegging av taket med korrekt oppbygning (undertak, sløyfer og lekter). Tiltak bør sees i sammenheng med øvrige takarbeider. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skjulte fuktskader og fremtidige kostnader.

Utvendig > Nedløp og beslag.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler renner, nedløp og takfotbeslag på den vestlige siden. Gjenværende renner har bulker og synlig slitasje.
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 må påregnes kommende utskiftning av takrenner, nedløp og overgangsbeslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Nedre del av veggfoten står i nær / umiddelbar tilknytning til utvendig terreng og kjeller med kondensutfordringer, noe som medfører økt risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen. Deler av kledningen er utsatt for direkte vannsprut/ fuktpåvirkning fra terreng og det ble registrert råteskader enkelte steder. Det er tilført byggskum som tetter luftingen mellom overbordene og løsningen er ikke tilstrekkelig motstandsdyktig mot musinntrengning. Luftegjennomføringer i kledningen bør utbedres for å unngå slagregnsinntrengning.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Utbedringer og vedlikehold/rehabilitering av utvendige overflater. Etablere overganger og tekniske løsninger som har fuktforebyggende effekt.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Utbedringer og vedlikehold/rehabilitering av utvendige overflater. Etablere overganger og tekniske løsninger som har fuktforebyggende effekt.

Utvendig > Vinduer.
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Varierende grad av slitasje. Det ble registrert enkelte vinduer med punkterte glassfelt. Vinduer er fra ulike byggeperioder og har varierende alder. Eldre vinduer har økt risiko for skjulte råteskader i karm og ramme, som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell inspeksjon. Det må påregnes vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av glass og/eller gradvis utskiftning av vinduene over tid.

Utvendig > Utvendige trapper.
Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
Alders slitasje og overflateslitasje for utvendige betong/murkonstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Overflatevedlikehold av utvendige mur/ betongkonstruksjoner.

Innvendig > Pipe og ildsted.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Vedkomfyr i kjeller har synlig overflaterust og rehabiliteringsbehov. Det ble registrert sprekker i tilknytning til røykrørgjennomføring. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang, overordnet vurdering og eventuelle pålegg om tiltak på fyringsanlegget i bygningen.

Innvendig > Innvendige dører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Vindskjevheter i enkelte dørblader og friksjon mellom karm og dørblad.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør som er utsatt for kulde, i tilknytning til kjellerrom, har mangelfull isolering og kan være frostutsatt i den kalde årstiden.
Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist begrenset ventilering/ luftgjennomstrømning.
Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Bedre ventilering må etableres.
Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrom og vaskerom, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og dårlig kvalitet på inneluften.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling. Berederen har passert sin forventede brukstid.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Andre tiltak:
Det må påregnes kommende utskiftning av berederen som følge av naturlige aldringssvekkelser. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
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.
Det mangler vertikal fuktsikring og drenstiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren. Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer noe overvann gjennom deler av kjelleren. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Anbefaler etterfylling av drenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie i kjellerrommene. Løsningen må sees i sammenheng med tiltak for utbedring av kjellerrommene. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktfysikk. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med
avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.
Bruken av kjellerrommene er i stor grad avgjørende

for hvilke tiltak som er kostnadsmessig nødvendig og forsvarlig. Etterinstallering av avfukteranlegg i kjellerrom er i mange tilfeller tilstrekkelig for uttørking og konservering av rommet. Dersom det tidvis forekommer vannintrengning ved nedbør, må det vurderes ytterligere tiltak som drenering og/eller terrengjusteringer.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Vedlikehold og rehabilering av støttemurer og stakitt-gjerde med vedlikeholdsbehov. Det må også påregnes utskiftning av tilbakefylte masser med jordholdig konsistens, hvor metning av vann kan forårsake frostsprengninger.

Tomteforhold > Terrengforhold.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrengforholdene medfører påregnelig overvannsbelastning mor deler av kjelleren. Fjellterrenget under den utvendige opparbeidelsen har fall mot kryprommet og medfører tidvis over og undervannsbelastning, hovedsakelig ved snøsmelting og perioder med nedbør.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det må påregnes etablering av tiltak for bortledning av overvannstilsig mot grunnmuren. Tiltak må sees i sammenheng med en eventuell fremtidig drenering og kommentarene som fremgår av avsnittet (Kjeller).
Anbefaler å legge ut ujevnende pukkmasser og montere plast mot grunnen i kryprom/blindkjeller, for å stanse avdamping fra overvann som passerer under boligen. Fritt vann medfører økt risiko for kondensering i perioder hvor det er lite eller ingen grad av luftgjennomstrømning. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med utbedringer i kryprommet, hvor det kan være aktuelt med tilførsel av drenspukk og plast/fuktsperre mot terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen. Avløp føres tilsynelatende via utvendig kum eller stakepunkt. Denne bør kontrolleres.

Spesialrom > 1.etasje / hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Kjøkken > 1.etasje / hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik.
Det ble registrert overflatekrakelering og lokalt overflateskall i utslagsvasken på kjøkkenet, forårsaket av materialspenninger ved bruk og temperaturforskjeller ved bruk av varmt og kaldt vann. Videre ble det registrert påbegynt delaminering / bruksmerke i front.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Kjøkken > 1.etasje / hovedetasje > Stue/kjøkken >Avtrekk.
Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.
Anbefaler etablering av avtrekksventilator med avkast til det fri, både i forhold til tilstrekkelig utlufting av stekos men også som et supplerende tiltak for avtrekksventilering av boligen.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er vindu og vaskeromsdøren innenfor våtsone for dusj, som legges til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning / vannsprut mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt og overganger.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble registrert lokal opphopning av vann på steinfliser/steingulv i dusjsonen. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir

mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper og dusjkabinett som fuktforebyggende tiltak.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Teknisk utførelse i sluk medfører at tettesjikt ikke er ført korrekt under klemring i sluket.
Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Ufagmessig utførelse rundt sluk og klemring medfører økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Usikker løsning rundt klemring gir risiko for at vann kan trenge ned mellom membran og sluk over tid. Tiltak bør vurderes for å forbedre tettingen.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble registrert påbegynt overflatekrakelering i servant, sannsynligvis forårsaket av temperaturforskjeller ved bruk av varmt og kaldt vann. Videre ble det registrert svelling i bunn av dører til servantinnredning. Noe lavt vanntrykk i servanten.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Vurdering av vanntrykk må eventuelt utføres av vvs-fagmann.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det mangler fall og det ble registrert lokale motfall på deler av gulvets kontrollerte område.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Avviket innebærer økt risiko for fuktbelastning og skaderisiko over tid. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper og sensor ved terskel, som fuktforebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. Løsning for membranens sammenføyning mot sluk er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om utførelsen har fuktsikre løsninger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt. Ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer eller utilsiktet vannsøl fra våtromsinstallasjoner. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkel utførelse av tilpasninger og overgangsløsninger. Det ble registrert påbegynt delaminering som følge av fuktpåkjenning, i bunn av innredningen.
Konsekvens/tiltak:
Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller

toalettrom? - Total renovasjon, med full bytting av hydraulikk. Arbeid ble utført i 2011 av faglært, men eier vet ikke hvilket firma det var. Det ble i 2020 laget et lite toalett under trappen. Arbeid ble utført ufaglært. Vaskerom fra 2020. Full oppussing, bytting av vinduer, isolasjon, bytting av gulv med varmekabler (utført av faglært elektriker). Øvrig arbeid ufaglært. Bad i 2, etasje. 2011. Kun isolasjon og vanntilføring. Firma utført av faglært, men husker ikke firma.
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? - Det har vært noe lekkasje fra taket og ned rundt peisåpningen. Takpapp, lister ble byttet ut, mens gamle takstener ble. Det lekket ikke noe i ettertid. Oppgradering rundt peisen ble også gjort. Ingen tegn til fukt siden. Noen renner ble også byttet ut.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Nytt arbeid, 2011. 2 vinduer på badet nede. Utført av ufaglært. Nytt arbeid i 2020. Vinduer på to rom oppe, begge ytterdørene ble også byttet ut. Utført av ufaglært. Nytt arbeid 2021. Byttet ut glass på vinduer i forskjellige rom i huset. Stue, kjøkken og store soverom oppe. Arbeid utført av ufaglært. Nytt arbeid 2021. Forsegling på alle vinduer i huset ble byttet ut. Ufaglært.
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? - Det har noen ganger lekket inn litt vann fra mur, når det regner fra sørsiden.
8. Er det utført arbeid med drenering? - Nytt arbeid. 2022. Eier utførte dette arbeidet selv.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Nytt arbeid 2011. Hele det elektriske anleggegt ble byttet ut. Arbeid utført av Risør Heis og Elektro.
12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Et rør var en gang tett i 2018-2019. Men fikk hjelp av faglærte til å åpne det opp igjen.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Nytt arbeid 2011. Alle rør ble byttet ut ved kjøp av boligen. Arbeid utført av faglært, men husker ikke hvem.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Nytt arbeid 2019. Vi installerte en varmepumpe i boligen i 2019. Arbeid ble utført av faglært. Firma finnes ikke lenger. Nytt arbeid 2011. Varmekabler på bad og kjøkken. Utført av faglært, Risør Heis og Elektro. Nytt arbeid 2022. Varmekabler på vaskerom. Utført av Risør Heis og Elektro. Nytt arbeid 2024. Varmekabler i gang og toalett under trapp. Utført av Risør Heis og Elektro.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? - To peis ble fjernet på 2 soverom, og en pipe fra taket fra det store soverommet.

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 eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Diverse
Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Flott beliggende enebolig i trehusbyen Risør.

Eiendommen ligger like i nærheten av Krags gate, som leder ned til torvet.
Området består av sjarmerende sørlandsidyll med koselige, smale gater og hvit trehusbebyggelse. Risør er en av de eldste byene på Sørlandet og som mange byer på sørlandskysten er Risør tuftet på trelasthandel og skipsbygging.

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

Det er godt med utvalg av restauranter og dagligvarebutikker i Risør. Videre er det fiskemottak, bakeri, bank, vinmonopol og apotek innen gangavstand. Kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Tomt
439.1 m², eiet
Eiendommen har noe usikre grenser. Avvik på tomtestørrelse og eksakte grenser kan derfor forekomme i større eller mindre grad.

Tomten består av hage med plen og har gode muligheter for opparbeidelse i flere høyder. Tomten er inngjerdet i front.

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

Parkering
Det er ingen parkering på eiendommen. Det er beboerparkering i området etter kommunens satser.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og ved. Varmepumpe i gang. Peisovn i stue.

Varmekabler i gang, bad, vaskerom og toalettrom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 12 000 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 720 429 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 881 716 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 22 670 pr 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann kr. 3 263,-, vannmålerleie kr. 460,-, avløp kr. 5 545,-, eiendomsskatt kr. 7 664,-, feiing 2 piper kr. 700,- og renovasjon RTA kr. 5 038,-.

Eiendomsskatt
Kr 7 664 pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er vannmåler. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Detaljreguleringsplan for Risør kommune, ikrafttredelse 30.06.2022. Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse.

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

Det foreligger kommuneplan under arbeid for Risør kommune.

Kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

4201/16/497:
26.05.1904 - Dokumentnr: 901831 - Erklæring/avtale ang. sammenhengende bebyggelse

31.03.1921 - Dokumentnr: 900225 - Erklæring/avtale ang. frafallelse av rett til drikkevann
Gjelder denne registerenheten med flere (Det er ikke mulig å bestille dokumentet fra Karverket, og det er heller ikke å finne i Digitalarkivet. Megler har dermed ikke klart å innhente dokumentet og er ikke kjent med innholdet i denne.)

25.08.1951 - Dokumentnr: 943 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:16 Bnr:477

01.01.2020 - Dokumentnr: 1908621 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:16 Bnr:497

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon
Det er ingen kosensjonsplikt.

Kommentar odelsrett
Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 100 000

Totalpris
Kr 4 221 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
103 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
121 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
4 203 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 221 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

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 Eiendomsmegler Norges hjemmeside www.emnorge.no/60260016. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,50 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 4 150 ,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Tryg
Polisenummer: 7826288

Selger
Beata Mieszkowska
Adam Jozef Mieszkowski

Oppdragsanvarlig
Maria Stornes
Eiendomsmegler
Maria.Stornes@emnorge.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler
Maria Stornes
Eiendomsmegler
Maria.Stornes@emnorge.no
Tlf: 905 70 307

Eiendomsmegler Norge, Risør/Tvedestrand ,
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND

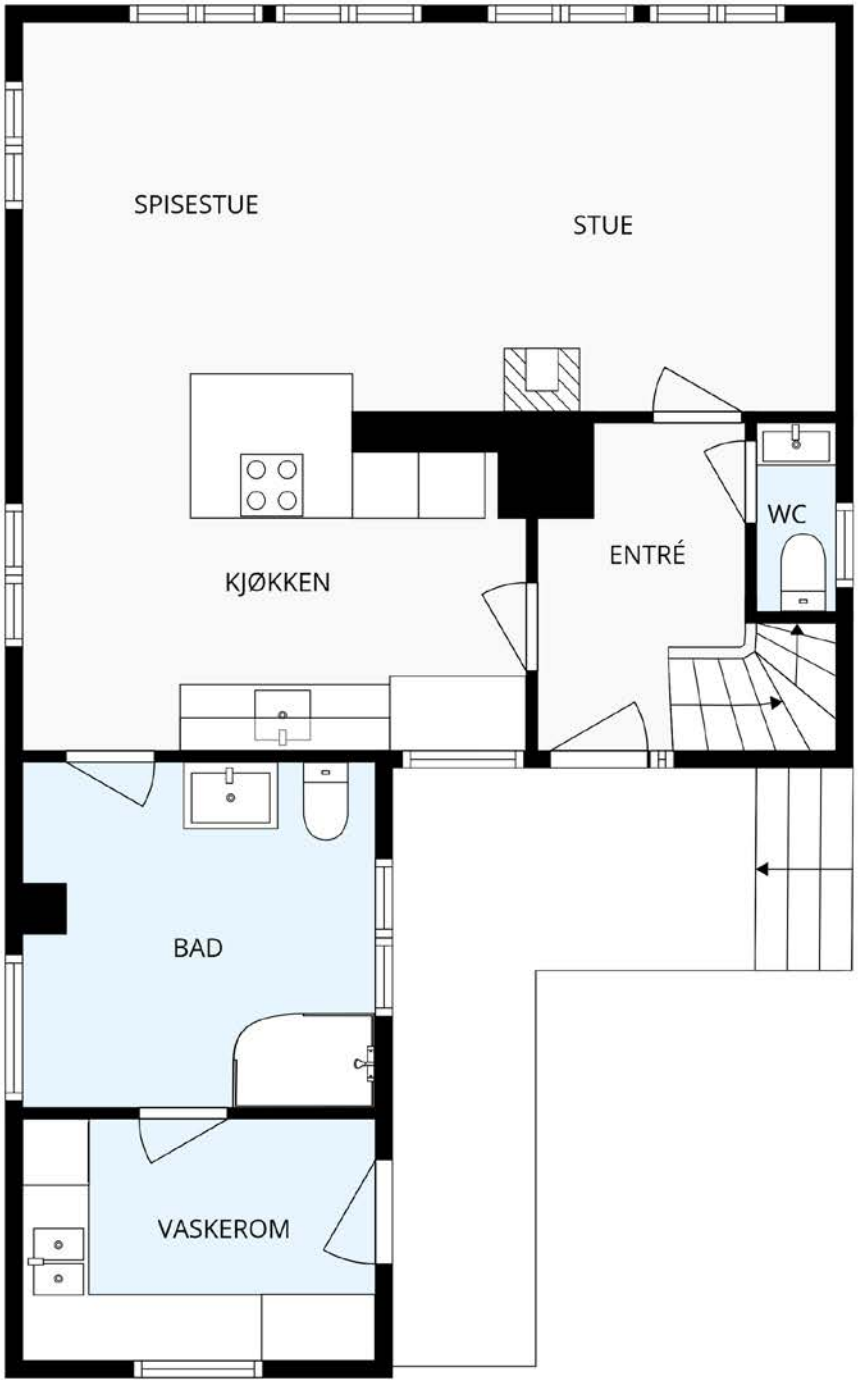
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
60260016

Salgsoppgavedato
05.05.2026

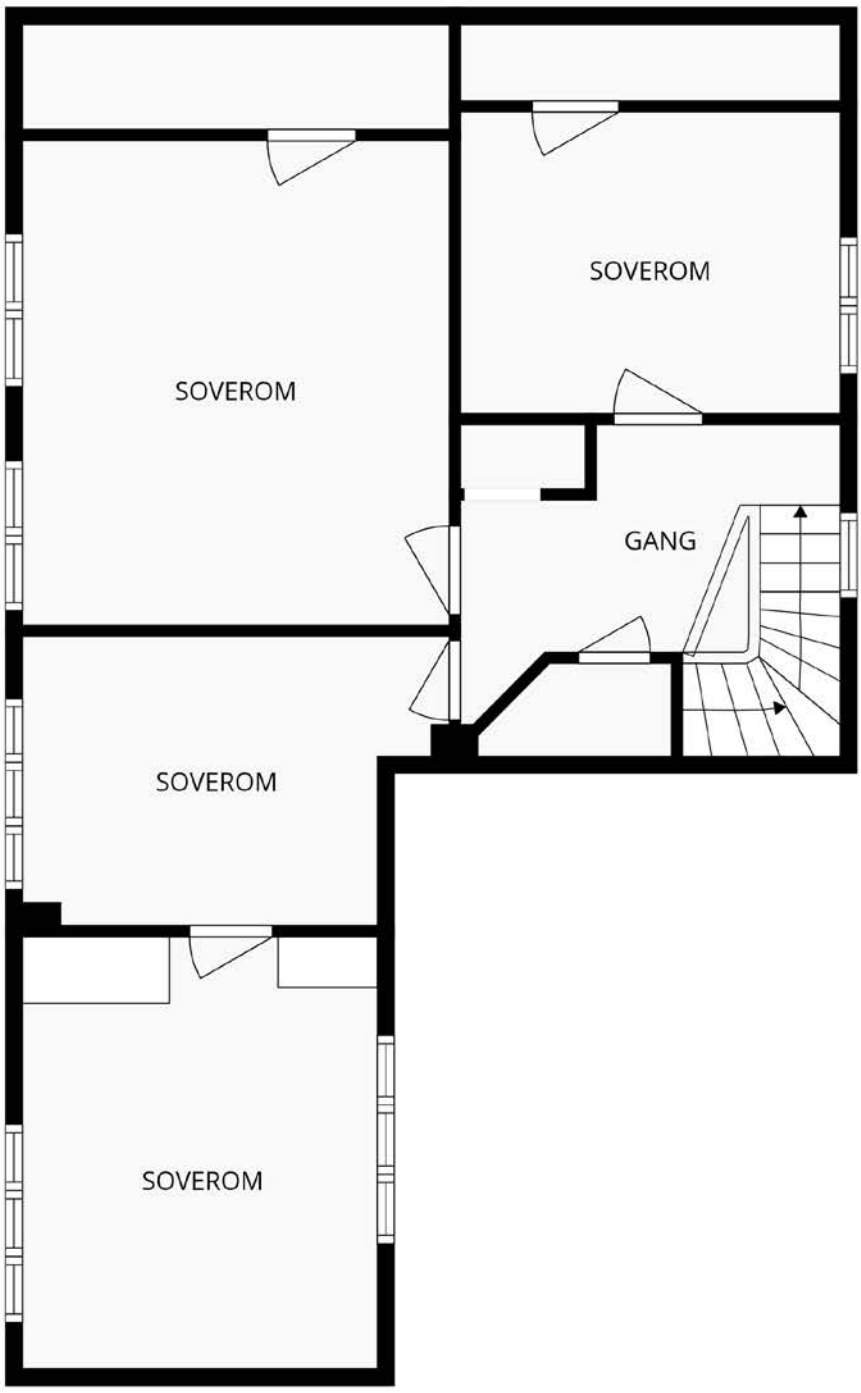
Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

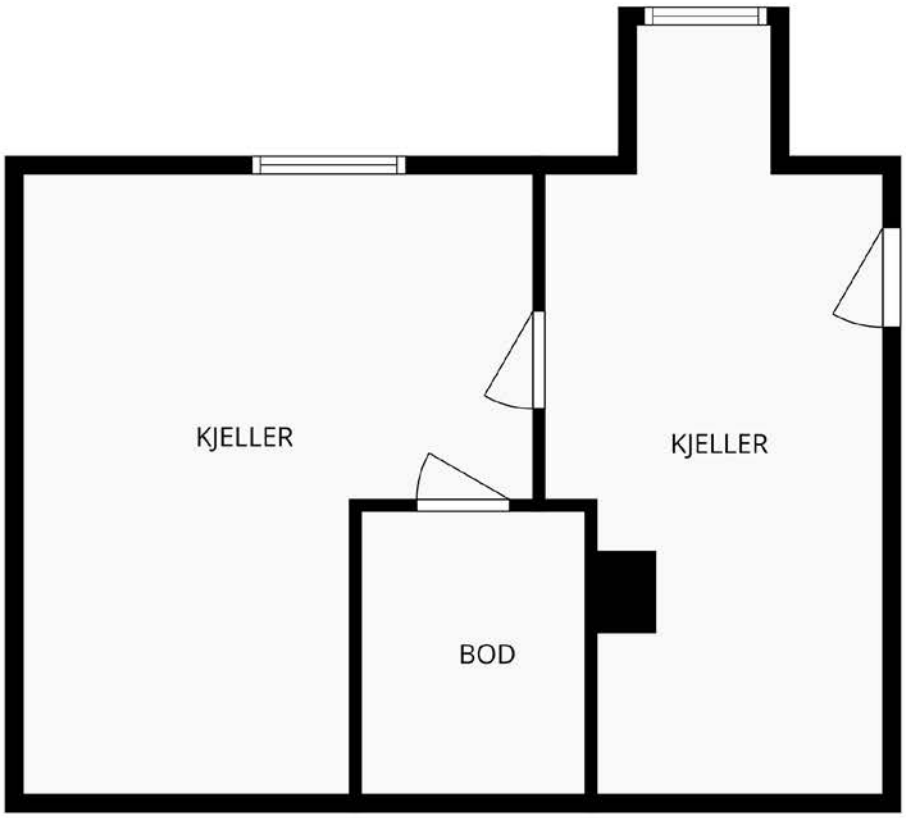


SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning 2. etasje



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning kjeller



Koselig gang med fine detaljer



Toalettrom under trapp



Velkommen inn!



Lys og fin stue med nøytrale og klassiske fargevalg



Stuen har peisovn for oppvarming



Stuen har godt naturlig lysinnslipp fra vinduer



Stue



Kjøkkenet har varmekabler i gulv



Kjøkken



Alt av hvitevarer er integrert i kjøkkeninnredningen



Fint og lyst kjøkken med god skap- og benkeplass



Stort flislagt bad



Bad med adkomst til eget vaskerom



Praktisk vaskerom med innredning



Vaskerom





Soverom



Romslig soverom med bod



Soverom



Soverom



Soverom



Inngangsparti



Hage på baksiden

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Enslige
Etablerere

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risør helsestasjon - Risør kommune	3 min
Risør, Norway	4 min

SPORT

Hasdalen - Nærmiljøanlegg Ballspill	5 min 0.4 km
Tjenna nærmiljøpark Ballspill	7 min 0.5 km
Atletix Risør	14 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	27 min
Apotek 1 Risør	7 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kragsgate Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Joker Risør Søndagsåpent	5 min 0.4 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Det virkelige Kardemommeby :-)»

OFFENTLIG TRANSPORT

Risørhuset Linje 150, 162, 163, 165, 166	2 min 0.1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	28 min 28.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 23 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
90	74	74
Veldig trygt	Bra	Godt vennskap

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

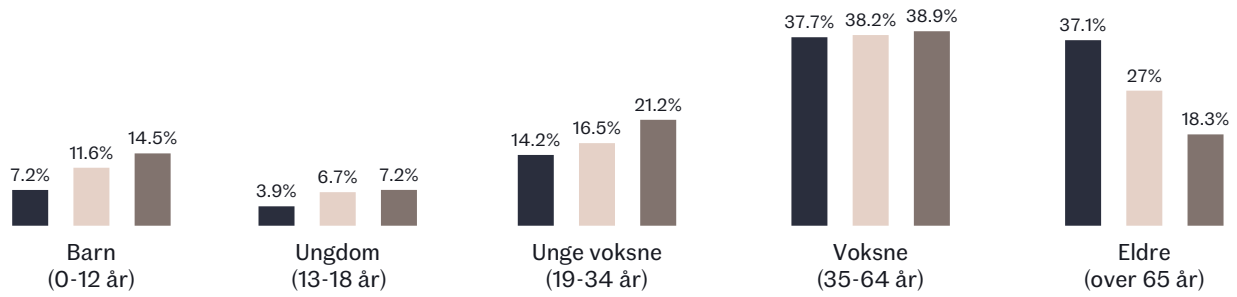
BARNEHAGER

Tjenna barnehage (0-5 år) 49 barn	8 min 0.5 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	21 min 1.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

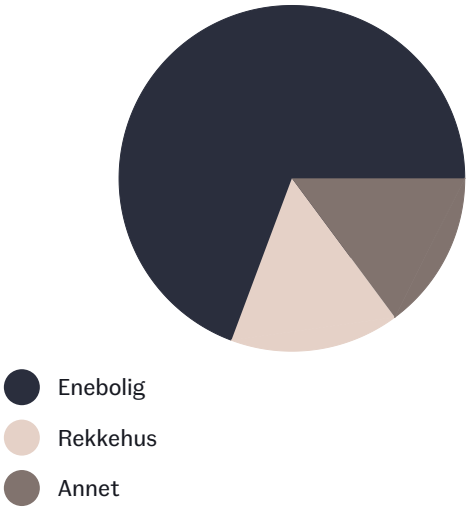


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kamperhaug/Tangen	659	580
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Gående

BOLIGMASSE



KVALITETER

Kvalitet på barnehagene

92

Veldig bra

Trafikk

90

Lite trafikk

Støynivået

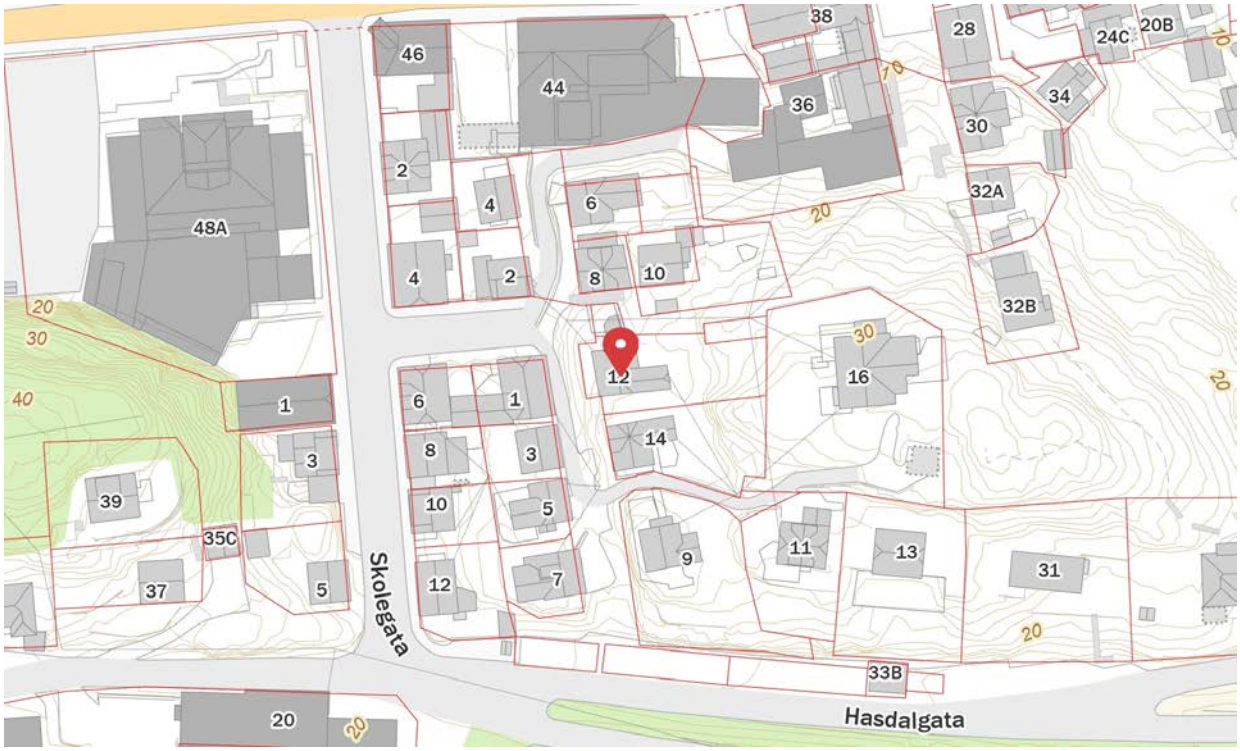
88

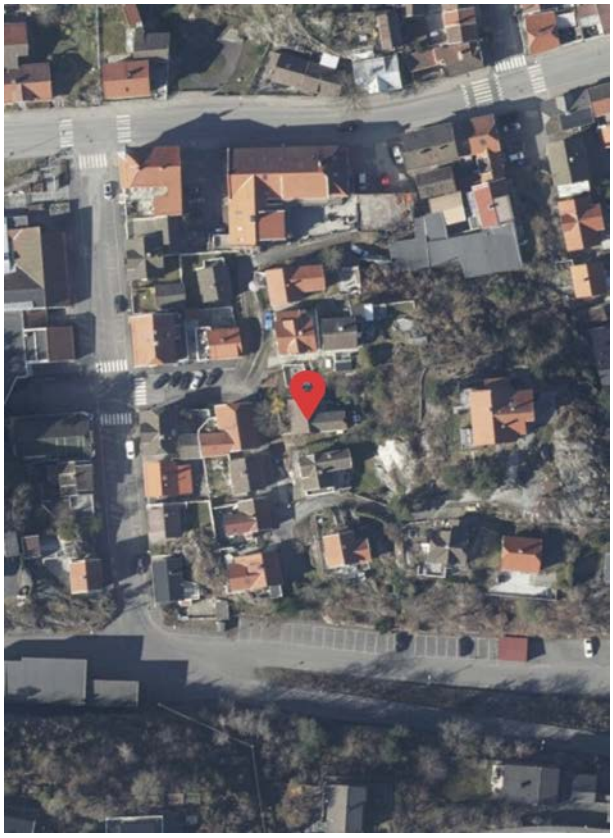
Lite støynivå

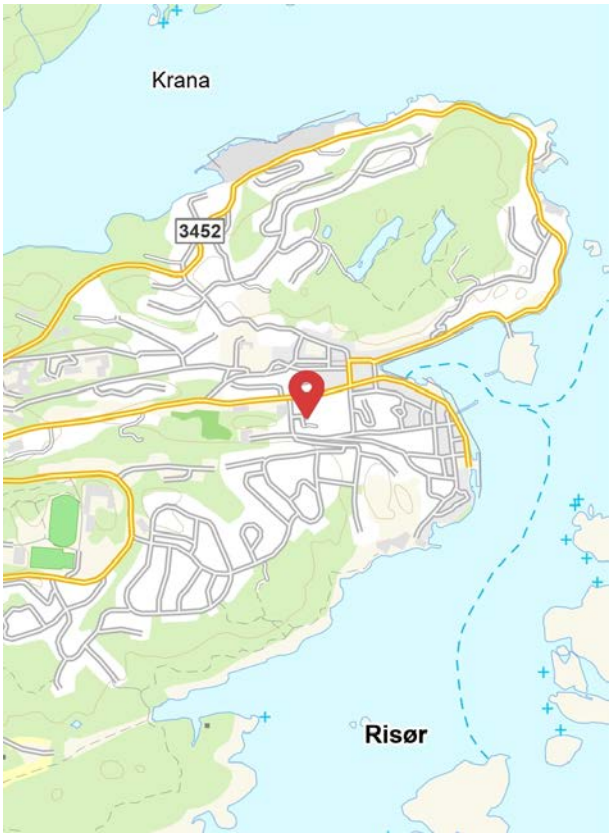
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellgata 12, 4950 RISØR
RISØR kommune
gnr. 16, bnr. 497

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20201-1829 **Eiendomsverdi ref nr:** LM8285

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Martinsen

Takstmann Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1904, oppført i 2 innredede etasjer og uinnredet kjeller.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og påkostet siden overtakelse i 2011.
Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt.

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

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

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

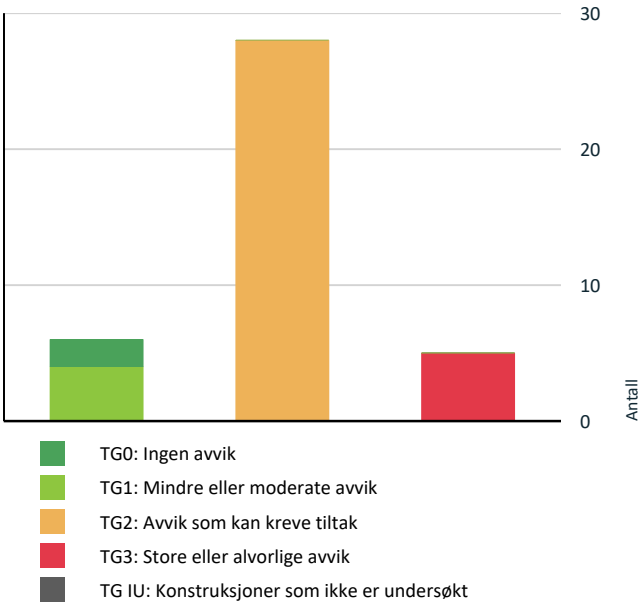
Tilgjengelige tegninger, datert 1962, er begrenset til fasade syd og planløsning i 1.etasje.
Fasader og planløsning samstemmer ikke fullt ut med den faktiske utførelsen. Spisestuen som fremgår av tegningene er omgjort til kjøkken. Kjøkkenet som fremgår av tegningene er omgjort til baderom og det udefinerte rommet på tegningene benyttes som vaskerom. Det finnes ikke tegninger som omfatter de øvrige fasadene eller planløsningene i boligen.

Vurderingen er basert på tilgjengelige tegninger og opplysninger på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon hos kommunen. Eventuelle søknadspliktige tiltak, bruksendringer eller avvik fra godkjente tegninger må eventuelt avklares nærmere med kommunen.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

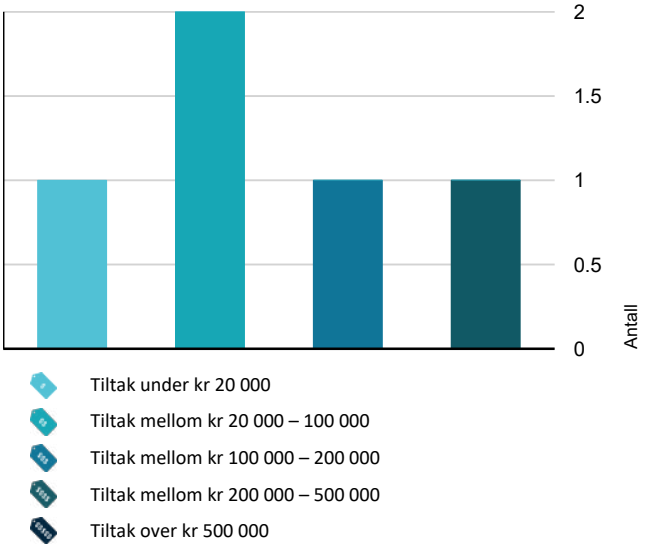
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen. Flere bygningsdeler med TG2 vil medføre kostnader på kort/mellomlang sikt.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600:2018 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige flater, samt enkle målinger og observasjoner i tråd med forskriftens undersøkelsesnivå 1. Skjulte konstruksjoner åpnes ikke, med mindre forskriften krever hulltaking. Vurderingene baserer seg på de opplysningene eier har gitt og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Manglende, uriktig eller tilbakeholdt informasjon kan medføre at forhold ikke avdekkes.

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Kjeller / blindkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje / hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje / hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje / hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje / hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1904

Kommentar
Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning og eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen. Den tilbygde delen ble oppført i perioden rundt 1936.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Boligen er påkostet siden overtakelse i 2011. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen med påregnelig vedlikehold og rehabiliteringsbehov for bygningsdeler og installasjoner som har passert sin forventede brukstid, hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler fra loftsluke og kott. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede skråtak mot innredede rom.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og den ene inspeksjonsluken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket lekkasjeskader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

I følge eier er undertak og lekter skiftet, uten oppbygning av sløyfer for lufting. Taket er tekket med gjenbrukte originale tegltakstein.

Vurdering av avvik:

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

Taktekningen er i følge eier omlagt med ny undertaksduk, men uten etablering av sløyfer under lektene. Lekter er lagt direkte på undertaket, noe som gir utilstrekkelig lufting og drenering mellom undertak og takstein. Utførelsen medfører økt risiko for vannansamling på undertaket og inntrengning via spikergjennomføringer. Takstein er gjenbrukt og fremstår med alder og slitasje, noe som gir redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen har byggtekniske svakheter og avviker fra anbefalt oppbygning. Dette medfører økt risiko for fuktskader i undertak og takkonstruksjon, samt redusert levetid på materialene. Det må påregnes omlegging av taket med korrekt oppbygning (undertak, sløyfer og lekter). Tiltak bør sees i sammenheng med øvrige takarbeider. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for skjulte fuktskader og fremtidige kostnader.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast og sink.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler renner, nedløp og takfotbeslag på den vestlige siden. Gjenværende renner har bulker og synlig slitasje.

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 må påregnes kommende utskiftning av takrenner, nedløp og overgangsbeslag.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Boligen kan være oppført i reisverk eller plankelaft. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Kledningen er tilsynelatende fra ulike perioder.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Nedre del av veggfoten står i nær / umiddelbar tilknytning til utvendig terreng og kjeller med kondensutfordringer, noe som medfører økt risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen. Deler av kledningen er utsatt for direkte vannsprut/fuktpåvirkning fra terreng og det ble registrert råteskader enkelte steder. Det er tilført byggskum som tetter luftingen mellom overbordene og løsningen er ikke tilstrekkelig motstandsdyktig mot musinntrengning. Luftegjennomføringer i kledningen bør utbedres for å unngå slagregnsinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utbedringer og vedlikehold/rehabilitering av utvendige overflater. Etablere overganger og tekniske løsninger som har fuktforebyggende effekt.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler fra loftsluken i den tilbygde/østlige delen. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av fastmalt inspeksjonsluke til den opprinnelige delen og tildekkede skråtak mot innredede rom.

Taket er en todelt plassbygget og vinkelformet saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og det er risiko for skjulte skader.

Det ble registrert kondensmerker i undertakets innvendige side. Kondensutfordringer er forårsaket av dampholdig luft som ikke blir ventilert ut og forsterkes av utettheter i dampsperresjikt, feil utførelse eller manglende dampsperresjikt. Slike symptomer må også sees i sammenheng med utilstrekkelig ventilering av oppholdsrommene i boligen og situasjonen i kjellerrommene.

Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Det er ikke påvist aktivitet på befaringstidspunktet men symptomene bør undersøkes nærmere. Videre ble det underdimensjonert konstruksjon, som følge av lange spennvidder på bærende konstruksjondeler.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Utlufting av skråtak, kryploft og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Manglende lufting og dampsperrefunksjon gir økt risiko for kondens og skadeutvikling i konstruksjonen. Påviste fuktskjolder og misfarging indikerer at konstruksjonen allerede er påvirket. Det er risiko for skjulte skader som ikke er fullt kartlagt. Det må påregnes tiltak for å etablere tilstrekkelig ventilering. Tiltakene kan innebære åpning av konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Konstruksjonene må holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Enkle glassfelt i tilknytning til kjellervinduene.
Vinduene i boligen er fra ulike tidsperioder. Enkelte vinduer er rehabilitert av nåværende eier.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Varierende grad av slitasje. Det ble registrert enkelte vinduer med punkterte glassfelt. Vinduer er fra ulike byggeperioder og har varierende alder. Eldre vinduer har økt risiko for skjulte råteskader i karm og ramme, som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell inspeksjon. Det må påregnes vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av glass og/eller gradvis utskiftning av vinduene over tid.

Tilstandsrapport






TG 1 Hovedinngangsdør og vaskeromsdør

Beskrivelse

Tre/trefiberdører i malt utførelse.

Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det ble ikke registrert synlige skadesymptomer på befaringstidspunktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt




TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Innadslående malt tredør / kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Synlig slitasje / rehabiliteringsbehov og det ble registrert råteskader i nedre del av dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Normalt kostnadsintervall ligger mellom 15-25.000,-

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og opparbeidelse av betong.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Alders slitasje og overflateslitasje for utvendige betong/murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatevedlikehold av utvendige mur/betongkonstruksjoner.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Innvendige gulver er utført med laminatgulver og fliser.
Veggflatene er utført med malt trepnel og malte panelplater.
Det er benyttet malt trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet, monteringsfeil, gjenværende smuss eller ujevnheter i underlaget og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i gamle konstruksjoner kan være forårsaket av underdimensjonerte konstruksjoner (lang spennvidde), monteringsfeil, setninger eller konstruksjonsfeil. Målt høydeforskjell overstiger grenseverdiene i NS 3600 og tilstandsgrad 3 gis derfor på bakgrunn av måleavvik. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen mot kjellerrommet. Skillekonstruksjonen mot kryprommet er tidvis utsatt for høy luftfuktighet med påfølgende kondensering. Videre ble det registrert plastsjikt på feil side av konstruksjonene mot kjellerrommet, noe som bidrar til å holde på fuktighet. Åpninger i skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.

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.

Utbedring av konstruksjoner i de grunnere delene av blindkjellerrommet. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Konstruksjonene må undersøkes ytterligere i forhold til ukjent skadeomfang i skjulte konstruksjoner. Tiltak kan variere fra lokale utbedringer til mer omfattende inngrep i konstruksjonen, avhengig av faktisk skadeomfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utført med pusset tegl/mursteinspipe.
Pipeløpet på den sydøstlige siden er ikke lenger i bruk.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje.
- Vedkomfyr av støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vedkomfyr i kjeller har synlig overflaterust og rehabiliteringsbehov.
Det ble registrert sprekker i tilknytning til røykrørgjennomføring.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport





TG 3 Kjeller / blindkjeller

Beskrivelse

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefuktinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder. Det er ikke utført destruktive inngrep i konstruksjonene og skjulte skader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden kan derfor ikke utelukkes. Deler av konstruksjonene er utilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjelleren har kondensutfordringer.
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det ble registrert høyt fuktinnhold i deler av skillekonstruksjonen, med måleverdier/trefuktinnhold opp mot 18–28 vektprosent. Krypkjellerdelen har oppfuktet terreng, manglende fuktsperre og begrenset ventilering. Videre er det påvist noe overvannstilsig.

Slike konstruksjoner har erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes som risikokonstruksjoner. Forholdene gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skader eller omfang kan ikke fastslås uten videre undersøkelser og inngrep i konstruksjonen. Kostnadsestimatet omfatter forebyggende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.
• Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
• Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Konstruksjonene må sikres mot videre fuktpåvirkning for å redusere risiko for skadeutvikling i konstruksjoner. Det bør etableres forebyggende tiltak mot skadedyrinntrengning i kjeller.

Montere rotoravfukter / krypgrunnsavfukter som forebyggende konserveringstiltak i kombinasjon med tetting av åpninger i grunnmuren. Videre må det påregnes tiltak mot mus i kjellerrommet. Viser for øvrig til avsnitt vedrørende drenering, grunnmur og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktvandring i tilbakefylt murkonstruksjon.



Fuktinnsig / oppfuktet terreng i krypkjeller.



Skadelig høyt trefuktinnhold i gulvbjelke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp i tre med malte overflater og delvis teppelagte gangtrinn.

Viser for øvrig til kommentarer vedrørende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte speildører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Vindskjevheter i enkelte dørblader og friksjon mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med nyere overflater og installasjoner.

Det er ikke utarbeidet sjekklistedokumentasjon for våtromsarbeidene. I følge eier er våtrommet er utført ved egeninnsats.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu og vaskeromsdøren innenfor våtsone for dusj, som legges til grunn for vurderingen.

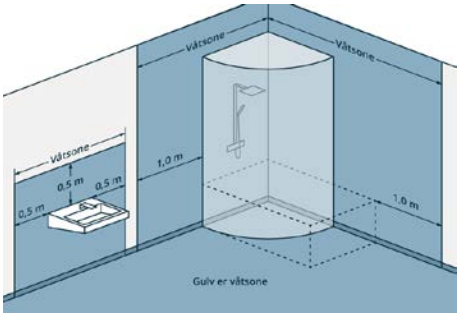
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport





1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det ble registrert lokal opphopning av vann på steinfliser/steingulv i dusjsonen. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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





1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Teknisk utførelse i sluk medfører at tettesjikt ikke er ført korrekt under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ufagmessig utførelse rundt sluk og klemring medfører økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Usikker løsning rundt klemring gir risiko for at vann kan trenge ned mellom membran og sluk over tid. Tiltak bør vurderes for å forbedre tettingen.



1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert påbegynt overflatekrakelering i servant, sannsynligvis forårsaket av temperaturforskjeller ved bruk av varmt og kaldt vann. Videre ble det registrert svelling i bunn av dører til servantinnredning. Noe lavt vanntrykk i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Vurdering av vanntrykk må eventuelt utføres av vvs-fagmann.

1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsventil i dusj.

1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende vaskerom, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Nyere vaskerom i boligens 1.etasje / hovedetasje.

Det er ikke utarbeidet sjekklistedokumentasjon for våtromsarbeidene. I følge eier er våtrommet er utført ved egeninnsats.





1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene er utført med malte plater. Det er montert brystningsfliser ved utslagsvask og malt trepanel i tak/himlingen.

1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler fall og det ble registrert lokale motfall på deler av gulvets kontrollerte område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket innebærer økt risiko for fuktbelastning og skaderisiko over tid. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper og sensor ved terskel, som fuktforebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. Løsning for membranens sammenføyning mot sluk er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om utførelsen har fuktsikre løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkel utførelse av tilpasninger og overgangsløsninger. Det ble registrert påbegynt delaminering som følge av fuktpåkjenning, i bunn av innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1.ETASJE / HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone ligger mot yttervegg og er derfor ikke tilgjengelig for hullboring.
Vaskerommet omfattes derfor av hullboring som er utført fra vaskeromssiden, mot baderommets dusjsone. Det er ikke registrert eller påvist forhøyde fuktverdier i hulltakingsområdet.



Hovedetasje - Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

1.ETASJE / HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:
kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i malt utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Utslagsvask.
Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Utløpt garantitid.
Delvis integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert overflatekrakelering og lokalt overflateskall i utslagsvasken på kjøkkenet, forårsaket av materialspenninger ved bruk og temperaturforskjeller ved bruk av varmt og kaldt vann. Videre ble det registrert påbegynt delaminering / bruksmerke i front.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport







1.ETASJE / HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Takhengt ventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Anbefaler etablering av avtrekksventilator med avkast til det fri, både i forhold til tilstrekkelig utlufting av stekos men også som et supplerende tiltak for avtrekksventilering av boligen.



SPESIALROM

1.ETASJE / HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom under trappeløp i entrè.

Overflater:
Flislagt gulv. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet slette malte plater i himlingen.

Tilstandsrapport

Utstyr:
Servantinnredning og standard gulvmontert toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse
Nyere vannrør i plast (rør i rør) tilknyttet fordelerstokk i kjellerrommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon for ombyggingsarbeidene av røropplegget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er lekkasje fra rør.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det ble registrert drypplekkasje fra gjenværende vannrør i kobber eller jern, tilknyttet kjellerrom. Aldersvurderingen omfatter de gjenværende delene av kobberrørsopplegget.

Nyere vannrør i plast er ikke tilknyttet samleskap / vannfordelerskap med lekkasjesikring, i kjellerrommet. Røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden. Dette gir økt risiko ved lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannrørskobling med drypplekkasje i kjellerrom må utbedres som strakstiltak. Uisolerte vannrør i kalde rom bør etterisoleres og må holdes under oppsikt i frost-perioder. Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom og kjellerrom med bereder og rørinstallasjoner. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utvidet gjennomgang, vurdering og skadeforebyggende tiltak på røropplegget i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør som er utsatt for kulde, i tilknytning til kjellerrom, har mangelfull isolering og kan være frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

• Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrom og vaskerom, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og dårlig kvalitet på inneluften.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2016. Utløpt garantitid.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

I følge eier ble siste service utført i 2020.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 liter er plassert i kjellerbod.
Berederen er produksjonsmerket 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling. Berederen har passert sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen som følge av naturlige aldringssvekkelser. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Vurderingene av det elektriske anlegget er kun basert på visuell observasjon. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller elektrofaglig kontroll etter gjeldende standarder for elektrofaglig personell. Forhold knyttet til sikkerhet eller forskriftsmessighet må vurderes av kvalifisert installatør eller el-takstmann.

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsetasjen.
Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det er fremlagt godkjent tilsynsrapport, utført av det lokale el-tilsynet, date - Datert 16.01.2023.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for el-installasjonene i boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Hele den elektriske installasjonen i huset er ny. Den ble byttet ut ved kjøp av boligen i 2011.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Firma som utførte arbeidet: Risør Heis og Elektro

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se svar nr. 1

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Kontroll 16.01.2023 gjort av Agder Energi - kontrollrapport er tilgjengelig for innsyn.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Eventuell tilstandsrapport med utvidet kontroll av el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjellgrunn og manuelt utgravde masser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Det visuelle inntrykket tilsier at det har vært noe setninger / spenninger i deler av murverket.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler av kjelleretasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep. Dette medfører at drenering og tilbakefylte ytterkonstruksjoner mot innredede rom betegnes som risikoutsatte konstruksjoner.

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.

Det mangler vertikal fuktsikring og drenstiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren. Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer noe overvann gjennom deler av kjelleren. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler etterfylling av drenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie i kjellerrommene. Løsningen må sees i sammenheng med tiltak for utbedring av kjellerrommene. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktfysikk. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold. Bruken av kjellerrommene er i stor grad avgjørende for hvilke tiltak som er kostnadsmessig nødvendig og forsvarlig. Etterinstallering av avfukteranlegg i kjellerrom er i mange tilfeller tilstrekkelig for uttørking og konservering av rommet. Dersom det tidvis forekommer vannintrengning ved nedbør, må det vurderes ytterligere tiltak som drenering og/eller terrengjusteringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlige deler av murverket er oppført i naturstein

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i mørtelfuger som følge av spenninger i konstruksjonene og naturlige aldringssvekkelser for mørtelfuger. Datidens byggemåte medfører at konstruksjonens ytterkanter har kuldebro og gamle betongmurer er utsatt for kapillær fuktvandring, noe som øker risikoen for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Det må påregnes lokale utbedringer over tid. Eksempelvis rehabilitering av mørtelfuger.









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betong, utført med stakittgjerder i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold og rehabilering av støttemurer og stakitt-gjerde med vedlikeholdsbehov. Det må også påregnes utskiftning av tilbakefylte masser med jordholdig konsistens, hvor metning av vann kan forårsake frostsprengninger.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Terrengforholdene medfører påregnelig overvannsbelastning mor deler av kjelleren. Fjellterrenget under den utvendige opparbeidelsen har fall mot kryprommet og medfører tidvis over og undervannsbelastning, hovedsakelig ved snøsmelting og perioder med nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det må påregnes etablering av tiltak for bortledning av overvannstilsig mot grunnmuren. Tiltak må sees i sammenheng med en eventuell fremtidig drenering og kommentarene som fremgår av avsnittet (Kjeller). Anbefaler å legge ut ujevnende pukkmasser og montere plast mot grunnen i kryprom/blindkjeller, for å stanse avdamping fra overvann som passerer under boligen. Fritt vann medfører økt risiko for kondensering i perioder hvor det er lite eller ingen grad av luftgjennomstrømning. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med utbedringer i kryprommet, hvor det kan være aktuelt med tilførsel av drenspukk og plast/fuktsperre mot terreng.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

Avløp føres tilsynelatende via utvendig kum eller stakepunkt. Denne bør kontrolleres nærmere av fagpersonell.

Konsekvens/tiltak
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.





Oljetank

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold omfatter både avvik fra dagens forskriftskrav og forhold som kan medføre økt risiko for personskade. Det er ikke nødvendigvis krav om utbedring for alle forhold, men enkelte punkter vurderes å ha betydning for sikker bruk av boligen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rømningsveier: Det er netto åpningsmålet for vinduene i loftsetasjen som legges til grunn for vurderingen.

Brannslukningsapparat er over 10 år og vurderes som utgått på dato.

Det er ikke lokalisert røykvarsler i boligens loftsetasje / 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

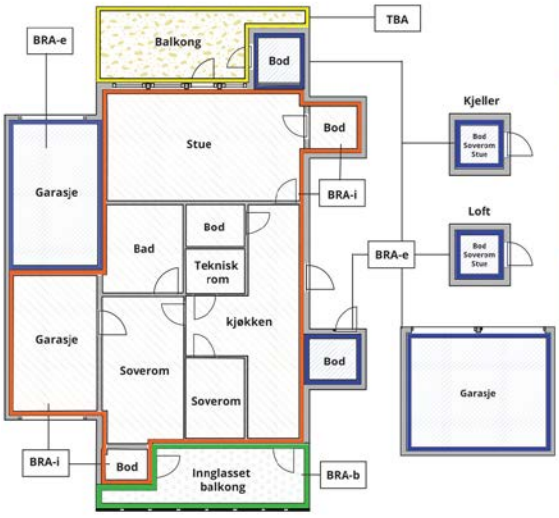
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje / loftsetasje	60			60	
1.etasje / hovedetasje	65			65	
Kjeller					
SUM	**125**				
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje / loftsetasje	Trappegang, soverom 1, alkoverom 1, soverom 2, alkoverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.etasje / hovedetasje	Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod 1, bod 2, kryperom	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Kryploft og kjeller er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilgjengelige tegninger, datert 1962, er begrenset til fasade syd og planløsning i 1.etasje.
Fasader og planløsning samstemmer ikke fullt ut med den faktiske utførelsen. Spisestuen som fremgår av tegningene er omgjort til kjøkken. Kjøkkenet som fremgår av tegningene er omgjort til baderom og det udefinerte rommet på tegningene benyttes som vaskerom. Det finnes ikke tegninger som omfatter de øvrige fasadene eller planløsningene i boligen.

Vurderingen er basert på tilgjengelige tegninger og opplysninger på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt full gjennomgang av byggesaksdokumentasjon hos kommunen. Eventuelle søknadspliktige tiltak, bruksendringer eller avvik fra godkjente tegninger må eventuelt avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger hentet fra selgers egenerklæring:

2022 - Varmekabler i vaskeromsgulv.
2024 - Varmekabler i gang og toalett under trapp.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Alternativ rømning ved brann er ikke fullt ut ivaretatt. Det er netto åpningsmålet for vinduene i boligens 2.etasje/loftsetasje som legges til grunn for vurderingen.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Adam Jozef Mieszkowski	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	16	497		0	439.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellgata 12

Hjemmelshaver
Mieszkowski Adam Jozef, Mieszkowska Beata

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilser at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om de registrerte forholdene i selgers egenerklæring. Opplysninger i egenerklæringen bygger på selgers kunnskap om boligen.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Ominnredning 1.etasje. Datert 1962.			Gjennomgått		Nei
Godkjent tilsynsrapport - Det lokale el-tilsynet. Datert 16.01.2023.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/LM8285

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Fjellgata 12, 4950 RISØR

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellgata 12	Fjellgata 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2011

Har eieren 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.

2011-nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Mieszkowska, Alexandra

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Bad

2.1.2 **Årstall**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Total renovasjon, med full bytting av hydraulikk

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Lite toalett under trapp

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bare en oppussing av badet.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Vaskerom

2.3.2 **Årstall**

2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Full oppussing, bytting av vinduer, isolasjon, bytting av gulv med varmekabler (utført av faglært elektriker)

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2011

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad oppe, kun isolasjon og vanntilføring

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært noe lekkasje fra taket og ned rundt peisåpningen. Takpapp, lister ble byttet ut, mens gamle takstener ble. Det lekket ikke noe i ettertid. Oppgradering rundt peisen ble også gjort. Ingen tegn til fukt siden. Noen renner ble også byttet ut.

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**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

2 vinduer på badet nede

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vinduer på to rom oppe, begge ytterdørene ble også byttet ut.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet ut glass på vinduer i forskjellige rom i huset - stue, kjøkken og store soverom oppe.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Forsegling på alle vinduer i huset byttet ut.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har noen ganger lekket inn litt van fra mur, når det regner fra sør-siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Eier utførte dette arbeidet selv.

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hele det elektriske anlegget ble byttet ut.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risør Heis og Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Et rør var é gang tett,i 2018-2019 cirka. Men fikk hjelp av faglærte til å åpne det igjen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2011

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle rør ble byttet ut ved kjøp av boligen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke navnet

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vi installerte en varmepumpe i boligen i 2019.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finnes ikke lenger

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2011

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmekabler på badet og kjøkkenet

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risør Heis og Elektro

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2022

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmekabler vaskerom

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risør Heis og Elektro

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2024

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmekabler i ganger og toalett under trapp.

16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risør Heis og Elektro

16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

To peis ble fjernet oppe på to soverom, og en pipe fra taket fra det store soverommet.

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 40974396

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Alexandra Mieszkowska	**2026-03-16**

Identification

Alexandra Mieszkowska

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

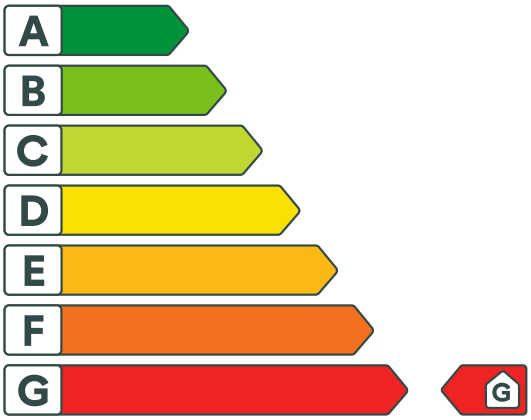
Alexandra Mieszkowska	16/03-2026 18:25:38	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Fjellgata 12, 4950 RISØR**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290641**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166631068**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **497**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **417,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **386,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 317 kWh**

Fjellgata 12, 4950 RISØR

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fjellgata 12, 4950 RISØR

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: 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 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. 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 eiendommen, 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.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

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. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende 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.

Utskriftsdato: 03.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4201 - 16/497//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	439,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6508811,65	**Øst**	513355,72	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6508817,99	513347,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,96	
2	6508819,58	513362,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,60	
3	6508817,58	513362,77	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,04	
4	6508819,96	513374,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,57	
5	6508808,94	513375,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,07	
6	6508802,62	513344,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,83	
7	6508806,06	513344,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
8	6508805,28	513341,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,82	
9	6508815,4	513338,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,40	
10	6508815,97	513342,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,35	
11	6508817,17	513341,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,23	

Risør kommune

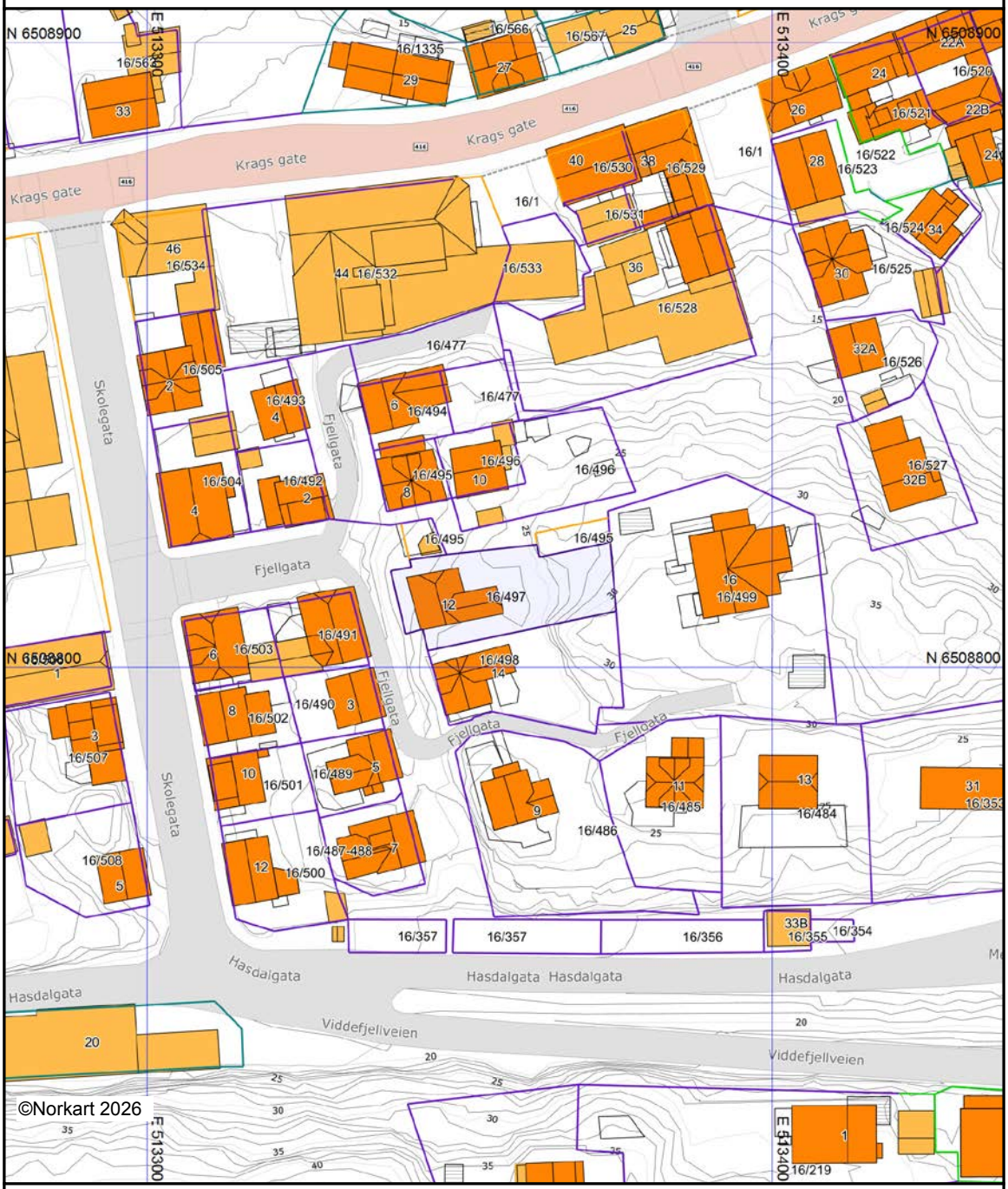
Grunnkart

Eiendom: 16/497
Adresse: Fjellgata 12
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLGT. 12	Beregnet areal	439.1
Etablert dato	25.08.1951	Historisk oppgitt areal	225
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/497
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.08.1951			0901-16/407 (-225), 16/497 (225)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508811.65	513355.72	0	Ja	439.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIESZKOWSKA BEATA F140865*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FJELLGATA 12 4950 RISØR	Bosatt (B)
MIESZKOWSKI ADAM JOZEF F270864*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FJELLGATA 12 4950 RISØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjellgata 12

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166631068		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166631068: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
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	Referanse
Tatt i bruk		22.08.2007	

Bruksenheter

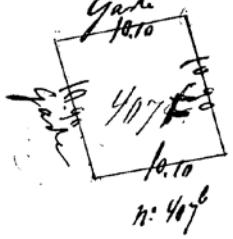
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellgata 12	H0101	16/497	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0

Aar 1894 den 13de April afholdtes en Konstruktionsforretning i Anledning af Opmaaling og Kortlægning af en Tomt bortfæstet af Blokmager O. C. Knudsen til Kommunen ved John Lieungh.
Forretningen administreredes af Stadskonduktøren og fungerede som Vidner Kommandersergt Simonsen og Tømrer Holtet.
Der mødte Blokmager O. C. Knudsen, John Lieungh og for Lieungh af Matrosenken Fuglesang Thorsen.
Tomtens Grænser bestemtes og erholdt da ved Opmaalingen følgende Dimensioner og Udtrædt i 1/500 af den sande Størrelse

Længde til 1 – 10.90 meter
" – 2 – 10.10 –
" – 3 – 10.90 –
" – 4 – 10.10 –





Denne Tomt indeholder 109.05 / 109.09 m²

At saaledes er passeret og at overstaaende Kort af Tomten er overensstemmende med det optagne Kort, attesteres

P. W. Steen
Stadskonduktør

Fol Vidnesbyrd
Simonsen, Holtet

Stadskonduktøren i Risør Tårer C. B. Holth
gjør vitterligt:

Aar 1915 den 23 de August blev
en Kondiktsforretning afholdt til Opmaaling
og Kartlægning af tilhørende Andr. Johnsens Jordt
Mat. N.o 407 f i Kjøb, udgjaat af Bøkmagers
O. C. Knudsens Eiendom Mat. N.o 407 a.

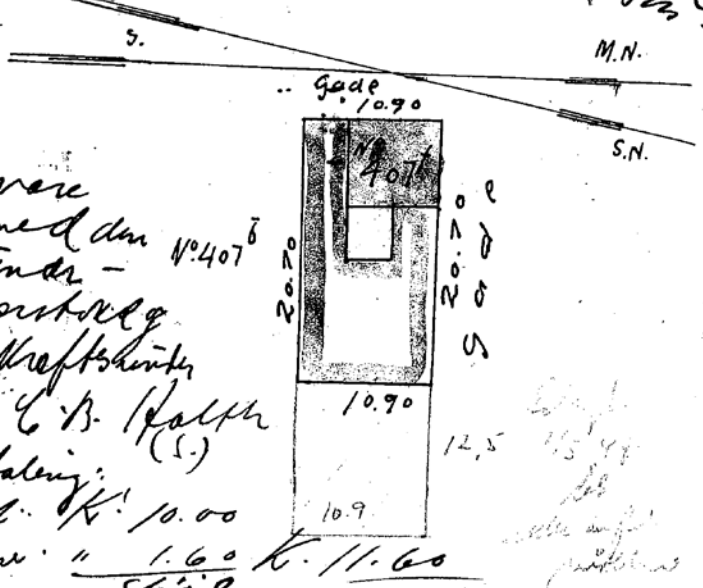
Forretningen administreredes af
Stadskonduktøren af Overretssagfører Vidnes
A. Larsen og Eiendomsbesidder Nils Fargas.

Maaleren af 13 de April 1895. —

Paa Stedet mødte O. C.
Knudsen og Andr. Johnsen. — Det blev i Maaleren
av 13/4-95 fastsat Tomt Mat. N.o 407 f s tilhørende
et Stykke Grund, der tilsammen med den op-
rindelige Tomt udgjør følgende Johnsen
og Efterkommere for Kr. 225.— to hundrede femog
tyve Kroner.

Grunden paavises og afmaales
Tomten følgende Dimensioner og Indhold i/1000
af den Dansk Skales og indeholder 225.63 m2.

Linie N.o 1 = 10.90 m.
" " 2 = 20.70 "
" " 3 = 10.90 "
" " 4 = 20.70 "



Saaledes at være
overensstemmende med den N.o 407 b
af Vidnerne medtinder —
Overnævnte Konduktørprotokol og
det optagne Kart bekræftes
Haand og Segl. C. B. Holth
(L.)

Landkontorets Betaling:
Maaleren med Kart. Kr. 10.00
Udlæg til 2 Kartkopier " 1.60
Kr. 11.60

Skjødet

Beløbet 60/100 Kroner betalt C. B. Holth (L.)

Den i nærværende Maaleren omhandlede Tomt
Mat. N.o 407 f, der er udgaaet af undertegnedes Eiendom
Mat. N.o 407 a i Gades Jordt, og som indeholder 225.63 m2.
ligger jeg herved at have solgt ligeover for herved sælger,
Skjøder og tiltræder overdrages Tomten til Andreas Johns
og Efterkommere for Kjøbesummen Kr. 225.— Tohundrede femog
tyve Kroner, der er betalt paa anførende Maade. —
Risør den 26 August 1915. O. C. Knudsen
(S.)

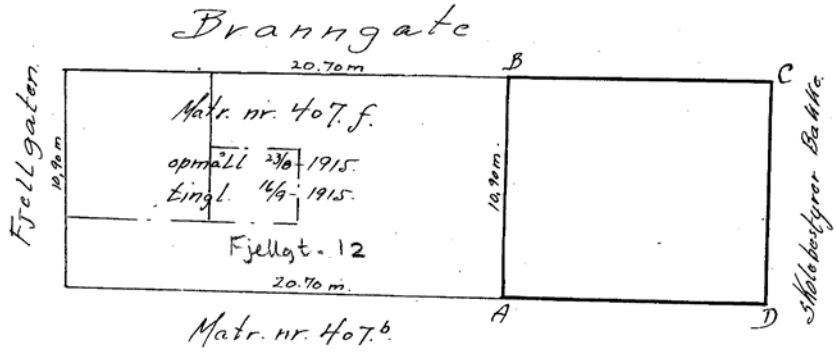
Stadskonduktøren i Kristiansund gjør vitterlig:

Aar 1949 den 2den Mai Kl. 3 eftermiddag blev der foretat en endelig opmåling-forretning avholdt over en parsell av matr. nr. 407 c., der blev å tillegge matr. nr. 407 f. Parsellen er at eiesom av matr. nr. 407 a., tilhørende Karen Lunde. Forelagt til eie av matr. nr. 407 f., tilhørende Andr. Johansen, og administreres av undertegnede i overvær av eieren Alb. Abrahamsen og vor alle ved kommende inmandet efter bekvemmelse som vitner følgende:

I følge forlangende av Hr. Andreas Johansen, hvarmed kart og delings forretning holdt mandag den 2/5-49 kl. 3 eftm. over en parsell av matr. nr. 407 a., der er tilskjøt til matr. nr. 407 f., hvorved rekvirenten, gjennemgik o.s.v.

På stedet møtte: Andreas Johansen, Karen Lunde, Erling Bakke og Carl Danielsen.

Ifølge disse påvistes og utvalgt grunden følgende dimensjoner og utseende i 1/200 av den sande størrelse.





Linjen A-B = 10,90 m
" B-C = 12,50 "
" C-D = 10,90 "
" A-D = 12,50 "

Tomtens areal = 136,25 m²

For kartforretningen Kr. 20.-
Et kartutkast " 2.-
Kr 22.-

Kartskisse:
Alb. Abrahamsen.

Kristiansund Stadskonduktørkontor 30/6-1949.

Sigurd Saastad

Opmålt påny se side 146.

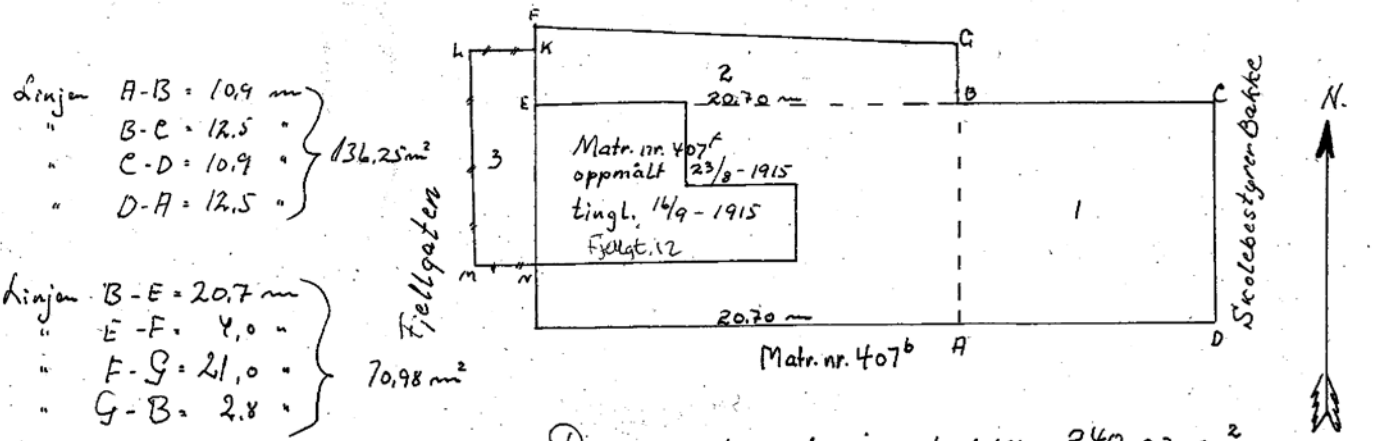
Stadskonduktören i Risör

gjor vitterlig: År 1950 den 14. desbr. kl. 12^{00} ble en lovlig oppmålings-
forretning avholdt over en parsell av matr. nr. 407^{a}, tillagt matr. nr.
407^{b}. Parcellen er solgt av frk Karen Lunde, eier av matr. nr. 407^{a}
til eieren av matr. nr. 407^{b}, malermester Andr. Jahnsen og adm.
av undertegnede i overvar av vitnet justitsvaktmester Selmer Ståleson
og var alle vedk. innvarslet etter beramnelse sålydende:

Ifølg følgende av Andreas Jahnsen beramnes bart
og delingsforretning avholdt fredag den 14.12.1950 kl. 12^{00} over en hus-
tomt i Risör matr. nr. 407 f samt et tillegg til denne tomt ses.

I den anledning innkalles herr Andr. Jahnsen, eieren
av 407^{a} frk Karen Lunde samt naboene Karl Danielsen og Skolebestyrer
Bakke. På åstedet møtte rekvirenten Andr. Jahnsen, grunneieren
frk Karen Lunde samt naboene Carl Danielsen og Erling Bakke.

Grensen påvistes og erholt tomten følgende dimensjoner
og utseende i 1/250 av den sande størrelse.



Linjen A-B = 10,9 m
" B-C = 12.5 "
" C-D = 10,9 "
" D-A = 12,5 " } 136,25 m²

Linjen B-E = 20,7 m
" E-F = 4,0 "
" F-G = 21,0 "
" G-B = 2.8 " } 70,98 m²

Linjen K-L = 3.20 m
" L-M = 10,25 "
" M-N = 3,20 "
" N-E = 7,60 "
" E-K = 2.65 " } 32,80 m²

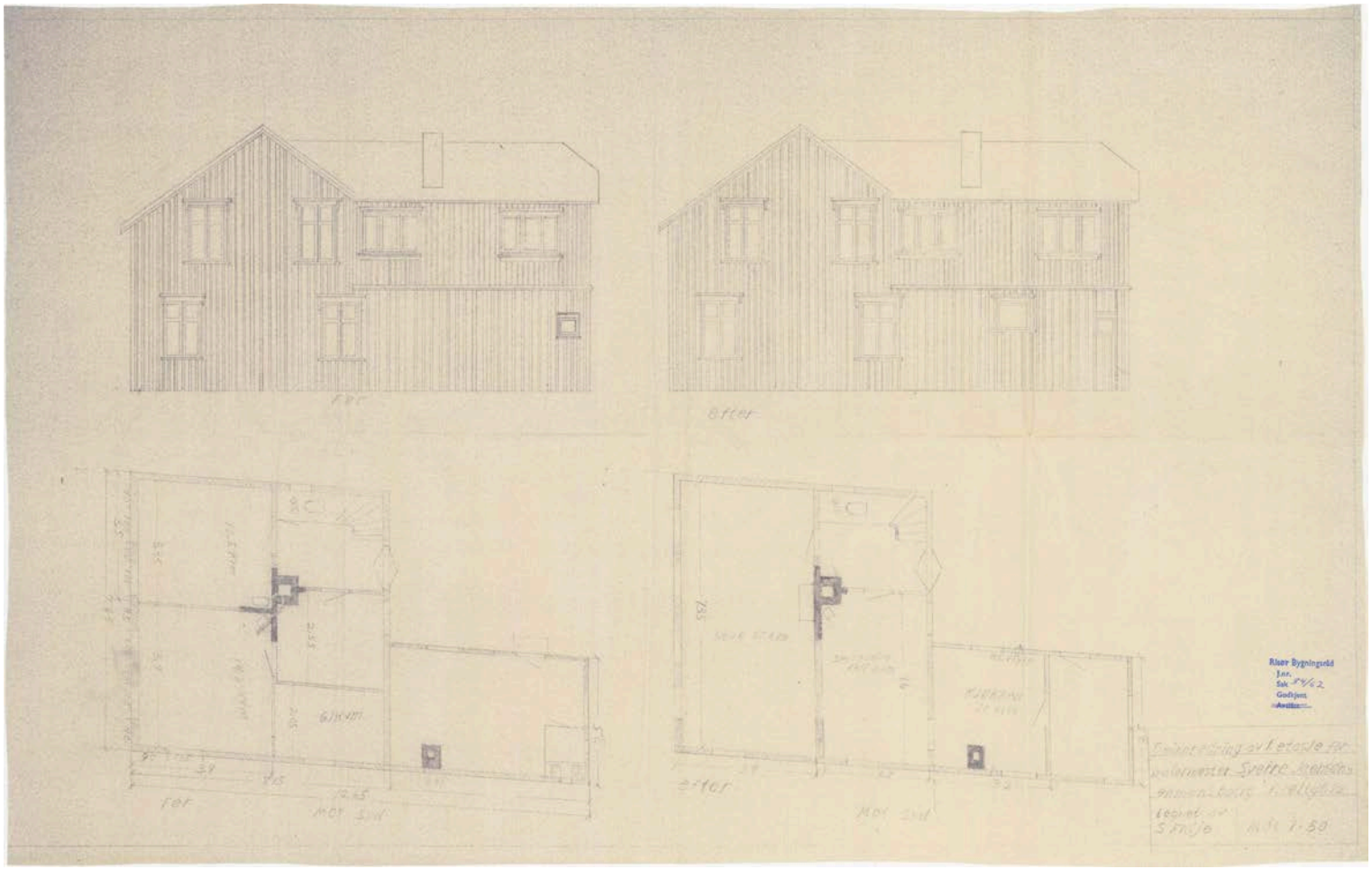
Den nye parsell inneholder 240.03 m²
Den gamle tomt " 225.63 "
Tilsammen 465,66 m²

For kartforetningen kr. 20.-
Et kartvitne " 2.-
Kr. 22.-

Kartvitne: Selmer Ståleson

Risör, den 7. mars 1951.
Josefly Arthe.

STADSKONDUKTØREN RISØR


før
etter
før
etter
Riser Byggingsråd
Jnr.
Sak 174/62
Godkjent

Risør kommune
Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	497	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellgata 12, 4950 RISØR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 439 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 439 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4201_2025001
Navn	Kommuneplanen 2025
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001
Navn	Detaljreguleringsplan for Risør sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/2947/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 425 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B42
	Delareal 14 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** GF23
	Delareal 14 m^2 **RPHensynsonenavn** H390_2 **Faresone** Annen fare
	Delareal 439 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

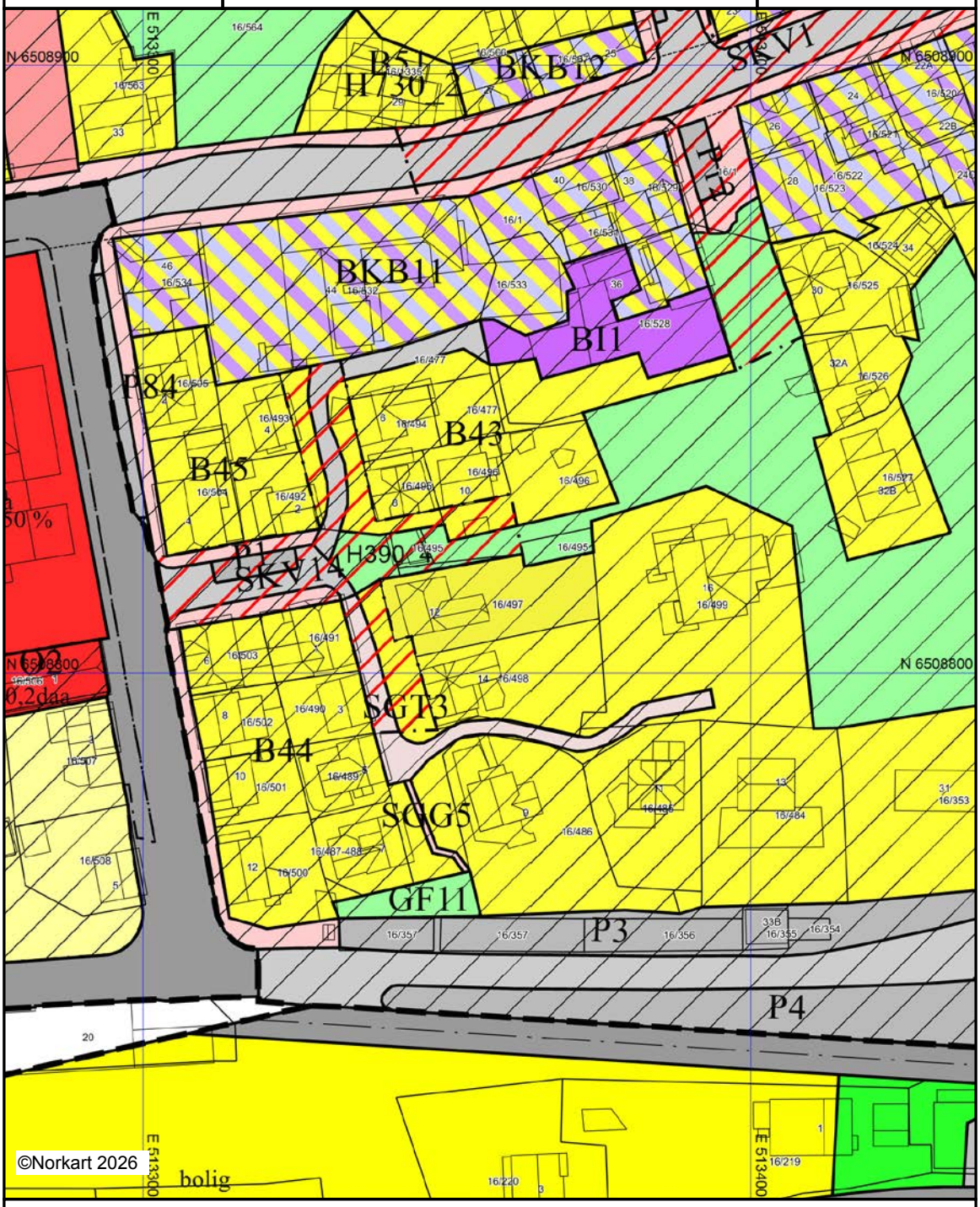
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/497
Adresse: Fjellgata 12
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Risør kommune Vedtatt dato: 01.07.2022

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

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

1. Planens hensikt

Målsettingen med reguleringsplan med tilhørende retningslinjer, er:

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Krav til dokumentasjon ved søknader

Ved innsending av byggesøknad kan følgende dokumentasjon kreves vedlagt:

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

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

Utearealer

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

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

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

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

Skilt/reklame

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

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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

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

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

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

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

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

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Generelt

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

Tilbygg og påbygg

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

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

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

Fasadeendringer skal tilpasses byggets karakter.

Krav til detaljering følger av § 4.1.5.

Utnyttelsesgrad

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

Høyder og volum

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

Nybygg og erstatningsbygg

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

Garasje og parkering

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

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

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

a. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,0 plass per boenhet og 0,5 plasser for hybler. I tillegg skal det være oppstillingsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr. hybelleilighet.
b. For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 bruksareal.
c. For industri skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 bruksareal.
d. For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass og tilstrekkelig antall sykkelparkering.
e. Der det ikke er mulighet for bilparkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
f. For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser pr. båtplass.

Uteoppholdsareal

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

Bruk av bygning

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

3.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B73)

Innenfor områdene tillates oppføring av eneboliger/tomannsboliger og leiligheter.

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

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

Strandgata 2 (Område BAT1)

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

Strandgata 6 (Område BAT2)

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

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

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)

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

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

Eiendommen tillates benyttet til offentlig eller privat tjenesteyting.

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

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

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

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor.

Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB30– Prestegata 9)

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

Bolig/parkering (BKB27 – Hasdalgata 2)

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

Bolig/kontor/parkering (BKB29 – Hasdalgata 12)

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

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

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

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

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

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

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

Parkering/grøntareal (BAA1)

Området kan benyttes til kombinert formål parkering/grøntareal.

3.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse

Innenfor området tillates etablert virksomhet innen kirke/annen religionsutøvelse.

Risør kirke (BR1)

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

Risør baptistmenighet (BR2)

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

Risør frikirke (BR3)

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

3.1.6 Industri

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

3.1.7 Nedgravde renovasjonsanlegg (felt BRE1 til BRE8)

Utforming (§12-7 nr. 1)

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

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

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

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

Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

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

3.1.8 Lekeplass (BKL1)

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

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealene skal anlegges som vist på plankartet.

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

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

3.2.2 Veg og kjøreveg (SKV1 til SKV22)

Områdene skal brukes som veg og kjøreveg.

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

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

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

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

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

3.2.4 Gangveier (SGG1 – SGG20)

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

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

3.2.5 Torvet (ST1)

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

Det er tillatt å etablere sykkelparkering innenfor formålet.

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

3.2.6 Bryggeholla/Damskipskaia (SGT14)

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

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

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

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

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

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

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

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

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

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

3.3.2 Parkområder

Tollbodparken (GP1)

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

Hollenderhagen (GP2)

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

3.3.3 Friområder (GF1 – GF23)

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

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

3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

3.4.2 Småbåthavn felt VS1, 4 og 5

Innenfor området kan det anlegges båtplasser.

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

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

3.4.3 Steinmolo/molo/bølgebryter (VS6)

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

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

Molo/bølgebryter kan godkjennes som flytende konstruksjon.

3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3

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

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

3.4.4 Ferdsel felt VF1-5

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

3.4.5 Dampskipskaia (felt SK1 og VHS1)

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

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

3.4.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag felt VFS1-5

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.

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

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H310_1 og H310_2)

4.1.1 Hensynssone skred/ras (H310)

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

4.1.2 Hensynssone flom (H320) (stormflo)

Avsatt hensynssone tilsvarer 1000-årsflom.

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

4.1.3 Hensynssone brann (H390_1 – H390-5)

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

4.1.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

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

4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)

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

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

Som bevaringsverdig kulturmiljø regnes:

a. Historisk by- og taklandskap, bystruktur, terreng og sjølinje, gate- og byrom, smett og smau, bebyggelses- og tomtestruktur, trapper, murer og forstøtningsmurer.

b. Historiske byggverk med volum, hovedkonstruksjon, takform/møneretning, bygningsdeler, materialvalg og detaljering, proporsjoner, kulturhistorisk uttrykk, historisk fasadeutforming og arkitektoniske kvaliteter.

c. Trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, skilting og utvendig gatebelegg m.m.

d. Veier, smett og smau, terreng, gangveier, torg, plasser, parker, hager, brygger og kaier.

Bruk/bruksendring

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

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

Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

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

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

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

Tak

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

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

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

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

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

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

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

Estetikk og farger

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

Utearealer

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

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

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

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

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

Hage/park

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

Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Brann og brannsikring

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

4.1.6 Båndleggingssone naturvern (H720)

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

4.1.7 Båndleggingssone kulturminner (H730_ 1-4)

Risør kirke (H730_1) ble oppført i 1648 og er automatisk fredet iht. kulturminneloven. Krags gate 29 "Kjæret" (H730_2) er vedtaksfredet etter bygningsfredningsloven av 1920.

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

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

Sonene H730_3 og 4 er marinarkeologiske funn med ID-nr. 140337 og 140535. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områdene med mindre det er innvilget dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

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

5.1 Bestemmelsesområde #1

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

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

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

Takterrassen skal utføres med holdbare materialer med avdempede farger.

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

Før takterrassen kan etableres skal lageret på hovedtaket rives.

5.2 Bestemmelsesområde #2

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

5.3 Bestemmelsesområde #3

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

5.4 Bestemmelsesområde # 4 og 5

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

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

6.1 Før igangsettingstillatelse (VS6)

- Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegget ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren, på en negativ måte.
- Før steinmolo kan etableres skal det:

- lages en utredning som viser konsekvenser for marint miljø, biologisk mangfold, vannforekomst og allment friluftsliv
- gjennomføres undersøkelser av grunnen- og bunnforholdene og lages en utredning om faren for kvikkleireskred
- avklares hva en utfylling vil ha å si for fylkesveien
- uføres analyse av steinmassene
- foretas prøvetakning av sedimenter i havnebassenget, og eventuelt lages en risikovurdering for spredning av sedimenter, og tiltaksplan for å hindre spredning av eventuelt forurensede masser
- gjennomføres et forskningsprosjekt for å avklare hvordan etablering av en stor fylling i sjø, vil påvirke hummerbestanden i området
- foreligge godkjenning etter forurensningsforskriften.

6.2 Parkeringsplasser

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

Vedlegg:

Retningslinjer for saksbehandling, 31.05.2021, revidert 02.09.2022

Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/497
Adresse: Fjellgata 12
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000

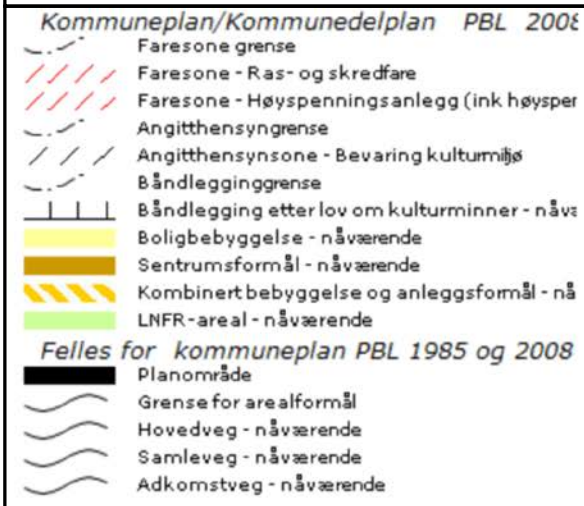
N

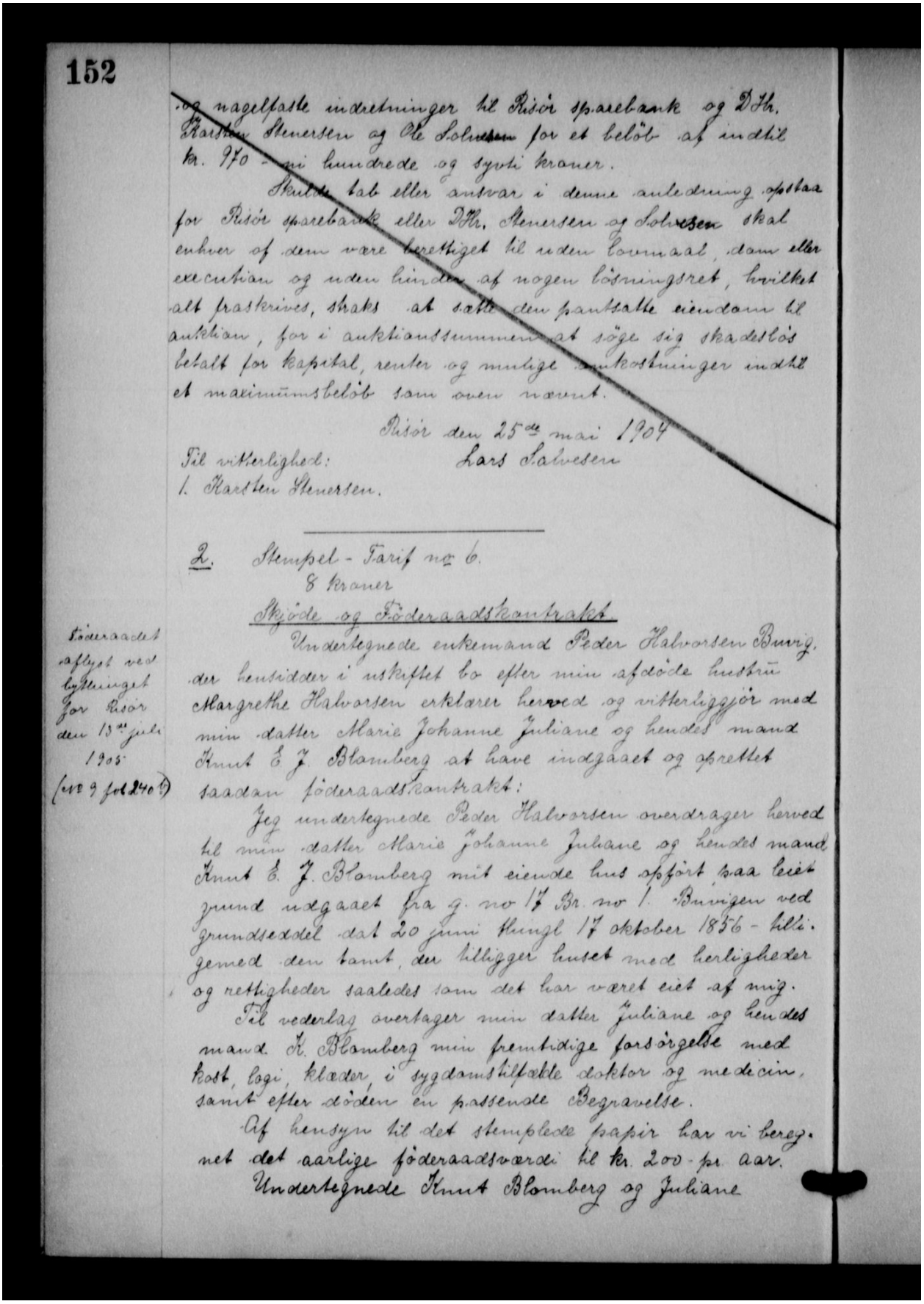
UTM-32



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

Tegnforklaring





152

og nagelfaste indretninger til Risör sparebank og D.Th. Karsten Stenersen og Ole Solvesen for et beløb af indtil kr. 970 - ni hundrede og syvti kroner.

Skulde tab eller ansvar i denne anledning opstaa for Risör sparebank eller D.Th. Stenersen og Solvesen skal enhver af dem være berettiget til uden lovmaal, dom eller execution og uden hinder af nogen løsningsret, hvilket alt fraskrives, straks at sælge den pantsatte eiendom til auktion, for i auktionssummen at søge sig skadesløs betalt for kapital, renter og mulige omkostninger indtil et maximumsbeløb som ovenn nævnt.

Risör den 25de mai 1904

Til vitterlighed:
L. Karsten Stenersen.

Lars Solvesen

---

2. Stempel - Tarif nr. 6.
8 kroner

Skjöde og Föderaadskontrakt

Föderaadet oplyst ved byfogdens for Risör den 13de juli 1905. (se 9 fol 240 b)

Undertegnede enkemand Peder Halvorsen Burvig, der huspidder i uskiftet bo efter min afdöde hustrue Margrethe Halvorsen erklarer herved og vitterliggjör med min datter Marie Johanne Juliane og hendes mand Knut E. J. Blomberg at have indgaaet og sprettet saadan föderaadskontrakt:

Jeg undertegnede Peder Halvorsen overdrager herved til min datter Marie Johanne Juliane og hendes mand Knut E. J. Blomberg mit eiende hus opført paa leiet grund indgaaet fra g. no 1/7 Br. no 1. Burvigen ved grundsedel dat 20 juni tinglt 17 oktober 1856 - hvilken hermed den samt, der tilligger huset med herligheder og rettigheder saaledes som det har været eiet af mig.

Til vederlag overtager min datter Juliane og hendes mand K. Blomberg min fremtidige forsörgelse med kost, logi, klæder, i sygdomstilfælde doktor og medicin, samt efter dödsfald en passende Begravelse.

Af hensyn til det stemplede papir har vi beregnet det aarlige föderaadsværdi til kr. 200 - pr. aar.

Undertegnede Knut Blomberg og Juliane

Blomberg vedtager i alle dele nærværende kontrakt.

At parterne i alle dele har været enige i samme og at Peder Halvorsen ved oprettelsen har været ved fuld sans og samling bevidnes af medundertegnede vitterlighedsvidner.

Buvig, Risör den 25de mai 1904.

Peder Halvorsen.
Johanne Juliane Marie Blomberg.
Knut Ernst Jakobus Blomberg.

Til vitterlighed:
1. Torje Olsen Buvig
2. Lars C. Christensen
Blaasut.

---

3 Overensstemmende med bygningslovens § 28 passus 2 indgaar undertegnede naboejere, nemlig Blokmager O. C. Knudsen som ejer af bunt matr. nr. 407a og undertegnede Hans Thorsen som ejer af bunt matr. nr. 407b i Risör, hvilke to bunter er sammenstödende, — paa sammenhængende bebyggelse af disse bunter eller paa at de bebygges med mindre afstand end den i Bygningslovens § 28 passus 1 nævnte —

De indskrænkninger, som denne overenskomst efter bygningsloven medfører for vore bunters bebyggelse forpligter vi os til at iagttage.

Risör den 25de mai 1904

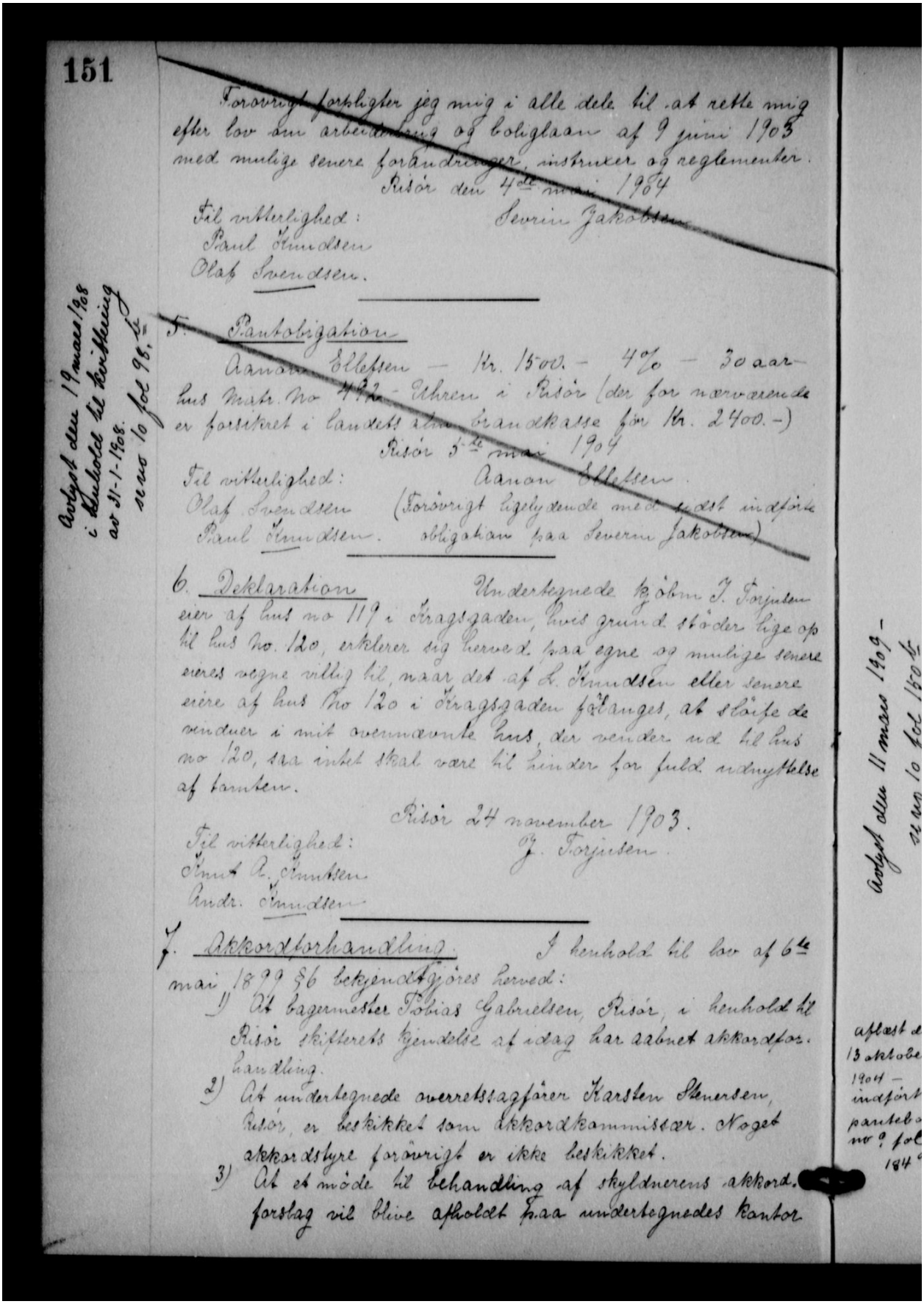
O. C. Knudsen. Hans Thorsen.

---

4. Maalebrev. Fastebrev paategnet maalebrev af 26 april 1904, hvorved Ole Olsen Ulvedal overdrager overdrager til Olav Andreassen og efterkommende ejere en bunt:

Nærværende bunt, der er udgaaet fra G. nr. 15 Bruns nr. 2 (ældre 2 nr. 1094 B) og som ifölge vedhængende maalebrev indeholder 308 m² fastes og overdrages herved til Olav Andreassen og efterkommende ejere.

Det bemærkes at min ret til bunten hviler paa



151

Forøvrigt forbliver jeg mig i alle dele bil at rette mig efter lov om arbeidsmænd og boliglaan af 9 juni 1903 med mulige senere forandringer, instrukser og reglementer.

Risør den 4de maj 1904

Til vitterlighed:
Paul Knudsen
Olaf Svendsen.

Severin Jakobsen

---

5. Pantobligation

Aanon Ellefsen — Kr. 1500.- — 4% — 30 aar — hus Matr. No 442 - Elkhven i Risør (der for nærværende er forsikret i landets almindelige brandkasse for Kr. 2400.-)

Risør 5-te maj 1904

Til vitterlighed:
Olaf Svendsen
Paul Knudsen.

Aanon Ellefsen.
(Forøvrigt ligelydende med sidst indførte obligation paa Severin Jakobsen)

---

6. Deklaration

Undertegnede købm. J. Torjusen eier af hus no 119 i Tragsgaden, hvis grund stöder lige op til hus no. 120, erklærer sig herved paa egne og mulige senere eieres vegne villig til, naar det af L. Knudsen eller senere eiere af hus no 120 i Tragsgaden forlanges, at skjære de vinduer i mit ovennævnte hus, der vender ud til hus no 120, saa intet skal være til hinder for fuldt udnyttelse af tomten.

Risör 24 november 1903.

Til vitterlighed:
Knut A. Knudsen
Andr. Knudsen

J. Torjusen.

---

7. Akkordforhandling.

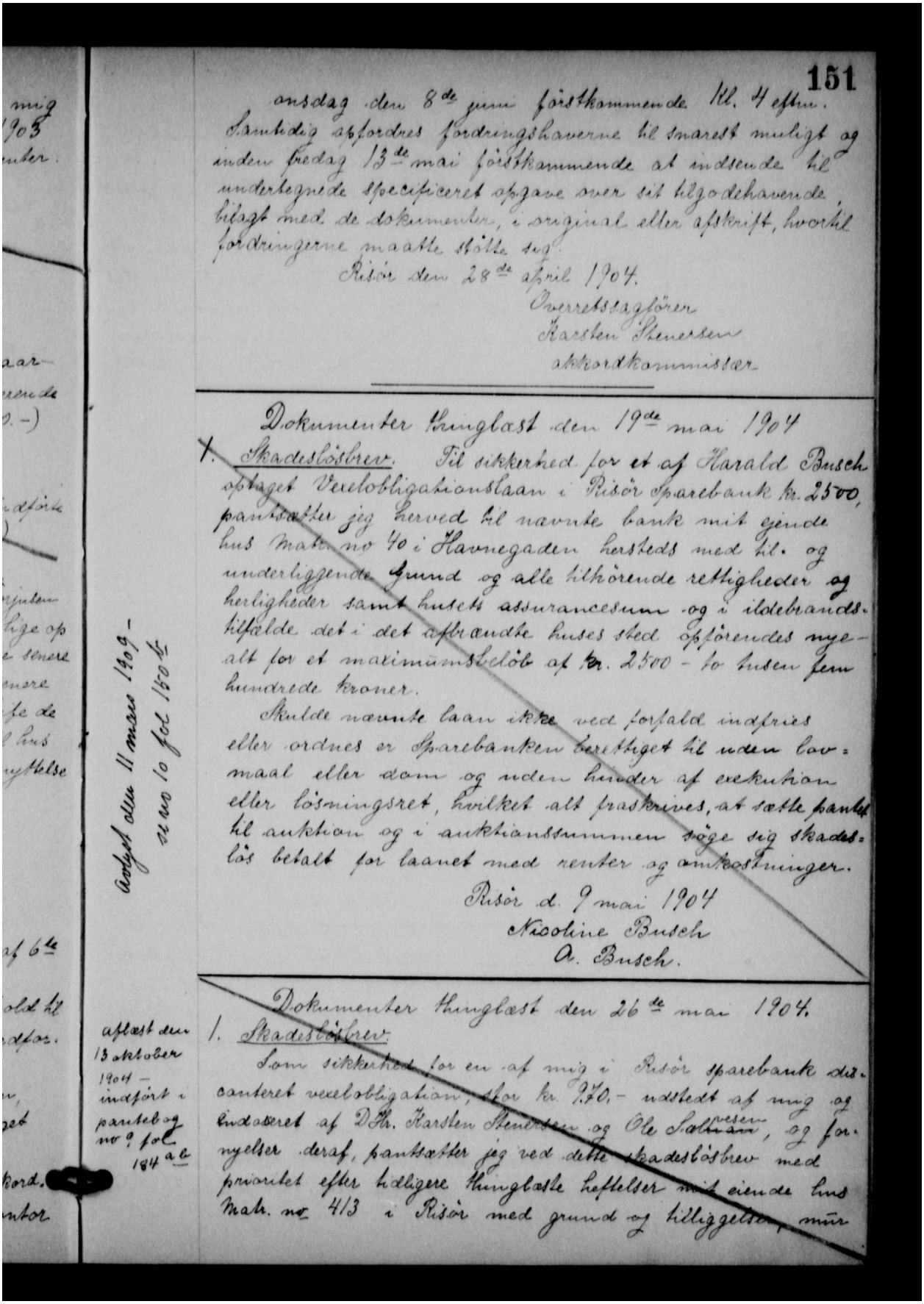
I henhold til lov af 6te maj 1899 §6 bekjendtgjöres herved:

1) At bagermester Tobias Gabrielsen, Risör, i henhold til Risör skifteretts kjendelse af idag har aabnet akkordforhandling.
2) At undertegnede overrettssagfører Karsten Stenersen, Risör, er beskikket som akkordkommissær. Noget akkordstyre forøvrigt er ikke beskikket.
3) At et möde til behandling af skyldnerens akkordforslag vil blive afholdt hos undertegnedes kontor

Avlyst den 19 mars 1908 i Skiftehold til Kvittering av 31-1-1908. se nr. 10 fol 98.

Avlyst den 11 mars 1909 - se nr. 10 fol 150

aflyst d 13 oktobe 1904 - indført pantebo nr 9 fol 184



151

ansdag den 8de juni førstkommende kl. 4 eftm.
Samtidig opfordres fordringshaverne til snarest muligt og
inden fredag 13de mai førstkommende at indsende til
undertegnede specificeret opgave over sit tilgodehavende,
bilagt med de dokumenter, i original eller afskrift, hvorpå
fordringerne maatte støtte sig.
Risör den 28de april 1904.
Overretsagløren
Karsten Stenersen
skifteforvalter

Dokumenter tinglast den 19de mai 1904
1. Skadesløsbrev. Til sikkerhed for et af Harald Busch
optaget Vexelobligationslaan i Risör Sparebank kr. 2500,
pantsætter jeg herved til navnte bank mit ejende
hus Mats no 40 i Havnegaden herstedes med tilh. og
underliggende Grund og alle tilhörende rettigheder og
herligheder samt husets assurancesum og i ildebrandstilfælde det i det afbrandte huses sted opförendes nye-
alt for et maximumsbeløb af kr. 2500 - to tusen fem
hundrede kroner.
Skulde nævnte laan ikke ved forfald indfries
eller ordnes er Sparebanken berettiget til uden lov-
maal eller dom og uden hinder af eksekution
eller løsningsret, hvilket alt fraskrives, at sætte pantet
til auktion og i auktionssummen söge sig skadesløs betalt for laanet med renter og omkostninger.
Risör d. 9 mai 1904
Nicoline Busch
A. Busch.

Godkjent Risör 11 mars 1909 -
se bd 10 fol 150 flg

Dokumenter tinglast den 26de mai 1904.
1. Skadesløsbrev.
Som sikkerhed for en af mig i Risör sparebanke dis-
canteret vexelobligation, stor kr. 950,- udstedt af mig og
indosseret af D.Hr. Karsten Stenersen og Ole Salvesen, og for-
nyelser deraf, pantsætter jeg ved dette skadesløsbrev med
prioritet efter tidligere tinglyste hæftelser mit ejende hus
Mats. no 413 i Risör med grund og tilliggelse, mur-

aflæst den 13 oktober 1904 - indført i pantebog no 9 fol 184 a&c

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Petter Nipedal
petter.nipedal@sor.no
Tlf.: 479 94 442



Heidi Øia
heidi.oia@sor.no
Tlf.: 979 94 206

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Budskjema

Eiendom:
Fjellgata 12, 4950 RISØR. Gnr. 16, bnr. 497 i Risør kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00