

Mauråsen 10,
4950 RISØR

Prisantydning: kr 2 900 000,-

Eiendomsmegler Norge



Huset ligger fint til på en høyde



Stor og solrik terrasse – perfekt for sommerdager, grilling med venner og avslappende kvelder

VISNING 29.10! Enebolig på en høyde med nydelig utsikt over Sørfjorden - stor terrasse og gode solforhold - garasje

Adresse
Mauråsen 10, 4950 RISØR

Område
Moen

Prisantydning
kr 2 900 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 125 m²
BRA-e: 53 m²
BRA Total: 178 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
Soverom: 3

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 897.1 m²

Omkostninger: kr 91 590,-
Totalpris: kr 2 991 590,-
Formuesverdi: kr 614 838,-
Kommunale avgifter: kr 23 617,- per år
Eiendomskatt: kr 6 539,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 57 03 07
maria.stornes@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26,
4900 Tvedestrand
37 14 30 00



Mauråsen 10,
4950 RISØR

Velkommen til Mauråsen 10!

Hyggelig enebolig i Risør kommune, fordelt over to etasjer, samt en kjeller med god lagringsplass. Det får du også romslig terrasse med flott utsikt, samt både garasje og carport. Boligen inneholder gang, kontor, bad, stue og åpen stue/kjøkkenløsning i 1.etg. I 2. etg finner du gang, 3 soverom og et bad. Opprinnelig godkjent klesrom og soverom er slått sammen til et større soverom. Her kan du nyte solrike sommerdager på terrassen, samt kort vei til fine bademuligheter. Boligen ligger ca. 10 minutter fra Risør sentrum som byr på et godt utvalg av fasiliteter, samt skole, barnehage og idrettshall.

Ta kontakt med megler for ytterligere spørsmål.
Velkommen til påmeldingsvisning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 38, bnr. 96
i Risør kommune.

Innhold
Boligen går over 2. etasjer, samt kjeller.
1. Etasje inneholder: Entré, stue, stue/kjøkken i åpen løsning, kontor og bad.
2. Etasje inneholder: Gang, bad og 3 soverom.
Kjelleren inneholder: 2 boder.

Det mangler rømningsstige fra soverom på loftet.

Standard
Eneboligen ble oppført i 1982 og holder en normal standard i henhold til byggeåret. Overflatene har noe etterslep på vedlikehold, og det må påregnes behov for oppgraderinger.

Stue og kjøkken:
Stue og kjøkken er i en praktisk, åpen løsning. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Det er direkte utgang fra stuen til verandaen. God plass til sofagruppe og spisebord i stue. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer og ventilator montert i overskap. Elementpipe med pusset og malt overflate. Peisovn i stue som gir lun og god varme på vinterstid.

Bad og vaskerom:
Badet i første etasje er innredet med baderomsplater på veggene og panel i taket. Rommet inneholder veggmontert toalett, dusjkabinett, servant og badekar, samt inngang inn til vaskerommet. Vaskerommet har tilsvarende overflater og innredning med normal bruksslitasje.

Bad i 2. etasje:
Badet i andre etasje er utstyrt med toalett, badekar og servant. Gulvet har belegg, veggene er kledd med malte plater, og det er ventilasjon via ventil i yttervegg.

Soverom:
Det er 3 soverom i 2. etasje. Barnerommet er opprinnelig et klesrom og soverom som er slått sammen til ett. Rommene er av varierende størrelser, men har plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Areal
BRA - i: 125 m²
BRA - e: 53 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 178 m²
TBA: 143 m²

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

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

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

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 22 m² Bra-e inneholder: Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3.
1. etasje
BRA-i: 79 m² Bra-i inneholder: Kjøkken, stue, entré, toalettrom, bad, vaskerom og soverom.

2. etasje
BRA-i: 46 m² Bra-i inneholder: Bad, gang, soverom, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
138 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje
5 m² Terrasse- og balkongareal.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-e: 31 m² Bra-i inneholder: Garasje og lagerrom.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Ikke rømningsstige fra soverom på loftet.

Byggemåte og tilstandsrapport
UTVENDIG:
Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål, plast og noe sink. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims Vinduer fra byggeår i malt

trekonstruksjon, med noe større slitasje. Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med noe varierende slitasje. Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i treverk, stål og glass. Utkraget balkong med dekke av terrassebord og malt rekkverk. Trapper av impregnert treverk uten rekkverk.

TOMTEFORHOLD:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet. Ingen synlig fuktsikring av grunnmurens tilbakefylte sider. Grunnmur i lettklinkerblokker på antatt såle av betong. Forstøtningsmurer av naturstein og betong. Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lars Tore Mesel den 02.06.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig med kjeller og 2 etasjer som er oppført i 1982 med tilhørende garasje. Det er noe større bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har har gått ut på sinn naturlige levetid eller med kommenterte avvik

Egenerklæringsskjema må leses.

Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3: Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med større aldersslitasje og liten gjenværende levetid.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Bærende bjelker med skader/avvik.

Innvendig > Overflater:
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater med noe større bruks og aldersslitasje.
Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Innvendig > Krypkjeller:
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Stubbeloftsplater med større åpninger og fuktmerker under kjøkkenet, synlig vann og fukt på grunnen og tegn etter mus langs kanten.
Innvendig > Innvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler noe rekkverk i bunnen av trappa.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter. Rør under kjøkkenet er ikke fagmessig festet og har løsnet i skjøten.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Våtrom > Loft > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen synlig membran i sluken.
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein med stedvis mye mose.
Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er påvist avvik i beslagløsninger. 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. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn

halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår, som snart har gått ut på sin naturlige levetid.
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er avvik: Det er råteskader i stolpe ved trappa til kjelleren.
Utvendig > Dører:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører med normal bruksslitasje, med tanke på alder. Noe større slitasje/avvik på terrrassedører.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Glassrekkevrk er litt løst, noe rust på skruer og det er for stor åpninger i rekkverk av tre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjeller opp i 2 etasje ved trappen på opptil 17 mm.
Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er påvist andre avvik: Fliser foran ovnen med større sprekker.
Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kvaliteten på utførte arbeider spesielt i krypkjelleren, er ikke fagmessig utført.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank av eldre dato med større rustskader. Varmtvannstank bør skiftes.
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist andre avvik: Rekkverk mot garasjen av eldre dato med noe løse bord og litt råte.
Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkeninnredning med noe aldersslitasje og noe skader på benkeplate.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er ikke fagmessig utført, det er avvik på plater inn i hjørner og synlig skrue i dusjen.
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke målbart fall på 25 mm, men det kan godt være det på eventuell underliggende membran. Noe misfarging på fuger og inne i dusjhjørne.
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er ikke fagmessig utført, det er avvik på plater inn i hjørner.
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskyndig 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?
Ja. Nytt arbeid. 2015. Arbeidet ble utført av ufaglært. Det ble bygd nytt bad og vaskerom. Har brukt faglærte til det elektriske/rør og gulv

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

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

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Vet ikke hva som var feil men jeg hadde elektriker her og det ble gjort mye.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Nytt arbeid. 2014. Arbeidet ble utført av Elektro Skagerak. Det utbedra masse feil.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Tett avløp nede hos naboen.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Nytt arbeid. 2015. Arbeidet ble utført av ikke oppgitt. Det ble bygd nytt bad.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Det har blitt skiftet peis ovn.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Det har vert maur men de har vert borte i noen år.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Boligen ligger på Moen, ca. 10 minutters kjøretur fra Risør sentrum. Eiendommen ligger fint til på en høyde med nydelig utsikt over Sørfjorden. Det er ca. 6 minutters kjøretur til nærmeste dagligvarebutikk, samt ca. 10 minutter til skole, barnehage og idrettshall. Kort kjøretur til Risør sentrum og bussforbindelse. Sentrum byr på et rekke utvalg av fasiliteter som dagligvarebutikker, butikker, restauranter og bank. Risør byr på et yrende liv på sommerstid.

Tomt
897.1 m², eiet
Deler av garasjen ligger utenfor tomtegrense.

Det er gruslagt tun på tomten med parkeringsmuligheter. Tomten har noe varierende og skrånende terreng, bestående av fjell og hage.

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

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og ved. Varmekabler i gulv på bad. Peisovn i stue.

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

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 10 600 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 614 838 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 459 350 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 23 617 pr 2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inneholder:
Avløp: Kr. 7 661,-
Feiing: Kr. 350,-
Vann: Kr. 4 279,-
RTA: Kr. 4 788,-
Eiendomsskatt: Kr. 6 539,-

Eiendomsskatt
Kr 6 539 pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgifter.

Andre utgifter
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

Velforening
Det er velforening i området. Det betales ingen fast avgift pt.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber fra Telenor.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.05.1982. Brukstillatelsen gjelder nybygg bolighus. Gjenstående arbeid: Brannmur ved ovn i hall og plate under oven, kottdører i 2 etasje må isoleres, veranda i 1 etasje, pipetopp, puss grunnmur, gjenfylling/planering med fall fra huset og overgang vegg/tak ved kvist må sjekkes.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Vegg i entre er fjernet. Det som på tegning er godkjent som stue, er i dag innredet som stue og kjøkken. Opprinnelig kjøkken er i dag innredet som soverom. Opprinnelig matbod er slått sammen til bad, og redskapsbod er omgjort til vaskerom. Det er også satt opp vegg til vaskerom. Terrassen fremkommer ikke av opprinnelig tegning. Megler kan derfor ikke kontrollere om terrasse er byggemeldt og godkjent. I 2. etasje er er det i dag 3 soverom. Barnerommet er opprinnelig et klesrom og soverom som er slått sammen til ett. Opprinnelig byggemeldt klesrom er fjernet og omgjort til gang. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/ godkjenning påhviler kjøper

Selger har tidligere ført opp et tilbygg i tilknytning til stue, men dette er revet.

Det foreligger tegninger for garasje, datert 24.09.1986. Det foreligger ikke ferdigattest. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.05.1982.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat vei. Årlig kostnad til vei varierer avhengig av snømengde. Dette har variert fra alt mellom 5 - 15 000,-. Det er ikke avsatt fast beløp til vedlikehold, men dette avtales på møter i velforening.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

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

Eiendommen ligger i hensynssone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/ bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller nettstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

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

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

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

4201/38/96:
06.11.2008 - Dokumentnr: 900676 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Risør Kommune
Org.nr: 964 977 402
Klausulering av nedbørsfelt for Risør Vannverk.

26.03.2025 - Dokumentnr: 340420 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

13.07.1981 - Dokumentnr: 2583 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:38 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 527083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:38 Bnr:96

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre i følge takstmann.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 900 000

Totalpris
Kr 2 991 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
73 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
91 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 991 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Etter avtale.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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. Sørmegleren 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, partenes rettigheter ved mislighold.

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 sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/41250030. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 134 145,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring
Gjensidige
Polisenummer: 91131486

Selger
Kjell Ove Nordheim

Oppdragsansvarlig
Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler
Maria Stornes

Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.
Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

Oppdragsnummer
41250030

Salgsoppgavedato
23.10.2025

Plantegning

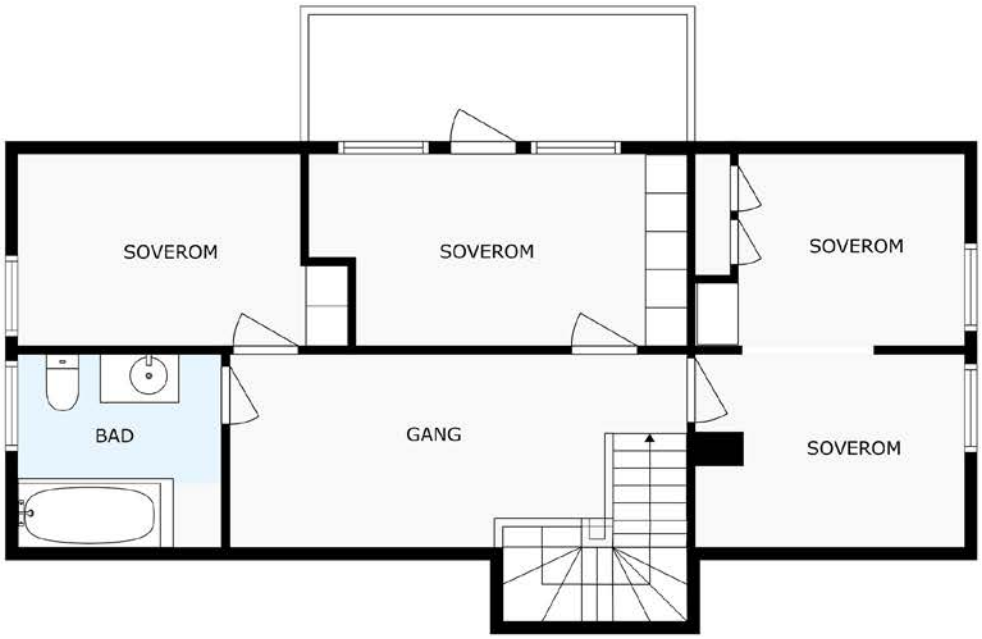


SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

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

Plantegning

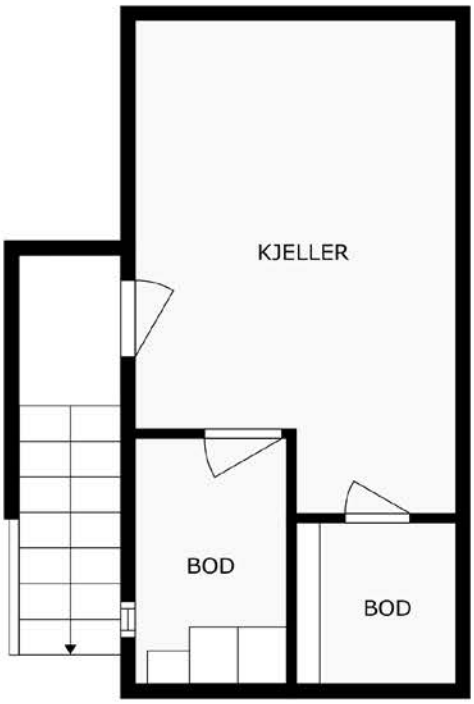


SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

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

Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

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



Gruslagt tun med biloppstillingsplasser



Hyggelig og skjermet sittegruppe på romslig terrasse



Nydelig utsikt over Sørfjorden fra terrasse



Utsikt fra balkong i tilknytning til soverom



Velkommen inn



Trapp til 2. etasje- god plass til å henge fra seg yttertøy



Stue med utgang til terrasse



Romslig stue - store vindusflater som gir naturlig lys inn i rommet



Stue



Stue



Kjøkken med kjøkkenøy



Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate



Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar, vask og dusj



Bad/vaskerom med utgang til terrasse



Vask og badekar



Bad



Gang



Kontor



Hovedsoverommet er lyst og romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Soverom



Soverom



Soverom





Terrasse

Nabolagsprofil

Mauråsen 10

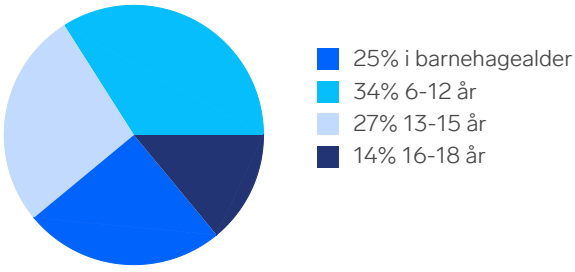
Offentlig transport

Moen Linje 150, 165, 166	4 min 0.4 km
Vinterkjær trafikknutepkt buss	3 min
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	13 min 10.8 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	17 min 18.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 11 min

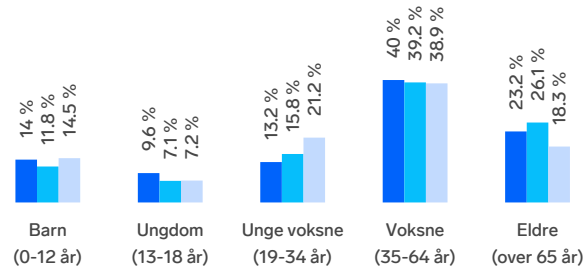
Skoler

Søndeled skole (1-7 kl.) 85 elever, 7 klasser	9 min 7.8 km
Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	10 min 9.7 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	11 min 10.1 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	12 min 10 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	20 min 18.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Moen	251	112
Kommune: Risør	6 735	3 775
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 6.6 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 9.6 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 10.3 km

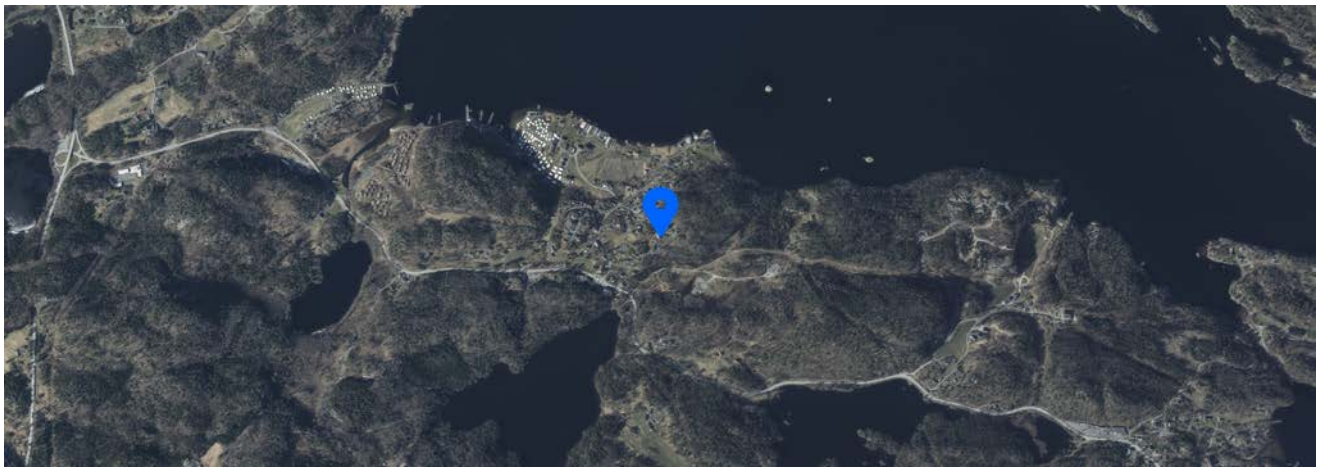
Dagligvare

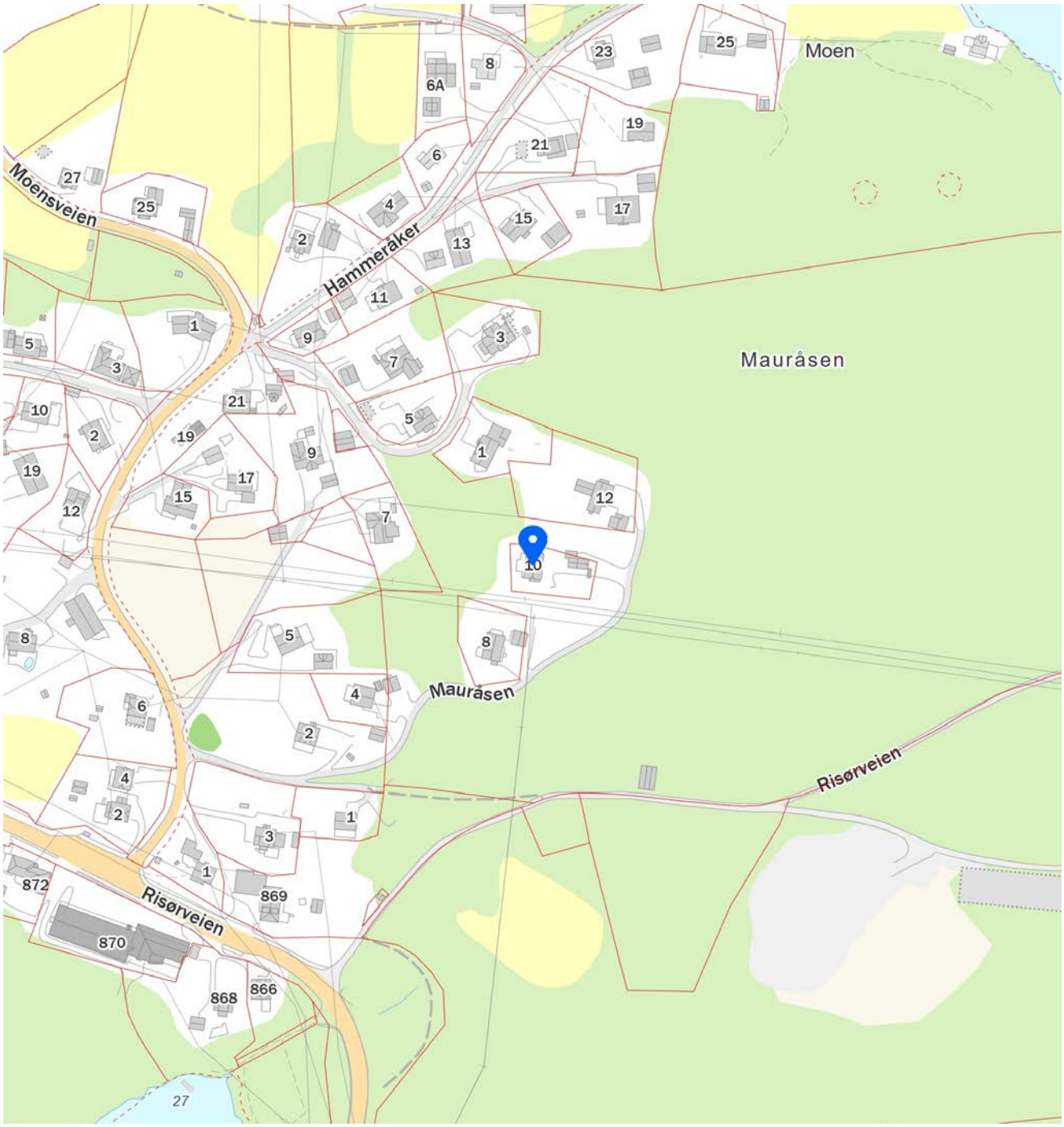
Rema 1000 Risør PostNord	8 min 7.1 km
Kiwi Søndeled Post i butikk, PostNord	8 min 7.1 km

Sport

Songebakkene - fotballøkke Ballspill	6 min 6.2 km
Songe skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 6.2 km
Atletix Risør	11 min
Stewarts fysioterapi & treningssenter	14 min

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Mauråsen 10, 4950 RISØR
RISØR kommune
gnr. 38, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20262-1449 **Referansenummer:** EN8367

Autorisert foretak: NM Takst & Eiendom AS **Vår ref:** Maria Stornes

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.

Rapportansvarlig

Lars Tore Mesel
Uavhengig Takstingeniør
ltm@nm-as.no
905 50 713

NM Takst & Eiendom AS
Brokelandsheia Nord 3
4993 SUNDEBRU

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 2 etasjer som er oppført i 1982 med tilhørende garasje.
Det er noe større bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr med tanke på alder, så det må påregnes kommende oppgraderinger av overflater og bygningsdeler som har har gått ut på sinn naturlige levetid eller med kommenterte avvik

Egenerklæringsskjema må leses.
Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål, plast og noe sink.
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims
Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med noe større slitasje.
Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med noe varierende slitasje.
Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i treverk, stål og glass.
Utkraget balkong med dekke av terrassebord og malt rekkverk.
Trapper av impregnert treverk uten rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje.
Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre.
Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.
Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i kjøkkenet.
Synlig grunnmur og betonggulv i kjelleren med noe saltutslag og fukt.
Synlig grunnmur og fjellgrunn i tilgjengelige arealer i krypkjelleren.
Malt trapp fra byggeår mellom etasjene.
Dører av varierende alder og kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad loft
Bad med belegg på gulv, vegger med malte plater og ventilasjon fra ventil i yttervegg.
Det er lett fall rundt sluken og ellers overflater og utstyr av eldre dato.
Hull fra soverom, uten tegn til fukt i veggen eller på svill.

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra ventil i vindu.
Baderomsplater på vegger og panel i taket.
Fliser på gulv med 7 mm fall fra dør til sluk.

Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.
Innredning og utstyr med normal slitasje.
Ventil i vindu.

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.

Bad
Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra vifte i yttervegg.
Baderomsplater på vegger og panel i taket.
Fliser på gulv med 14 mm fall fra dør til sluk, antatt oppkant på membran ved dør.

Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.
Vifte i yttervegg.
Hull fra soverom, uten tegn til fukt i veggen eller på svill.
Synlig rør i kjelleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc, vask og vifte i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeår.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken står i kjelleren.
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.
Brannslokkingsapparat fra 2025 og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.
Ingen synlig fuktsikring av grunnmurens tilbakefylte sider.
Grunnmur i lettklinkerblokker på antatt såle av betong.
Forstøtningsmurer av naturstein og betong.
Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

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

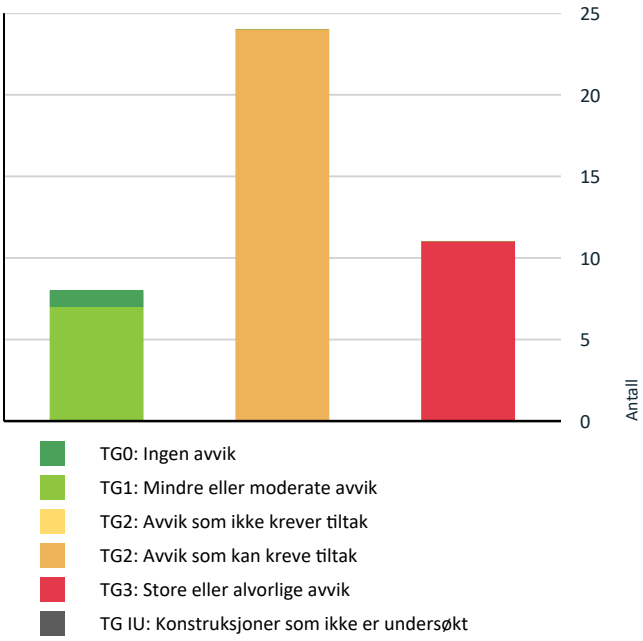
Garasje

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

NM Takst & Eiendom AS
Brokelandsheia Nord 3
4993 SUNDEBRU

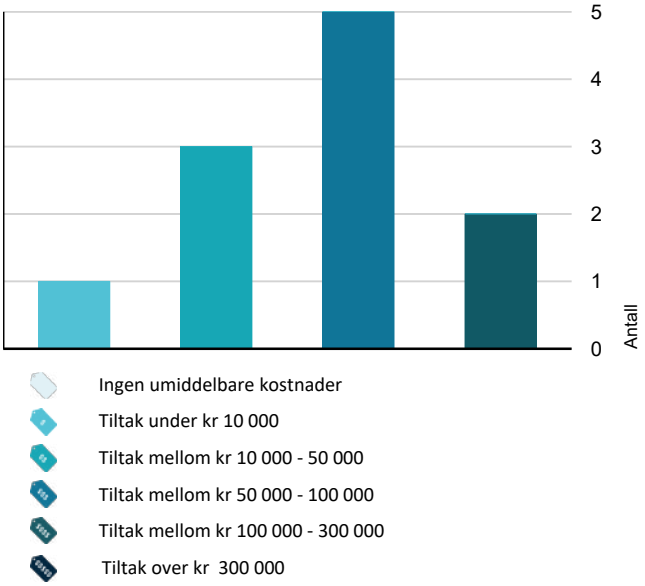
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2 .
Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.
Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.
Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.
Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.
Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Brann/lydskillekonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Standard
Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein med stedvis mye mose.

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.
• 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.

Mose foringer levetiden på taksteinen og bør fjernes.







TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• 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.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår, som snart har gått ut på sin naturlige levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

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

Tilstandsrapport









TG 2 **Veggkonstruksjon**

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel.

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

Det er noe vedlikeholdsbehov av utvendig overflater. Utvendige overflater har normal slitasje og med stedvis oppsprekking av kledningsbord i tilknytning til veggfoten, skader i noen bord og noe arbeider som ikke er helt fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noen oppgraderinger må påregnes etter behov.









Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med lufting fra gesims

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er avvik:

Det er råteskader i stolpe ved trappa til kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring bør utføres.

Stolpe må byttes.









Råte i stolpe til drager.

TG 3 Vinduer

Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med noe større slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med større aldersslitasje og liten gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes løpende vedlikehold av vinduer, vinduer som gått ut på sin naturlige levetid må påregnes og skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon med noe varierende slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med normal bruksslitasje, med tanke på alder. Noe større slitasje/avvik på terrrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Noe overflatebehandling og reparasjon av dører må påregnes etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i treverk, stål og glass.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Glassrekkevrk er litt løst, noe rust på skruer og det er for stor åpninger i rekkverk av tre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Noe oppgraderinger av terrassen må påregnes.



Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utkraget balkong med dekke av terrassebord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Bærende bjelker med skader/avvik.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

En generell oppgradering av balkongen må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bjelke med avvik.





Utvendige trapper

Trapper av impregnert treverk uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater av varierende alder og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med noe større bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell modernisering av innvendige overflater. Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller opp i 2 etasje ved trappen på opptil 17 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

TG 2 Radon

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fliser foran ovnen med større sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fliser må skiftes.



Tilstandsrapport







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig grunnmur og betonggulv i kjelleren med noe saltutslag og fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Krypkjeller

Synlig grunnmur og fjellgrunn i tilgjengelige arealer i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Stubbeloftsplater med større åpninger og fuktmerker under kjøkkenet, synlig vann og fukt på grunnen og tegn etter mus langs kanten.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp fra byggeår mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler noe rekkverk i bunnen av trappa.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Noen oppgraderinger av trapper må påregnes etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

Dører av varierende alder og kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, vegger med malte plater og ventilasjon fra ventil i yttervegg.
Det er lett fall rundt sluken og ellers overflater og utstyr av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull fra soverom, uten tegn til fukt i veggen eller på svill.





ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Baderomsplater er ikke fagmessig utført, det er avvik på plater inn i hjørner og synlig skrue i dusjen.

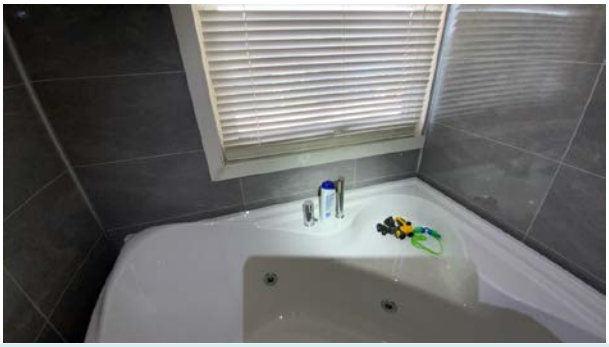
Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det må påregnes og bytte plater i våtsoner!!



Synlig avvik i dusjen med skrue i innvendig hjørne, dette bør utbedres!





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med 14 mm fall fra dør til sluk, antatt oppkant på membran ved dør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke målbart fall på 25 mm, men det kan godt være det på eventuell underliggende membran. Noe misfarging på fuger og inne i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hente inn dokumentasjon på underliggende membran.
Fuger skiftes/utbedres.







ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen synlig membran i sluken.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenshull bør etableres, slik at eventuell lekkasje fra sisterne kommer ut i rommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

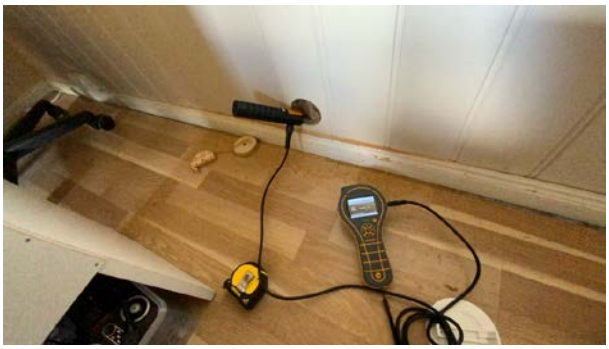
Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull fra soverom, uten tegn til fukt i veggen eller på svill.
Synlig rør i kjelleren.





ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger med ventilasjon fra ventil i vindu.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke fagmessig utført, det er avvik på plater inn i hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.





ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med 7 mm fall fra dør til sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemring er løs og det er ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer og sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og utstyr med normal slitasje.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

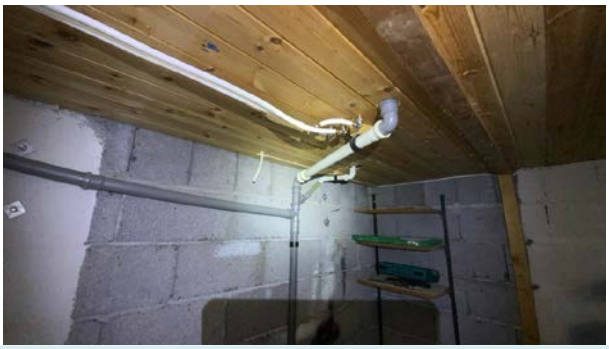
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig da det meste av røropplegg er synlig under badet i underliggende etasje.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i skap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning med noe aldersslitasje og noe skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.







Skade på benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i skap.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc, vask og vifte i yttervegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

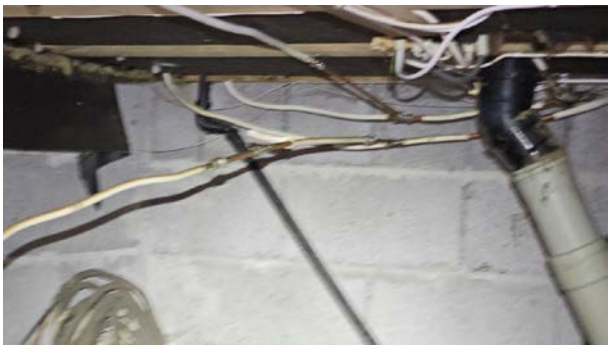
Kvaliteten på utførte arbeider spesielt i krypkjelleren, er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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







TG 3 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Rør under kjøkkenet er ikke fagmessig festet og har løsnet i skjøten.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Skader på anlegget må utbedres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank av eldre dato med større rustskader.

Varmtvannstank bør skiftes.





TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler å kontakte autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av el-anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Det mangler deksel.



Åpent anlegg er delvis bygget inn.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslokkingsapparat fra 2025 og røykvarsler i tak.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring av grunnmurens tilbakefylte sider.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker på antatt såle av betong.







TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk mot garasjen av eldre dato med noe løse bord og litt råte.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Tomten består av skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

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

Vedlikehold
Overflater har et vesentlig etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje med pukket grunn og noe støpt såle, ringmur i Leca, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning.
Plassbygde takstoler med takbord tekket med betongtakstein. Vinduer, dør og port i malt treverk.
Noe større slitasje på utvendig overflater.
Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

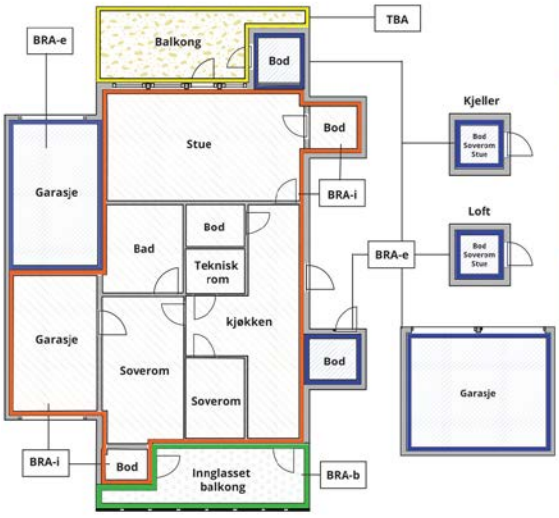
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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)**
Loft	46			46	5
Etasje	79			79	138
Kjeller		22		22	
SUM	**125**	**22**			**143**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Kjøkken, Stue, Entré, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Soverom		
Kjeller		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke rømningsstige fra soverom på loftet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	22
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Lars Tore Mesel	Takstingeniør
28.4.2025	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	38	96		0	897.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mauråsen 10

Hjemmelshaver
Nordheim Kjell Ove

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 570 000	2022	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/EN8367

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Mauråsen 10, 4950 RISØR

24 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mauråsen 10	Mauråsen 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd har siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nordheim, Kjell Ove

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Det ble bygd nyt bad og vaskerom Har brukt faglærte til det elektriske/rør og gulv

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

vegger og lister

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

litte

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

vet ikke hva som var feil men jeg hadde ellekriker her og det ble gjort mye

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**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

det utbedra masse feil

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Skagerak

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

tett avløp nede hos naboen

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**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

det blei bygd nytt bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

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

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

det har blitt skiftet peis ovn

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vert maur men di har vert borte i noen år

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 94705403

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nordheim, Kjell Ove	**2025-09-24**

Identification

bankID Nordheim, Kjell Ove

Signicat

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

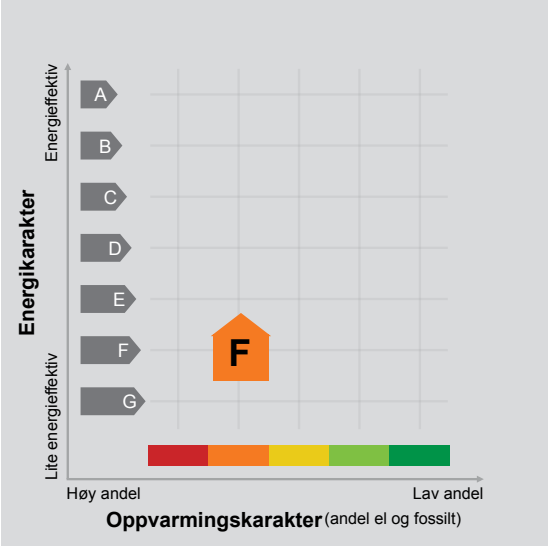
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nordheim, Kjell Ove	24/09-2025 12:52:14	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Mauråsen 10
Postnummer	4950
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166577845
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134845
Dato	13.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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

Utskriftsdato: 25.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mauråsen 10, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 306 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 897 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN

2019-2030

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og attraktivitet

Vedtatt av Risør bystyre 26.11.2019 sak 19/114

INNHOLD

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

Innledning

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11- 9, 11-10 og 11-11.

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

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

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

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

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

a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 gjelder uansett foran kommuneplanen.

b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:

- Randvik II – ID 1973002
- Randvik IV – ID 1976002
- Mindalen m.m. – ID 1979002
- Linddalsveien – ID 1980003
- Randvik IV felt 13 – ID 1985002
- Industriområde i Bossvika – ID 1985006
- Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
- Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
- Risør sentrum – ID 1991001
- Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
- Febu – ID 1995003
- Urheia – ID 1997003
- Moen-Røed – ID 1998001
- Spirekleiv – ID 1998004
- Østebøneset – ID 1998006
- Hammeren - Nesodden – ID 1999001
- Buvika – ID 1999002
- Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
- Randvik renseanlegg ID 2000001
- Barmenstangen ID 2000004
- Øysang ID 2000006
- Bommyr hytteområde ID 2001001
- Øvre Sildnes ID 2001002
- Moland Øst – ID 2002001
- Grønningveien ID 2002002
- Sørlandet Feriesenter ID 2002003
- Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
- Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
- Moland Vest ID 2003002
- Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
- Skalvikheia – ID 2004002
- Søndeled – Ørsmålen – ID 2005001
- Krana vest – ID 2005002
- Storeplass – ID 2005005
- Vestlandsstykket - ID 2006001
- Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
- Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
- Krags gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
- Del av Limkjær – ID 2008003
- Gloppe – ID 2008004
- GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
- Flisvika – ID 2008006

c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.

d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

Generelle bestemmelser

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

§ 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

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

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

a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m^2 BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m^2 BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan.

b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne.

c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

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

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

§ 2-4 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

a) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

b) Det kan ikke anlegges nye boligområder ved Vormlitjenn innenfor Faresone_H210 og _H220 eller boligområde B22, før det kan sikres at boliger får tilfredsstillende støynivå jf. Miljøverndepartementets veileder T-1442.

c) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.

d) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.

e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.

f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.

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

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

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

§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

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

b) Byggegrense kommunal vei:

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

c) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

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

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

d) Byggehøyde over havet:

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

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

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

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

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

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m2. For enebolig med hybel er kravet 250 m2. For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m2 per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m2. MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m2 med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

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

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

a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.

b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.

c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.

d) Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelsene.

e) Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

§ 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5)

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

a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler.

b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m2 bruksareal.

c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m2 bruksareal.

d) For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.

e) Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.

f) For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.

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

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

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

b) Vassdrag:

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

c) Drikkevann:

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

d) Jordvern:

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

e) Støy og luftforurensning:

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

f) Naturmiljø:

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

g) Nærmiljø:

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

h) Landskap:

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

i) Kulturarv:

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

j) Kollektivtransport:

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

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

a) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder bl.a. husbåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i områder som ikke er regulert til formålet eller der tillatelse ikke er gitt.

b) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø

1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig

bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

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

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

a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.

b) For fv. 416 skal det utarbeides en plan for ytre miljø/miljøoppfølgingsprogram der aktuelle uønska hendelser for alle miljøtema risikovurderes og relevante tiltak beskrives. Planen utarbeides i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og detaljeres i videre prosjektfaser

c) I videre detaljreguleringsplan for fv.416 skal det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensingsrisikoer til et nivå som sikrer at vannforsyningssystemet kan levere vann av drikkevannskvalitet skal utredes og fastsettes. Utredningen skal også belyse eventuelle behov for justering av renseløsninger eller reservevannsløsninger for vannforsyning. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres og det skal gjøres vurderinger knyttet til utslippstillatelse.

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

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

d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for fv.416, skal det gjøres nødvendige utredninger for å kartlegge sårbarhet ved gjennomføring av veianlegg med nærhet til fredet bygg på Bosvik gård, gnr 39 Bnr.10. Dette omfatter utvendig og innvendig tilstand på bygget, samt nødvendige grunnundersøkelser for å kunne vurdere risikoen som grunn- og sprengningsarbeider kan utgjøre ved setninger eller rystelser.

f) Innenfor hensynssonen H560_1 ved Lindstøl skal det gjennomføres kartlegging og utredning av naturmangfold i tråd med anerkjent metodikk. Kartlegging må gjennomføres i perioden mai-september. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional – eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

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

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

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

a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

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

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

b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
   1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.
   2. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
   3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig

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

4. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m^2 BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m^2 BRA og maks areal for bod = 8 m^2 BRA.
5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m^2 i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
7. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
8. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
9. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.

c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
   1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.
   2. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
   3. Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.

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

a) Generelle bestemmelser
   1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
   2. Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad såfremt allmennhetens ferdsel ivaretas.

c) Det tillates oppført en brygge på inntil 12 m^2 for å sikre atkomst til bolig-, landbruks- eller fritidseiendom dersom alternativ atkomst ikke finnes.

d) Småbåthavn (pbl § 11-11 nr. 3)

   For områdene må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.

e) Fiske (pbl § 11-11 nr. 3)

   I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.

f) Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

   I områdene kan det drives akvakultur.

g) Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

   Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til vassdraget, jmf. § 2-6 bokstav c.

h) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme med riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

Bestemmelser til hensynsoner

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

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

a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann. H110 gjelder reguleringsplan "Nedbørsfelt for Risør vannverk", ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.

b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H130 er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

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

a) Skytebane – Innenfor sonene H210 og H220 kan det ikke iverksettes bygningstiltak før rekkefølgekrav i § 2-3 b) er redegjort for og tatt hensyn til.

b) Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

c) Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4-10 BÅNDLEGGINGSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § §11-8 BOKSTAV D) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.

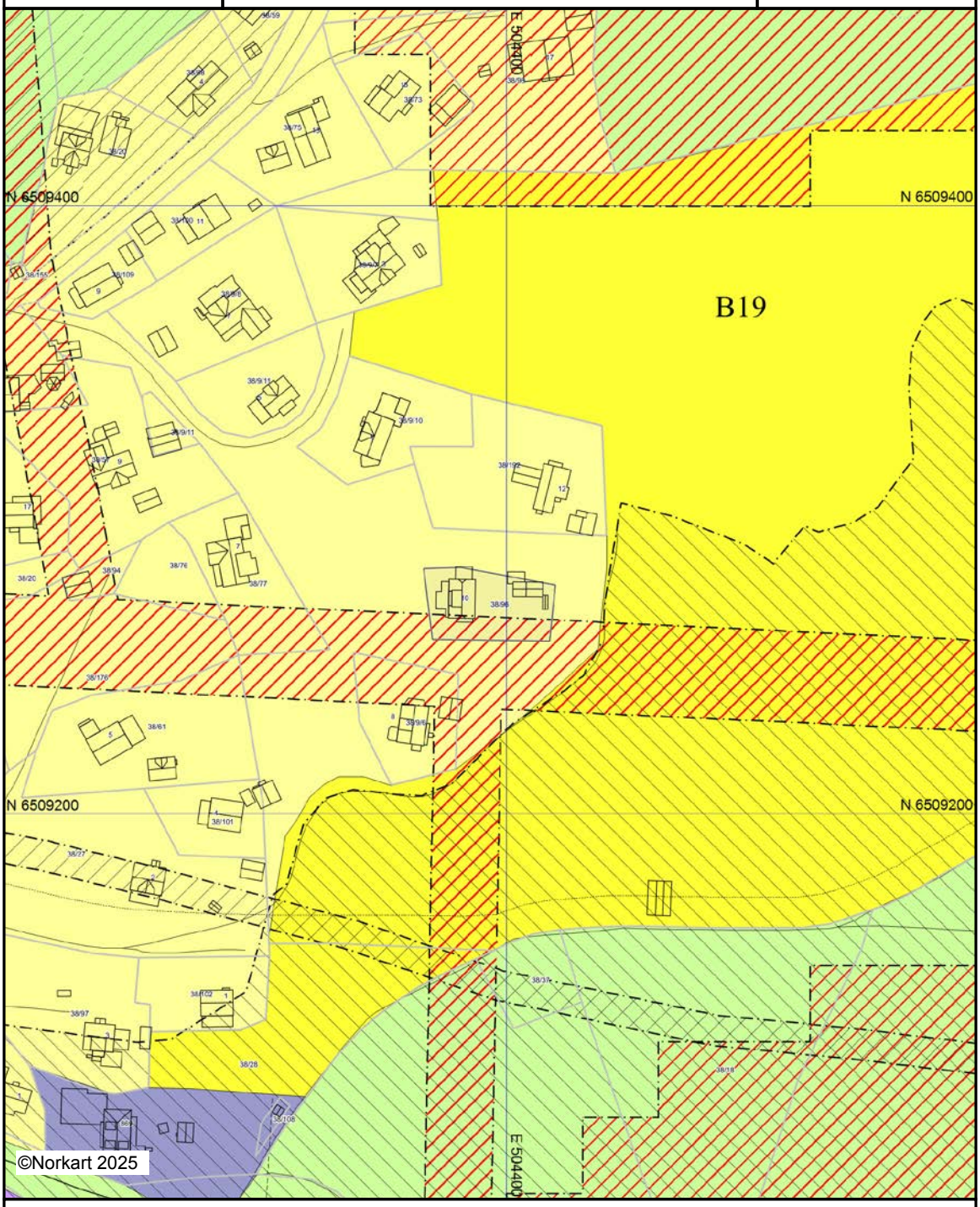
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/96
Adresse: Mauråsen 10
Utskriftsdato: 25.03.2025
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



Planstatus

Reguleringsplan

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

Planstatus

Planer under arbeid

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

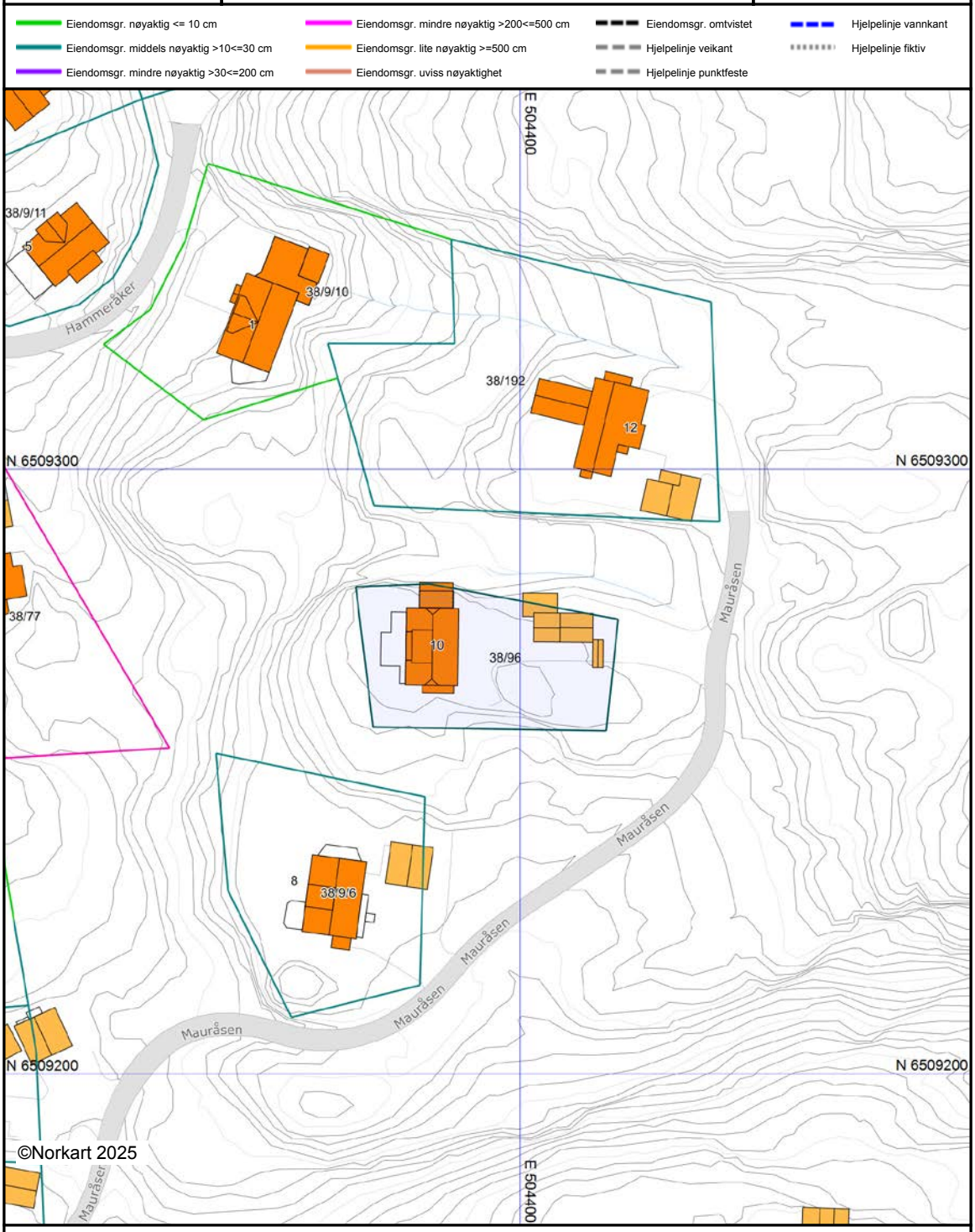
Risør kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/96
Adresse: Mauråsen 10
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

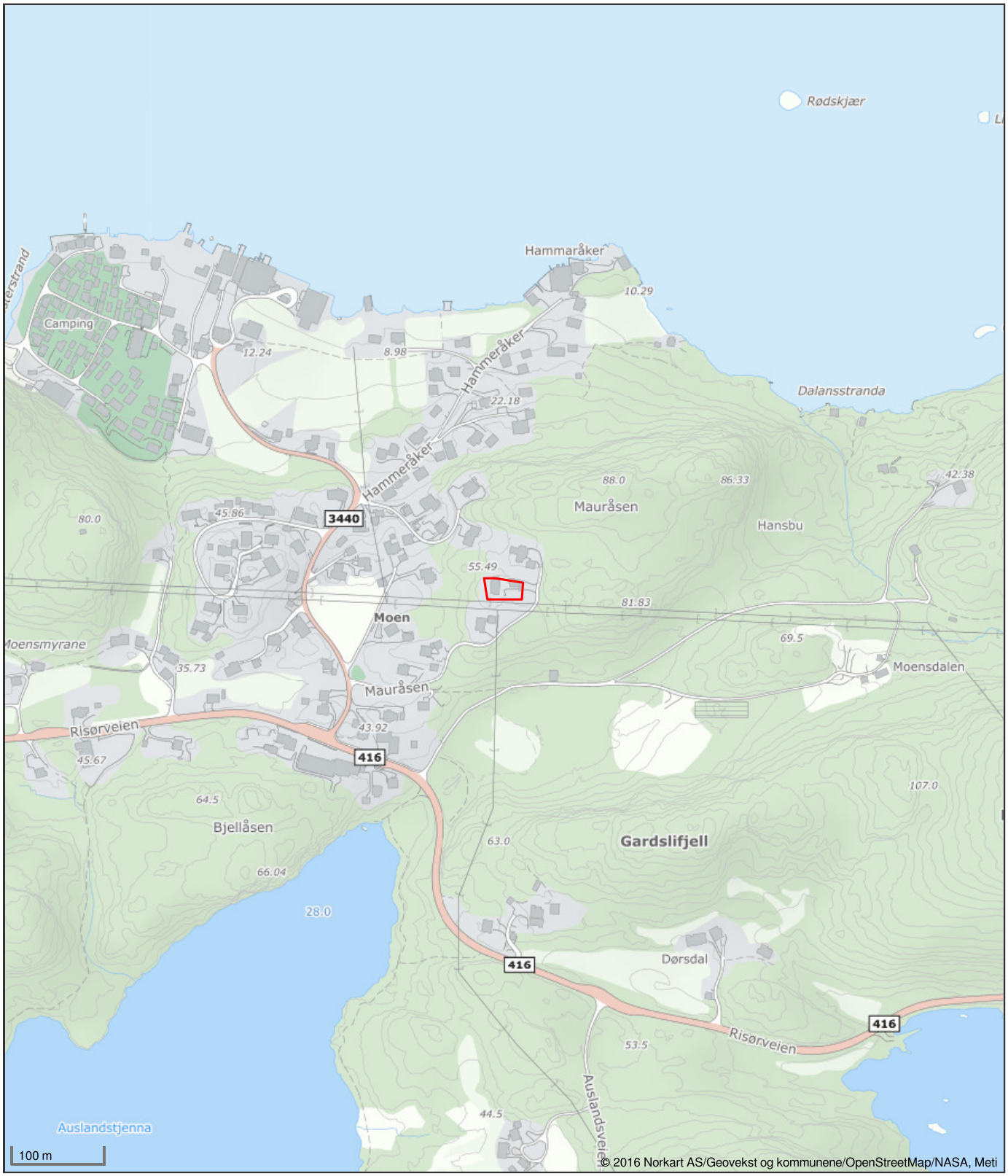
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 25.03.2025

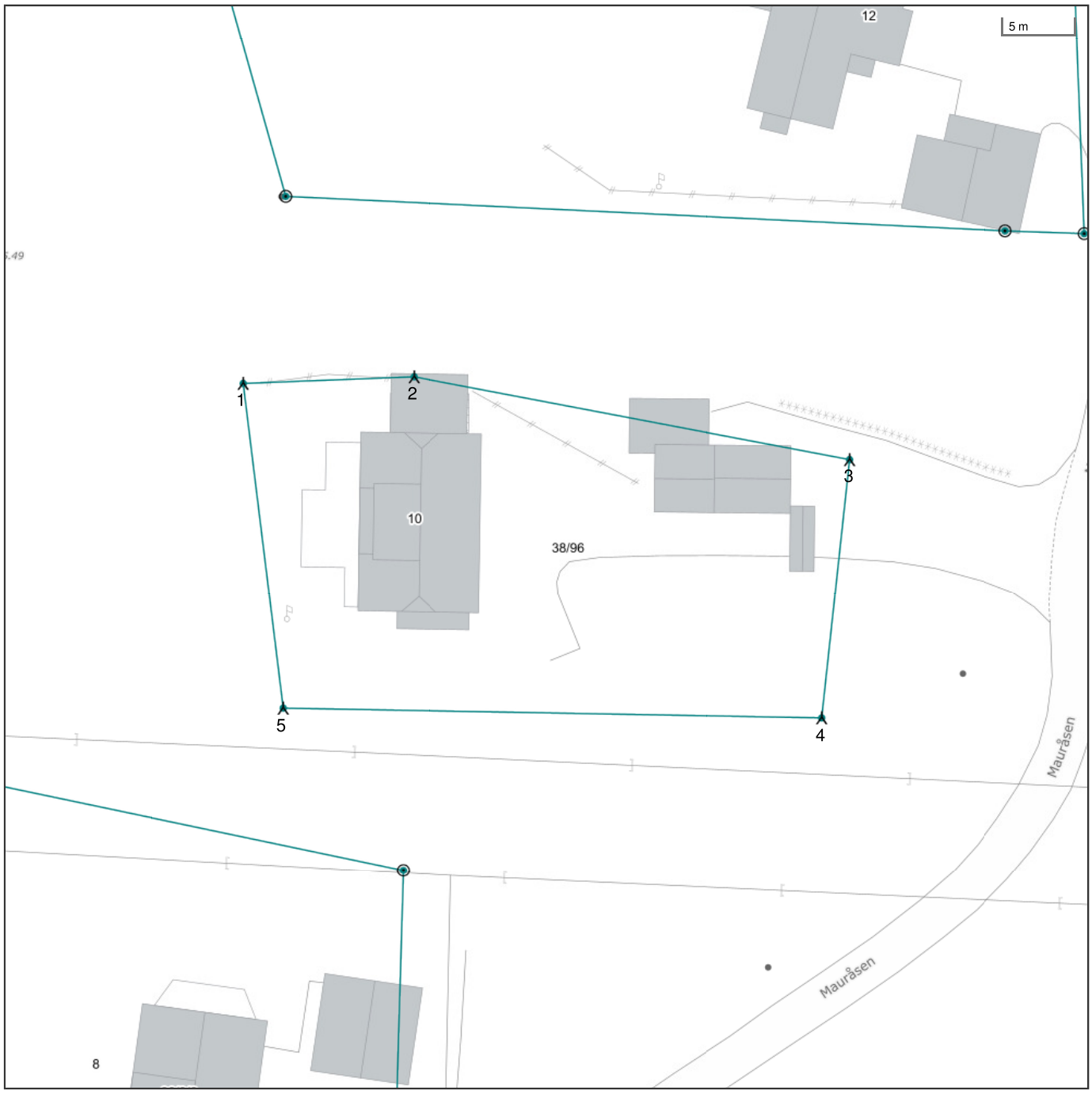
Oversiktskart for eiendom 4201 - 38/96//



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.

Utskriftsdato: 25.03.2025

Eiendomskart for eiendom 4201 - 38/96//



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	897,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6509269,32	**Øst**	504383,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6509280,62	504372,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,40	
2	6509281,11	504384,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,21	
3	6509275,23	504416,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,78	
4	6509256,75	504414,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,58	
5	6509257,4	504375,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	38,59	

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	KNATTEN AV MOEN AV MOEN	Beregnet areal	897.1
Etablert dato	13.07.1981	Historisk oppgitt areal	899
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/96
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.07.1981			38/9 (-899), 38/96 (899)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6509269.32	504383.85	0	Ja	897.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDHEIM KJELL OVE F180673*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Mauråsen 10 4950 4950 RISØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mauråsen 10 Adressetilleggsnavn:

Poststed	4950 RISØR	Kirkesogn	05080203 Søndeled
Grunnkrets	301 Moen	Tettsted	
Valgkrets	11 Søndeled		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166577845		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	166577845	1	Tilbygg	Rammetillatelse (RA)	07.10.2013
3	8699569		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.11.1987

1: Bygning 166577845: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	125
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	125
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mauråsen 10	H0101	38/96	125	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

2: Bygningsendring 166577845-1: Tilbygg, Rammetillatelse 07.10.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.10.2013	27.11.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	38/96	18	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0

3: Bygning 8699569: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.11.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.11.1986	03.11.1986
Igangsettingstillatelse	01.12.1986	01.12.1986
Tatt i bruk	20.11.1987	20.11.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/96	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250030
Vår referanse: 3711006/26039940
Bestilling: C3 2025-03-26 (8) 81

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
900676	200	6.11.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	38	96	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 900676 Tinglyst: 06.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TNR: 41

AVTALE

Mellom

Risør kommune (nedenfor kalt **kommunen**)

og

Anne Lise Ausland (nedenfor kalt **grunneieren**)

som eier av gnr. 38 bnr. 96 i Risør kommune

er inngått følgende avtale i forbindelse med klausuleringen av nedbørsfeltet for Risør Vannverk:

1.
Denne avtale er utformet som en standardavtale, og omfatter klausuleringsbestemmelsene i sin helhet. Ikke alle eiendommer berøres av samtlige bestemmelser. Hvorledes den enkelte eiendom berøres, fremgår av nedenstående bestemmelser om båndlegging, samt vedlagte:

Bilag 1: Reguleringsplan for nedbørsfelt for Risør Vannverk.

Bilag 2: Takstblad for gnr. 38 bnr. 96 med kartutsnitt, inntegnet klausuleringsgrenser og arealoversikt.

Avtalen innebærer en gjennomføring av den båndlegging som følger av reguleringsplanen for nedbørsfeltet for Risør Vannverk, som er egengodkjent i Risør bystyre den 23.01.97 (sak A96/0211) og i Tvedestrand kommunestyre den 18.03.97 (sak KS-35/97).

Avtalen trer i kraft når partene har undertegnet avtalen og slik at kommunen i så fall avstår fra gjennomføring av reguleringsplanen ved ekspropriasjon iht. bystyrets vedtak 25.06.01. Den enkelte grunneier har frist til 1. mai 2002 for undertegning av avtalen. I motsatt fall kan kommunen gjennomføre reguleringen ved ekspropriasjon.

OH\97004\avt04\bah

2.

2.1 Generelt om det båndlagte området:

For nedbørsfeltet gjelder den båndlegging som følger av regulerings- og klausuleringsbestemmelsene og som deler nedbørsfeltet i tre områder med ulike restriksjonsnivåer. Vedlagte kart over nedbørsfeltet viser inndelingen i de tre områder som har hhv. strenge restriksjoner, mindre strenge restriksjoner og minste strenge restriksjoner.

Følgende bestemmelser gjelder:

2.2 Område med strenge restriksjoner, sone 3:

For det lokale nedbørstfeltet for Auslandsvann, unntatt nedbørsfeltet til Bromsmyra – angitt med tett skravur på plankartet – gjelder følgende bestemmelser:

a. Det er ikke tillatt å etablere deponier av avfall.

b. Det er ikke tillatt å spre slam fra kloakkrenseanlegg.

c. All lagring av petroleumsprodukter skal godkjennes av kommunen på forhånd. Lagring av petroleumsprodukter på tanker større enn 3000 l er ikke tillatt. Tanker inntil 3000 l tillates når de plasseres i tett rom som kan samle opp tankens innhold. Drivstoff kan tillates oppbevart på fat inntil 300 l.

d. Det er ikke tillatt å anlegge nye veier som ikke er nødvendig for landbruksdriften eller som adkomst til eksisterende bebyggelse. Private veier skal være stengt for alminnelig kjøretrafikk. All veiutbygging i området skal være godkjent av kommunen.

e. Tradisjonell landbruksdrift i henhold til lov og forskrift er tillatt. Vesentlig utvidelse eller nyetablering skal godkjennes av kommunen.

f. Vannklossett er bare tillatt dersom avløpet kan føres ut av nedbørsfeltet eller det kan samlet i tett tank. Det kan vurderes om vannklosett kan føres til infiltrasjonsanlegg, dersom forholdene for dette er gode. Ordningen skal godkjennes av kommunen.

g. Oppføring av nye bolighus og hytter er ikke tillatt. Unntak kan gis for eventuell kårbolig.

h. Det er ikke tillatt å avholde større idrettsarrangementer eller andre stevner som samler mange mennesker. Forbudet gjelder likevel ikke ferdsel gjennom nedbørsfeltet.

i. Det er ikke tillatt å benytte plantevernmidler i fareklasse X, A og B. For mindre skogsområder og for frukthager kan kommunen i spesielle tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen.

j. Det er ikke tillatt å foreta gjødsling for å bedre fiskeforholdene.

k. Det er ikke tillatt å kalke vannkilden. Det tillates ikke skogsgjødsling i 100 meters beltet.

l. Det er ikke tillatt å spre naturgjødsel. Unntatt er naturgjødsel fra eget bruk hvis den henlegges i min. 15 m avstand fra vannkanten. Naturgjødsel fra husdyr kan tillates spredt på gressmark i tørt vær, ellers skal dette umiddelbart graves ned på stedet. Det tillates ikke spredning av gjødsel fra gris, fjærkre eller pelsdyr.

m. Motorferdsel i området er regulert i "Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag av 10. juni 1977 nr. 82." I tillegg er det ikke tillatt – selv for de som i medhold av § 4 i loven har direkte tillatelse – å bruke motorkjøretøy, motorbåt eller annen motorisert farkost på isen eller på vannet i området nærmest utløpet av Auslandsvann, som angitt på plankartet.

n. Bading tillates ikke langs Rv. 416 og ved vanninntaket.

o. Teltslaging eller camping er generelt ikke tillatt nærmere enn 100 m fra vannet. Kommunen kan gi dispensasjoner i enkeltsaker.

p. Det er ikke tillatt med ridestier eller –veier eller andre anlegg for hestetransport i området. Det kan tillates riding kortest mulig vei ut av nedbørsfeltet på allerede etablerte stier. Unntatt er stier som direkte fører til Auslandsvann.

q. Beiteområde for husdyr på innmark må gjerdes inn i en avstand av min. 15 m fra vannkanten.

2.3 Område med mindre strenge restriksjoner, sone 2:

For de lokale nedbørsfelt til Bromsmyra, Auslandstjenn, Ulevannet og Sagtjenn (Bossvikstjenn), angitt med middels tett skravur på plankartet, gjelder bokstad a tom. bokstav j i pkt. 2.2.

2.4 Område med minst strenge restriksjoner, sone 1:

For nedbørsfelt til Hommevann, angitt med lite tett skravur på plankartet gjelder bokstav a tom. bokstav g i pkt. 2.2.

3.
I tillegg til klausuleringene gir avtalen kommunen nødvendige rettigheter for ettersyn og vedlikehold av vannverkets anlegg, herunder rett til nødvendig adkomst over grunneiernes eiendommer, hvor dette ikke allerede er sikret ved inngåtte avtaler. Retten til ferdsel omfatter rett til å benytte eksisterende veier, stier, broer m.v. over eiendommene. Erstatning for

eventuell skade og ulempe som skyldes kommunens ettersyn eller vedlikehold, skal i mangel av minnelig ordning avgjøres i eget skjønn.

4.
Kommunen har rett til å sette opp de plakater som helsemyndighetene finner nødvendige for opprettholdelse av vilkårene for klausuleringen av nedslagsfeltet. Plakatene plasseres i samråd med grunneieren.

5.
Kommunen har rett til å ha båt i Auslandsvann for tilsyn, drift og vedlikehold av vannverket. Kommunen har rett til båtfeste ved vannverkets inntak. Båtfestet plasseres i samråd med grunneieren.

6.
Erstatning for kommunens erverv av ovennevnte rettigheter over eiendommen skal fastsettes ved rettslig avtaleskjønn etter skjønnslovens § 4 dersom minnelig ordning ikke oppnås. Slikt skjønn skal påstevnes av Risør kommune ved Holt tingrett innen 1. juni 2002.

Etter at skjønn er påstevnet skal det føres forhandlinger om en minnelig ordning mellom partene. Spesielle forutsetninger for den enkelte eiendom klargjøres mellom partene under forhandlingene. Videre forutsettes det at partene medvirker til at skjønnet ikke avholdes før materiale fra de sakkyndige foreligger og partene har rimelig tid til å gjennomgå dette og føre forhadlinger.

Dersom forhandlingene fører frem, inngås avtale om oppgjøret hvoretter avtaleskjønnet heves som forlikt for eiendommen.

Dersom det ikke kommer til en minnelig ordning mellom partene, skal avtaleskjønnet fastsette erstatningen etter gjeldende ekspropriasjonsrettslige regler og prinsipper.

7.
Vederlaget/erstatningen forfaller til betaling 30 dager etter at det foreligger endelig rettskraftig skjønn/overskjønn.

Det betales avsavnsrente etter omforenet sats eller sats fastsatt av skjønnsretten fra avtalens underskrift.

Ved forsinket oppgjør betales den gjeldende forsinkelsesrente, pt. 12% p.a.

8.
Kommunen dekker grunneiernes utgifter til nødvendig juridisk og annen sakkyndig bistand vedrørende denne avtale og avtaleskjønnet, jfr. skjønnsloven § 54.

Kommunen dekker også nødvendige utgifter til telefon, porto, leie av møtelokale m.v. samt kjøregodtgjørelse etter Statens regulativ og en godtgjørelse på kr. 150,- pr. time til 3 tillitsmenn for de berørte grunneiere gjennom Austlandsvanndragets Grunneierlag.

Godtgjørelse kan bare kreves for arbeide i fellesskapets interesse og ikke for ivaretagelse av krav for egen eiendom. Austlandsvanndragets Grunneierlag oppgir til enhver tid til kommunen hvem disse 3 tillitsmenn er, og hvilket geografisk område hver enkelt representerer.

Et eventuelt overskjønn avgjør saksomkostningene etter skjønnsloven § 54 a.

9.
Dersom det er tvist mellom grunneiere om hvem som avstår de rettigheter som erverves og som tilkommer vederlaget, kan kommunen fri seg ved å deponere beløpet som er omtvistet til høyest mulig rente i bank.

10.
Kommunen kan for egen regning tinglyse avtalen på grunneiernes eiendom.

11.
De rettigheter kommunen erverver ved denne avtale gjelder for drift av Risør Vannverk. Kommunen kan ikke endre driftsformen uten grunneiernes samtykke.

Dersom driften av vannverket opphører, faller klausuleringene bort vederlagsfritt.

*****

Denne avtale er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene har beholdt ett hver.

Risør, den 16.11.02

Ordfører i Risør

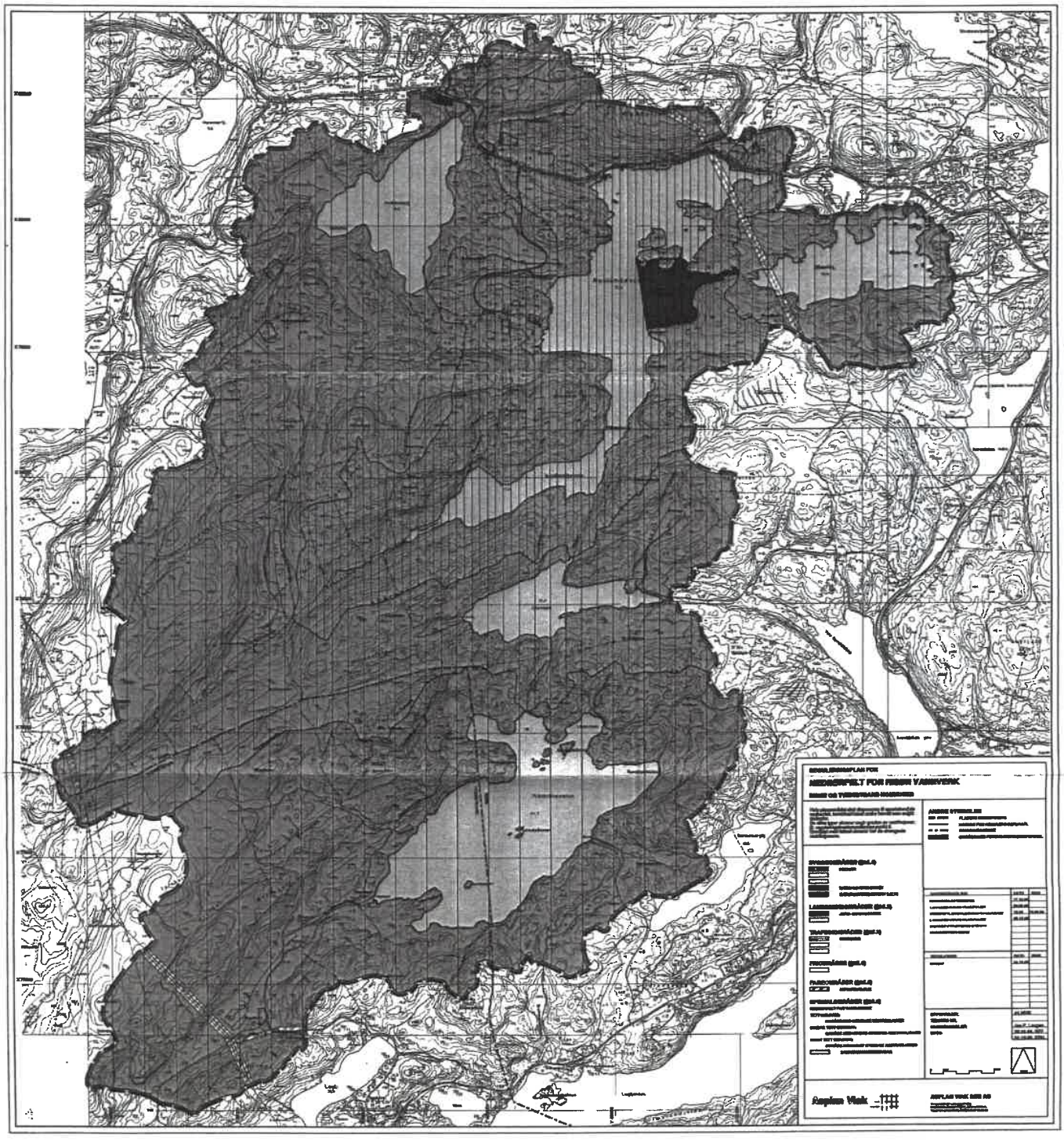
RISØR KOMMUNE ORDFØRER

Grunneier

TINGLYST
DAGBOKNR: 900676
06 NOV. 2008
STATENS KARTVERK

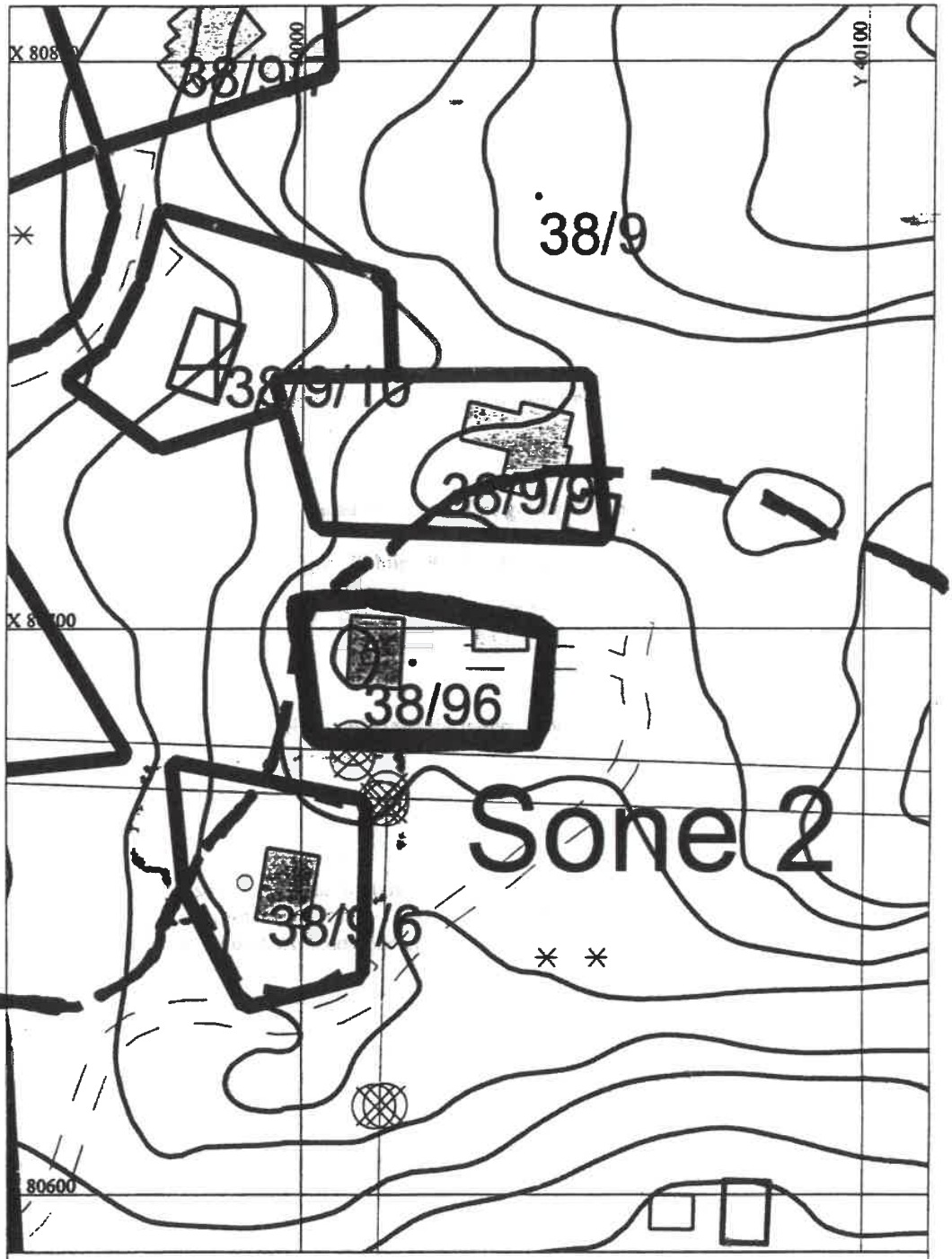
OH\97004\avt04\bah\ao

5



RISØR
KOMMUNE

Nedbørsfelt Risør Vannverk Takst nr.: 41



Kommune: Risør

Eiendom: Gnr.: 38 Bnr.: 96 F.nr.: Teignr.:

Hjemmelshaver ANNE-LISE ~~Jan-Tore~~ Ausland

Areal: 0 da Beliggenhet Sone: 3

Areal: 0,9 da Beliggenhet Sone: 2

Spesielle forhold:

Målestokk: 1:1000

Tegnforklaring: Sone grense ---- Eiendoms grense ——— Dato: 16/09/99

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Moen, 4994 Akland			G.nr.38,b.nr.96	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolighus	9/2-81	2/3-81	78/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Tore Ausland		Moen, 4994 Akland.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Konsmo Fabrikker,4525 Konsmo.				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Songe		Kirkeveien 101,4816 Kolbjørnsvik.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Brannmur ved ovn i hall og plate under ovnen.
Kottdører i 2.etsj.må ~~ikke~~ isoleres.
Veranda i 1.etsj.
Pipetopp.
Puss grunnmur.
Gjenfylling/planering med fall fra huset.
Overgang vegg /tak ved kvist må sjekkes.

Byggearbeidet er registrert satt igang i sept.1981.

Arbeidet må være utført innen: ~~XXXXXXXXXX~~ utføres snarest mulig.

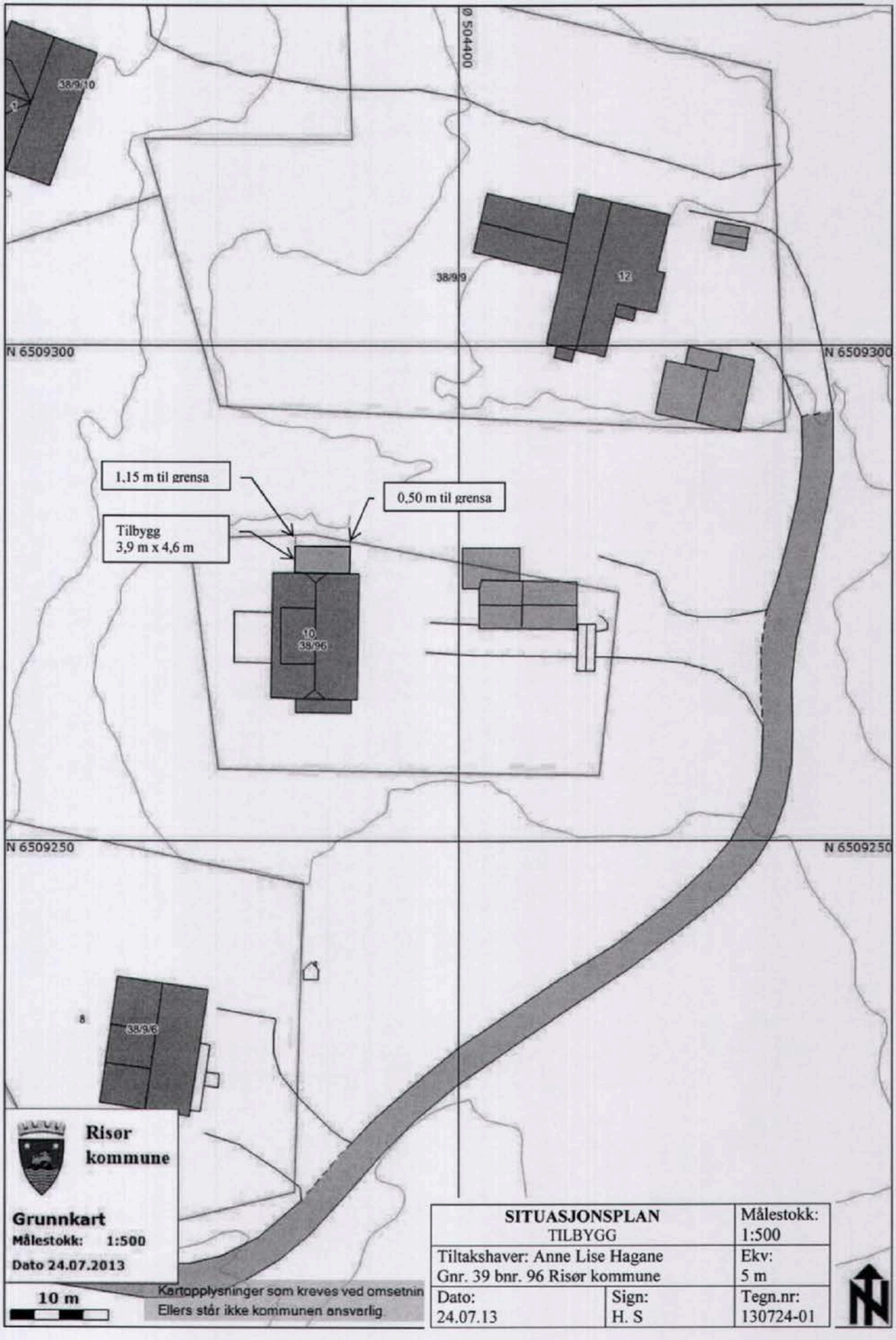
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Risør, 19/5-1982	Bygningssjefen i Risør Underskrift

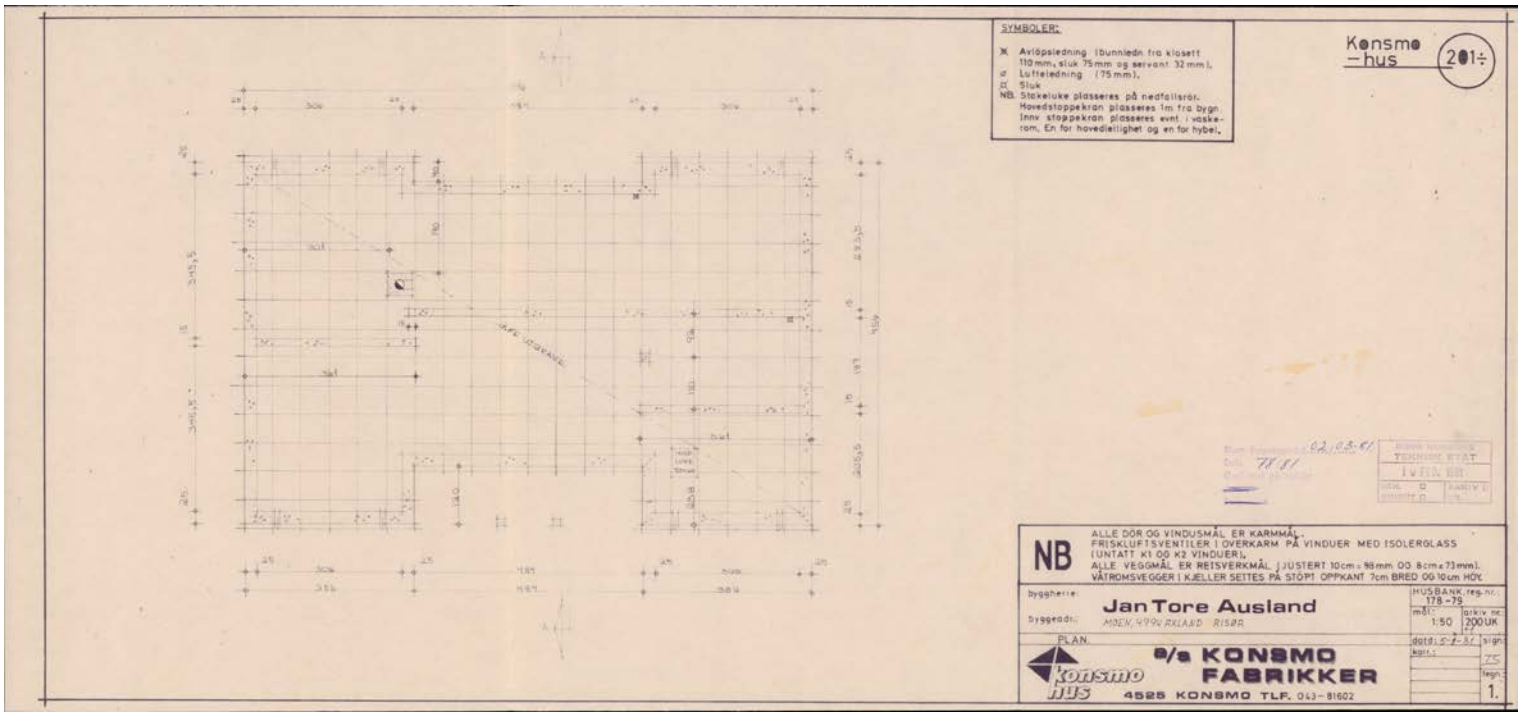
Sendes til

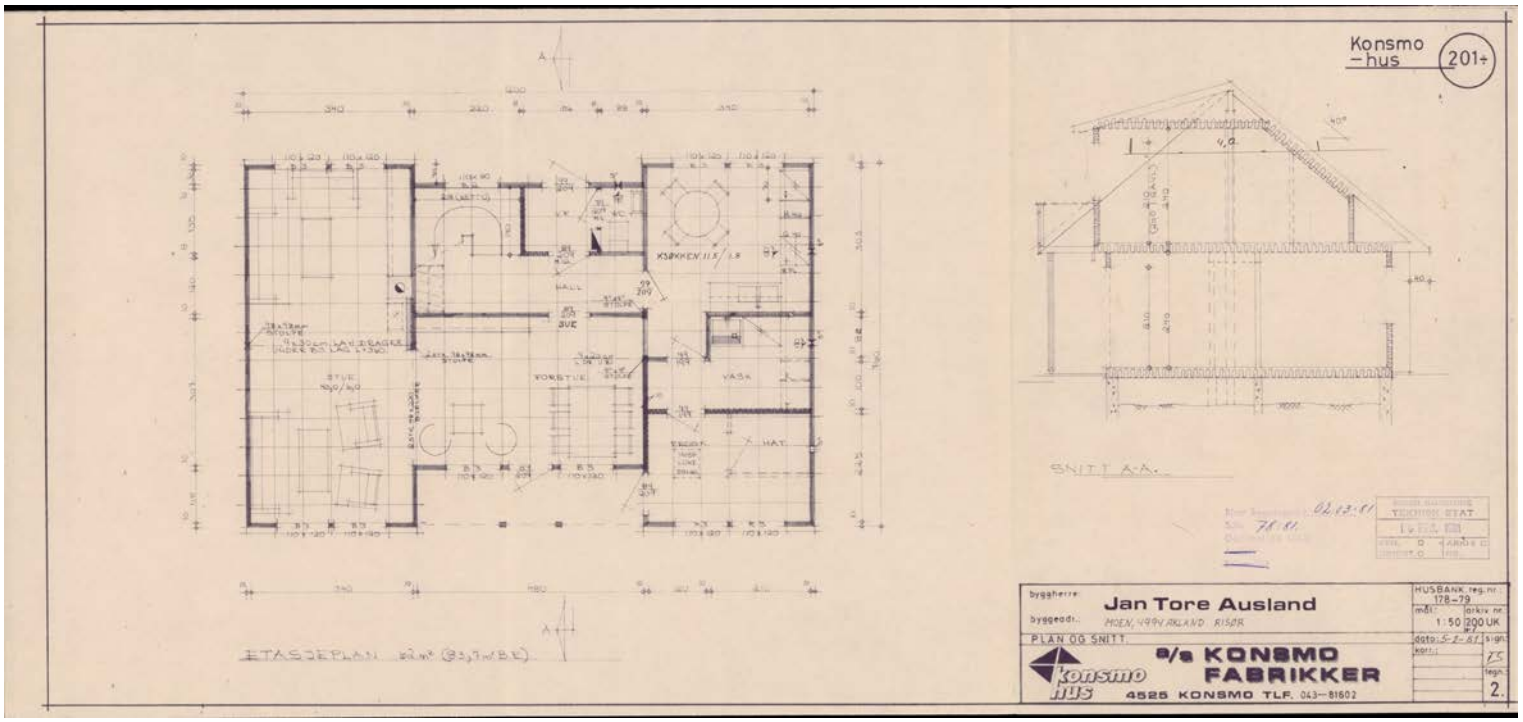
[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Feiermester.

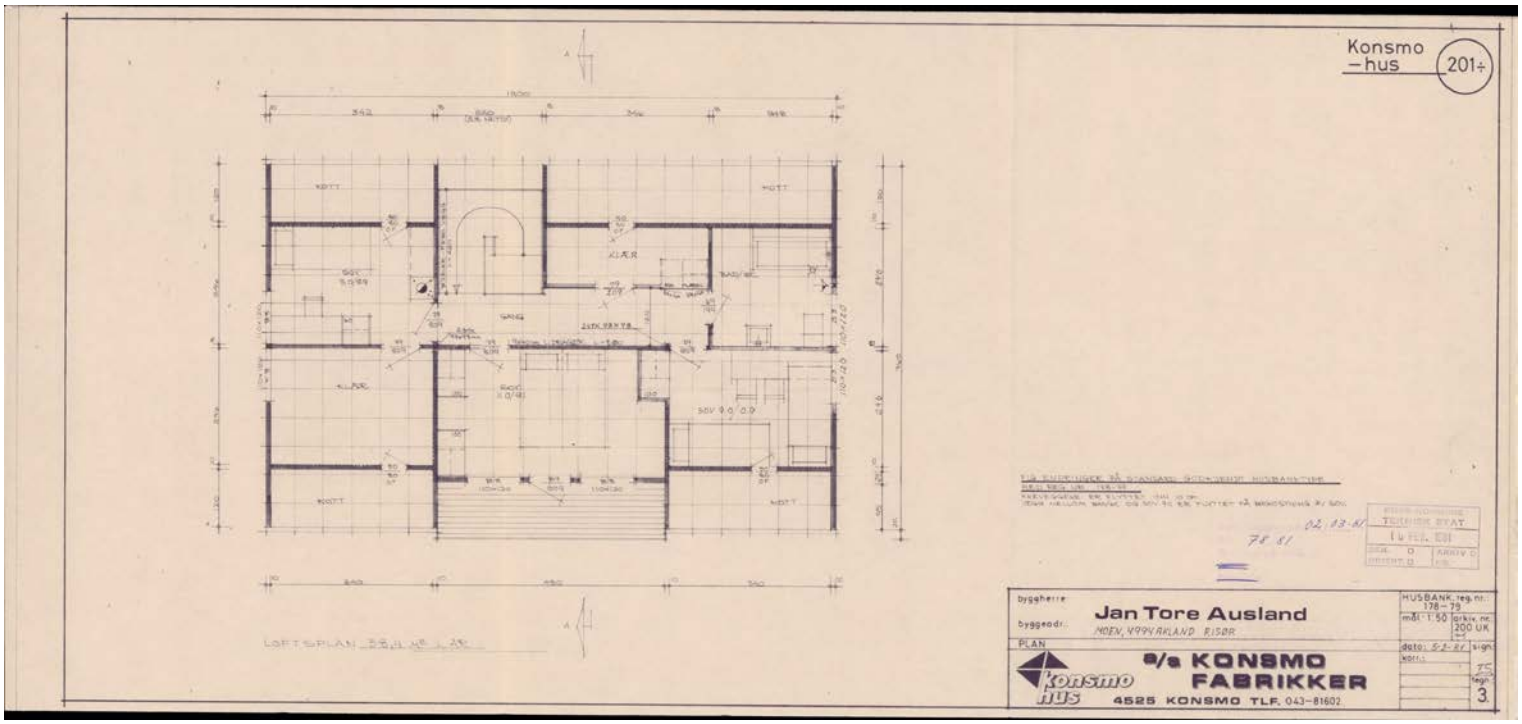
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

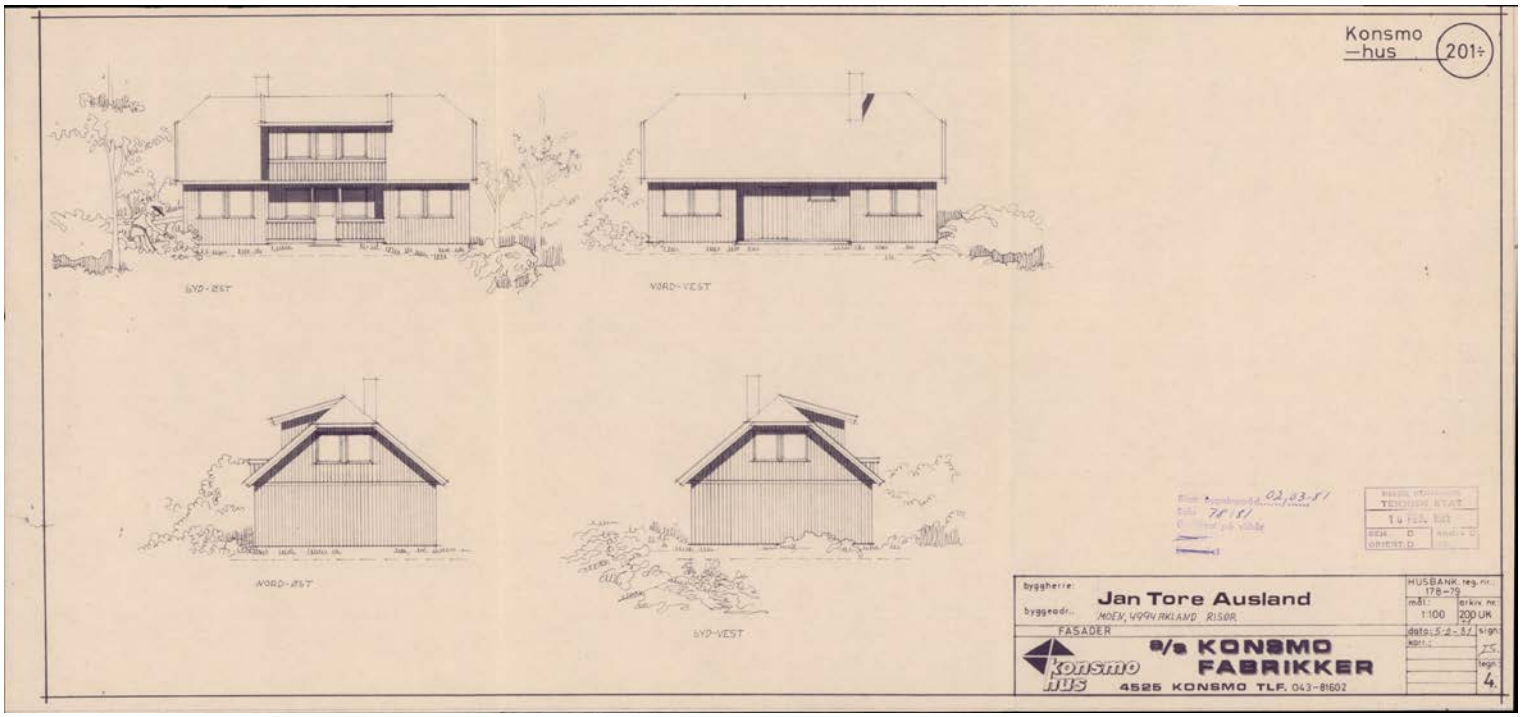


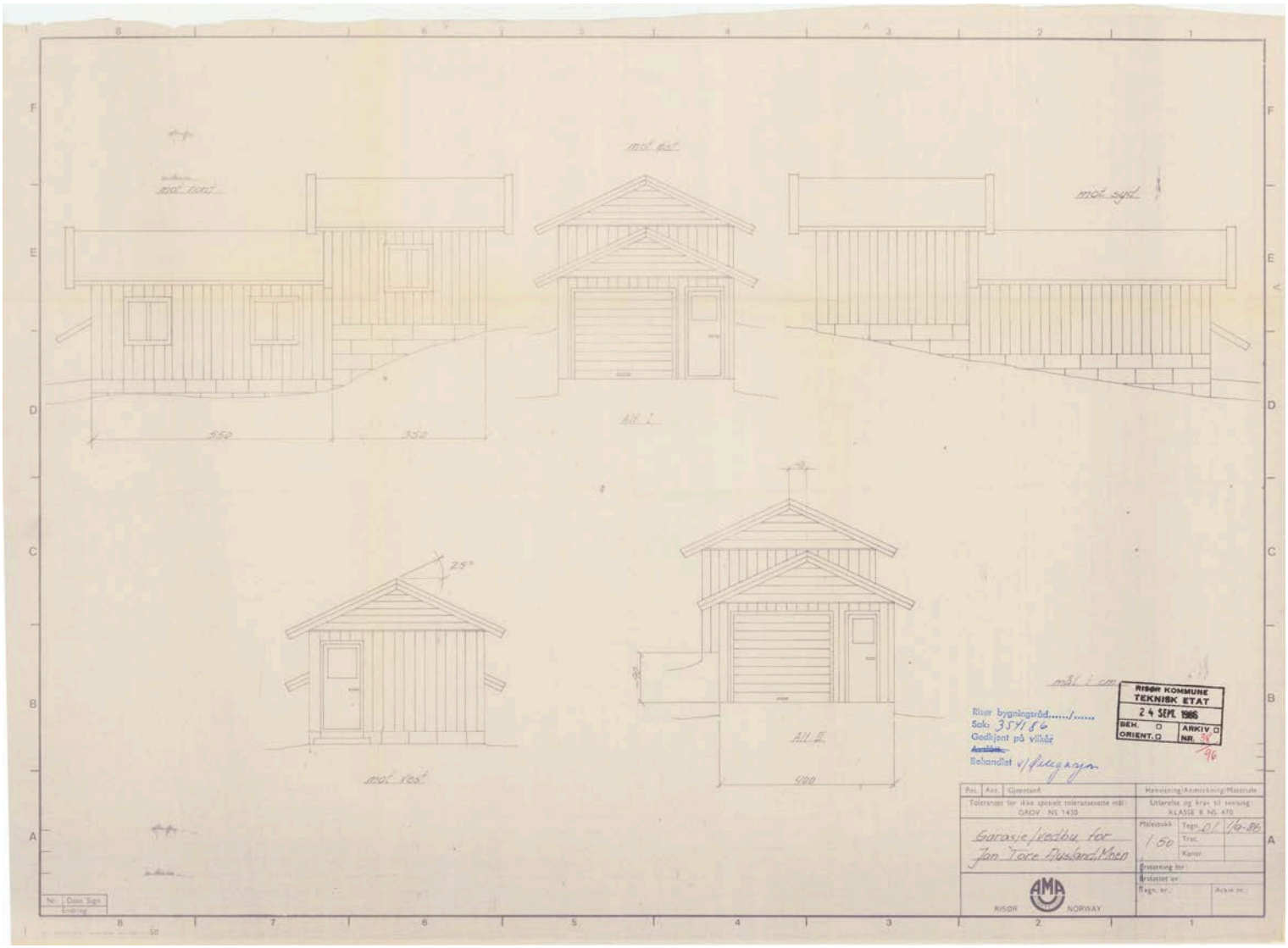
SITUASJONSPLAN TILBYGG		Målestokk: 1:500
Tiltakshaver: Anne Lise Hagane Gnr. 39 bnr. 96 Risør kommune		Ekv: 5 m
Dato: 24.07.13	Sign: H. S	Tegn.nr: 130724-01


SYMBOLER:
Avløpsledning. (bunnledn. fra klosett 110 mm, sluk 75 mm og servant 32 mm).
Lufteledning. (75 mm).
Sluk.
NB. Stikeluke plasseres på nedfallsrør.
Hovedstoppekran plasseres 1m fra bygn.
Innv. stoppekran plasseres evnt. i vaskerom. En for hovedleilighet og en for hybel.
Konsmo -hus
201÷
NB
ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL.
FRISKLUFTSVENTILER I OVERKARM PÅ VINDUER MED ISOLERGLASS (UNTATT K1 OG K2 VINDUER).
ALLE VEGGMÅL ER REISVERKMÅL. JUSTERT 10cm = 98mm OG 8cm = 73mm).
VÅTROMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ STOPT OPPKANT 7cm BRED OG 10cm HØY.
Byggherre:
Jan Tore Ausland
Byggeadr.:
MOEN, 4990 RKLAND RISØR
PLAN
HUSBANK reg.nr.: 178-79
mål: 1:50
arkiv nr.: 200 UK
dato: 5-4-81
sign.
kontr.:
75
tegn.: 1.
konsmo hus
a/s KONSMO FABRIKKER
4525 KONSMO TLF. 043-81602


Konsmo
-hus
201÷
KJØKKEN 11,5 / 1,8
HALL
STUE
FORSTUE
VASK
HAT
SNITT A-A
ETASJEPLAN
byggherre: Jan Tore Ausland
byggeadr.: HOEN, 4994 ÅKLAND RISØR
PLAN OG SNITT
HUSBANK reg.nr.: 178-79
mål: 1:50
arkiv nr.: 200 UK
dato: 5-2-81
sign.: ES
tegn.: 2.
a/s KONSMO FABRIKKER
konsmo hus
4525 KONSMO TLF. 043-81602


Konsmo
–hus
201÷
LOFT
KLÆR
SOV
BAD/WC
GANG
KLÆR
SOV
KOTT
KOTT
KOTT
LOFT GRUNNPLAN
78 81
02.03.81
byggherre
Jan Tore Ausland
byggeadr.
MOEN, VÆRVÅRLAND RISØR
PLAN
HUSBANK reg. nr.
178 – 79
mål 1:50
arkiv nr.
200 UK
dato: 5-2-81
sign.
korr.:
sign.
3
Konsmo hus
a/s KONSMO FABRIKKER
4525 KONSMO TLF. 043–81602


Konsmo
—hus
201÷
SYD-ØST
NORD-VEST
NORD-ØST
SYD-VEST
byggherre:
Jan Tore Ausland
byggeadr.
MOEN, 4994 RKLAND RISØR
FASADER
HUSBANK reg.nr.:
178-79
mål:
1:100
arkiv nr.
200 UK
dato: 5-2-81
sign.
IS
tegn.
4.
a/s KONSMO FABRIKKER
4525 KONSMO TLF. 043-81602


mot øst
mot nord
mot syd
350
350
25°
mot vest
400
RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
24 SEPT. 1986
GEN. ☐
ORIENT. ☐
ARKIV ☐
NR. 38/96
Risør bygningsråd...../.....
Sak: 35486
Godkjent på vilkår
Avslått
Behandlet v/ Pettersen
Garasje/vedbu for
Jan Tore Rustand Moen
1:50
RISØR NORWAY

Notater

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.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:

Mauråsen 10, 4950 RISØR

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren 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