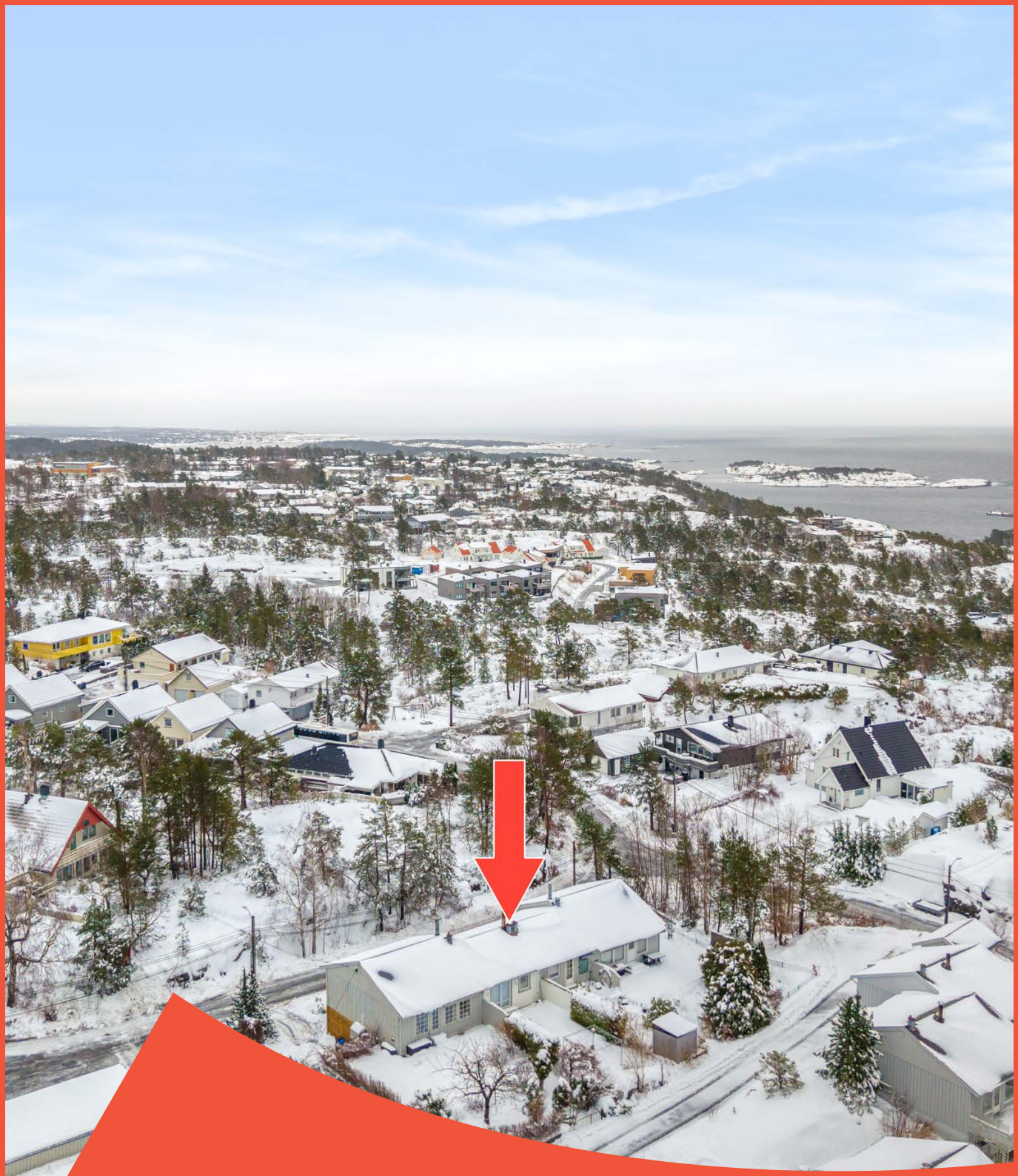


Flinten 15C,
4956 RISØR

Prisantydning: kr 1 800 000,-

Eiendomsmegler Norge



Parkeringsplass rett utenfor døra



Rekkehus over to etasjer med sentral og attraktiv beliggenhet

Rekkehus over 2 etasjer med uteplass og parkering - kort vei til sentrum, skole og barnehage - kort vei til turområder

Adresse
Flinten 15C, 4956 RISØR

Område
Viddefjell

Prisantydning
kr 1 800 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 68 m²
BRA Total: 68 m²
Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1978
Soverom: 1

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 141 m²

Omkostninger: kr 58 690,-
Totalpris: kr 1 858 690,-
Formuesverdi: kr 405 986,-
Kommunale avgifter: kr 18 641,- per år
Eiendomskatt: kr 4 316,- pr. år
Festeavgift: kr 342,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

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

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00



Flinten 15C,
4956 RISØR

Velkommen til Flinten 15C!

Rekkehus over to etasjer beliggende i et attraktivt og sentralt boligområde. Her er det parkeringsplass i front og uteplass med romslig terrasse. Boligen inneholder gang, bad/vaskerom, soverom og kontor. I 2. etasje er det stue og kjøkken i praktisk åpen løsning.

Barnevennlig boligområde med kort gangavstand til skoler, barnehage, idrettshall, idrettsbane, dagligvareforretning og offentlig kommunikasjon. Viddefjellområdet har nærhet til Randvikhalvøya, som gir muligheter for gode friluftsopplevelser hele året. Friområdene og strendene på Randvik er vakre og idylliske, og ligger i gangavstand fra eiendommen.

Risør sentrum ligger ca. 3 km fra boligen, her finner man butikker, serveringssteder og alle byens tjenestetilbud

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 15, bnr. 385, ideell andel 1/1
i Risør kommune.

Innhold
Rekkehuset går over 2 etasjer og inneholder entrè/ trappegang, soverom, bad/vaskerom og kontor/ gjesterom i 1. etasje. Kontor/gjesterom er ikke et godkjent soverom. I 2. etasje er det stue og kjøkken i åpen løsning. Herfra er det utgang til romslig terrasse på boligens bakside.

Opprinnelig kott og matbod er omgjort til kombinert kontor/gjesterom og deler av den opprinnelige matboden inngår i den nåværende bad/ vaskeromsløsningen. Bruksendringen fra tilleggsdel/ sekundærrom til hoveddel/primærrom er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

Standard
Boligen er oppført i 1978 og går over 2 etasjer. Boligen har normal standard basert på byggeår og fremstår greit vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid, hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

Lys gang med god plass til å henge fra seg yttertøy. Fra gangen er det trappeadkomst opp til 2. etasje.

Stue og kjøkken med malte blå overflater og laminat på gulv. Det er god plass til sofagruppe og spisebord i stue/kjøkken. Rommet fremstår lyst og fint, og har godt naturlig lysinnslipp fra vinduene. Det er utgang til terrasse/uteområdet fra kjøkkenet. Kjøkkeninnredning med over- og underskaper. Fronter er i slett lys utførelse. Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Kombinert bad/vaskerom i underetasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at våtrommet ble etablert rundt 2012, av forrige eier. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet beiset trepanel i tak/ himling. Det er fliser på gulv med varmekabler. Badet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og har opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert synlig lekkasje i taktekking etter befaring fra takstmann. Det vil bli utført lokal tetting, så snart værforhold tillater det for å forebygge ytterligere skade. Arbeid utføres av Sollie Bygg. Selger tar denne kostnaden. Kjøper gjøres oppmerksom på at tak for øvrig må skiftes.

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 33 m² Bra-i inneholder: Entre/trappegang, soverom, bad/vaskerom og kontor/gjesterom.

2. etasje
BRA-i: 35 m² Bra-i inneholder: Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
2. etasje
52 m²

Ikke målbare arealer
Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):
Det er det samlede arealet for terrassene i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Den eksisterende innredningen medfører at boligen ikke er utført med innvendig bodareal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Lovlighet:

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

Hovedetasjen:
- Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Underetasjen:
- Opprinnelig kott og matbod er omgjort til kombinert kontor/gjesterom og deler av den opprinnelige matboden inngår i den nåværende bad/ vaskeromsløsningen. Bruksendringen fra tilleggsdel/ sekundærrom til hoveddel/primærrom er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

- Vindu i tilknytning til kontor/gjesterom er ettermontert.

Manglende formelle bruksendringer av rom eller tilbygg uten formell byggesøknad medfører usikkerhet knyttet til om dagens løsninger er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og eier eller kjøper vil ved videre bruk eller fremtidige søknader kunne bli pålagt å dokumentere forholdene og eventuelt søke om ettergodkjenning. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? - JA.
Det er den tekniske utførelsen av overgangen mellom boenhetene som legges til grunn for vurderingen. Brannprosjektering for tekniske utførelse av skillekonstruksjoner er ikke fremlagt.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - JA.
Det er det faktiske rømningsalternativet i tilknytning til det etterinnredede bodrommet som legges til grunn for vurderingen. Overdekkende terrassegulv, utvendig steinfylling og strømledninger vurderes ikke som sikkert rømningsalternativ ved brann.

Byggemåte og tilstandsrapport
Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt kledning. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom. Bærende undertak av sponplater. Taket er tekket med asfaltshingel. Ukjent alder på taktekkingen. Takrenner og nedløp i plast. Beslag i plastbelagt stål.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 18.12.2025, 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: Rekkebolig fra 1978, oppført i 2 etasjer. Hovedinngangsdøren og kjøkkenet i boligens hovedetasje er ettermontert av nåværende eier og bad/vaskerommet i underetasjen ble etablert i regi av forrige eier. Deler av det elektriske anlegget er supplert eller fornyet og det foreligger dokumentasjon for deler av anlegget i boligmappa.no. Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekking med tilhørende renner og beslag, ytterkledning, gjenværende vinduer, terrassedøren, røropplegg, elektriske anlegg og dreneringen som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet og terrengforholdene. Taktekkingen må utbedres / omlegges som følge av påviste lekkasjer. Det må påregnes rehabilitering av treterrassene i tilknytning til boligens nordlige side. Videre må det påregnes utskiftning av pipeløpet. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):

Innvendig > Pipe og ildsted. Boligen har opprinnelig vært utført med ildsted, sannsynligvis tilknyttet stålpipeløp. Installasjonene er fjernet, med unntak av pipehatt over tak. Eventuell ettermontering av ildsted og nytt pipeløp må utføres av fagpersonell og innmeldes til kommunens brann / feiervesen.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Taktekking. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Det ble registrert synlige lekkasjer i taktekkingen. Lekkasjene er synlige og målbare på innvendig side, mot kryploftet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
Utvendig > Nedløp og beslag. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Takrenner har lekkasjer og nedsatt funksjon. Overgangsbeslag er defekte og må skiftes. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
Innvendig > Innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kostnadsestimat: Under 20 000.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Vurderingene av det elektriske anlegget er kun basert på visuell observasjon. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller elektrofaglig kontroll etter gjeldende standarder for elektrofaglig personell. Forhold knyttet til sikkerhet eller forskriftsmessighet må vurderes av kvalifisert installatør eller el-takstmann. Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer og ettermonterte automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon (boligmappa.no) på installasjoner fra 2021. Utvendige strømledninger ligger åpent på terreng, under terrasse. Ledningene er eksponert for mekanisk belastning og økt risiko for berøringsfare. Det ble registrert delvis løst deksel for komfyr-stikk. Gjennomføring i tavleskap er ikke tilstrekkelig tettet. Det foreligger ikke dokumentasjon for anleggsdeler etablert før 2021. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
Tomteforhold > Terrengforhold.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er avvik: Sprengsteinsfyllingen har fall inn mot grunnmur, under terrassegulvet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.
Våtrom > Underetasje > Bad/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. Rørbrønn under servantinnredning ligger innenforvåt-soner for dusj og servant. Løsninger er ikke fuktsikker eller utført med tettesjikt for håndtering av lekkasjevann eller bruksvann. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens, vedlikehold og inspeksjon av sluk. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stående kledning mangler dryppkant i bunn.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er ikke tilstrekkelig utlufting ved takutstikkene. Synlig misfarging som følge av kondensering. Det mangler vindsperre over isolasjon på kryploftet.
Utvendig > Vinduer. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende originale vinduene. PVC-vinduet i underetasjen er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra tilstøtende sprengsteinsfylling. Vinduet er ikke innpusset og ferdigstilt utvendig.
Utvendig > Hovedinngangsdør. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag.
Utvendig > Terrassedør. 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. Synlig utvendig slitasje, friksjon mellom dørblad og
terskel, samt løs tettepakning.
Utvendig > Treterrasser. Konstruksjonene har skjevheter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Synlig slitasje. Terrassene ligger i nær / umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning.
Innvendig > Overflater. Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene og monteringsfeil i undergulvene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter. Synlig delaminering i gulv ved oppvaskmaskin på kjøkkenet. Enkel utførelse av belistningsoverganger / endeavslutninger.
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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt om lag 27-28 mm horisontalavvik gjennom stue/ kjøkken. Horisontalavviket kan være forårsaket av setninger i de planerte massene.
Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Rom Under Terreng. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig platekledning. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning. Videre er det opphoping av betongstøv mellom opprinnelig platekledning og innvendig trepanel, som kan føre til støvansamlinger og nedsatt luftkvalitet. Fuktinnholdet i slike konstruksjoner kan variere gjennom årstidene. Etasjen vurderes som underventilert og det er risiko for kondens og redusert uttørkingsevne bak kledningen. Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.
Tekniske installasjoner > Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det ble registrert trykkslag i deler av røropplegget.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ettermonterte nyere vinduer er utført uten spalteventiler.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen kan være over 20 år. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst for enkel inspeksjon eller ytterligere vurdering. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.
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 > Grunnmur og fundamenter. Datidens byggemåte medfører at konstruksjonens ytterkanter har kuldebro, noe som øker risikoen for kondensutfordringer i skjulte konstruksjoner.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning. Det ble registrert ujusterte skap, fronter og monteringsavvik i forbindelse med endeavslutninger. På befaringstidspunktet ble det registrert og påvist svelling i laminatskjøt, forårsaket av lekkasje på tilførselsledning til oppvaskmaskinen. I følge eier er det rekvirert rørlegger for utskiftning av slangen.
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling. Det er uegnede materialer i våtsoner. Veggflatene er ikke utført med vanntette/ fuktbestandige overflater.
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det mangler dokumentert tett terskeloppkant ved dør. Deler av gulvet mangler fall eller tilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon. Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Teknisk utførelse medfører risiko for utettheter som
ikke gir seg til kjenne ved hulltaking i et lokalt område. Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Konstruksjonen betegnes derfor som risikokonstruksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Byttet dusjkabinett i 2020. Arbeid ble utført av Paulsen og Sønn AS.
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? - Lekkasje x2 i tak oppdaget under befaring med takstmann. Planlegges å benytte fagfolk for akutt lokal utbedring for å forebygge ytterligere skade.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Ytterdør og vindu på soverom ble byttet ved egeninnsats. Arbeid ble utført i 2019 av ufaglært. Vindu satt inn i disponibelt rom, samt laget åpning til lysgrav gjennom terrasse i 2022. Arbeid ble utført av Tømrer Kjetil Danielsen. Malt kledning på langvegg, samt skiftet noe kledning. Arbeid ble uført i 2020 av Vitalis Pauzuolis Håndverker.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Byttet termostat gulvvarme bad. Arbeid utført i 2024 av Elektro Skagerak . Byttet taklampe bad. Arbeid utført i 2022 av Elektro Skagerak. Byttet taklampe kjøkken, montere taklamper bad, opplegg for utekontakt 1.etg. Arbeid utført i 2021 av Elektro Skagerak. Før-og etterarbeid ifbm bytte av kjøkken. Ny kurs til oppvaskmaskin, montering av lys og stikk kjøkkenbenk. Arbeid ble utført i 2017 av Sønningdal Elektro.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? - Ildsted fjernet før jeg kjøpte boligen.
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Noe mugg observert på loft ifbm befaring av takstmann i desember 2025.
23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? - Forrige eier endret rominndeling i 1. etg.
24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? - Vindu ble satt inn i vegg på disponibelt rom i 1. etg. Arbeid ble utført i 2022 av Tømrer Kjetil Danielsen.
28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? - Tidligere eier har opplyst i sin egenerklæring datert 2017, om at egeninnsats er brukt på våtrom og ved endring av rominndeling i 1. etg.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og fryseboks. Vaskemaskin medfølger også.

Øvrig inventar som medfølger:
- Kommoder på soverom
- Hattehylle med tilhørende skohylle
- Paviljong (Karlsö, ikea) kan medfølge uten duker
- Blomsterkasse og cafesett ved inngangen kan også følge med.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Rekkehus beliggende på Viddefjell i et barnevennlig og etablert boligområde. Det er kort gangavstand til skole, barnehage, idrettshall, idrettsbane, dagligvareforretning og offentlig kommunikasjon. Viddefjellområdet har nærhet til Randvik, som gir muligheter for gode friluftsopplevelser hele året. Friområdene og strendene på Randvik er vakre og idylliske, og ligger i gangavstand fra eiendommen. Det er parkeringsplass i front av boligen og uteplass med terrasse på baksiden av boligen. Det er utgang fra kjøkken til uteområde. Risør sentrum ligger ca. 3

km fra boligen, her finner man butikker, serveringssteder og alle byens tjenestetilbud.

Tomt
141 m², festet
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Risør kommune. Årlig festeavgift er pr 17.01.26 kr. 342,- Neste regulering av festeavgifter er i 2028. Festekontrakten løper på ubestemt tid. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett. Se vedlagte festekontrakt. Risør kommune har bekreftet at de ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Kommunen fakturerer festeavgift gjennom de kommunale avgiftene.

Eiendommen har noe usikre grenser. Tomtens grenser og areal kan avvike i større eller mindre grad.

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

Parkering
Parkering på tomten.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og ved. Varmekabler på bad og panelovner.

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.11 000 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Rød - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 405 986 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 1 623 944 pr 2024

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Årlig festeavgift
Kr 342

Regulering av festeavgift
Hvert 10. år

Festekontrakt datert
16.10.1978.

Kommunale avgifter
Kr 18 641 pr 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer avløp kr. 5 638,-, eiendomsskatt kr. 4 316,-, festeavgift kr. 342,-, vann kr. 3 307,- og renovasjon RTA kr. 5 038,-

Eiendomsskatt
Kr 4 316 pr 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på kr. 4 316,-

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telia.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen.

Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det 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 brukstillatese datert 08.11.1978. Brukstillatelsen gjelder rekkehusleilighet.
Gjenstående arbeid i midlertidig brukstillatelse:
Belegg på baderommet er ikke lagt forskriftsmessig, litt malerarbeid gjenstår og noe uferdig kjellerbod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk.
Hovedetasjen:
- Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Endringen er ikke søknadspliktig.
Underetasjen:
- Opprinnelig kott og matbod er omgjort til kombinert kontor/gjesterom og deler av den opprinnelige matboden inngår i den nåværende bad/vaskeromsløsningen. Bruksendringen fra tilleggsdel/sekundærrom til hoveddel/primærrom er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

- Vindu i tilknytning til kontor/gjesterom er ettermontert.

Manglende formelle bruksendringer av rom eller tilbygg uten formell byggesøknad medfører usikkerhet knyttet til om dagens løsninger er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og eier eller kjøper vil ved videre bruk eller fremtidige søknader kunne bli pålagt å dokumentere forholdene og eventuelt søke om ettergodkjenning. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.11.1978.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert.
Eiendommen er i følgende plan: Arealplan av kommuneplanen
avsatt til: Boligbebyggelse, nåværende

Det foreligger kommuneplan under arbeid.
Kommuneplanen 2025, id 4201_2025001.
Kommuneplanens arealdel ble offisielt åpnet for innspill 13.06.2024. Høringsfrist for planprogrammet og for å komme med innspill var 16.09.2024. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er et stort og viktig arbeid som har holdt på gjennom 2024 og 2025. Planen kommer ut til første offentlige høring i løpet av første kvartal 2026.

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

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

4201/15/385:
05.03.1979 - Dokumentnr: 871 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
UOPPSIGELIG HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

05.03.1979 - Dokumentnr: 873 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1980 - Dokumentnr: 1220 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

03.02.2026 - Dokumentnr: 131068 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

05.03.1979 - Dokumentnr: 871 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse

05.03.1979 - Dokumentnr: 871 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
UOPPSIGELIG HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

03.04.1978 - Dokumentnr: 1068 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:15 Bnr:309

01.01.2020 - Dokumentnr: 1266332 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:15 Bnr:385

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt.

Kommentar odelsrett
Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 1 800 000

Totalpris
Kr 1 858 690

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
46 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
58 690,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
1 846 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 858 690,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.emnorge/60250107. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 3,00 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 260,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 4 150,--

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Frende
Polisenummer: 1196477

Selger
Malin Frøyna

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

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

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

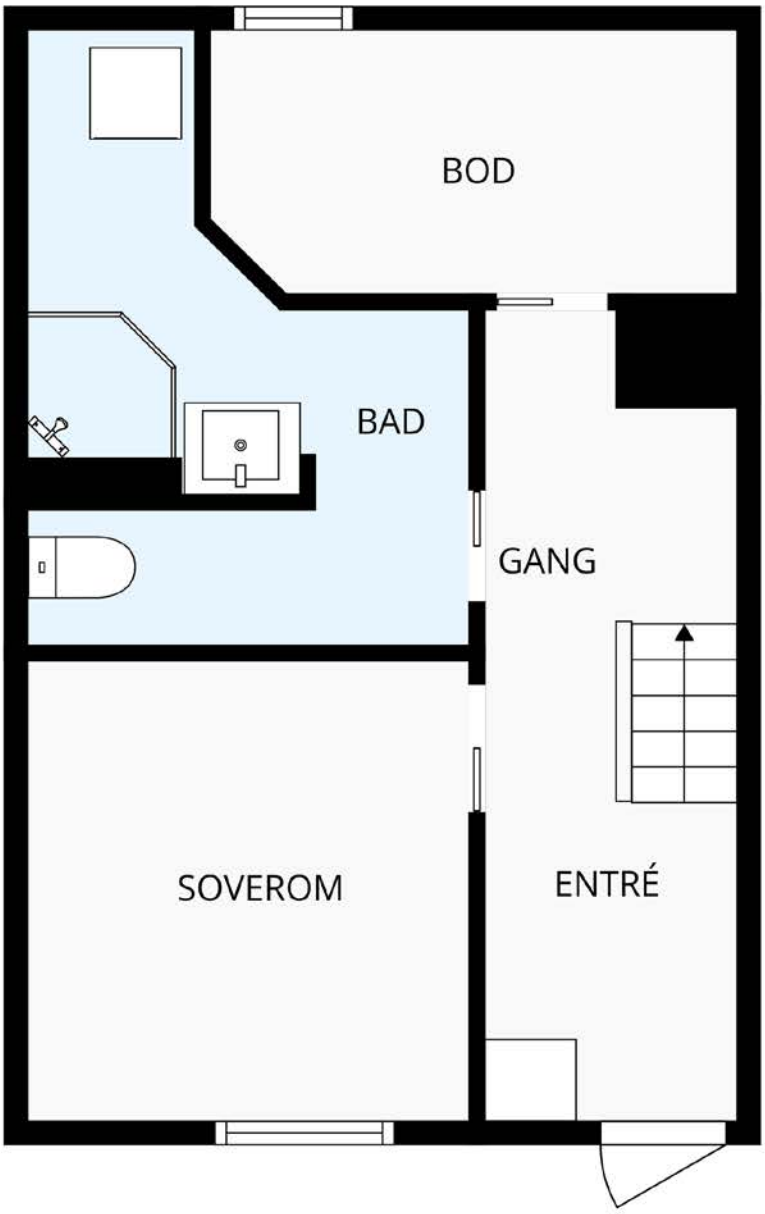
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
60250107

Salgsoppgavedato
25.02.2026

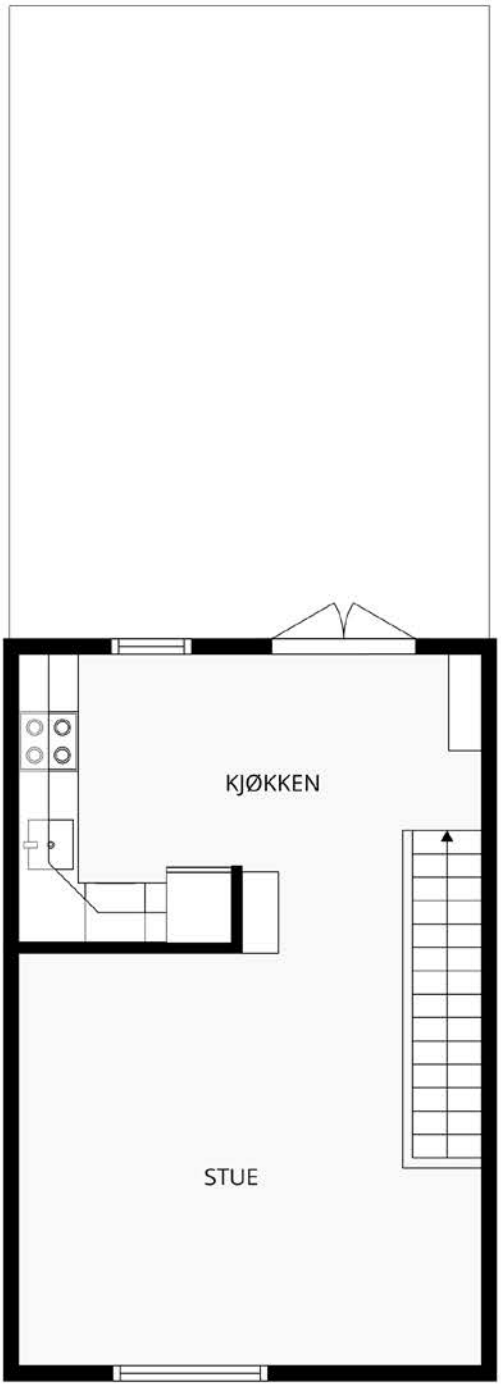
Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

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



SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

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

2.etasje



Moderne og tidsriktig fargevalg i stue



Stue med god plass til sofagruppe



Stue og kjøkken er i åpen løsning



Lyst og åpent mellom stue og kjøkken



Lyst og koselig kjøkken med plass til spisebord



Kjøkkenet har godt med skap- og benkplass



Servant med speil, dusj og plass til vaskemaskin



Baderom delt opp i to soner



Soverom med plass til dobbeltseng



Kontor



Kontor/gjesterom (ikke godkjent soverom)



Trappegang



Velkommen inn!



Koselig og skjermet uteplass med levegg mot naboer

Nabolagsprofil

Flinten 15C - Nabolaget Terneveien/Grundesundsmyra - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Granitten Linje 150, 163	5 min 0.4 km
Risør Øisangbrygga Linje 197	7 min 2.9 km
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	7 min 3 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min 28.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Risørhallen - Risør kommune	10 min
Risør kommunehus - Risør kommune	16 min

«Trivelige naboer, fredelig og fin natur i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

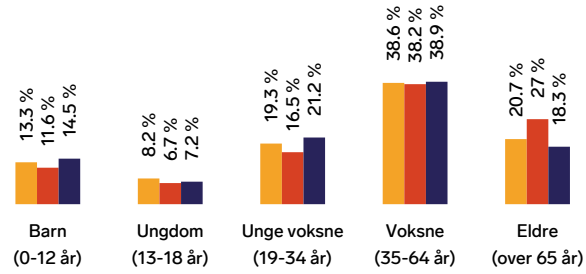
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Amandus barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 0.7 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Randvik Post i butikk, søndagsåpent	14 min 1.3 km
Kiwi Risør PostNord	15 min 1.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

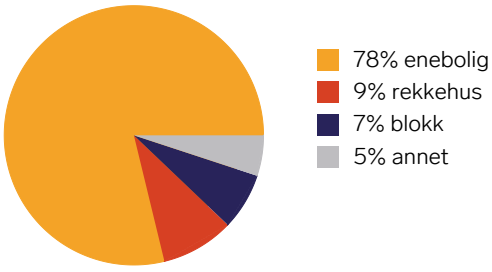
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Sport

Steinrøysa Balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Terneveien balløkke del 2 Ballspill	10 min 0.8 km
Atletix Risør	15 min

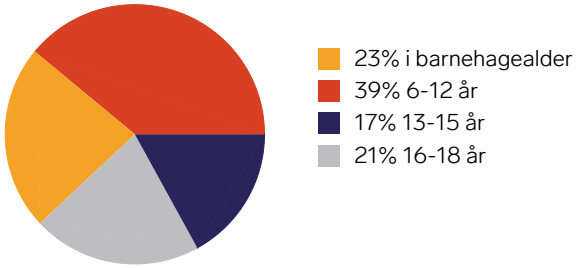
Boligmasse



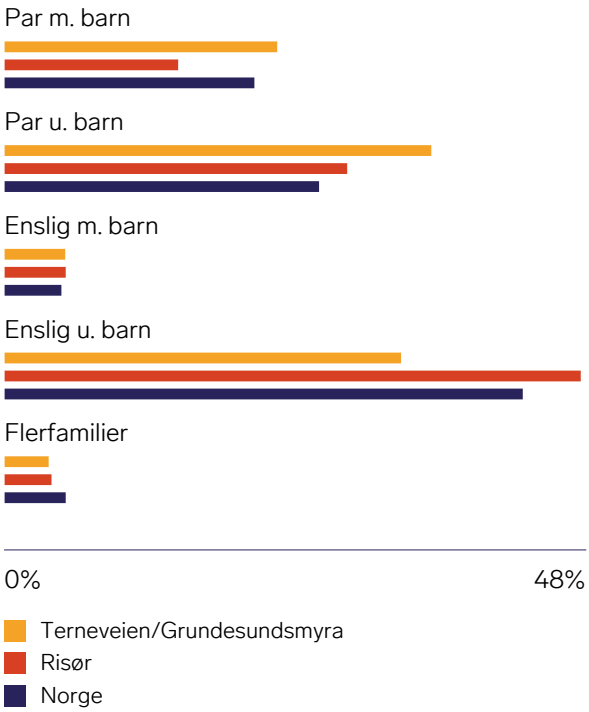
Varer/Tjenester

Grisen Storsenter	26 min
Vitusapotek Risør	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



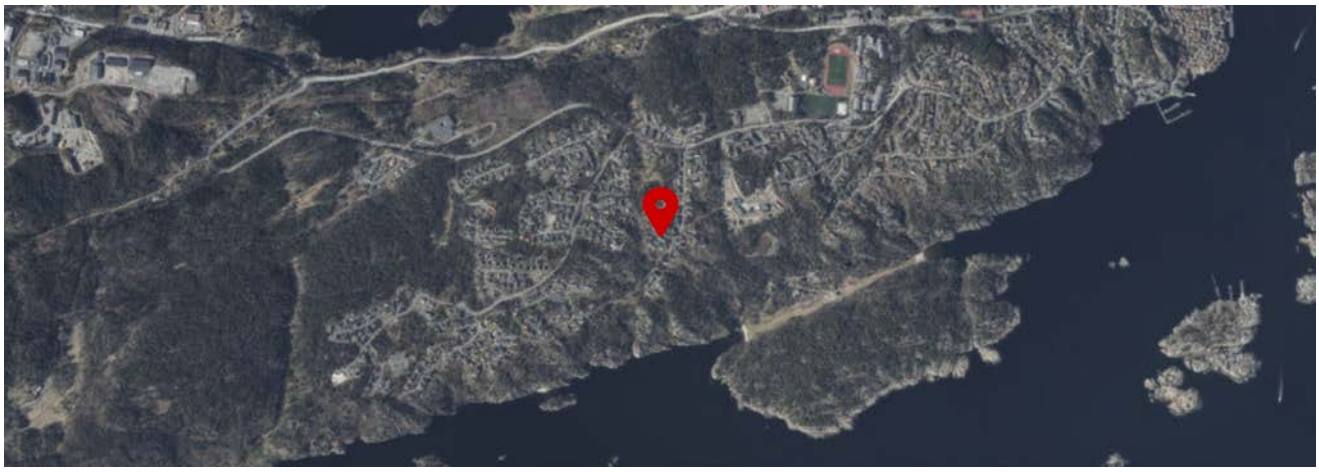
Familiesammensetning

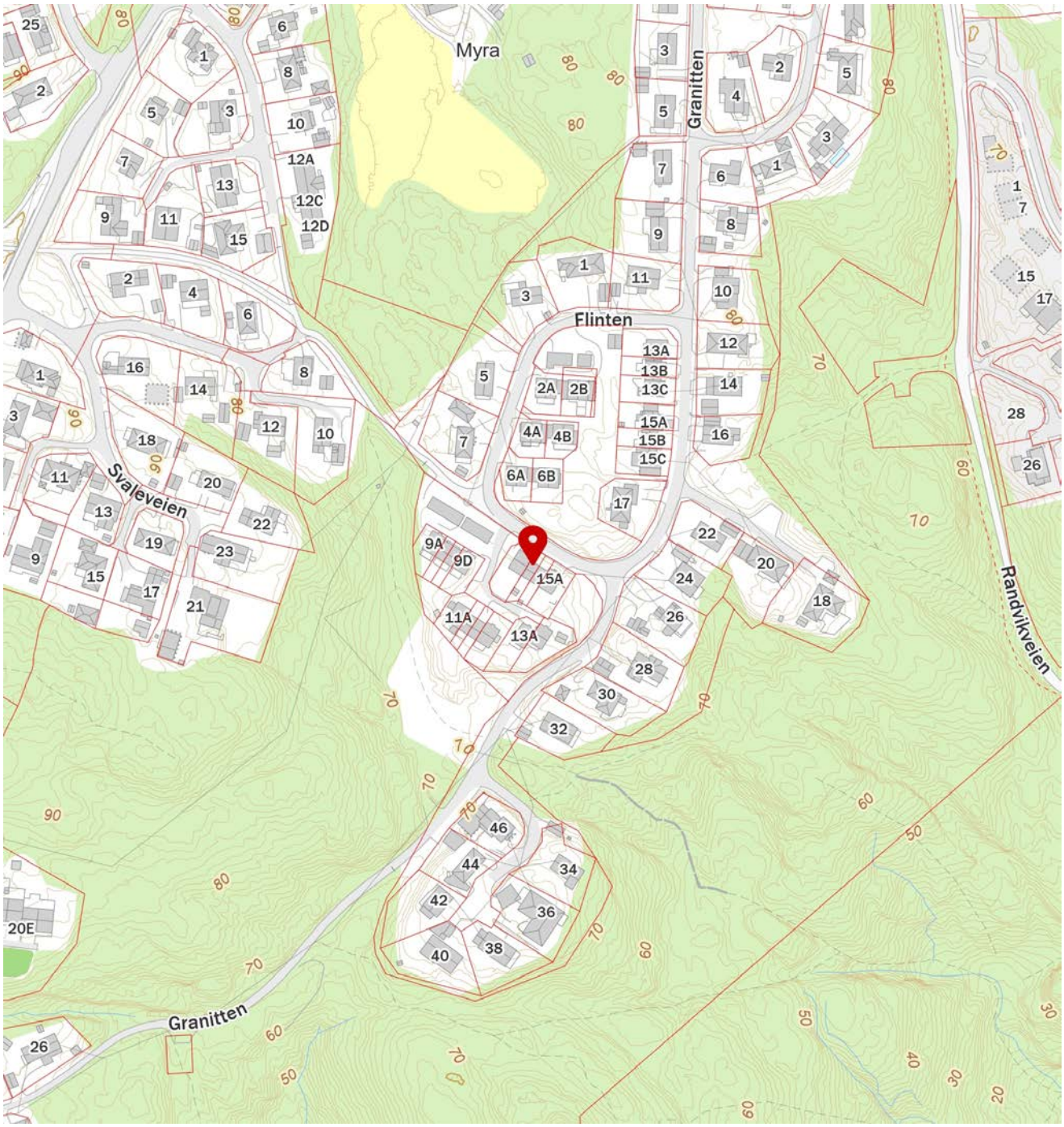


Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Flinten 15 C, 4956 RISØR

RISØR kommune

gnr. 15, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 28.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20201-1769 **Referansenummer:** UJ1664

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkebolig fra 1978, oppført i 2 etasjer.

Hovedinngangsdøren og kjøkkenet i boligens hovedetasje er ettermontert av nåværende eier og bad/vaskerommet i underetasjen ble etablert i regi av forrige eier. Deler av det elektriske anlegget er supplert eller fornyet og det foreligger dokumentasjon for deler av anlegget i boligmappa.no.

Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekking med tilhørende renner og beslag, ytterkledning, gjenværende vinduer, terrassedøren, røropplegg, elektriske anlegg og dreneringen som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet og terrengforholdene.

Taktekkingen må utbedres / omlegges som følge av påviste lekkasjer.

Det må påregnes rehabilitering av treterrassene i tilknytning til boligens nordlige side. Videre må det påregnes utskiftning av pipeløpet.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Hovedetasjen:
- Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Endringen er ikke søknadspliktig.

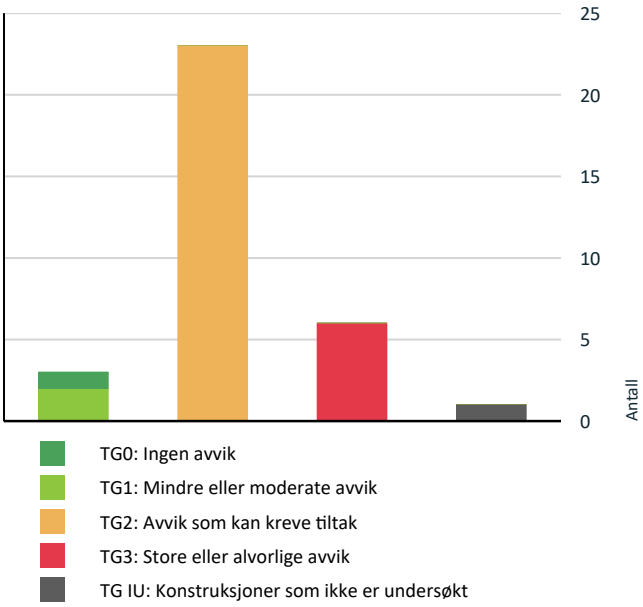
Underetasjen:
- Opprinnelig kott og matbod er omgjort til kombinert kontor/gjesterom og deler av den opprinnelige matboden inngår i den nåværende bad/vaskeromsløsningen. Bruksendringen fra tilleggsdel/sekundærrom til hoveddel/primærrom er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.
- Vindu i tilknytning til kontor/gjesterom er ettermontert.

Manglende formelle bruksendringer av rom eller tilbygg uten formell byggesøknad medfører usikkerhet knyttet til om dagens løsninger er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og eier eller kjøper vil ved videre bruk eller fremtidige søknader kunne bli pålagt å dokumentere forholdene og eventuelt søke om ettergodkjenning. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

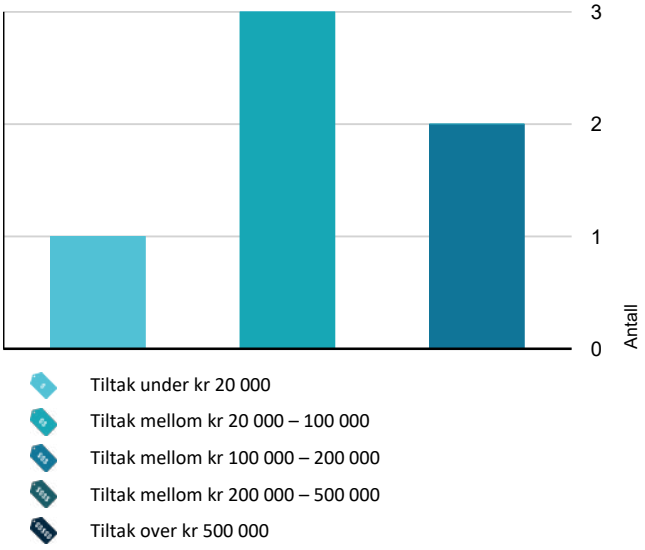
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det ble registrert synlige lekkasjer i taktekkingen. Lekkasjene er synlige og målbare på innvendig side, mot kryploftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Utvendige beslag har utettheter.

Takrenner har lekkasjer og nedsatt funksjon.
Overgangsbeslag er defekte og må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer og ettermonterte automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon (boligmappa.no) på installasjoner fra 2021.

Utvendige strømledninger ligger åpent på terreng, under terrasse. Ledningene er eksponert for mekanisk belastning og økt risiko for berøringsfare. Det ble registrert delvis løst deksel for komfyr-stikk. Gjennomføring i tavleskap er ikke tilstrekkelig tettet. Det foreligger ikke dokumentasjon for anleggsdeler etablert før 2021.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det er avvik:

Sprengsteinsfyllingen har fall inn mot grunnmur, under terrassegulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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.

Rørbrønn under servantinnredning ligger innenfor våt-soner for dusj og servant. Løsninger er ikke fuktsikker eller utført med tettesjikt for håndtering av lekkasjevann eller bruksvann. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens, vedlikehold og inspeksjon av sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stående kledning mangler dryppkant i bunn.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Det er ikke tilstrekkelig utlufting ved takutstikkene. Synlig misfarging som følge av kondensering. Det mangler vindsperre over isolasjon på kryploftet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende originale vinduene. PVC-vinduet i underetasjen er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra tilstøtende sprengsteinsfylling. Vinduet er ikke innpusset og ferdigstilt utvendig.

Utvendig > Hovedinngangsdør Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

Utvendig > Terrassedør Gå til side

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.

Synlig utvendig slitasje, friksjon mellom dørblad og terskel, samt løs tettepakning.

Utvendig > Treterrasser Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.
Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Synlig slitasje. Terrassene ligger i nær / umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning.

Innvendig > Overflater Gå til side

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene og monteringsfeil i undergulvene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter. Synlig delaminering i gulv ved oppvaskmaskin på kjøkkenet. Enkel utførelse av belistningsoverganger / endeavslutninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt om lag 27-28 mm horisontalavvik gjennom stue/kjøkken. Horisontalavviket kan være forårsaket av setninger i de planerte massene.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig platekledning. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning. Videre er det opphoping av betongstøv mellom opprinnelig platekledning og innvendig trepanel, som kan føre til støvansamlinger og nedsatt luftkvalitet. Fuktinnholdet i slike konstruksjoner kan variere gjennom årstidene. Etasjen vurderes som underventilert og det er risiko for kondens og redusert uttørkingsevne bak kledningen. Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det ble registrert trykkslag i deler av røropplegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Ettermonterte nyere vinduer er utført uten spalteventiler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen kan være over 20 år. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst for enkel inspeksjon eller ytterligere vurdering.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.
Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Datidens byggemåte medfører at konstruksjonens ytterkanter har kuldebro, noe som øker risikoen for kondensutfordringer i skjulte konstruksjoner.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert ujusterte skap, fronter og monteringsavvik i forbindelse med endeavslutninger.

På befaringstidspunktet ble det registrert og påvist svelling i laminatskjøt, forårsaket av lekkasje på tilførselsledning til oppvaskmaskinen. I følge eier er det rekvirert rørlegger for utskiftning av slangen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggflatene er ikke utført med vanntette/fuktbestandige overflater.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Det mangler dokumentert tett terskeloppkant ved dør.
Deler av gulvet mangler fall eller tilstrekkelig fall mot sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Teknisk utførelse medfører risiko for utettheter som ikke gir seg til kjenne ved hulltaking i et lokalt område. Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Konstruksjonen betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar
Det er automatisk innhentede matrikkelopplysninger og tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid, hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Bærende undertak av sponplater. Taket er tekket med asfaltshingel. Ukjent alder på taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det ble registrert synlige lekkasjer i taktekkingen. Lekkasjene er synlige og målbare på innvendig side, mot kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Inntil årstid, vær og temperaturforhold gjør at det er forsvarlig med takomlegging, må det utføres lokale utbedringer for å stanse pågående lekkasjer. I følge eier er det utført lokal tetting i etterkant av befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Lekkasje - Oppfuktet undertak.



Lekkasje - Synlig fra innvendig side.



Fuktmerker i tilknytning til opprinnelig pipegjennomføring i yttertaket.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Takrenner har lekkasjer og nedsatt funksjon. Overgangsbeslag er defekte og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Det er behov for utskiftning av renner, nedløp og overgangsbeslag i tilknytning til takfoten, overgang og gjennomføringer i taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt kledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stående kledning mangler dryppkant i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Rehabilitering av overflater og utskiftning av kledning med råteskader. Etablere endekutt med dryppkant i bunn av den stående kledningen.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Det er ikke tilstrekkelig utlufting ved takutstikkene. Synlig misfarging som følge av kondensering. Det mangler vindsperre over isolasjon på kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Etablere økt grad av utlufting og vindsperre over isolerende sjikt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Innvendig avtrekksventilering må utbedres for å sørge for undertrykk i boligen og redusert dampbelastning mot de ytre konstruksjonsdelene. Viser for øvrig til avsnittet: Taktekking.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lag glass. Vinduene er fra ulike tidsperioder. Kjøkkenvinduet er produksjonsmerket 2016. Nyere PVC-vindu i kontor/gjesterommet, i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende originale vinduene. PVC-vinduet i underetasjen er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra tilstøtende sprengsteinsfylling. Vinduet er ikke innpusset og ferdigstilt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av de gjenværende vinduene i boligen.

Anbefaler jevnlig rens og vedlikhold av drensskinne, for å redusere risikoen for tilstopping. Vindu og omramming må ferdigstilles og fuktbeskyttes bedre.









TG 2 Hovedinngangsdør

Nyere Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ettermontere utvendig terskelbeslag.



TG 2 Terrassedør

Nyere tofløyet tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• 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.

Synlig utvendig slitasje, friksjon mellom dørblad og terskel, samt løs tettepakning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rehabilitering av overflater, etterjustering og utbedring av tettepakninger.



TG 2 Treterrasser

Treterrasser i tilknytning til hovedetasjens nordlige side.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Synlig slitasje. Terrassene ligger i nær / umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Rehabilitering av overflater og konstruksjoner, oppretting og det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med laminatgulver.
Veggflatene er utført med slette malte plater, malte panelplater, trepanel og malt strie.
Det er benyttet slette malte overflater og beiset trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene og monteringsfeil i undergulvene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter. Synlig delaminering i gulv ved oppvaskmaskin på kjøkkenet. Enkel utførelse av belistningsoverganger / endeavslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av laminatgulv hvor det har oppstått svelling, i tilknytning til kjøkkenet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen. Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt om lag 27-28 mm horisontalavvik gjennom stue/kjøkken. Horisontalavviket kan være forårsaket av setninger i de planerte massene.

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.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har opprinnelig vært utført med ildsted, sannsynligvis tilknyttet stålpipeløp. Installasjonene er fjernet, med unntak av pipehatt over tak.

Eventuell ettermontering av ildsted og nytt pipeløp må utføres av fagpersonell og innmeldes til kommunens brann / feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter rom i underetasjens nordlige side, med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig platekledning. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning. Videre er det opphoping av betongstøv mellom opprinnelig platekledning og innvendig trepanel, som kan føre til støvansamlinger og nedsatt luftkvalitet. Fuktinnholdet i slike konstruksjoner kan variere gjennom årstidene. Etasjen vurderes som underventilert og det er risiko for kondens og redusert uttørkingsevne bak kledningen. Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ved oppussing bør plastisolasjon / isopor med brannforsterkende egenskaper fjernes. Det er ikke påvist fuktskader i hulltakingsområdet. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktrelaterte skader over tid, på grunn av byggemåte, alder og ventilasjonsforhold. Tiltak må også sees i direkte sammenheng med avsnittene: Drenering og terrengforhold. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.





Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktinnhold i konstruksjonen, men ikke konstatert fuktskader.

Tilstandsrapport

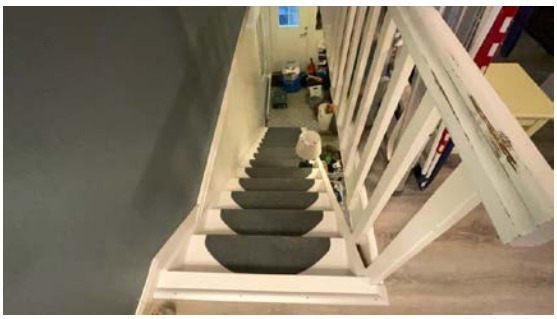
TG 3 Innvendige trapper

Rettløpstrapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige dører

Malte skyvedører.
Det må påregnes noe etterjusteringer.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad/vaskerom i boligens underetasje.
Tilgjengelige opplysninger tilsier at våtrommet ble etablert i perioden rundt 2012, i regi av forrige eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet beiset trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggflatene er ikke utført med vanntette/fuktbestandige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning / vannsprut mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Videre bruk av dusjkabinett, inntil våtrommet skal renoveres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det mangler dokumentert tett terskeloppkant ved dør. Deler av gulvet mangler fall eller tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
- Det er 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.

Rørbrønn under servantinnredning ligger innenfor våt-soner for dusj og servant. Løsninger er ikke fuktsikker eller utført med tettesjikt for håndtering av lekkasjevann eller bruksvann. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens, vedlikehold og inspeksjon av sluk.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

Anbefaler å kontakte fagspesialist innen våtrom, for etablering av fuktsikker løsning. Det kan ikke utelukkes behov for destruktive inngrep eller ettermontering av lekkasjstopper i tilknytning til rør-brønnen. Anbefaler hyppig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinet og opplegg for vaskemaskin.
I følge eier er dusjkabinettet nylig skiftet.

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.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Rens av ventilator og lett smøring av viftelager. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende kontor/gjesterom. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Teknisk utførelse medfører risiko for utettheter som ikke gir seg til kjenne ved hulltaking i et lokalt område. Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Konstruksjonen betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:
kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i slett lys utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Utslagsvask.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert ujusterte skap, fronter og monteringsavvik i forbindelse med endeavslutninger.

På befaringstidspunktet ble det registrert og påvist svelling i laminatskjøt, forårsaket av lekkasje på tilførselsledning til oppvaskmaskinen. I følge eier er det rekvirert rørlegger for utskiftning av slangen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kosmetiske utbedring av endeavslutninger, etterjustering av fronter og etablere tilkomst til varmtvannsbereder. Montere fuge-forsegling i benkplateskjøt som forebyggende tiltak mot fukt og svelling.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert trykkslag i deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• 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.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet

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

Ettermonterte nyere vinduer er utført uten spalteventiler.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder / benkbereder er plassert i tilknytning til underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen kan være over 20 år. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilkomst for enkel inspeksjon eller ytterligere vurdering.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.
Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer og ettermonterte automatsikringer. Det er fremlagt dokumentasjon (boligmappa.no) på installasjoner fra 2021.

Utvendige strømledninger ligger åpent på terreng, under terrasse. Ledningene er eksponert for mekanisk belastning og økt risiko for berøringsfare. Det ble registrert delvis løst deksel for komfyr-stikk. Gjennomføring i tavleskap er ikke tilstrekkelig tettet. Det foreligger ikke dokumentasjon for anleggsdeler etablert før 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   se boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei ikke skjedd i mitt eie.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Utvendige strømledninger ligger åpent på terreng, under terrasse. Ledningene er eksponert for mekanisk belastning og økt risiko for berøringsfare. Det ble registrert delvis løst deksel for komfyr-stikk. Gjennomføring i tavleskap er ikke tilstrekkelig tettet. Det foreligger ikke dokumentasjon for anleggsdeler etablert før 2021.

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

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

Generell kommentar

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringer/rettinger. Eventuelle utbedringer av større omfang eller oppgraderinger / standardhevinger er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Boligen er utført med røykvarslere.
Nyere brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2024.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er utført redrenering siden byggeår. Delvis jordholdige masser og finmasser medfører at dreneringen kan være tilslammet i bunn. Redrenering og utvendig etterisolering anbefales for å unngå fuktvandring i den vertikale tilbakefylte delen av murverket.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert.
Det er sannsynligvis etablert grovstøpt plate under gulvene i underetasjen. Teknisk utførelse og isoleringsgrad er ikke tilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Datidens byggemåte medfører at konstruksjonens ytterkanter har kuldebro, noe som øker risikoen for kondensutfordringer i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. I forbindelse med en fremtidig redrenering anbefales etterisolering av murverket, på utvendig side. Vurderingen omfatter også betonggulv/såle mot det fri, på den sydlige siden.



TG 3 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med tilbakefylte masser mot grunnmurens nordlige side.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Det er avvik:

Sprengsteinsfyllingen har fall inn mot grunnmur, under terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utvendig stoppekran må lokaliseres. Naturlige aldringssvekkelser for utvendig stoppekran medfører at stoppekranen må kun benyttes i samråd med vvs-fagmann eller ved akutte tilfeller av lekkasjer på vannledningen, ettersom det kan være mekanisk funksjonssvikt som ikke gir seg til kjenne før kranen stenges og skal reåpnes.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

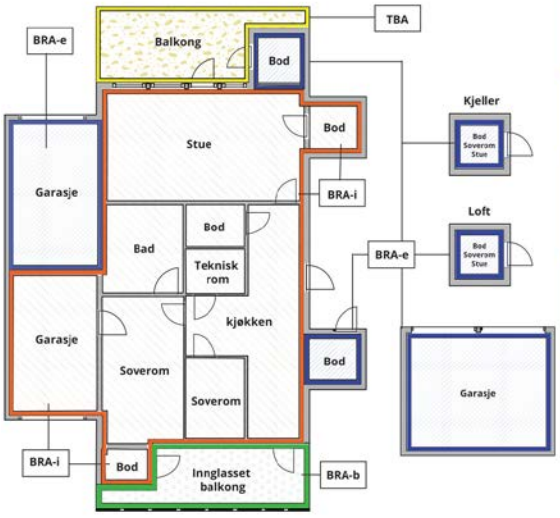
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	35			35	52
Underetasje	33			33	
SUM	**68**				**52**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré / trappegang, soverom, bad/vaskerom, kontor / gjesterom		

Kommentar

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):
Det er det samlede arealet for terrassene i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Den eksisterende innredningen medfører at boligen ikke er utført med innvendig bodareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen:
- Delevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Underetasjen:
- Opprinnelig kott og matbod er omgjort til kombinert kontor/gjesterom og deler av den opprinnelige matboden inngår i den nåværende bad/vaskeromsløsningen. Bruksendringen fra tilleggsdel/sekundærrom til hoveddel/primærrom er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.
- Vindu i tilknytning til kontor/gjesterom er ettermontert.

Manglende formelle bruksendringer av rom eller tilbygg uten formell byggesøknad medfører usikkerhet knyttet til om dagens løsninger er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og eier eller kjøper vil ved videre bruk eller fremtidige søknader kunne bli pålagt å dokumentere forholdene og eventuelt søke om ettergodkjenning. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Brannceller

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

Kommentar: Det er den tekniske utførelsen av overgangen mellom boenhetene som legges til grunn for vurderingen. Brannprosjektering for tekniske utførelse av skillekonstruksjoner er ikke fremlagt.

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: Det er det faktiske rømningsalternativet i tilknytning til det etterinnredede bodrommet som legges til grunn for vurderingen. Overdekkende terrassegulv, utvendig steinfylling og strømledninger vurderes ikke som sikkert rømningsalternativ ved brann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Malin Frøyna	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	15	385		0	141 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Flinten 15 C

Hjemmelshaver
Fester: Frøyna Malin
Bortfester: Risør Kommune

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilser at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet (festet tomt) som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev. Utfyllende opplysninger om festekontraktens innhold må innhentes hos eier, bortfester, ansvarlig megler eller statens kartverk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Datert Mars 1974.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	
2	31.12.2025	Bildekorreksjon og eiers opplysning om lokal utbedring av taktekking.

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

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/UJ1664

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

Flinten 15C, 4956 RISØR

18 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flinten 15C	Flinten 15C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2017

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.

Bodd i boligen siden september 2017.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Frøyna, Malin

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**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Paulsen & sønn

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje x 2 i tak oppdaget under befaring med takstmann. Planlegges å benytte fagfolk for akutt lokal utbedring for å forebygge ytterligere skade.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ytterdør og vindu på soverom ble byttet ut ved egeninnsats.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vindu satt inn i disponibelt rom, samt laget åpning til lysgrav gjennom terrasse

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Kjetil Danielsen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Malt kledning på langvegg, samt skiftet noe kledning.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vitalis Pauzuolis Håndverker

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet termostat gulvvarme bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro skagerrak

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet taklampe bad

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Skagerrak

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet taklampe kjøkken, montere taklamper bad, opplegg for utekontakt 1.etg.,

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Skagerrak

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2017

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Før-og etterarbeid ifbm bytte av kjøkken. Ny kurs til oppvaskmaskin, montering av lys og stikk kjøkkenbenk.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sønningdal elektro

10.4.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted fjernet før jeg kjøpte boligen.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe mugg observert på loft ifbm befaring med takstmann i desember 2025.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Forrige eier endret rominndeling i 1.etg.

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vindu ble satt inn i vegg på disponibelt rom i 1.etg.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Kjetil Danielsen

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tidligere eier har opplyst i sin egenerklæring datert 2017, om at egeninnsats er brukt på våtrom og ved endring av i rominndeling i 1. etg.

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 95723164

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Frøyna, Malin	**2025-12-18**

Identification

bankID Frøyna, Malin

Signicat

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

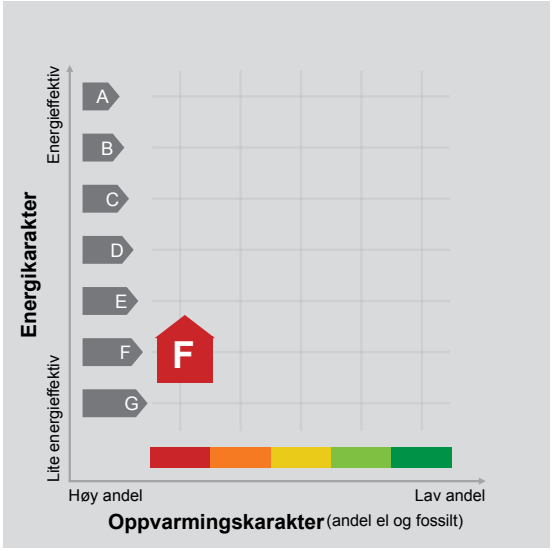
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Frøyna, Malin	18/12-2025 13:02:39	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Flinten 15C
Postnummer	4956
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	385
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166610419
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237169
Dato	18.12.2025



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)

- Isolering av gulv mot grunn
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Utskriftsdato: 05.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4201 - 15/385//



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

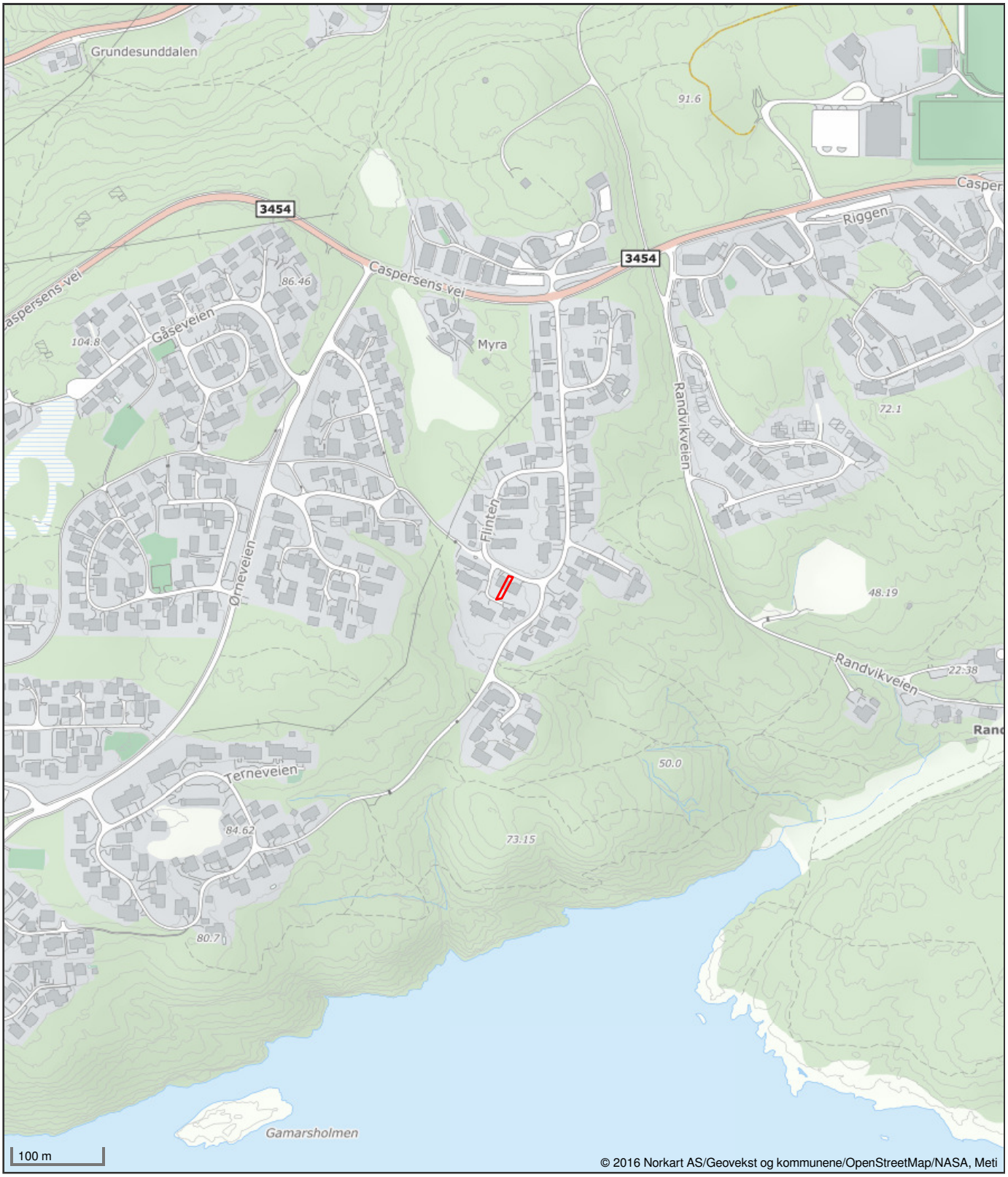
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	141,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6507761,75	**Øst**	512024,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6507752,82	512023,46	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,19	
2	6507751,47	512017,21	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,39	
3	6507778,51	512030,63	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,19	
4	6507776,28	512035,11	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	

Utskriftsdato: 05.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4201 - 15/385//



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.

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	FLINTEN 15C	Beregnet areal	141
Etablert dato	03.04.1978	Historisk oppgitt areal	141
Oppdatert dato	24.12.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
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	15/385
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.04.1978			15/309 (-141), 15/385 (141)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6507761.75	512024.68	0	Ja	141	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRØYNA MALIN F080690*****	Fester (F) 1/1	FLINTEN 15C 4956 RISØR	Bosatt (B)
RISØR KOMMUNE S964977402	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 158 4952 RISØR	

Adresse

Vegadresse: Flinten 15 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4956 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	207 Grundesundsmyra	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166610419		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1979

1: Bygning 166610419: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	71
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1979	24.03.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flinten 15C	H0101	15/385	71	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	36	0	36	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0

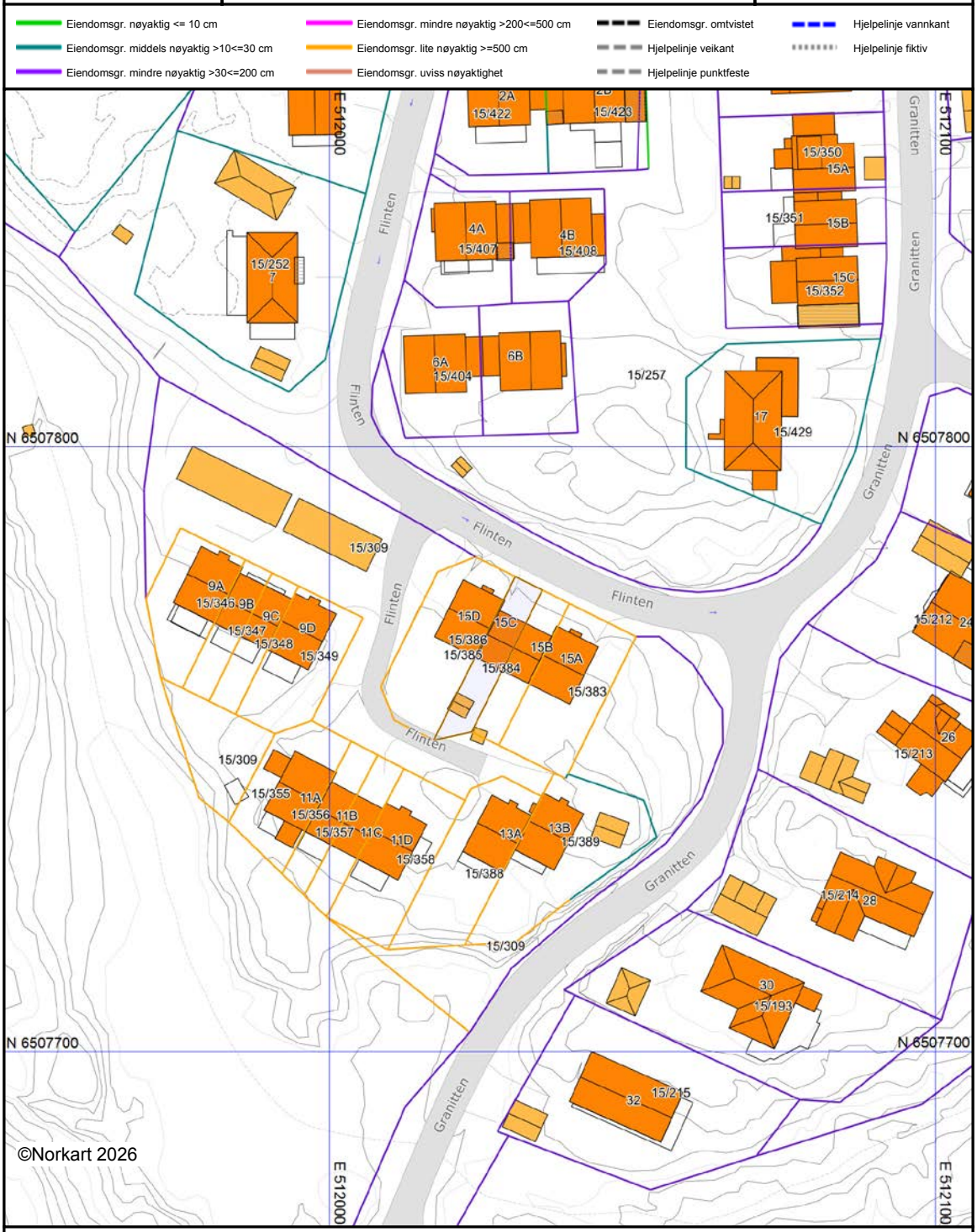
Risør kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/385
Adresse: Flinten 15C
Dato: 05.01.2026
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.

Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 15 Bnr 385 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Flinten 15C, 4956 RISØR

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 405 986
Som sekundærbolig:	kr 1 623 944

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	385	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Flinten 15C, 4956 RISØR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 141 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4201_2025001
Navn	Kommuneplanen 2025
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

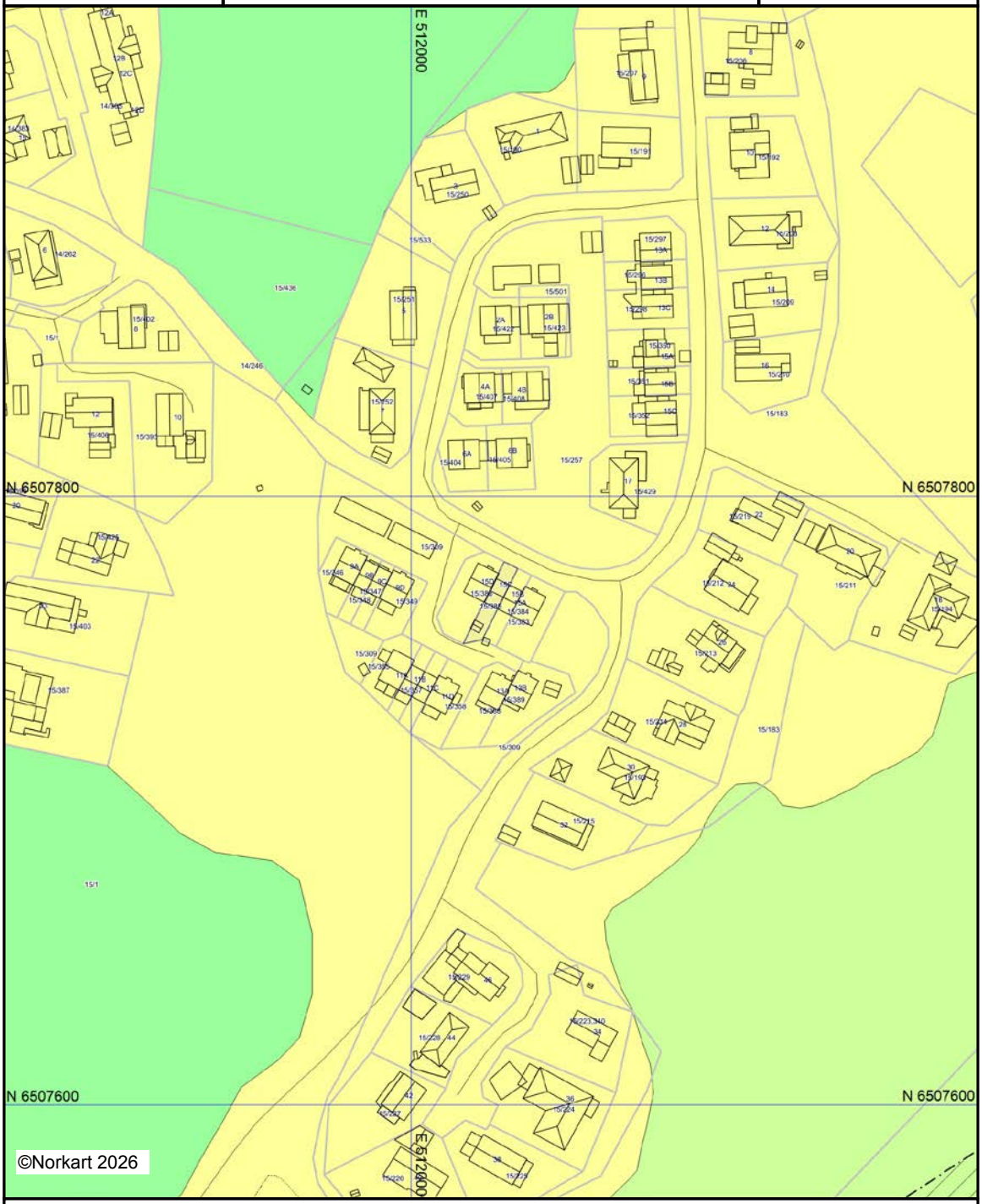
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/385
Adresse: Flinten 15C
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Planstatus

Planer under arbeid

Kommuneplanens arealdel 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 har holdt på gjennom 2024 og 2025.

Planen kommer ut til første offentlige høring i løpet av første kvartal 2026.

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

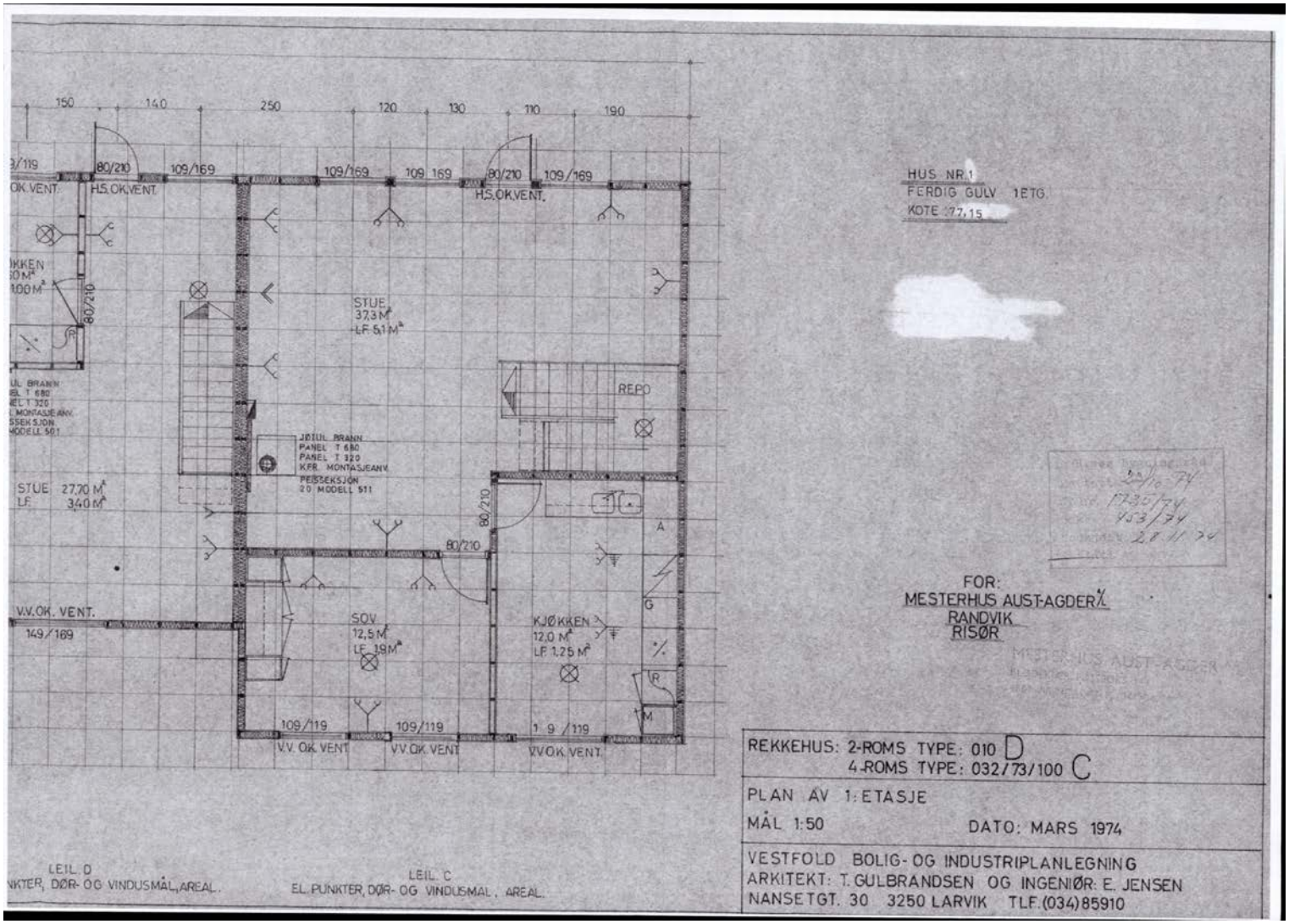
Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

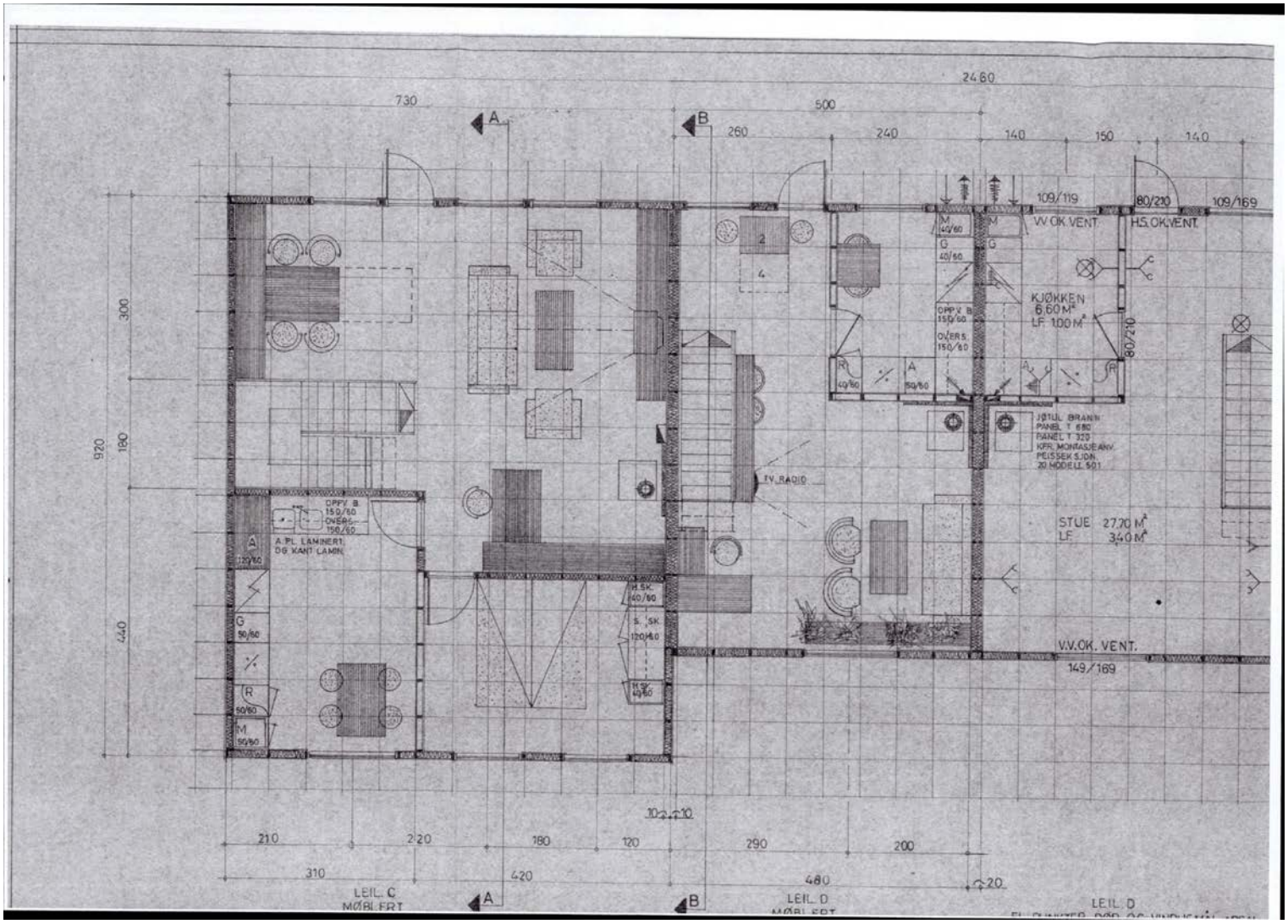
§ 4-9 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730

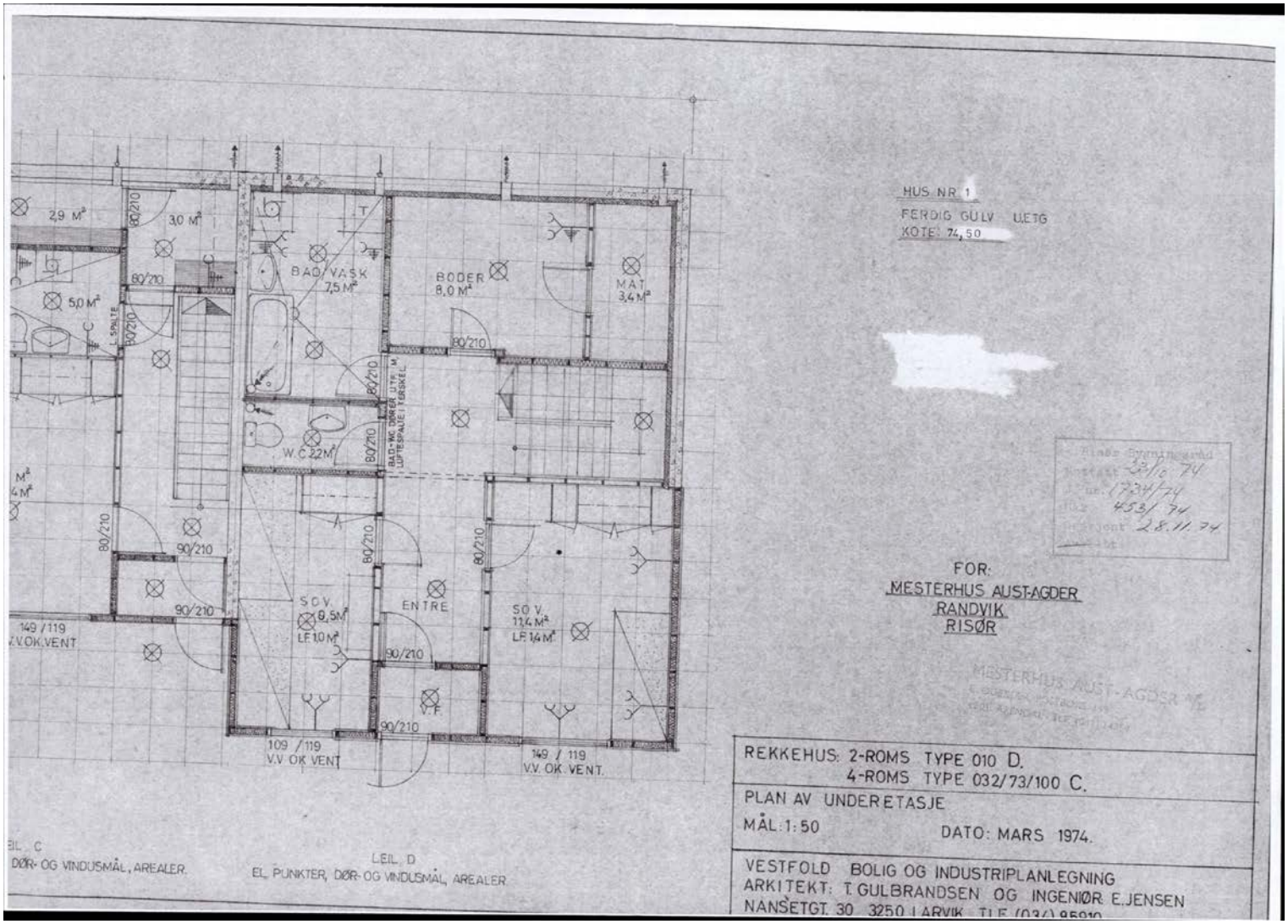
Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

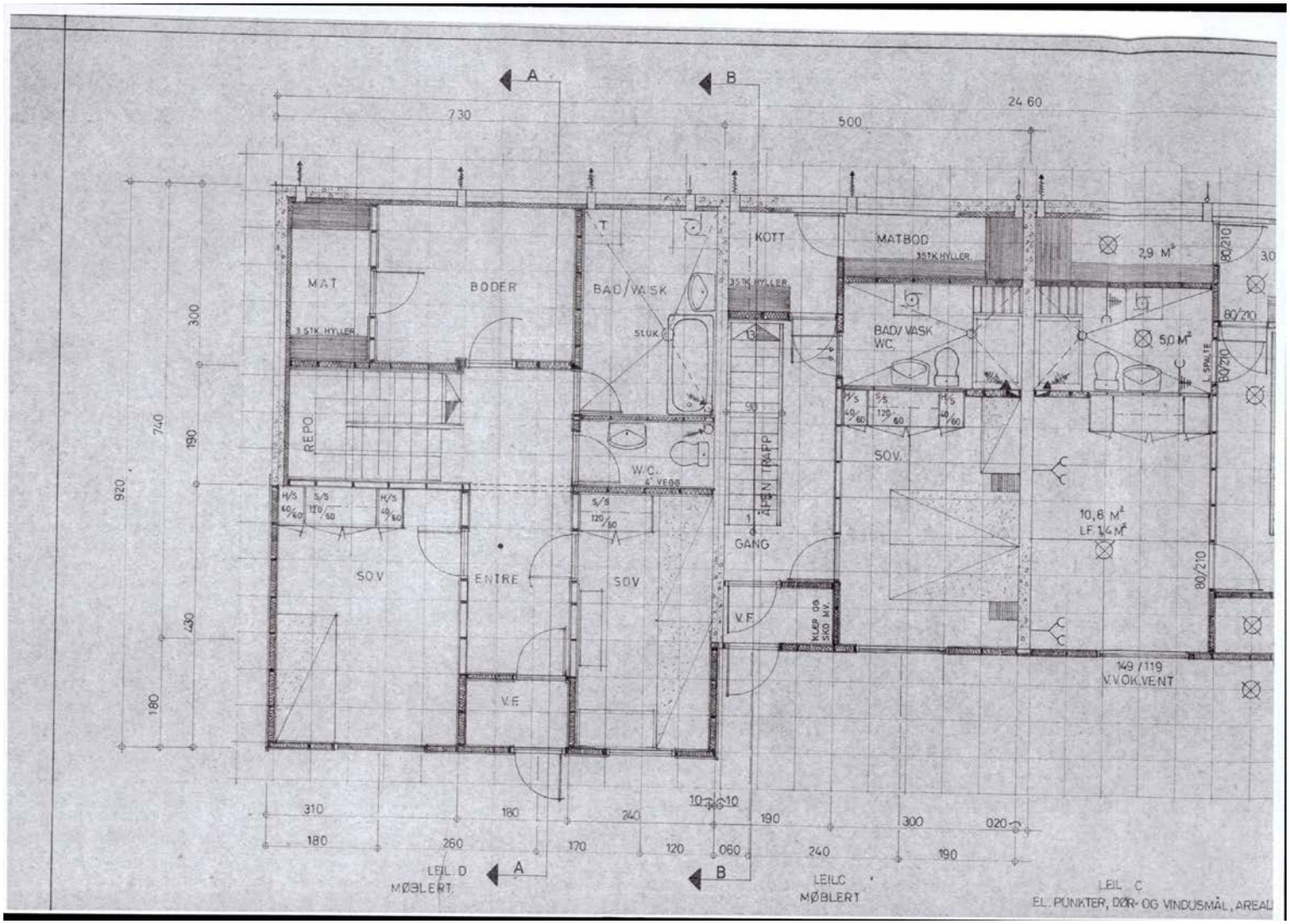
§ 4-10 BÅNDLEGGINGSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § §11-8 BOKSTAV D) H740

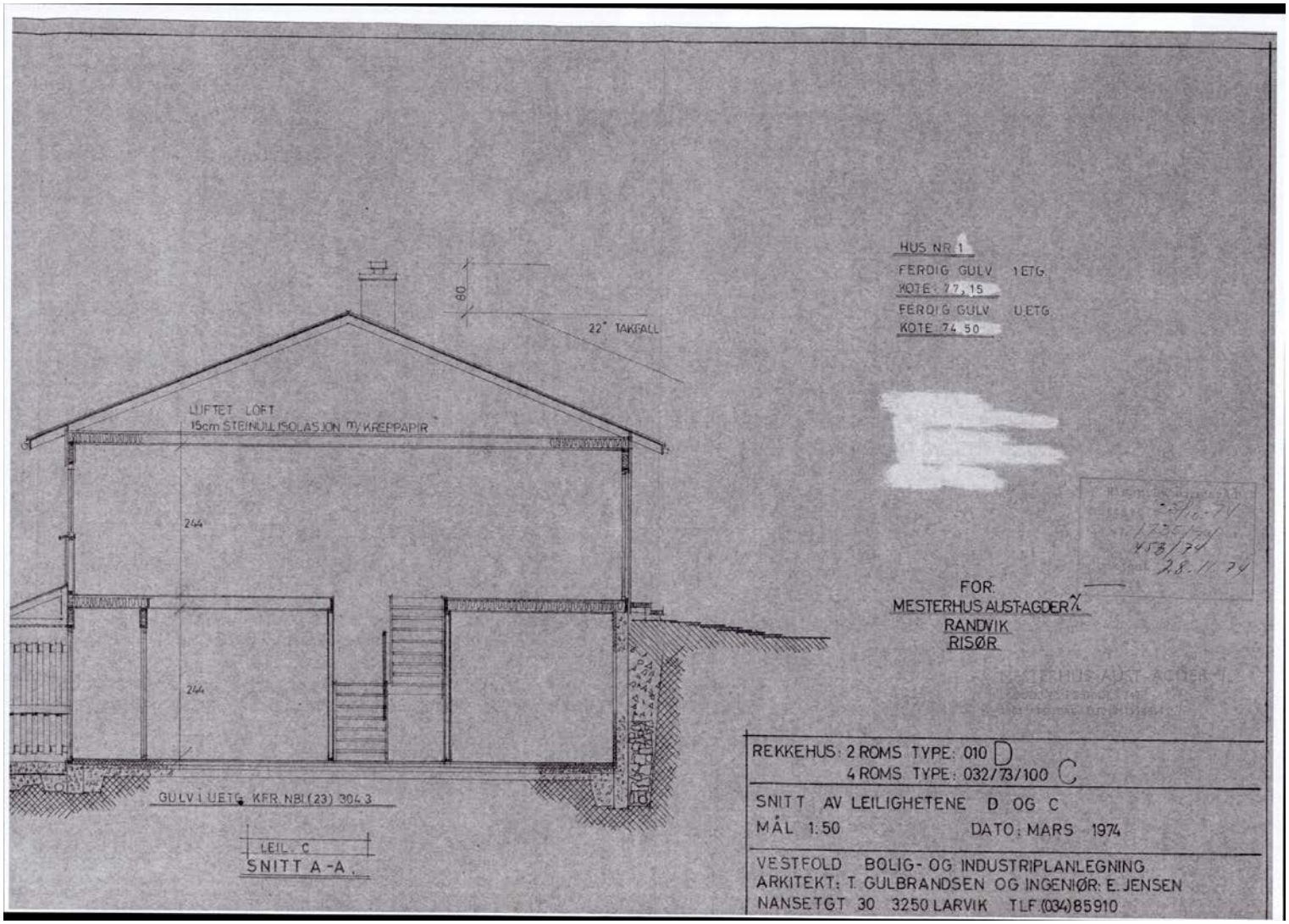
Sonen viser område båndlagt etter energiloven.

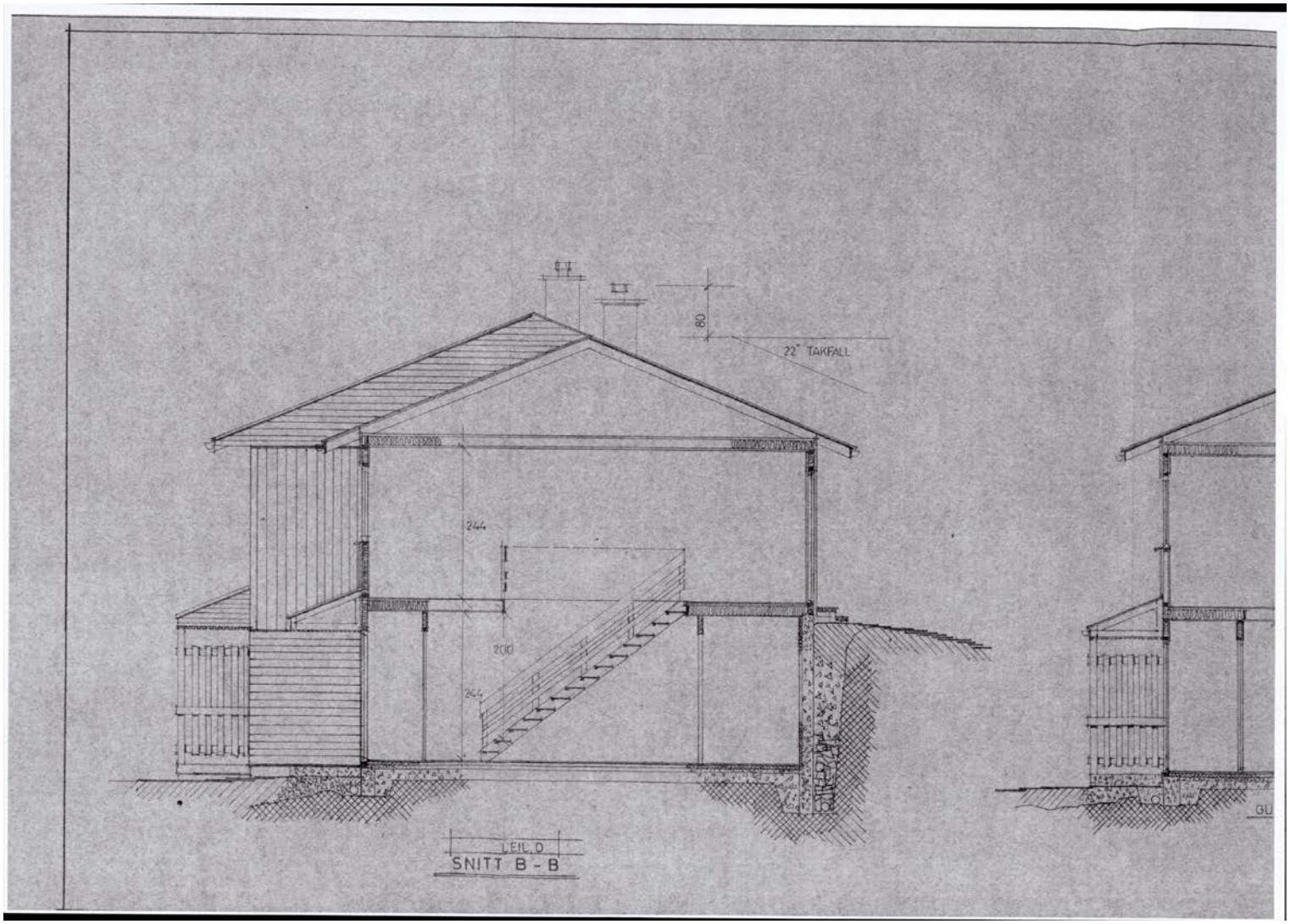

150
140
250
120
130
110
190
80/210
109/169
H.S.OK.VENT.
V.V.OK. VENT.
STUE
37,3 M²
LF 5,1 M²
REPO
JØTUL BRANN
PANEL T 680
PANEL T 320
KFR. MONTASJEANV.
PEISSEKSJON
20 MODELL 511
STUE 27,70 M²
LF 3,40 M²
SOV
12,5 M²
LF 1,9 M²
KJØKKEN
12,0 M²
LF 1,25 M²
A
G
R
M
109/119
149/169
HUS NR. 1
FERDIG GULV 1ETG.
KOTE 77,15
FOR:
MESTERHUS AUST-AGDER
RANDVIK
RISØR
REKKEHUS: 2-ROMS TYPE: 010 D
4-ROMS TYPE: 032/73/100 C
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50
DATO: MARS 1974
VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARKITEKT: T. GULBRANDSEN OG INGENIØR: E. JENSEN
NANSETGT. 30 3250 LARVIK TLF.(034)85910
LEIL. C
EL. PUNKTER, DØR- OG VINDUSMÅL, AREAL.

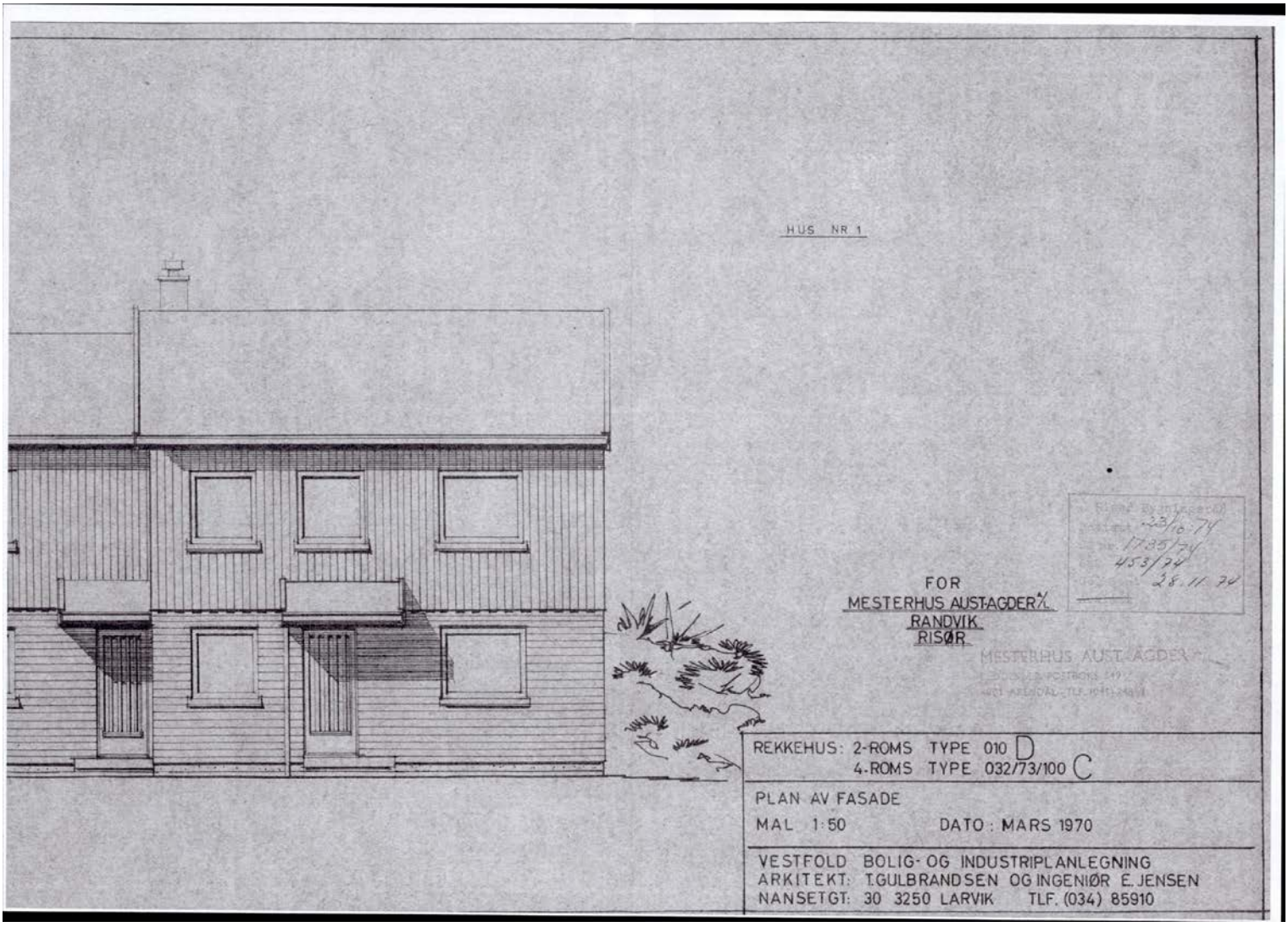

24.80
730
500
260
240
140
150
140
109/119
80/210
109/169
VV.OK.VENT.
H.S.OK.VENT.
KJØKKEN
6.60 M²
LF. 1.00 M²
OPPV. B
150/60
OVERS.
150/60
80/210
JØTUL BRANN
PANEL T 680
PANEL T 320
KPR. MONASJEANV.
PEISSEK S.DK.
20 MODELL 501
TV. RADIO
STUE 27.70 M²
LF. 3.40 M²
OPPV. B
150/60
OVERS.
150/60
A PL. LAMINERT
OG KANT LAMIN.
V.V.OK. VENT.
149/169
920
300
180
440
210
220
180
120
290
200
310
420
480
20
LEIL. C
MØBLERT
LEIL. D
MØBLERT
LEIL. D

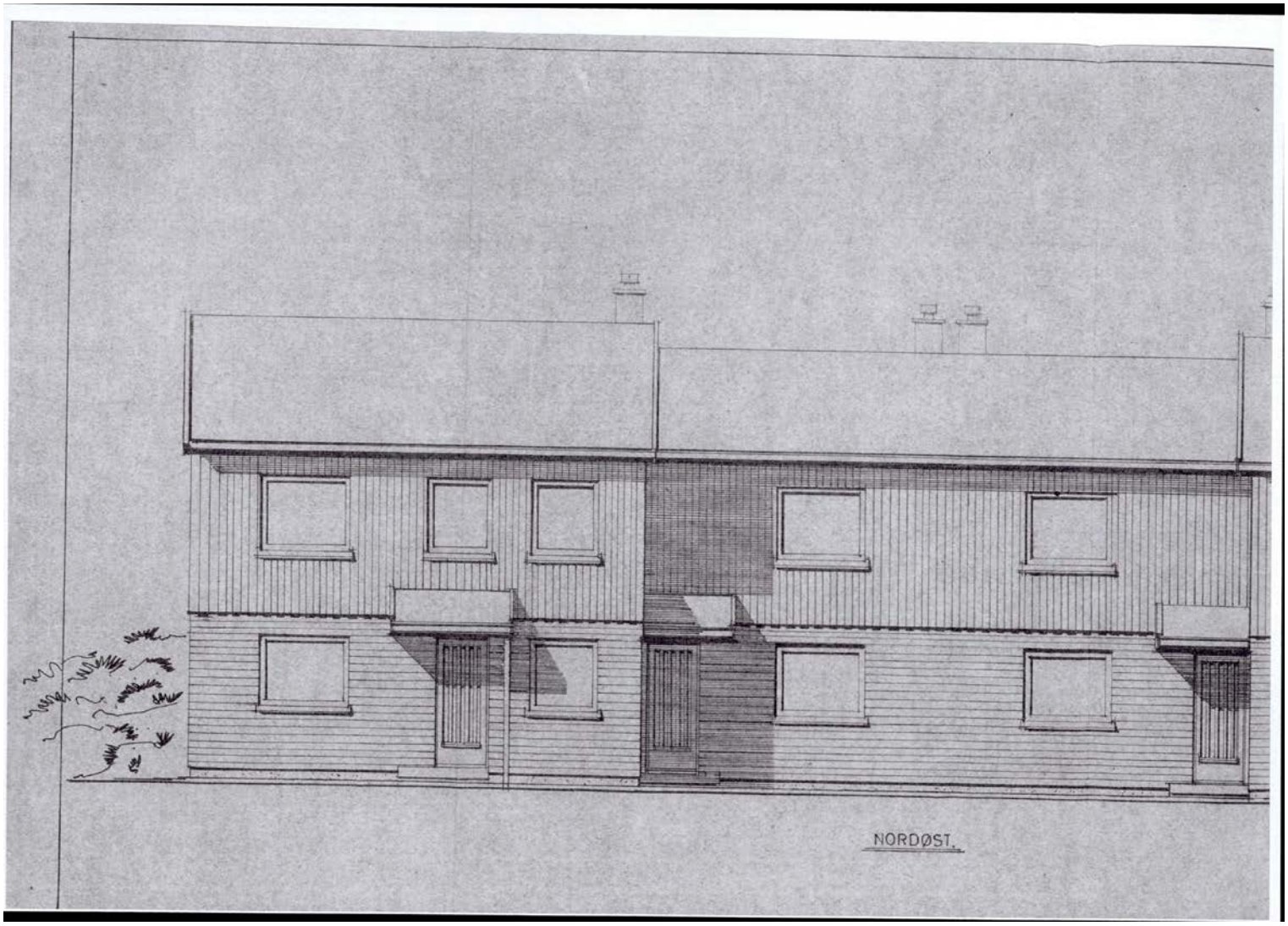

HUS NR 1
FERDIG GULV U.ETG
KOTE: 74,50
2,9 M²
3,0 M²
5,0 M²
BAD/VASK 7,5 M²
BODER 8,0 M²
MAT 3,4 M²
W.C 2,2 M²
SOV. 9,5 M²
LF 1,0 M²
ENTRE
SOV. 11,4 M²
LF 1,4 M²
V.F
80/210
90/210
149 / 119 V.V OK VENT
109 / 119 V.V OK VENT
149 / 119 V.V. OK. VENT
FOR:
MESTERHUS AUST-AGDER
RANDVIK
RISØR
REKKEHUS: 2-ROMS TYPE 010 D.
4-ROMS TYPE 032/73/100 C.
PLAN AV UNDERETASJE
MÅL: 1:50
DATO: MARS 1974.
VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGGING
ARKITEKT: T. GULBRANDSEN OG INGENIØR E. JENSEN
NANSETGT. 30 3250 LARVIK TLF (034) 85910
LEIL. C
DØR- OG VINDUSMÅL, AREALER.
LEIL. D
EL. PUNKTER, DØR- OG VINDUSMÅL, AREALER

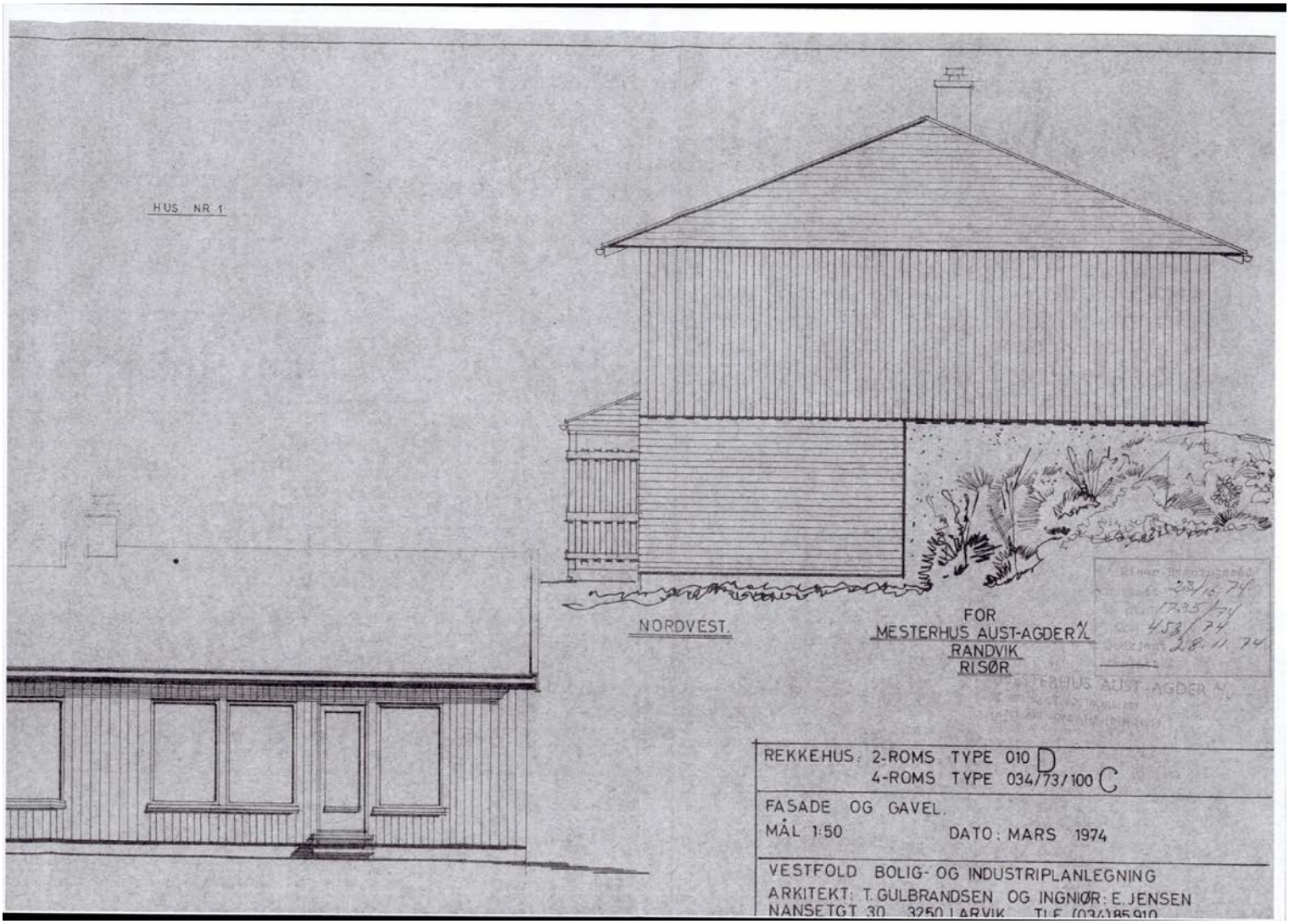

A
B
730
500
24 60
MAT
3 STK. HYLLER
BODER
BAD/VASK
SLUK
T
KOTT
3 STK HYLLER
MATBOD
3 STK HYLLER
2,9 M²
BAD/ VASK
WC.
5,0 M²
SOV.
10,6 M²
LF 1,4 M²
REPO.
W.C.
6" VEGG
ÅPEN TRAPP
GANG
SOV
ENTRE
SOV
V.E
V.E
KLEP OG SKO M/H
149 / 119
V.V.OK.VENT
80/210
LEIL. D
MØBLERT
LEILC
MØBLERT
LEIL. C
EL. PUNKTER, DØR- OG VINDUSMÅL, AREAL

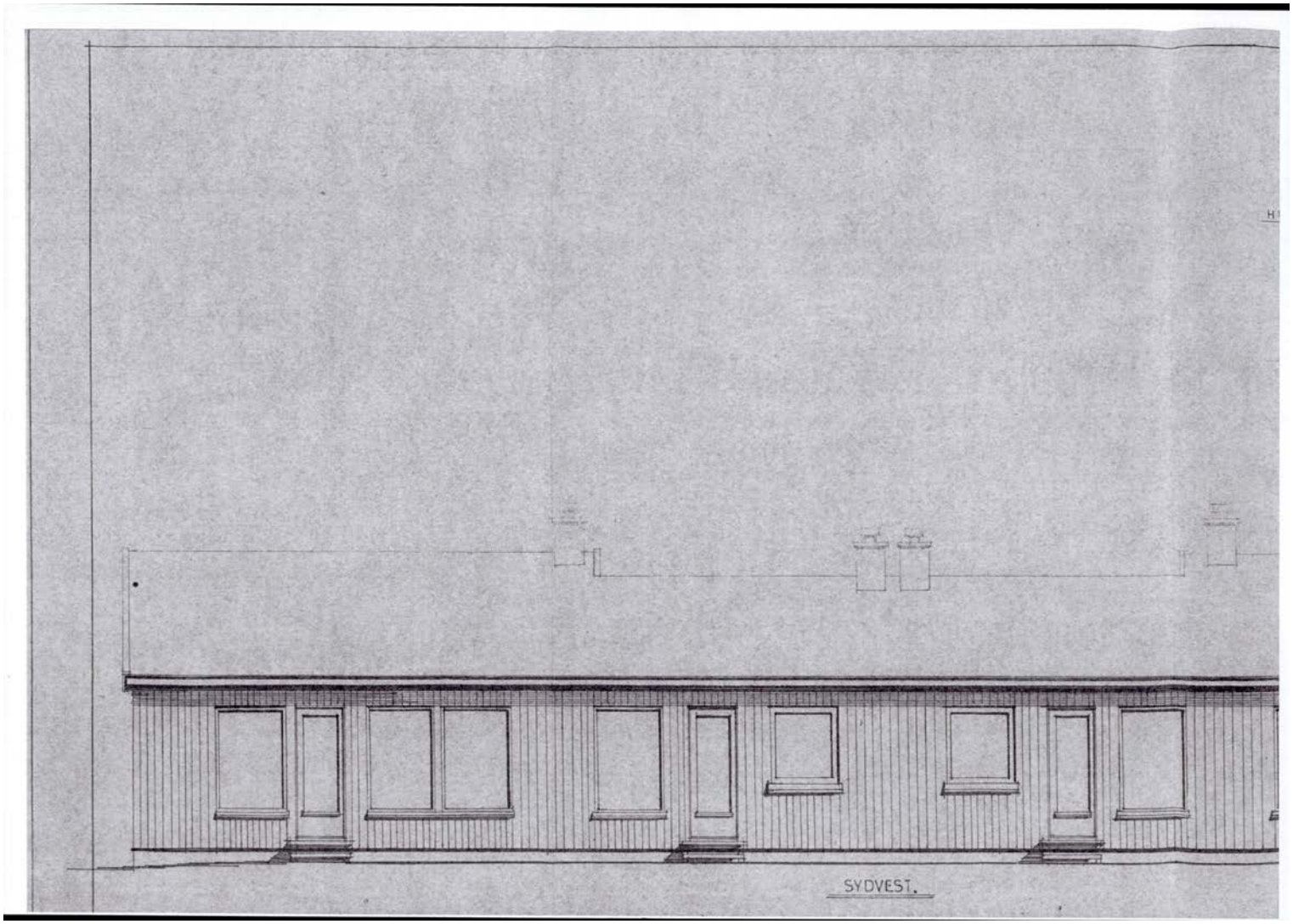

HUS NR. 1
FERDIG GULV 1 ETG.
KOTE: 77,15
FERDIG GULV U.ETG.
KOTE 74,50
80
22° TAKFALL
LUFTET LOFT
15cm STEINULLISOLASJON m/KREPPAPIR
244
244
GULV I U.ETG. KFR. NBI (23) 3043
LEIL. C
SNITT A-A
FOR:
MESTERHUS AUST-AGDER A/S
RANDVIK
RISØR
REKKEHUS: 2 ROMS TYPE: 010 D
4 ROMS TYPE: 032/73/100 C
SNITT AV LEILIGHETENE D OG C
MÅL 1:50
DATO: MARS 1974
VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGGING
ARKITEKT: T. GULBRANDSEN OG INGENIØR: E. JENSEN
NANSETGT 30 3250 LARVIK TLF. (034) 85910


80
22° TAKFALL
244
200
244
LEIL D
SNITT B - B


HUS NR 1
FOR
MESTERHUS AUST-AGDER A/L
RANDVIK
RISØR
REKKEHUS: 2-ROMS TYPE 010 D
4-ROMS TYPE 032/73/100 C
PLAN AV FASADE
MAL 1:50
DATO: MARS 1970
VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARKITEKT: T.GULBRANDSEN OG INGENIØR E.JENSEN
NANSETGT: 30 3250 LARVIK TLF. (034) 85910


NORDØST.


HUS NR 1
NORDVEST.
FOR
MESTERHUS AUST-AGDER A/L
RANDVIK
RISØR
REKKEHUS: 2-ROMS TYPE 010 D
4-ROMS TYPE 034/73/100 C
FASADE OG GAVEL.
MÅL 1:50
DATO: MARS 1974
VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARKITEKT: T. GULBRANDSEN OG INGNIØR: E. JENSEN
NANSETGT. 30 3250 LARVIK TLF. (034)85910


SYDVEST.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Rekkehusleilighet)
Våningshus for ...Mesterhus A.Agder,Flinten 15 C,4950 Risør.
(Solgt til Arnfinn Stiansen)
Navn og adresse.

T.reg.nr.....Matr.nr.....Grn..15....Brn.385..

Ved besiktigelse den 8.nov.1978..,har en med hjemmel i bygningslovens § 99, punkt 2, funnet å kunne gi midlertidig brukstillatelse for ovenfor nevnte bygning.

Følgende mangler påpekes:

Belegg på baderommet er ikke lagt forskriftsmessig.
Litt malerarbeid gjenstår.
Noe uferdig kjellerbod.

Disse og eventuelt andre mangler må være rettet innen 6-seks-måneder fra dato.

4950 Risør, den 8.nov.1978

John M.Nossum.
~~Risør byingeniørkontor~~.

RISØR KOMMUNE
Teknisk etat

R I S Ø R ..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av R A N D V I K gate/vei nr. ..... (gr.nr. 15 br.nr. 309)

Parsellen er betegnet FLINTEN gate/vei nr. 15 C (gr.nr. 15 br.nr. 385)

År 19 78 den 13.03. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Flinten nr. 15 C, G.nr.15, b.nr. 385 i Risør kommune.

Forretningen er forlangt av RISØR KOMMUNE

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oddvar Sæbøe, etter oppdrag fra oppmålingssjefen.

I nærvær av kartvitne Thorvald A. Garthe.

Bl. 539 b. 4000. Andvord - 14274/71

Ved forretningen møtte: [1])

Parsellen ligger innenfor området av reguleringsplanen for RANDVIK IV.

Planen er godkjent av Risør bygningsråd i møte, den 07.09.73, under sak nr. 341/73.

Tomtearronderingen er foretatt i samsvar med planen.

G R E N S E B E S K R I V E L S E :

Linje A - B = 30,20 m
" B - C = 6,40 m
" C - D = 26,20 m
" D - A = 5,00 m

Arealet er regnet til : 141,0 m^2

Agnar Krieg
Agnar Krieg
oppmålingssjef

Oddvar Søbøe
Oddvar Søbøe
oppmåler

Thorvald A. Garthe
Thorvald A. Garthe
kartvitne

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

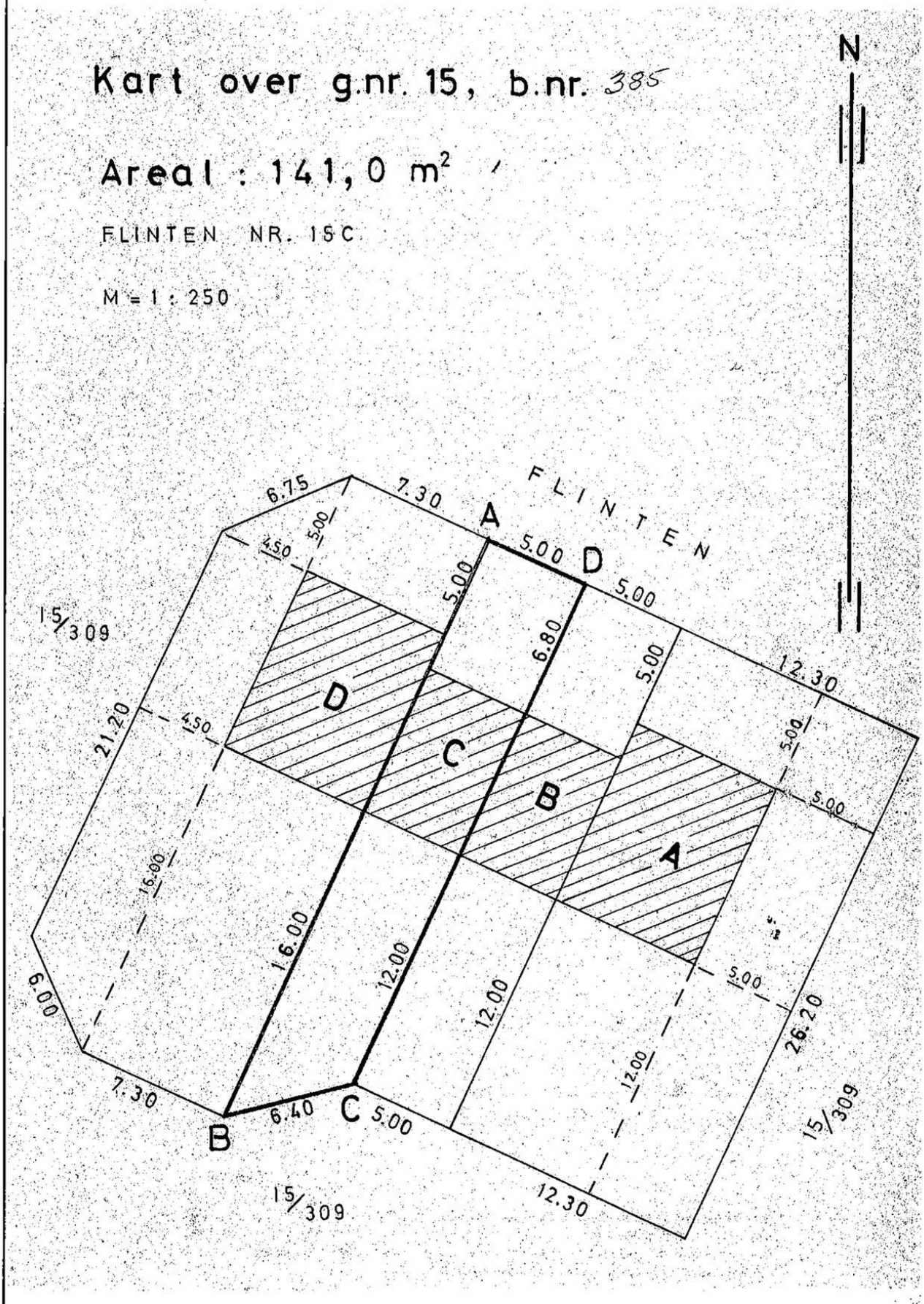
For inntegning eller innliming av kart.

Kart over g.nr. 15, b.nr. 385

Areal : 141,0 m²

FLINTEN NR. 15C

M = 1 : 250



100,-

DAGBOKFØRT
05. MAR 79 00871
SORENSKRIVEREN I
HOLT

FESTEBREV

Vedtatt av Risør bystyre 12/9-1967.
Godkjent av fylkesmannen i Aust-Agder 19/9-1967.

Risør kommune bortfester herved til

Arnfinn Stiansen, Risør.

Tomt Flinten nr. 15 C, g.nr.15, b.nr. 385.

i Risør, som ifølge kartforretning av 13.03.78.

har et samlet areal av 141,0 m², på følgende betingelser:

§ 1. Festet er uoppsigelig fra kommunens side, medmindre tomten eller deler av denne trenges til kommunalt øyemed til gjennomførelse av regulering eller liknende. I slike tilfeller har kommunen adgang til å ta tomten tilbake mot å erstatte bygningens verdi etter skjønn.

§ 2. Overdragelse av feste og de på den festede tomt stående bygninger, skal, forsåvidt den ikke grunner seg på arv eller skifte, på forhånd forelegges kommunen, som har forkjøpsrett. Festeren har adgang til å pantsette førsteretten med de på tomten oppførte bygninger.

§ 3. Deling av grunnen må ikke finne sted uten formannskapets samtykke.

§ 4. Festeren eller senere eier av de på grunnen oppførte bygninger betaler en årlig festeavgift til kommunen.

Inntil videre skal festeavgiften beregnes etter kr. pr. dekar pr. år, hvorfor festeavgiften for denne tomt blir kr. 100,- pr. år.

Festeren betaler en tilknytningsavgift som fastsettes av bystyret. Denne avgift må være innbetalt før festebrev kan utstedes.

Kommunen er etter 10 års forløp og senere hvert 10. år berettiget til å regulere festeavgiften opp eller ned i forhold til tomtens verdi under hensyntagen til det aktuelle pris- og rentenivå. Det tas ikke hensyn til verdiøkning som skyldes festeren. Festeren kan på sin side kreve en liknende regulering av festeavgiften ved utløpet av en 10-års termin.

Myndighetenes bestemmelser om slik regulering kan av festeren innankes for den i § 10 omtalte voldgiftsnemnd. Denne voldgiftsnemnd skal også avgjøre om festerens eventuelle krav om avgiftsregulering skal tas til følge.

Som sikkerhet for festeavgiften gis der kommunen første-prioritets panterett i de bygninger som oppføres, og brannforsikringssummen for disse, for et beløp som svarer til 3 års festeavgift.

Formannskapet har dog adgang til å vike prioritet for 1. prioritets pantelån i banker, legater, forsikringsselskaper og andre godkjente kredittinstitusjoner. Disse lån forutsettes som regel ikke å overstige 70 % av offentlig verditakst eller pristakst for bygning og tomt.

Eventuelt bemyndiges formannskapet til å samtykke i at der på festetomten tinglyses en erklæring om at Risør kommunen vil varsle panthaverne i rekommandert brev før tvangsauksjon avholdes på grunn av mislighold av festekontrakten.

§ 5. Grunnen skal bebygges med våningshus etter en av formannskapet godkjent plan. Innredning av forretningslokaler i husene må bare finne sted med formannskapets samtykke.

Tillegg til og forandring i husene, samt oppførelse av frittliggende uthus og garasjer, må bare skje etter innhentet samtykke fra bygningsrådet og i henhold til byggeanmeldelse godkjent av dette.

Festeren er forøvrig underkastet de forskrifter som til enhver tid måtte bli utstukket gjeldende alminnelige regler med hensyn til tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m. v., med mindre kommunen for enkelte tilfelle meddeler dispensasjon fra disse.

Samtlige bygningstegninger skal forelegges formannskapet, eller den myndighet dette bestemmer, til godkjennelse før oppførelsen begynner. Bebyggelsen må være påbegynt innen 1 år og fullført innen 3 år fra dato. Hvis ikke disse frister overholdes, vil festeretten falle bort.

§ 6. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i landets alminnelige brannkasse eller i et forsikringsselskap som har konsesjon for forsikring i Norge. I tilfelle ildebrann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre de nedbrente og utbedre de beskadige bygninger med mindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

§ 7. Festeren er videre pliktig til å holde så vel bygning som ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Han er forsåvidt underkastet det ettersyn som kommunen fra tid til annen måtte la foreta.

Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen adgang til å la det utføre på festerens bekostning. Ingen tomt må beplantes således at en fordelaktig utsikt fra naboen borttas.

Tomten skal kun bebygges med og brukes som helårsbolig.

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom de bortfestede tomter påhviler gjerdeforholdet de tilstøtende naboer med en halvdel hver. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeforholdet festeren alene.

§ 8. Hvis festeren unnlater i rett tid å betale sin festeavgift eller i noe annet vesentlig punkt overtrer disse festeregler, kan kommunen erklære festet for brudt og uten lovmål og dom sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til auksjon.

Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles.

§ 9. Omkostningene ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 10. Mulig tvist mellom kommunen og festeren om forståelsen av festekontrakten avgjøres med endelig virkning av 3 menn; hvorav kommunen og festeren velger en hver. Den tredje, som fungerer som formann, skal oppnevnes av sorenskriveren i Holt.

TILLEGGSBESTEMMELSER:

§ 11. Festeren er forpliktet til å finne seg i de bestemmelser om anlegg, vedlikehold og bruksrett av felles vei, vannledning, kloakk og septiktank, som måtte bli bestemt — eventuelt også bestemmelse om at disse fellesanlegg skal avløses av særskilte anlegg for hvert hus.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger og elektriske ledninger og kabler over festerens tomt uten at festeren kan kreve erstatning for det. Kommunen sørger for at tomten blir ryddiggjort umiddelbart etter arbeidets utførelse.

Anlegg og vedlikehold av veier over tomten påhviler festeren. Kommunen har også rett til å kreve avstått grunn til gjennomgående veier forsåvidt som dette måtte anses nødvendig.

Mindre forandringer av festetomtens grenser er festeren forpliktet til å finne seg i. Festeavgiftens størrelse forandres eventuelt tilsvarende.

Gjerder eller annen innhegning mot utlagt gate eller godkjent vei, skal anmeldes skriftlig til og godkjennes av bygningsrådet. Nabogjerder skal også godkjennes av bygningsrådet. Det skal vanligvis ikke ha større høyde enn gjerde mot vei.

Bygningsrådet bestemmer anbringelse av innhegninger mot gate eller vei, og kan av estetiske eller andre hensyn for gatepartiet kreve ensartet innhegning avpasset for strøket.

Uanmeldt eller påbegynt oppføring av gjerde kan stanses, fjernes eller forlanges brakt i forskriftsmessig stand.

Bygningsrådet kan kreve at inngjerdingen holdes i pyntelig stand og tilfredsstiller rimelige skjønnhetssyn.

PÅTEGNING

6. A. Så lenge der hviler lån av Den Norske Stats Husbank og/eller Statens Landbruksbank på hus på festet grunn skal:
   1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
   3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   4. Ovennevnte banker eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn nye fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
   5. Kommunens forkjøpsrett skal ikke kunne gjøres gjeldende overfor ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, og forkjøpsretten skal være prioritert etter Husbankens obligasjon.

   B. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.

Risør formannskap, den 16/10-78

Mads V. Mørmay
ordfører

Som fester vedtas ovenstående kontrakt i alle punkter.

Risør, den 4. oktober 1978 Fødselsdato på fester: 020455 [redacted]

Arnkjell Stiansen
fester

Til vitterlighet:

Oddvar Sæbø

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
pr. spesialfullmakt

DAGBOKFØRT

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
(fig. spesialfullmakt)

DEN NORSKE STATS HUSBANK 05 MAR 79 00873

SORENSKRIVEREN I HOLT

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr. 15 bnr. 383	Risør	Henning Blomkvist
" 15 " 384	"	Ingebjørg Grave
" 15 " 385	"	Arnfinn Stiansen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Risør den 22/2-79

Ingebjørg Grave

Arnfinn Stiansen

Henning Blomkvist

Til vitterlighet:

AUST-AGDER SPAREBANK
RISØR

HB-1805 10-61

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende [illegible]

DAGBOKFØRT
01APR80 01218 — 01APR80 01222
SORENSKRIVEREN I HOLT — SORENSKRIVEREN I HOLT

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
hus på festet tomt:		
gnr.15 bnr.386	Risør	Leif Johan Jakobsen
gnr.15 bnr.385	Risør	Arnfinn Stiansen
gnr.15 bnr.384	Risør	Ingebjørg Grave
gnr.15 bnr.383	Risør	Henning Blomkvist

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Cartagena den 7-3-80

Arnfinn Stiansen — ~~Leif Johan Jakobsen~~
Ingebjørg Grave — Leif J. Jakobsen
~~Anne Marie Blomkvist~~ — Henning Blomkvist

Til vitterlighet :
Randi Christensen — [illegible]

HB-1805 10-61

Notater

Hvor mye kan jeg låne?

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



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



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

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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:
Flinten 15C, 4956 RISØR. Gnr. 15, bnr. 385 i Risør kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00