



PRIVATMEGLEREN

RÅDHUSGATA 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

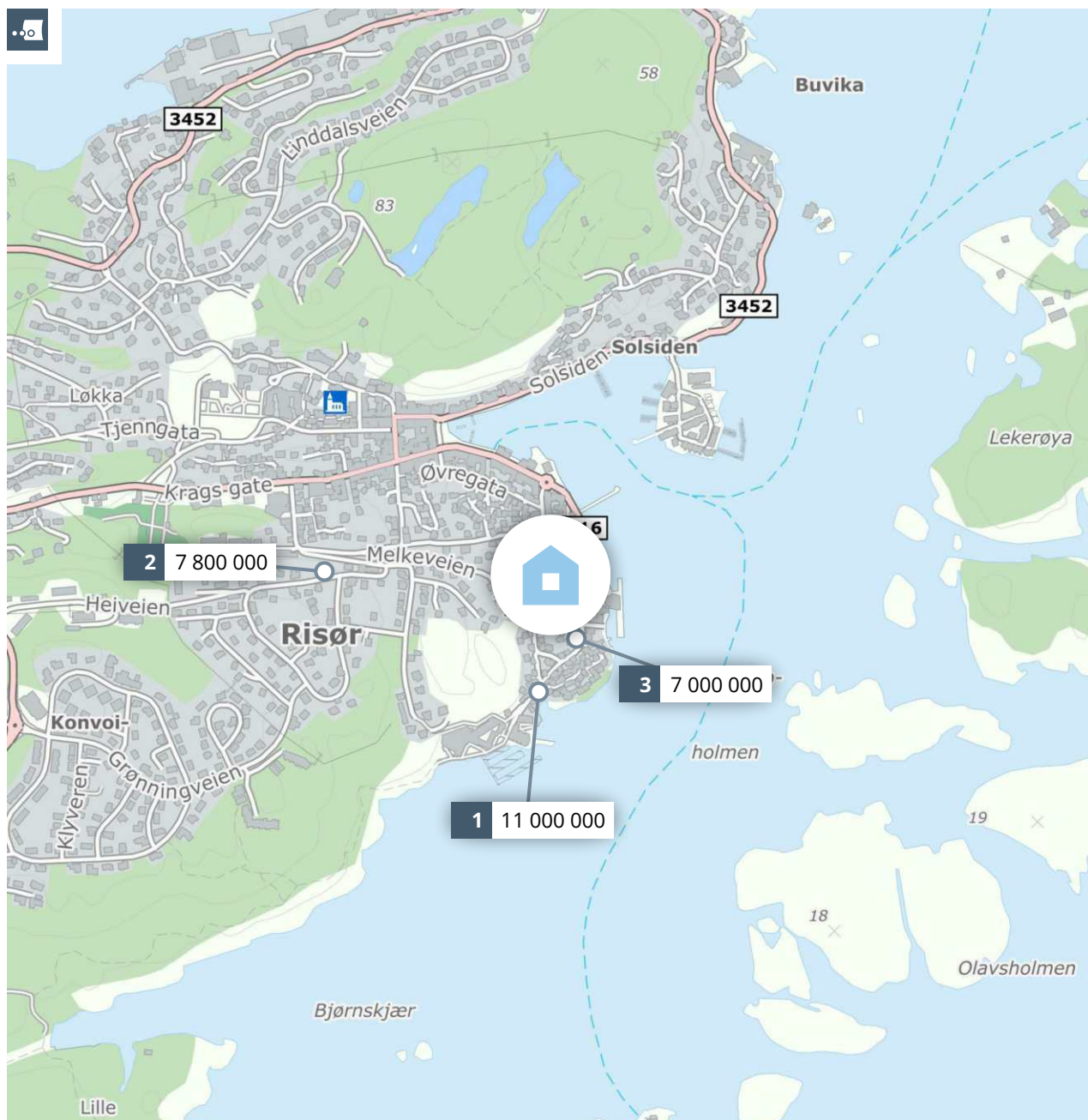
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RÅDHUSGATA 26



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 03.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Haugland.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Rådhusgata 26, 4950 RISØR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1863

GNR 16 BNR 336 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4201 RISØR
GRUNNKRETS ENGHAVEN

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	60 185
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						204 m²
Byggeår						1863

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

🔥 Peis 🚪 Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tangengata 40 135 m² 1880 236 m² 1 sov	16.07.2024	12 000 000	11 000 000	0	11 000 000	81 481
2 Ringveien 3 170 m² 1961 826 m² 4 sov	24.09.2025	7 800 000	7 800 000	0	7 800 000	45 882
3 Tangengata 23 243 m² 1855 389 m² 3 sov	02.08.2025	7 750 000	7 000 000	0	7 000 000	28 807

n innholdsrik og sjarmerende enebolig med anneks, beliggende i hjertet av Risør sentrum – med kort gangavstand til sjøen, restaurantgata, butikker, Kastellet badeplass og den vakre skjærgården.

Boligen strekker seg over tre etasjer og rommer flere stuer, kjøkken og soverom – her er det fleksible bruksmuligheter. I første etasje er det en egen boenhet – ideelt når storfamilien skal møtes. Annekset har snekkerbod, eget soverom, kjøkken og bad, og passer utmerket som gjesteavdeling eller en egen sone for barna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

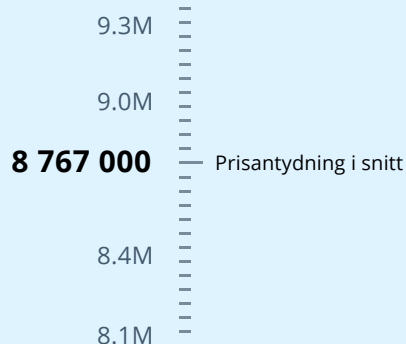
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
14.04.2019	27.04.2019	22.07.2019	6 800 000	7 000 000	0	7 000 000	
02.05.2008		02.05.2008	-	4 287	-	4 287	1
19.10.2006		05.02.2007	2 400 000	3 700 000	-	3 700 000	1

1

Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



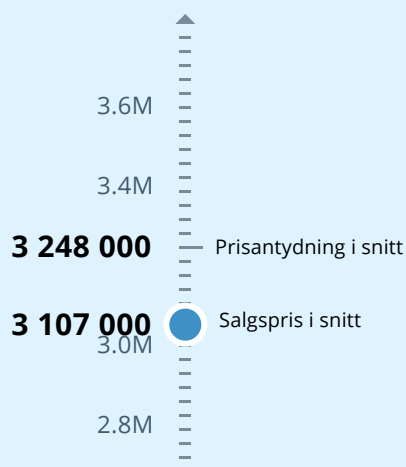
Eneboliger til salgs i 4950 RISØR nå



Annonse har i
snitt ligget ute i

120
dager

Eneboliger solgt i 4950 RISØR siste 6 mnd

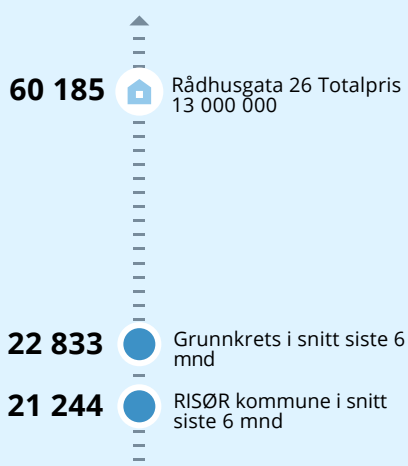


Solgt i snitt
i løpet av

112
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rådhusgata 26, 4950 RISØR
 RISØR kommune
 gnr. 16, bnr. 336

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20201-1790

Eiendomsverdi ref nr: EL1054

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



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovlig (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig fra perioden rundt 1863, oppført i to og en halv innredet etasje og uinnredet kjellerrom/blindkjeller. Videre er eiendommen bebygget med frittstående annekset/bod.

Hoveddelen av boligens innvendige overflater er kosmetisk oppusset. Taktekingen, hovedinngangsdøren og enkelte av vinduene i boligen er av nyere dato. Kjøkkeninnredninger og våtrommene er fornyet siden 2007.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig noe gjenværende deler av røropplegget og det elektriske spredningsnett som legges til grunn for vurderingen.

Det må påregnes tiltak mot kondensfukt i kjeller / blindkjeller. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold og våtrommene i både boligen og annekset.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen.

Alternativ rømning ved brann er ikke ivaretatt. Det er netto åpningsmålet for vinduene som legges til grunn for vurderingen.

Avstand mellom bygningene på eiendommen og i området for øvrig medfører at kommunens byggesaksavdeling må involveres i alle tiltak som omfatter bruksendring, fasadeendring eller ombygging. Dette i forhold til både søknadspliktige tiltak, risiko for brannspredning mellom byggverk og verneplaner for området.

Merk:

Det foreligger omsøkte tegninger i forbindelse med søknad om fasadeendring, datert 18.08.2022. Tiltaket er avslått og ikke gjennomført.

Annekset / Bod

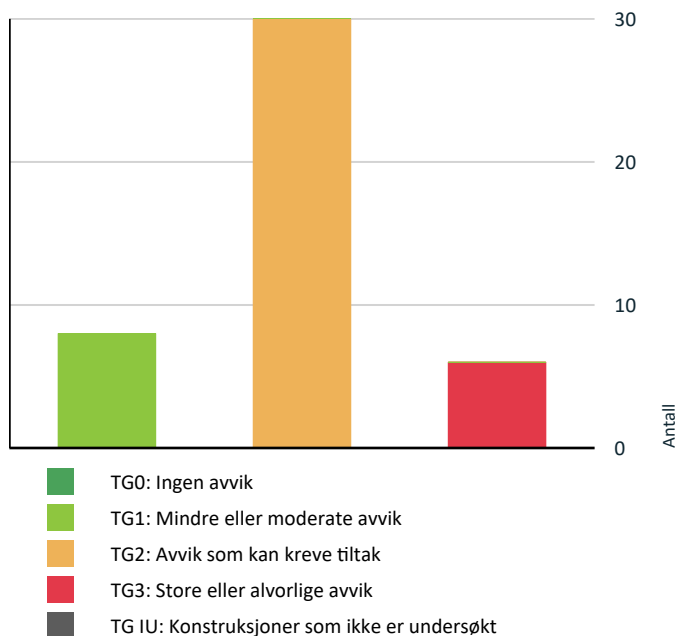
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hems / loftsetasje fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at hems er formelt omsøkt eller godkjent med rom for varig opphold. Hems har lav takhøyde. Alternativ rømning fra hems er ikke ivaretatt. Det er vinduets åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, samt at det i enkelte tilfeller kan bli stilt krav om endringer eller tilbakeføring dersom søknadspliktige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling. Eventuelle krav fra kommunen vil være kjøpers ansvar etter overtakelse.

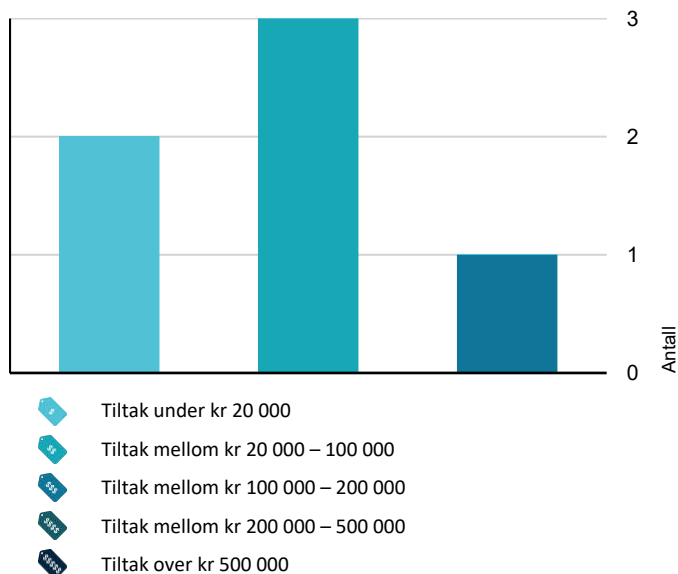
Sammendrag av boligens tilstand

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, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegneds 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 3600:2018 der dette er relevant og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

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

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.

Omfanget er/kan være mer enn hva som fremkommer på bilder.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Kjellerdør og luker

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller - Blindkjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1863

Kommentar

Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard. Standarden er oppgradert i forhold til datidens opprinnelige byggemåte.

Vedlikehold

Boligen og eiendommen er påkostet siden 2007. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som velholdt og med påregnelig vedlikehold og rehabiliteringsbehov for bygningsdeler og installasjoner som har passert sin forventede brukstid eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, lokal inspeksjon ved takvindu og inspeksjon av tilgjengelige innvendige overflater.

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

Bærende undertak og undertakstekking, sannsynligvis utført med asfaltapp. Kvalitet og utførelse av undertaket er ikke tilgjengelig for vurdering. Yttertaket er tekket med tegltakstein. Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at taktekingen ble skiftet i 1998.

Vurdering av avvik:

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

I følge eier er det en takstein som har løsnet og må utbedres. Det ble registrert misfarging/reduert tilstand på trepanel ved takutstikk, sydøst. Misfargingen kan være påbegynt råte. Det er benyttet pipefotbeslag og løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i mørtelfuger og overganger.

Konsekvens/tiltak

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

Smøring/impregnering av utvendig pipeløp over tak og ettersyn med overganger rundt pipebeslag. Dersom verneplanen tillater det, anbefales ettermontering av heldekkende pipebeslag.

Videre må det påregnes vedlikehold av vindskier og takutstikk.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis overflateflass. Takrenne på den nordlige valmsiden er ikke utført med nedløp for kontrollert bortledning av vann. Påbegynt fragliding i nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatevedlikehold og ettersyn med funksjon. Rens av nedfall i nedløp og drenerør. Etablere kontrollert avrenning fra den nordlige valmsiden.



Veggkonstruksjon

Kommentar

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Datidens byggemåte tilsier at den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i laftet tømmer, reisverk eller en kombinasjon av disse og enkel bindingsverkskonstruksjon. 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 kledning. Kledningen på den sydlige endeveggen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonens nedre deler er særlig utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kjellerrom / kryprom som kan forårsake råteangrep. Det ble registrert malingsflass og behov for rehabilitering under enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. For øvrig løpende vedlikehold og rehabilitering av utsmykninger/ornamenter rundt vinduene. Anbefaler å ettergå og eventuelt ettermontere innfelte beslag mellom vassheller og kledning over vinduene.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og inspeksjon av tilgjengelige innvendige overflater.

Taket er en halv-valmet plassbygget saltakskonstruksjon, hovedsakelig utført med tildekkede skråtak mot innredede boligrom.

I følge eier er konstruksjonen etterisolert med trefiberisolasjon og det er montert dampbremsende duk på innvendig side.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det mangler inspeksjonsluke for brann og slukkemannskaper i tilknytning til kryploft/horizontal himling på den sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Innvendig avtrekksventilering bør økes for å sørge for undertrykk i boligen og redusert dampbelastning mot de ytre konstruksjonsdelene.



Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lag glass. Vinduene er fra ulike tidsperioder. Takvinduer i tilknytning til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer i boligen er modne for rehabilitering eller utskiftning, samt utskiftning av punktert glassfelt. Videre blir det opplyst av eier at det har forekommet fuktinntrengning i sydlig vindu, ved ekstremvær.

Takvinduer: Det ble registrert noe innvendig kondensmerker i bunn av takvinduer. Takvinduer kan medføre byggtekniske utfordringer i form av kondensering og/eller vanninntrengning. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Takvinduer: Anbefaler på generelt grunnlag å føre periodiske tilsyn med overgangstekkinger mellom inndekning og undertak.



Kjellerdør og luker

Kommentar

Enkel tredør og lufteluker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

Eventuelt lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Hovedinngangsdør

Kommentar

Tofløyet tredør i malt utførelse.

Døren fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Tyngden på dører av heltre medfører at det må påregnes kommende etterjusteringer som del av det ordinære vedlikeholdet.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Plassbygget steintrapp med smijernsrekke.

Det er registrert enkelte fugeriss på sidene av murfundamentet. For øvrig ingen vesentlige setningsavvik eller skader. Viser til avsnittet HMS, vedrørende åpninger i rekkverk.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

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

Innvendige gulver er utført med tregulver, belegg og fliser.

Veggflatene er utført med malt trepanel og slette malte overflater.

Det er benyttet malt trepanel i tak / himlinger.

Hoveddelen av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert revne i beleggoverflate på soveromsgulv, loftsetasje. Eier har påvist redusert malingsheft på flisene i entrè/hovedinngang, 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

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

Hoveddelen av skjevhetene gir seg til kjenne i skillekonstruksjonen mellom hovedetasjen og loftsetasjen. Skjevheter i gamle konstruksjoner kan være forårsaket av underdimensjonerte konstruksjoner (lang spennvidde), monteringsfeil, setninger eller konstruksjonsfeil. Skjevheten vurderes ikke å indikere pågående setninger, men utgjør et funksjonelt avvik i henhold til NS 3600.

Boreganger etter stripet borebille i skillekonstruksjonen mot kjeller tilsier at luftfuktigheten er tidvis høy og det ble registrert høyt trefuktningshold i deler av konstruksjonen, hovedsakelig de ytre delene mot steinmuren.

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.

Eier må være oppmerksom på vektbelastningen i områder av enkelte rom. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling - Høyt trefukttinnhold i skillekonstruksjonen.

Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen er utført med 2 mursteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Det ene ildstedet i boligen 2.etasje var i bruk på befaringstidspunktet.

- Vedovner i støpejern.
- Emaljert vedovn med oljebrenner.

Det foreligger tilsynsrapport fra det østre agder brannvesen, datert 20.02.2026, som kjøper må gjøre seg kjent med.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert redusert ovnsglass og ildfaste stein i tilknytning til ildsted på den sydlige siden av 2.etasje. Oljefyr er ikke lenger i bruk, som følge av varslet utfasing av oljefyringsinstallasjoner innen 01.01.2020.

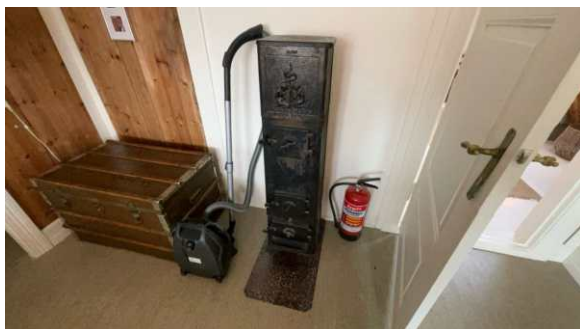
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedre ovnsglass og ildfaste stein med sprekker.

Viser for øvrig til innholdet i fremlagt tilsynsrapport, datert 20.02.2026.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller - Blindkjeller

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Kryp kjelleren har kondensutfordringer.

Tilstandsrapport

Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner. Det ble registrert boremel etter stripet borebille, noe som tilsier at det er perioder med høy luftfuktighet i kjellerrommene.

Perioder med overvannstilsig på fjellterreng i kombinasjon med perioder med varm uteluft som trekker inn i kjellerrommene er medvirkende til høy luftfuktighet og påfølgende kondensfukt i rommene. Det ble registrert / påvist høyt trefukttinnhold i deler av skillekonstruksjonen, hovedsakelig mot konstruksjonens ytterkanter. Eventuelle skader kan ikke fastslås uten videre undersøkelser og inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Ettermontert plastsjikt mot terreng har en forebyggende effekt mot avdamping fra grunnen. Rense terrengflater for organiske toppmasser. Legge ut utjevnende drenerende pukkmasser i kombinasjon med plast / radonsperre mot grunnen i de gjenværende delene av kjellerrommet, hvor det er merker etter fuktinnslag på terrengflaten. Det bør etableres forebyggende tiltak mot skadedyrinntrengning i kjeller.

Montere rotoravfukter / kryptgrunnsavfukter som forebyggende konserveringstiltak i kombinasjon med tetting av åpninger i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling - Skillekonstruksjon - Høyt trefukttinnhold/vektprosent i konstruksjonens ytterkant.



Fuktmåling - Skillekonstruksjon - Lavt trefukttinnhold/vektprosent i konstruksjonens midtre deler hvor det er etablert fuktsperre mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper - 1

Kommentar

Svingtrapper i tre med malte overflater.

I følge eier er de teppelagte trinnene i det ene trappeløpet lagt uten limfeste.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper - 2

Kommentar

Rettløpstrapp i tre mellom teknisk kjellerrom og vaskerom/toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har bratt stigning, lav høyde og det mangler håndløpere/rekkverk i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fri høyde og trappens utforming kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep. Anbefaler for øvrig å ettermontere håndløpere/rekker langs trappevangene for bedre grep ved bruk av trappen.



Innvendige dører

Kommentar

Speildører i tre med malte overflater og dører med ådrede/dekorerte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Baderom i boligens loftsetasje.

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at våtrommet ble etablert i 2007.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte veggflater i dusjonen og brystningsfliser utenfor dusjonen. Øvrige veggflater er utført med slette malte overflater.

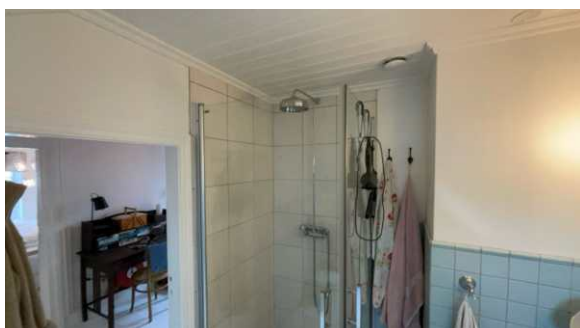
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv.

Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

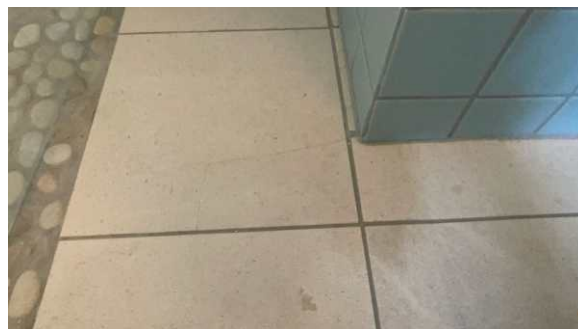
Det ble registrert svakt / manglende fall på lokale deler av gulvet. Synlig flissprekk i gulvflis, ved pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må påregnes kommende rehabilitering av flisfuger i dusjonen og kosmetisk utbedring av gulvflis med sprekk.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Inntil våtrommet en gang skal renoveres kan det installeres dusjkabinett som skadeforebyggende tiltak, for å unngå unødig fuktbelastning mot overflatene i dusjsonen.



LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servantinnredning, veggengt toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget siste var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Kommentar

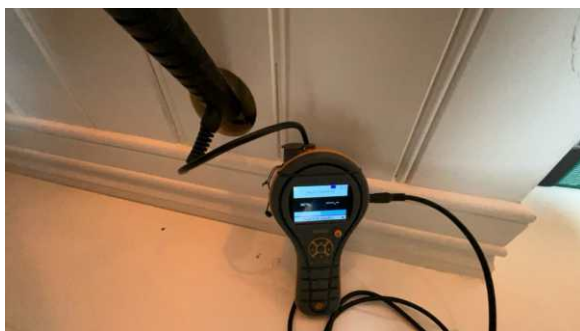
Elektrisk avtrekk via kanalvifte.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Kombinert vaskerom og toalettrom i boligens 1. etasje.

Overflater:

Laminatgulv. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet malt trepanel i tak/himlingen.

Utstyr:

Servant, utslagsvask, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke utført med sluk, gulvfall og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Det mangler avtrekksventilering for utlufting av vaskerommet.

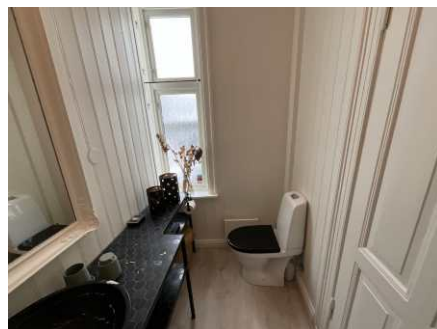
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved eventuell videre bruk med eksisterende tekniske løsninger bør det ettermonteres automatisk lekkasjestopper ved gulv og elektrisk styrt avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling er foretatt fra underliggende / tilstøtende teknisk kjellerrom. Det er ikke påvist fuktproblematikk i kontrollområdet.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Teknisk utførelse medfører risiko for omfattende fuktskader ved utilsiktet vannsøl eller lekkasjer fra installasjonene i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell videre bruk med eksisterende tekniske løsninger bør det ettermonteres automatisk lekkasjestopper ved gulv og elektrisk styrt avtrekksvifte. Hovedkostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Kombinert bad/vaskerom i boligens 1.etasje.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Synlig emaljeriss / sprekk i veggflis ved håndkleholder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal kosmetisk utbedring av flisoverflate.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv.

Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet).

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjonen.

Ukjent utførelse av baderommets tettesjikt.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens, vedlikehold og inspeksjon av sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og eventuelle tettesjikt.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Gulvmontert toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig overflateskall / emaljeskall i tilknytning til vask. Treg funksjon for trykk-knapp til toalettspylingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold ved bruk av egnet produkt for emalje-reparasjon. Utbedring av trykk-knapp for toalettspyling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Kommentar

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

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.

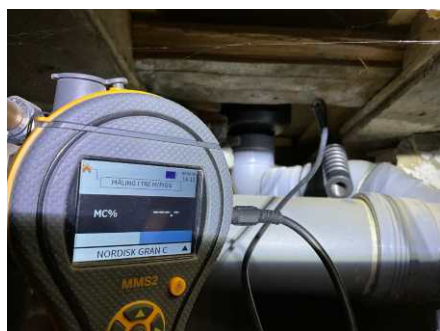
1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling er foretatt fra underliggende / tilstøtende teknisk kjellerrom. Det er ikke påvist fuktproblematikk i kontrollområdet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulområdet.



Synlig underside av dusjsluk, under kabinett.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Overflater:

Malt tregulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i slett malt utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til komfyr.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

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



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennomføring for avkastluften er utett, slik at kald luft trekker inn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utbedre gjennomføring for avkastluft for å unngå kald trekk.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Overflater:

Malt tregulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i mørk overflatebehandling.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, stekeovn og kjøleskap. Utløpt garantitid for installasjonene.

Avsatt plass til oppvaskmaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

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



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommentar

Synlige vannrør i plast (rør i rør) og kobber.
Tilgjengelig vannfordelerskap i baderom, loftsetasje.
Det er installert vannmåler i teknisk kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannrør i plast er ikke tilknyttet samleskap / vannfordelerskap i teknisk kjellerrom. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Vannrør som er plassert i kalde frostutsatte deler av kjeller må holdes under oppsikt i frost-perioder. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken og vaskerom. Ny eier må gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av anlegget, hovedsakelig i bod/anneks, når bygningen ikke er i bruk. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utvidet vurdering av tiltak og rutiner som har skadeforebyggende effekt.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i plast. Ukjent alder på røropplegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fargesymptomer / fuktmerke i overgangsskjøt, men ikke konstatert lekkasje. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden og utsatt for mekanisk belastning, hovedsakelig avløpsrørene ved dør i ytterkonstruksjonen. Løsning for kloakklufting er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, utvidet vurdering og eventuelle skadeforebyggende tiltak på røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen. Etablere beskyttende trinn / omsluttende kasse i tilknytning til avløpsrør ved døråpning.



TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommene.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftsventiler og tilluftspalter for luftpassasjer mellom oppholdsrommene.

Tilstandsrapport

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 1 Varmepumpe

Kommentar

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2019. Utløpt garantitid. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service siden installasjon. Det anbefales å kontakte forhandler/servicepersonell for gjennomføring av service og for informasjon om fremtidige vedlikeholdsintervaller.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstanker

Kommentar

Det er installert 2 stk varmtvannsberedere på 198 liter i teknisk kjellerrom. Berederene er produksjonsmerket 1998 og 2007.

Det er nylig utført reparasjon av sikkerhetsventilen i tilknytning til berederen fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjonene 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ved en fremtidig utskiftning av berederene må det påregnes etablering av fast strømtilkobling.



Tilstandsrapport

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.

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

Kommentar

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 loftsgangen. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.
Underfordeler i bod/anneks.

Det er fremlagt dokumentasjon for deler av anleggets nyere deler.

Det mangler dokumentasjon for hoveddelen av anlegget. Det ble registrert utilstrekkelig klamring/festing av ledning i soverom, loftsetasje. Varmepumpe er ikke tilkoblet egen kurs. Det blir opplyst at det er feil på termostat for varmekabler i tilknytning til baderomsgulvet i loftsetasjen og varmekablene kjøkken/spiseromsdelen i annekset er frakoblet. Taklamper er koblet ved ufaglært egeninnsats av nåværende eier. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.

2007 Ihht tidligere eiers egenerklæringsskjema:

2007: bl.a. omlegging til automatsikring

2012: nytt opplegg til kjøkken i 2. etg hovedhus

2015: eget sikringsskap i anneks

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

Nei Mange lamper er tilkoblet eksisterende EL-punkter av dagens eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

se pkt 1

Det er fremlagt dokumentasjon for deler av anleggets nyere deler.

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

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ja

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.

Det mangler dokumentasjon for hoveddelen av anlegget. Det ble registrert utilstrekkelig klamring/festing av ledning i soverom, loftsetasje. Varmepumpe er ikke tilkoblet egen kurs. Det blir opplyst at det er feil på termostat for varmekabler i tilknytning til baderomsgulvet i loftsetasjen og varmekablene kjøkken/spiseromsdelen i annekset er frakoblet. Taklamper er koblet ved ufaglært egeninnsats av nåværende eier. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Bygningen er oppført på fjell og manuelt utgravde og planerte masser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Fuktsikring og drenering

Kommentar

Terrengforholdene leder noe overvann på terrengflaten gjennom kjellerrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kjelleren. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etterfylling av dreenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie i utsatte områder, hvor dette mangler. Løsningen må sees i sammenheng med avsnittet som omfatter terrengforhold og tiltak for utbedring av blindkjeller/kryprommet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Synlige deler av murverket er oppført i naturstein, delvis utført med murstein på innvendig side. Hoveddelen av murverket er tørrstabledt og utført med utvendige mørtelfuger.

Deler av murverket mot teknisk kjellerrom er rehabilitert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i mørtelfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer over tid. Eksempelvis rehabilitering av mørtelfuger og påføring av betong på innvendige side for å stabilisere/låse tørrstablede deler av murverket.



TG 2 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer i naturstein.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte terrengflater og overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Naturlige aldringssvekkelser for murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Murene må holdes under oppsikt for tilstandsendringer og mørtelfuger kan med fordel ferdigstilles for å redusere risikoen for at enkelte stein løsner.



TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fjellterrenget under den utvendige opparbeidelsen har fall mot kryprommet og medfører tidvis overvannsbelastning. Terrengforholdene medfører påregnelig overvannsbelastning mor deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å legge ut ujevne pukkmasser og montere plast mot grunnen i deler av kryprom/blindkjeller hvor det mangler, for å stanse avdamping fra overvann som passerer under boligen. Fritt vann medfører økt risiko for tidvis kondensering i perioder hvor det er lite eller ingen grad av luftgjennomstrømning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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.

TG 3 Oljetank

Kommentar

Det er etablert åpen ståltank for oljefyring i blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger ingen tilgjengelig kontrolldokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Det må påregnes sanering av brenseltanken eller konvertering til biobrensel, som følge av varslet utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020. Anbefaler å kontakte godkjent / sertifisert saneringsselskap for utfyllende informasjon om tanken kan saneres på stedet. Tiltaksestimatet omfatter ikke eventuelle forurensninger i grunnen, forårsaket av lekkasje fra tanken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

apparat 2018 loft ok.
crolin fiebeck

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Rømningsveier: Etablere løs midpost i tilknytning til enkelte vinduer, noe som kan avklares ytterligere med kommunens brann/feiervesen eller brannteknisk konsulent.

Bygninger på eiendommen

Anneks / Bod



Anvendelse

Anneks / Bod

Byggeår

1863

Kommentar

Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen. Det fremgår at bygningen ble innredet i 2018.

Standard

Bygningen har oppgradert standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt og med oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler og overflater.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgradene settes på bygningene i sin helhet og vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Støpt betonggulv og ringmur. Det ble registrert hulromslyd under betonggulvet, noe som tilsier at støpen er tynn og mangler tilstrekkelig understøttelse. Utvendig terrengopparbeidelse medfører økt risiko for fuktinntrengning/fuktvandring i deler av ringmuren, eksempelvis ved snøsmelting eller styrtregn som ikke dreneres bort umiddelbart.

Det er etablert kryprom med tekniske installasjoner under gulvet ved kjøkkeninnredningen. Det ble registrert høy luftfuktighet med påfølgende kondensering i kryprommet, men ikke påvist skader. anbefaler å etablere kondensforebyggende tiltak for å unngå korrosjon. Varmtvannsbereider og rørinstallasjoner er plassert i kryprommet. Installasjonene var vinterkonserverte på befaringstidspunktet. Kjøper må være oppmerksom på frostrisiko for installasjoner som er plassert i bygningen og videreføre tiltak som har forebyggende effekt mot frostskaider. Vurderingen omfatter også installasjoner på kjøkkenet, badet og utslagsvask i bod.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over ringmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Kontroller langs deler av veggfoten indikerer at det ikke er montert musetetting. anbefaler etablering av tiltak mot mus. Videre må det påregnes utbedring av enkelte kledningsbord, hovedsakelig på den sydlige siden.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om løsning for utlufting av konstruksjonen. Taket er tekket med gjenbrukte gamle teglstein. Naturlige aldringssvekkelser medfører at det etter enkelte frostperioder kan være behov for utskifting av enkelte sprukne takstein. Det er ikke montert snøfangere langs takfoten.

Fri spennvidde i tilknytning til skillekonstruksjonen mellom bod og hems medfører at konstruksjonen er noe underdimensjonert. anbefaler å begrense vektbelastningen mot skillekonstruksjonen. I følge eier forekommer det støvdruss fra konstruksjonene, noe som indikerer at det er aktivitet av treskadeinsekter. anbefaler å kontakte skadedyrfirma for ytterligere undersøkelse og eventuelle tiltak som sprøyting. Høy luftfuktighet i kombinasjon med redusert ventilering kan bidra til aktivitet av treskadeinsekter i bygninger.

Bygningen er utført med malt boddør og skyvedør i front. Det må påregnes etterjustering av boddøren. Tersklene har lav høyde til terreng og er tidvis utsatt for fuktbelastning.

Det er etablert plassbygget innvendig rettløpstrapp til hems. Trappen har bratt stigning og det mangler håndløpere/rekkverk.

Kjøkken:

Enkel underskappinnredning med utslagsvask og avsatt plass til kjøleskap for underskappmontering. Vanninstallasjoner var frakoblet og vinterkonserverte på befaringstidspunktet. anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer fra installasjoner.

Det er installert malt tredør mellom entrè/kjøkken og badet. Det er behov for etterjustering av døren.

Baderom:

Det er etablert enkel bad/stelleromsløsning.

Overflater: Flislagt gulv og veggflater i dusj. Øvrige vegg og takflater er utført med trepanel.

Utstyr: Standard gulvmontert toalett, servant og dusjhjørne.

Tekniske merknader: Det er ikke etablert tett oppkant mellom flislagt gulv og veggflater med trepanel. Videre er overflater av trepanel innenfor våt-sone for dusj. Løsningen medfører økt risiko for fuktutfordringer ved vannsprut fra dusjsone eller opphopning av vann på gulv. Det mangler avtrekksventilering for utlufting av badet. Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse av tettesjikt og løsning i sluk.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

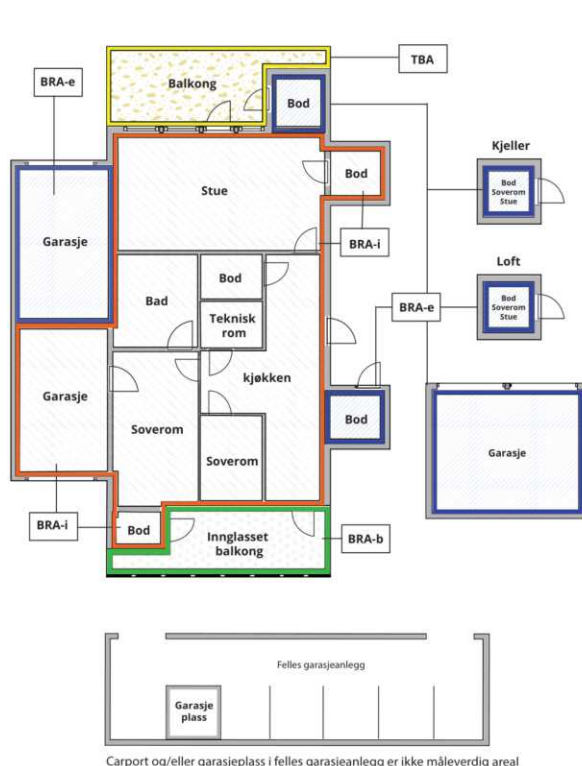
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	51			51	
2.etasje	83			83	
1.etasje	82			82	
Kjeller					
SUM	216				
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, loftsgang/loftstue, soverom 1, bod, bad, soverom 2, alkover		
2.etasje	Trappegang, stue 1, stue 2, stue 3, kjøkken		
1.etasje	Entré, vaskerom, stue 1, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue 2		
Kjeller	Teknisk rom	Kryperom / blindkjeller	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Kott, alkoverom og deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Vurderingen omfatter også både teknisk kjellerrom og blindkjeller/krypkjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen.

Alternativ rømning ved brann er ikke ivare tatt. Det er netto åpningsmålet for vinduene som legges til grunn for vurderingen.

Avstand mellom bygningene på eiendommen og i området for øvrig medfører at kommunens byggesaksavdeling må involveres i alle tiltak som omfatter bruksendring, fasadeendring eller ombygging. Dette i forhold til både søknadspliktige tiltak, risiko for brannspredning mellom byggverk og verneplaner for området.

Merk:

Det foreligger omsøkte tegninger i forbindelse med søknad om fasadeendring, datert 18.08.2022. Tiltaket er avslått og ikke gjennomført.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks / Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje / hems		10		10	
Hovedetasje		25		25	

SUM		35
SUM BRA	35	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje / hems		Soverom	
Hovedetasje		Kjøkken, bad	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hems / loftsetasje fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at hemsen er formelt omsøkt eller godkjent med rom for varig opphold. Hemsen har lav takhøyde. Alternativ rømning fra hems er ikke ivarettatt. Det er vinduets åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, samt at det i enkelte tilfeller kan bli stilt krav om endringer eller tilbakeføring dersom søknadspliktige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Utfyllende opplysninger om eventuell søknad og saksbehandling ved søknad om ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling. Eventuelle krav fra kommunen vil være kjøpers ansvar etter overtakelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Gitte og Jarle Randsborg	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	16	336		0	204.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rådhusgata 26							
Hjemmelshaver							
Randsborg Gitte, Randsborg Jarle							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Opprinnelige tegninger - Hovedhus.			Finnes ikke		Nei
Tegninger - Uthus - Datert 07.05.2011.			Gjennomgått		Nei
Situasjonsplan - Uteareal. Datert 07.05.2011.07.05.2010.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - garasje/uthus/anneks til bolig. Datert 02.01.2018.			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra Østre Agder brannvesen, datert 20.02.2026.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	27.02.2026	Revidering - Varmtvannsbereder - Skiftet sikkerhetsventil.
3	08.03.2026	Tilleggsopplysning - Tilsynsrapport - Østre Agder brannvesen

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL1054>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kragerø	
Oppdragsnr.	
322260027	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gitte Randsborg	Jarle Randsborg

Gateadresse	
Rådhusgata 26	
Poststed	Postnr
RISØR	4950

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ihht tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det bygget nytt bad i 1. og 3. etg i 2007. Rørleggerarbeidet ble utført av Paulsen & Sønn, badene ble bygget av Montør Service. I 2016 ble ett bad og minikjøkken bygget i annekset. Paulsen & Sønn utførte VVS arbeidet, Handyman og tidligere eier bygget badet i annekset.
Arbeid utført av	Paulsen & sønn, Montør Service, tidligere eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ihht tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det i alle badene støpt nye gulv, med sluk, varmekabler og membran.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ihht tidligere eiers egenerklæringsskjema er badet i annekset byggemeldt. Badet i 1. etg erstattet gammelt bad og er ikke byggemeldt. Badet i 3. etg, bygget i rom ved siden av gammelt toalett og vask, er ikke byggemeldt.
-------------	--

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lukt fra blindrør i etasjeskille i 2021 – endelokk hadde falt av, erstattet med nytt – ordnet av autorisert rørlegger Paulsen & Sønn a/s/Byggpartner AS Arendal (forsikringssak, IF forsikring, skadenummer XG10216-001-TFS). Ingen lukt etter det.
Arbeid utført av	Paulsen & Sønn as/Byggpartner AS Arendal

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ihht til tilstandsrapport fra 2026 er det påvist stedvis fukt i åpen jordkjeller (krypkjeller/blindkjeller).
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vanninntrengning rundt pipe – utbedret i 2023 - forsikringssak. Ikke observert feil etter dette. Arbeidet utført av Hellesjø Bygg Entreprenør AS.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekker i innermur og gulv i krypkjeller – utbedret i 2025 av firmaet L'orange AS. Naturlige skjevheter, svai og sprekker i ett hus fra 1863 Dører generelt er ikke funksjonsdyktige som nye – dør til hovedsoverom 3. etg lar seg ikke lukke – må justeres
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Deler av enkelte bord i kledningen på annekset må skiftes ut. Vi har registrert fint støvdyss fra konstruksjonene/bjelker i annekset (ihht takstrappreport mistenkes insekter) Ihht til egenerklæringsskjema fra tidligere eier behandlet Anticimex krypkjeller for Stripet Borrebill i 1999 med 20 års garanti.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke egen ladeboks til bil, men har avtale med nabo om personlig og midlertidig bruk av vår(e) vegg(er) til ladekabel og ladeboks til bil - avtalen er uoppsigelig frem til 1. oktober 2028. Ikke tilknyttet vårt EL-anlegg

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte lamper er ufagmessig tilkoblet av eier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☒ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak kontrollert og beslag rundt pipe forbedret etter vanninntregning ved kraig vær. Ikke observert feil etter det. Innertak løftet i den forbindelse.

Arbeid utført av

Hellesjø Bygg Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er satt inn løse senger på hems/loft i annekset. Ihht taktrapport 2026 foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger på annekset, men det er avvik fra disse. Taktrapporten påpeker at det ikke foreligger tilgjengelige tegninger/godkjenninger for varig opphold på hems/loft i annekset. Innertak løftet i forbindelse med utbedring av vanninntregning rundt pipe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det står en oljetank i blindkjeller (ikke nedgravd), men vi har ikke mottatt varsel om fjerning. Oss bekjent kan oljetanken forholdsvis enkelt bygges om til biobrensel. Om dette gjøres er det vel slik at den fremdeles kan benyttes? Ihht tilstandsrapport fra 2026 finnes brukstillatelse/ferdigattest for annekset, men ikke for varig opphold på hems/loft i annekset (satt inn løse senger). Varmepumpe ble installert i 2019 – ingen kontroll etter installasjon. Ref taktrappr – varmpumpen er fremdeles midlertidig tilkoblet stikkontakt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ihht tilstandsrapport fra 2026 finnes brukstillatelse/ferdigattest for annekset, men ikke for varig opphold på hems/loft i annekset (satt inn løse senger).

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført av takstmann Espen Martinsen i mars 2026. Tilsynsrapport utført av Østre Agder brannvesen 20. februar 2026 – ingen avvik på fyringsanlegget.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med nabo om personlig og midlertidig bruk av våre vegg(er) til ladekabel og ladeboks til bil - avtalen er uoppsigelig frem til 1. oktober 2028. Ikke tilknyttet vårt EL-anlegg.

Vi har benyttet boligen som fritidsbolig siden vi kjøpte den i 2029, men har aldri bodd der fast. Boligen selges ikke med utleiedel, men vi har leid ut en enhet i 1. etg fra vi kjøpte eiendommen i 2019. Vi vet ikke om delen i 1. etg er godkjent for utleie av bygningsmyndigheter. I vår eietid har vi ikke foretatt radonmålinger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gitte Randsborg	84d988986f6f3b9560f59	24.03.2026	Signer authenticated by One time code
	049a3e9eb22dad06704	12:52:48 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Randsborg	89c473f9cf9ae1ca898ee5	24.03.2026	Signer authenticated by One time code
	0116039336fe2a973e	12:51:57 UTC	

Document reference: 322260027

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Rådhusgata 26

Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.)	19 min	🚶
312 elever, 18 klasser	1.5 km	
Risør ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
209 elever, 15 klasser	1.5 km	
Risør videregående skole	19 min	🚶
300 elever, 15 klasser	1.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Det Lille Hotel Strandgata 4	3 min	🚶
🚗 Det Lille Hotel Tollboden	3 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Risør Tollboden	2 min	🚶
Linje 150, 162, 163, 165, 166	0.2 km	
🚶 Grenstøl bussterminal	28 min	🚶
Linje F5	28.9 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 23 min	🚶

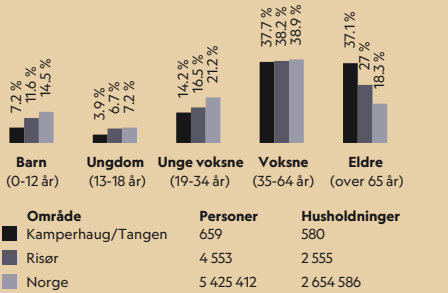
BARNEHAGER

Tjenna barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
49 barn	0.8 km	
Frydenborg barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
61 barn	1.5 km	
Trollstua barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
56 barn	1.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Risør	4 min	🚶
Joker Risør	6 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Hasdalen - Nærmiljøanlegg	5 min	
Tjenna nærmiljøpark	11 min	
Atletix Risør	20 min	

«Det virkelige Kardemommeby :-))»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

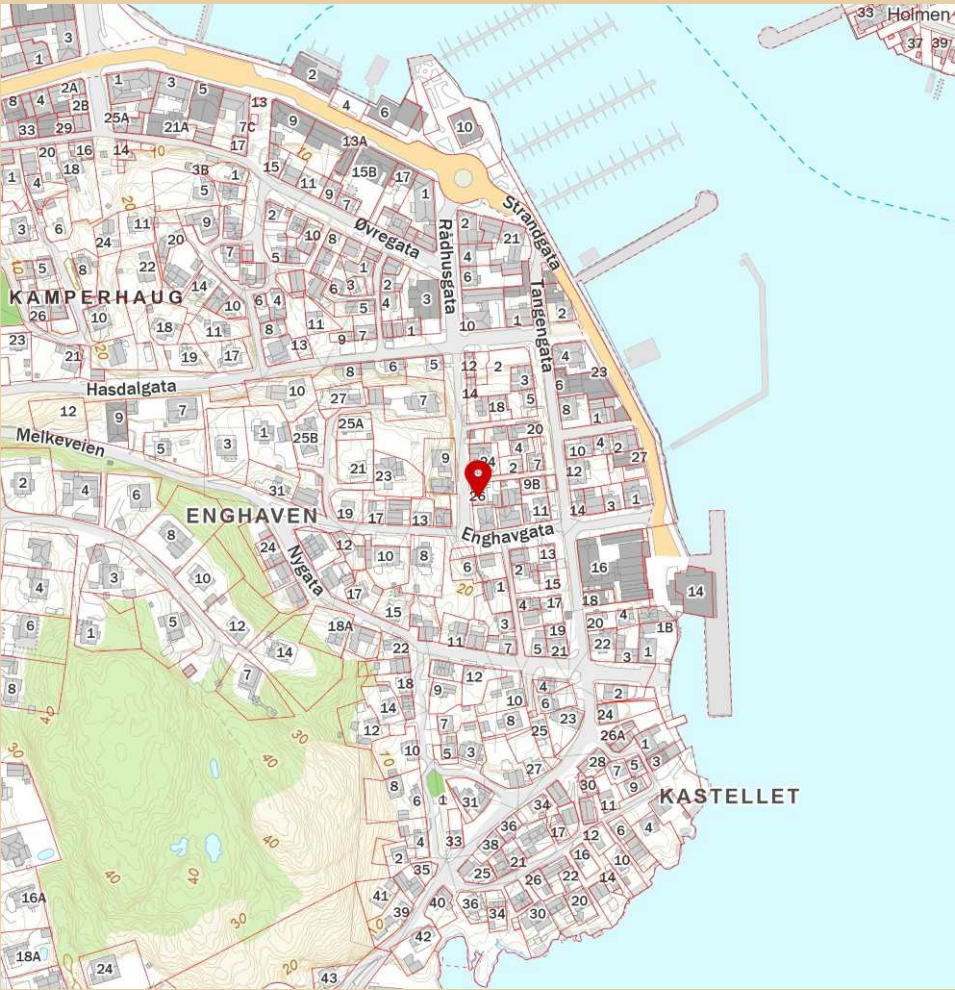
Veldig bra 92/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100



Rådhusgata 26

Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	19 min  1.5 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	19 min  1.5 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	19 min  1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Det Lille Hotel Strandgata 4	3 min 
 Det Lille Hotel Tollboden	3 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Risør Tollboden Linje 150, 162, 163, 165, 166	2 min  0.2 km
 Grenstøl bussterminal Linje F5	28 min  28.9 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 23 min 

BARNEHAGER

Tjenna barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min  0.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	18 min  1.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 56 barn	22 min  1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Risør	4 min 
Joker Risør	6 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Grisen Storsenter	27 min 🚗
📺 Apotek 1 Risør	3 min 🚶
🍷 Risør Vinmonopol	6 min 🚶

SPORT

⚽ Hasdalen - Nærmiljøanlegg	5 min 🚶
⚽ Tjenna nærmiljøpark	11 min 🚶
🏊 Atletix Risør	20 min 🚶

«Det virkelige Kardemommeby :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Trafikk

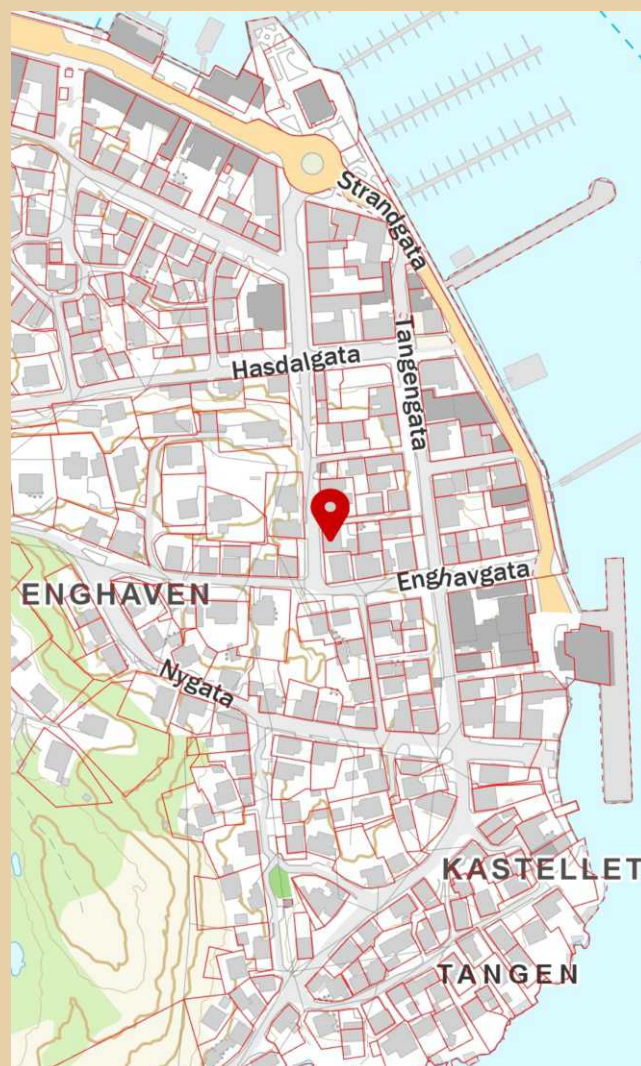
Lite trafikk 90/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Rådhusgata 26

Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	19 min  1.5 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	19 min  1.5 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	19 min  1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Det Lille Hotel Strandgata 4	3 min 
 Det Lille Hotel Tollboden	3 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Risør Tollboden Linje 150, 162, 163, 165, 166	2 min  0.2 km
 Grenstøl bussterminal Linje F5	28 min  28.9 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 23 min 

BARNEHAGER

Tjenna barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min  0.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	18 min  1.5 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 56 barn	22 min  1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Risør	4 min 
Joker Risør	6 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Grisen Storsenter	27 min 🚗
🏪 Apotek 1 Risør	3 min 🚶
🍷 Risør Vinmonopol	6 min 🚶

SPORT

⚽ Hasdalen - Nærmiljøanlegg	5 min 🚶
⚽ Tjenna nærmiljøpark	11 min 🚶
🏊 Atletix Risør	20 min 🚶

«Det virkelige Kardemommeby :-))»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Trafikk

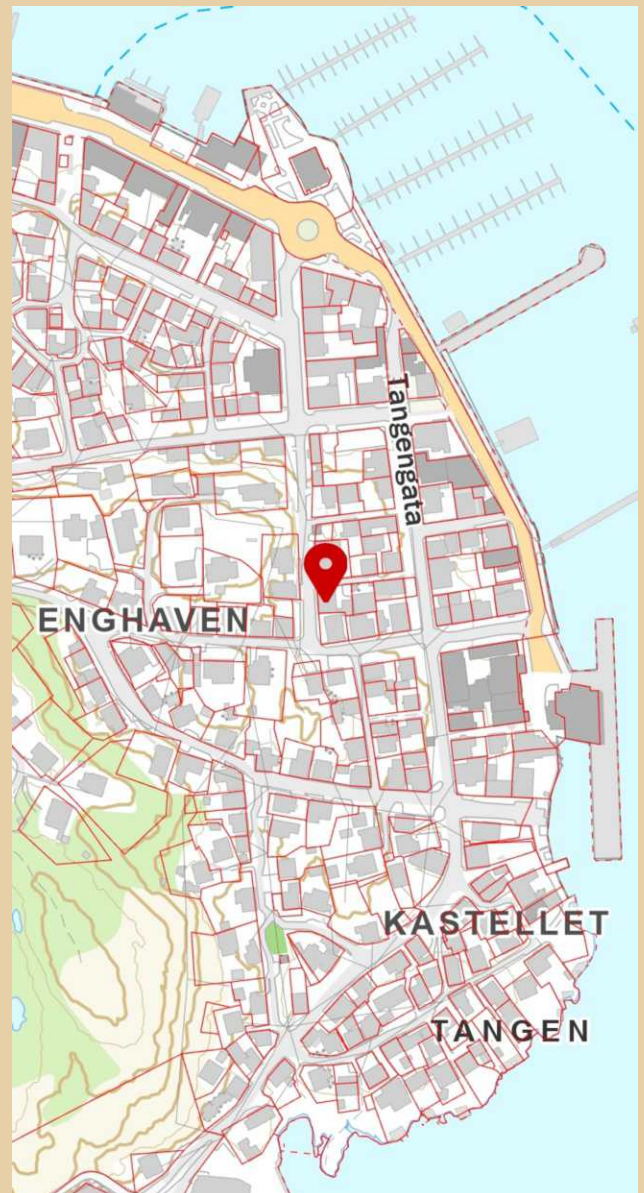
Lite trafikk 90/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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



Adresse

Rådhusgata 26, 4950 RISØR

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272622

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

140828041

Gårdsnummer

16

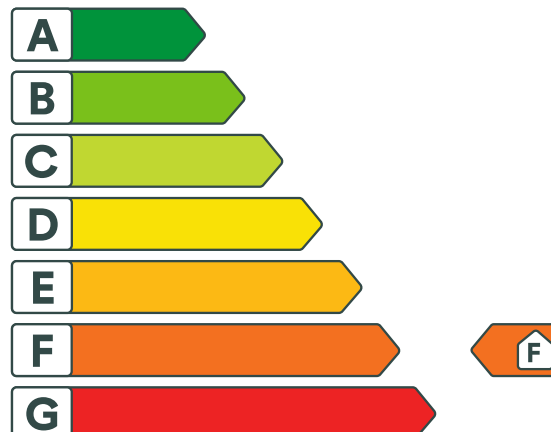
Bruksnummer

336

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1890

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

216,0 m²

Oppvarmet bruksareal

216,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

351,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

326,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

76 320 kWh



Rådhusgata 26, 4950 RISØR



Detaljering

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



Rådhusgata 26, 4950 RISØR



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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 aktivisering 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

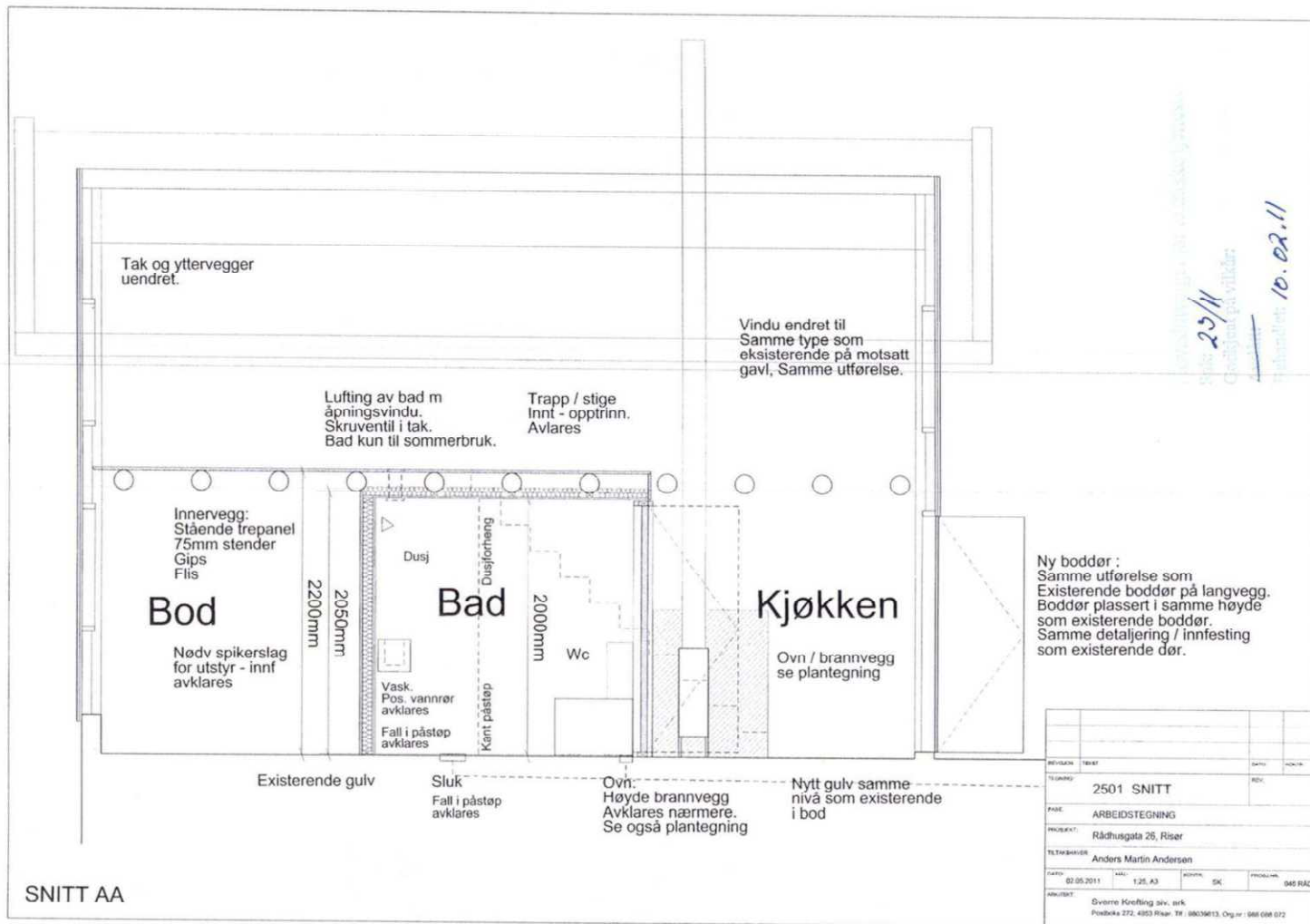


10.02.11

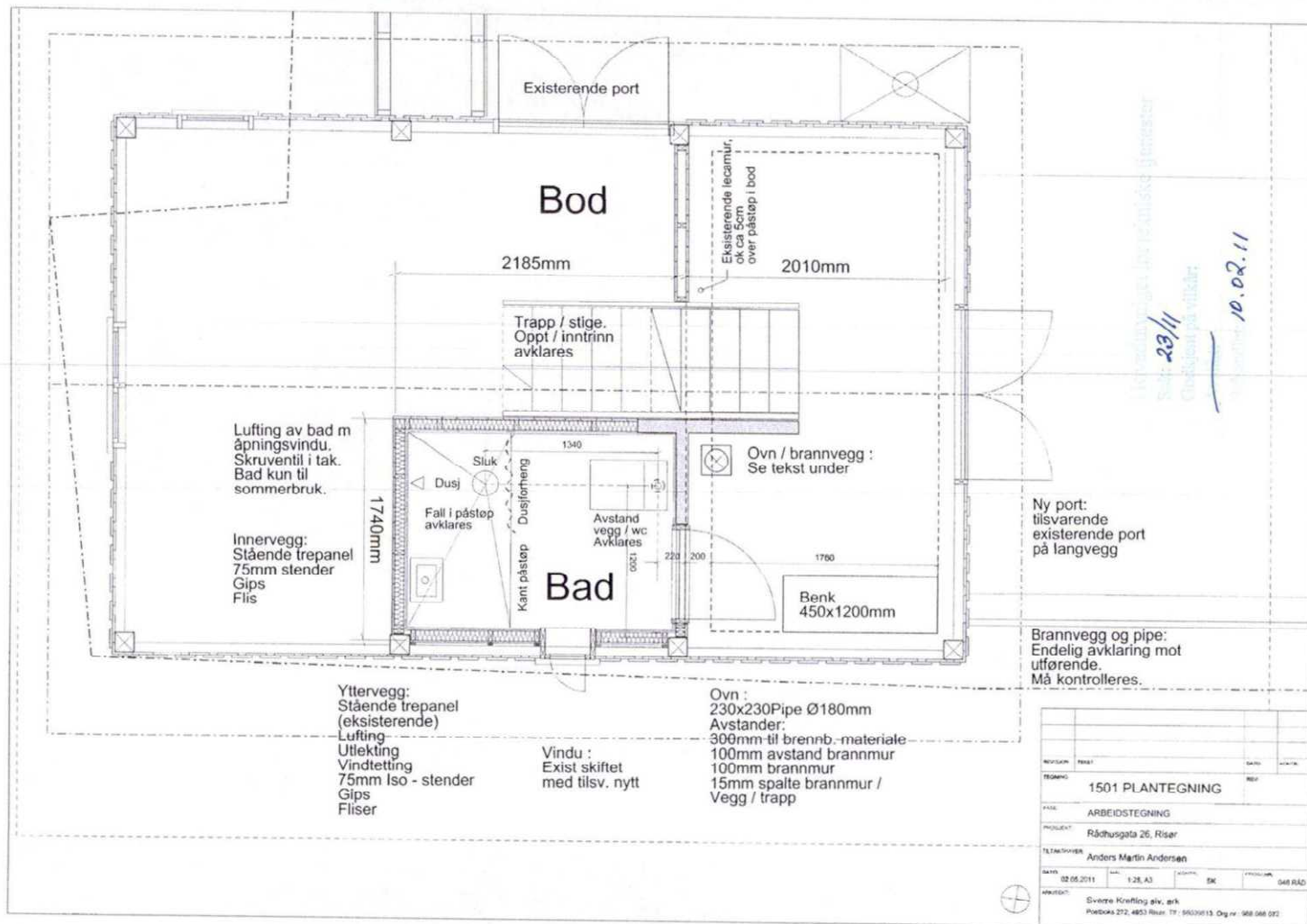
23/11

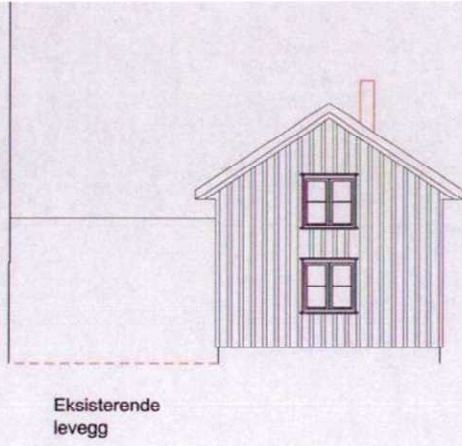
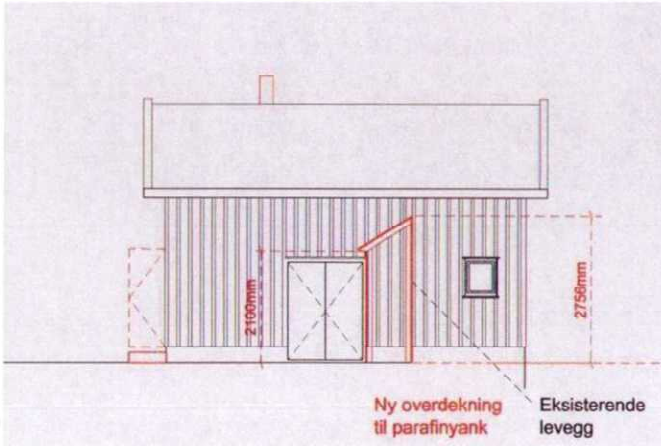
10.02.11

NO	Denne ark	10.12.2010	DE
REVISJON	0001	DATO	KUNST
TEGNING	3401 FASADER	NO	A02
FASE	RAMMEGRUNNAD		
PROJEKT	Rådhusgata 26, Riser		
TILTALESKIVER	Anders Martin Andersen		
DATO	07.05.2010	SKALA	1:100
ARBEIDST	Sverre Krefting ark. ark	KONT	OK
	Postboks 272, 4903 Risør, Tlf. 98035613, Org.nr.: 989 088 072	PROJANS	SAS RAD

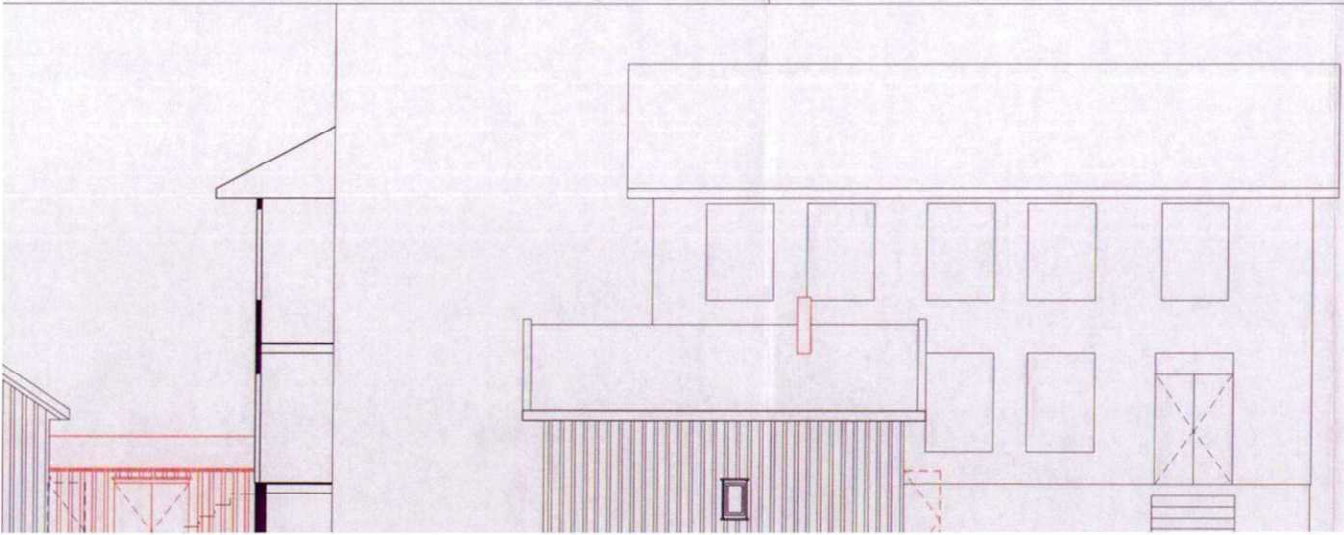


REVISJON	TEKST	DATE	AVT
1	2501 SNITT		
PAGE	ARBEIDSTEGNING		
PROJEKT	Rådhusgata 26, Riser		
TELEFON	Anders Martin Andersen		
DATE	02.05.2011	SCALE	1:25, A3
AVT	SVENNE KROFTING ark	PROJEKT	SK
	Postboks 272, 4853 Riser. Tlf. : 98039613. Org.nr : 988 098 072		

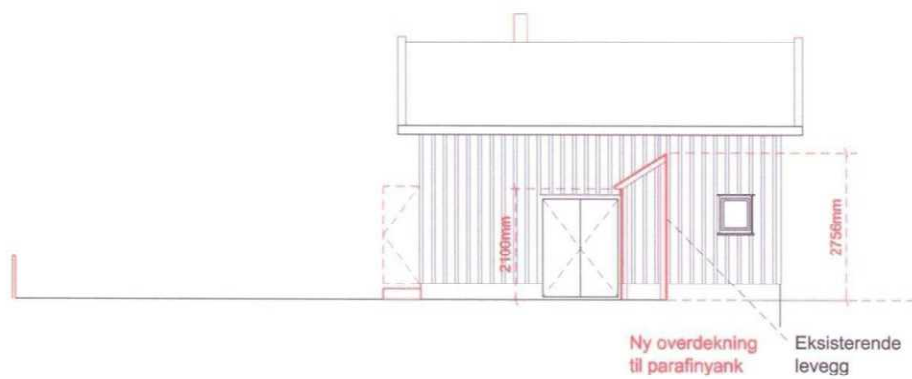




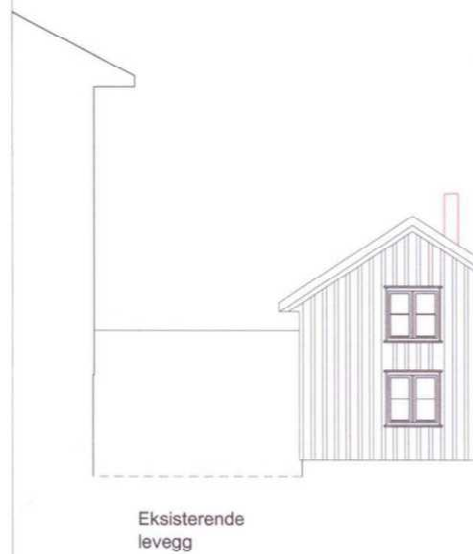
FASADE SYD - UENDRET



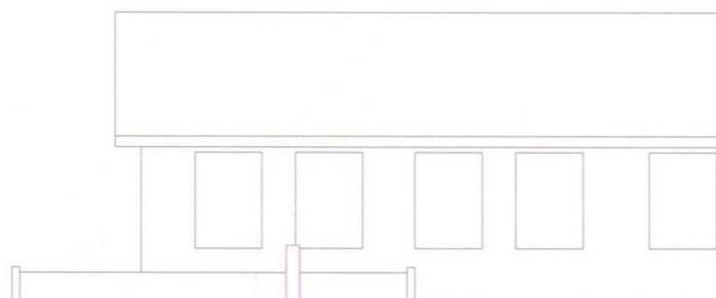
REVISJON	TEKST
TEGNING	3104



FASADE VEST



FASADE SYD - UENDRET



ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	16	336		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Rådhusgata 26		Jarle Randsborg			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 108544		Kundenummer: 117988			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 5 038,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	Kr 5 038,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 16.03.2026

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4201	Risør	16	336		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Rådhusgata 26		Jarle Randsborg			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 108544		Kundenummer: 117988			

Restanser på eiendommen

Restanser på eiendommen:	Nei	kr 0 inkl. mva
Kommentar:		

Dato: 16.03.2026

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

	Risør kommune Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR Telefon: 37 14 96 00 E-post: post@risor.kommune.no Dato: 16.03.2026
---	---

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	16	Bnr:	336	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Rådhusgata 26, 4950 RISØR						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vannmåler

Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

☐ Restanser:



Skatteetaten

Dato
16.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 16 Bnr 336 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rådhusgata 26, 4950 RISØR

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

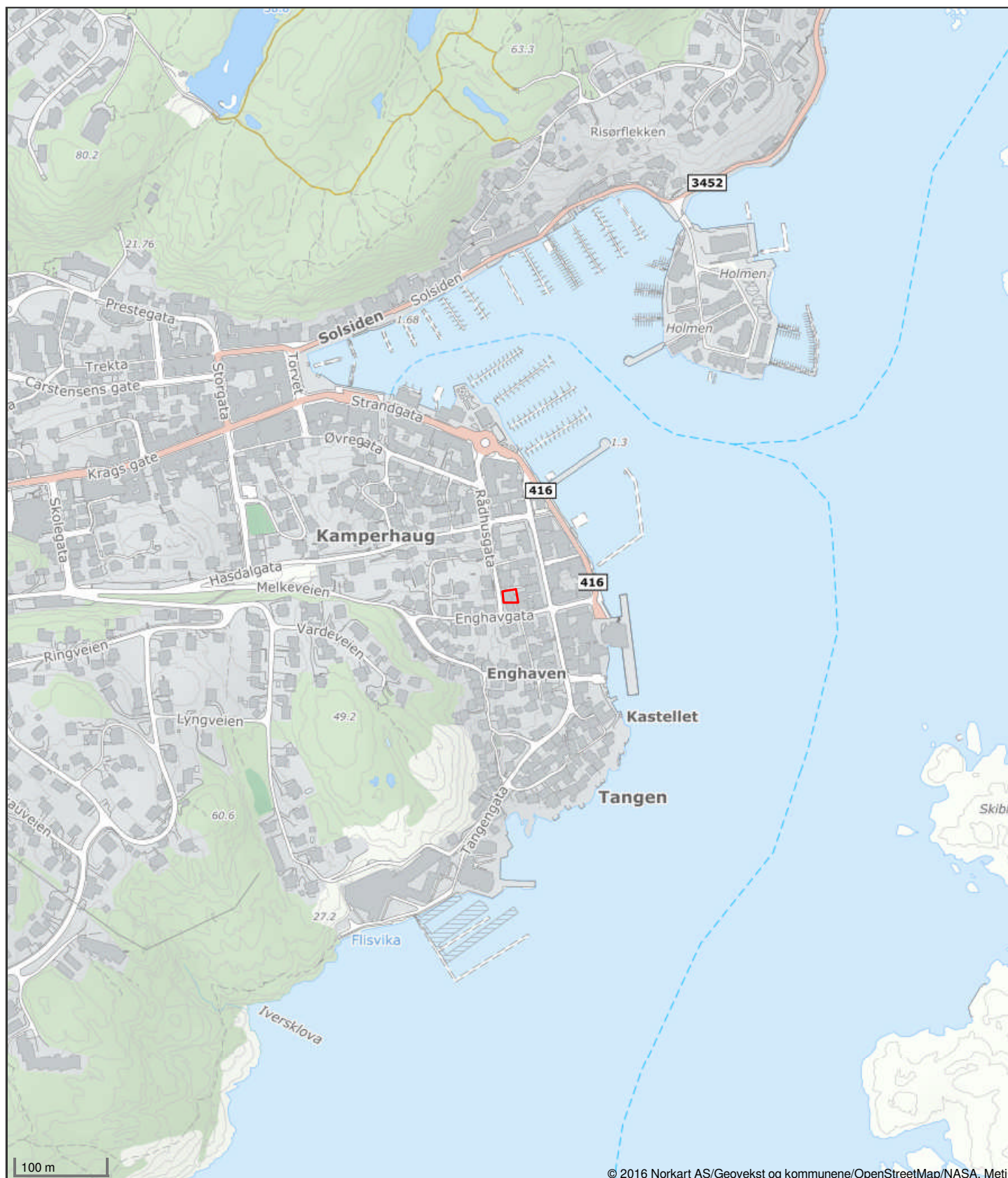
Som primærbolig:	kr 1 017 123
Som sekundærbolig:	kr 4 068 492

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Oversiktskart for eiendom 4201 - 16/336//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

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

1. Planens hensikt

Målsettingen med reguleringsplan med tilhørende retningslinjer, er:

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

Krav til dokumentasjon ved søknader

Ved innsending av byggesøknad kan følgende dokumentasjon kreves vedlagt:

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

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

Utearealer

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

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

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

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

Skilt/reklame

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

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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

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

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

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

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

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

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Generelt

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

Tilbygg og påbygg

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

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

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

Fasadeendringer skal tilpasses byggets karakter.

Krav til detaljering følger av § 4.1.5.

Utnyttelsesgrad

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

Høyder og volum

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

Nybygg og erstatningsbygg

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

Garasje og parkering

Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksarealet skal ikke overstige 30 m². Det tillates ikke garasjer i hagemurer eller kjellermurer. Porter skal være av heltre, ikke formpressede materialer.

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

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

- a. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,0 plass per boenhet og 0,5 plasser for hybler. I tillegg skal det være oppstillingsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr. hybelleilighet.
- b. For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal.
- c. For industri skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal.
- d. For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass og tilstrekkelig antall sykkelparkering.
- e. Der det ikke er mulighet for bilparkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- f. For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser pr. båtplass.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m². Arealet skal være på egen tomt og/eller fellesareal.

Bruk av bygning

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

3.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B73)

Innenfor områdene tillates oppføring av eneboliger/tomannsboliger og leiligheter.

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

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

Strandgata 2 (Område BAT1)

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

Strandgata 6 (Område BAT2)

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

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

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)

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

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

Eiendommen tillates benyttet til offentlig eller privat tjenesteyting.

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

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

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

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor.

Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB30– Prestegata 9)

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

Bolig/parkering (BKB27 – Hasdalgata 2)

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

Bolig/kontor/parkering (BKB29 – Hasdalgata 12)

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

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

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

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

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

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

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

Parkering/grøntareal (BAA1)

Området kan benyttes til kombinert formål parkering/grøntareal.

3.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse

Innenfor området tillates etablert virksomhet innen kirke/annen religionsutøvelse.

Risør kirke (BR1)

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

Risør baptistmenighet (BR2)

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

Risør frikirke (BR3)

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

3.1.6 Industri

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

3.1.7 Nedgravde renovasjonsanlegg (felt BRE1 til BRE8)

Utforming (§12-7 nr. 1)

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

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

Renovasjonsanleggene skal ha en nøytral fargenyanse.

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

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

Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

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

3.1.8 Lekeplass (BKL1)

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

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealene skal anlegges som vist på plankartet.

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

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

3.2.2 Veg og kjøreveg (SKV1 til SKV22)

Områdene skal brukes som veg og kjøreveg.

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

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

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

Gatetun, SGT1-9, skal benyttes som atkomst til boliger og parkering. Sambruk skal skje på de gåendes premisser.

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

3.2.4 Gangveier (SGG1 – SGG20)

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

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

3.2.5 Torvet (ST1)

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

Det er tillatt å etablere sykkelparkering innenfor formålet.

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

3.2.6 Bryggeholla/Damskipskaia (SGT14)

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

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

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

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

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

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

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

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

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

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

3.3.2 Parkområder

Tollbodparken (GP1)

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

Hollenderhagen (GP2)

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

3.3.3 Friområder (GF1 – GF23)

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

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

3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

3.4.2 Småbåthavn felt VS1, 4 og 5

Innenfor området kan det anlegges båtplasser.

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

Det tillates å etablere flytende badstue med et areal på inntil 50 m², etter søknad. Plassering og utforming, skal godkjennes av kommunen.

3.4.3 Steinmolo/molo/bølgebryter (VS6)

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

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

Molo/bølgebryter kan godkjennes som flytende konstruksjon.

3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3

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

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

3.4.4 Ferdsel felt VF1-5

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

3.4.5 Dampskipskaia (felt SK1 og VHS1)

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

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

3.4.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag felt VFS1-5

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.

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

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

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

4.1.1 Hensynssone skred/ras (H310)

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

4.1.2 Hensynssone flom (H320) (stormflo)

Avsatt hensynssone tilsvarer 1000-årsflom.

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

4.1.3 Hensynssone brann (H390_1 – H390-5)

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

4.1.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

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

4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)

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

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

Som bevaringsverdig kulturmiljø regnes:

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

Bruk/bruksendring

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

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

Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

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

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

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

Tak

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

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

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

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

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

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

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

Estetikk og farger

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

Utearealer

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

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

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

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

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

Hage/park

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

Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Brann og brannsikring

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

4.1.6 Båndleggingssone naturvern (H720)

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

4.1.7 Båndleggingssone kulturminner (H730_1-4)

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

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

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

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

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

5.1 Bestemmelsesområde #1

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

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

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

Takterrassen skal utføres med holdbare materialer med avdempede farger.

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

Før takterrassen kan etableres skal lageret på hovedtaket rives.

5.2 Bestemmelsesområde #2

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

5.3 Bestemmelsesområde #3

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

5.4 Bestemmelsesområde # 4 og 5

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

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

6.1 Før igangsettingstillatelse (VS6)

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

6.2 Parkeringsplasser

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

Vedlegg:

Retningslinjer for saksbehandling, 31.05.2021, revidert 02.09.2022



Risør kommune

Utskriftsdato: 16.03.2026

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rådhusgata 26, 4950 RISØR								

Kommunale gebyrer 2026

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

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	4986,11
Eiendomsskatt	10.818
Feiing x 2	700
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	3002,64
Vannmålerleie	460

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eiendomskart for eiendom 4201 - 16/336//



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 punktteste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	204,40 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6508750,56	Øst	513794,89

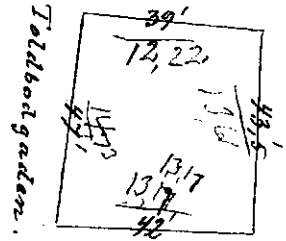
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6508742,11	513801,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,23	
2	6508740,43	513801,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,73	
3	6508741,2	513804,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,48	
4	6508747,84	513803,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,70	
5	6508755,47	513802,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,73	
6	6508753,66	513794,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,85	
7	6508752,63	513787,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,09	
8	6508740,65	513788,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,12	

af M^{te} No 236, og M^{te} 258.

Hermed sendes her i indmæle med Emdingens
forretning af 1^{te} October 1861, for følgende

Almuespioner:

Linen No 1 - 42 So	} 457,5 □ Men.
" " 2 - 47 -	
" " 3 - 39 -	
" " 4 - 43,5 -	



Engkangaden.

Hermed sendes her i indmæle med Emdingens
forretning af 1^{te} October 1861, for følgende

Hermed sendes her i indmæle med Emdingens
forretning af 1^{te} October 1861, for følgende

180 m²



Risør kommune

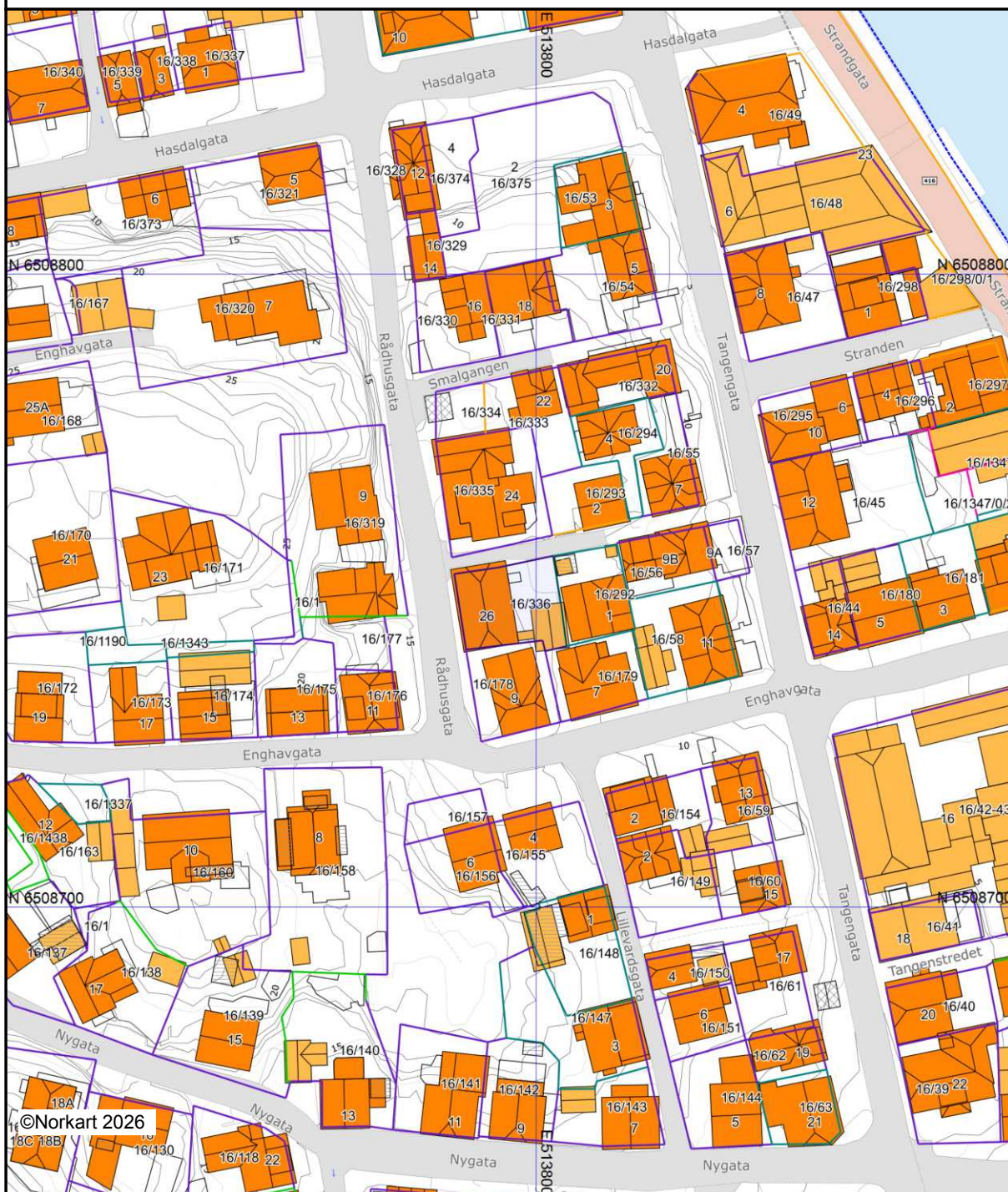
Grunnkart

Eiendom: 16/336
Adresse: Rådhusgata 26
Dato: 14.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 14.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådhusgata 26, 4950 RISØR								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Arealdel av kommuneplanen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.11.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	204 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	204 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4201_2025001
Navn	Kommuneplanen 2025
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

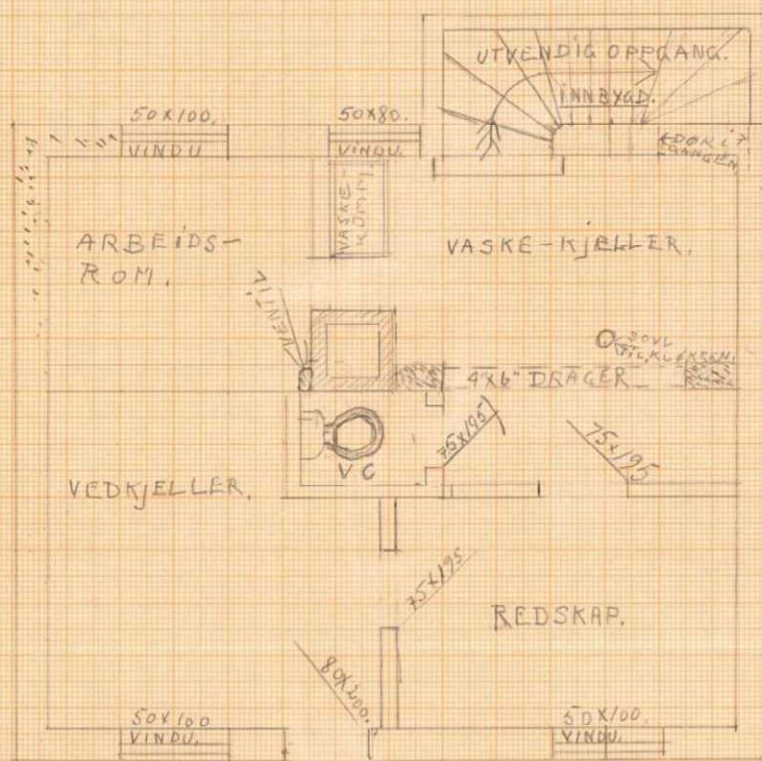
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001
Navn	Detaljreguleringsplan for Risør sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	30.06.2022

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/2947/Reguleringsbestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal	204 m ²
	RPHensynsonenavn	H570
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Delareal 204 m²
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B25





RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN 2019-2030

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og
attraktivitet

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 Båndleggingssone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav D) H740	15

Innledning

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

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

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

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

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

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 gjelder uansett foran kommuneplanen.
- b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:
- Randvik II – ID 1973002
 - Randvik IV – ID 1976002
 - Mindalen m.m. – ID 1979002
 - Linddalsveien – ID 1980003
 - Randvik IV felt 13 – ID 1985002
 - Industriområde i Bossvika – ID 1985006
 - Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
 - Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
 - Risør sentrum – ID 1991001
 - Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
 - Febu – ID 1995003
 - Urheia – ID 1997003
 - Moen-Røed – ID 1998001
 - Spirekleiv – ID 1998004
 - Østebøneset – ID 1998006
 - Hammeren - Nesodden – ID 1999001
 - Buvika – ID 1999002
 - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
 - Randvik renseanlegg ID 2000001
 - Barmenstangen ID 2000004
 - Øysang ID 2000006
 - Bommyr hytteområde ID 2001001
 - Øvre Sildnes ID 2001002
 - Moland Øst – ID 2002001
 - Grønningveien ID 2002002
 - Sørlandet Feriesenter ID 2002003
 - Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
 - Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
 - Moland Vest ID 2003002
 - Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
 - Skalvikheia – ID 2004002
 - Sønedeled – Ørsmålen – ID 2005001
 - Krana vest – ID 2005002
 - Storeplass – ID 2005005
 - Vestlandsstykket - ID 2006001
 - Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
 - Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
 - Krag's gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
 - Del av Limkjær – ID 2008003
 - Gloppe – ID 2008004
 - GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
 - Flisvika – ID 2008006
- c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.
- d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

Generelle bestemmelser

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

§ 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

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

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

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m² BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m² 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 sløkkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder sløkkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.

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

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

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

§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

- a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

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

- b) Byggegrense kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m² BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.

- c) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

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

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

§ 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 sykkel, 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

- bygningstilbygg 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 fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.

Bestemmelser til arealformål

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven § 11-10 og 11-11 Gjelder for arealformål under hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grøntstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftsmål 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 grønstruktur 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 friluftsinnteresser.
- 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 friluftsinnteresser.

§ 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 friluftsinnteresser.
 - 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 m² 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 friluftsinnteresser.
 - 2. Formålsgrænse 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 m² BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m² BRA og maks areal for bod = 8 m² BRA.
 5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m² 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 friluftsinnteresser.
 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 m² 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 BÅNDEGGINGSSONE 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 BÅNDEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720

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

§ 4-9 BÅNDEGGINGSSONE 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 BÅNDEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § §11-8 BOKSTAV D) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.



Risør kommune

Ledningskart

Eiendom: 16/336
Adresse: Rådhusgata 26
Dato: 14.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Utskriftsdato: 16.03.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rådhusgata 26, 4950 RISØR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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	RÅDHUSGT. 26	Beregnet areal	204.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	219,6
Oppdatert dato	19.09.2025	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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	16/336
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom				16/336
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508750.56	513794.89	0	Ja	204.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
RANDBORG GITTE F070564*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HESTENGA 17 1363 HØVIK	Bosatt (B)
RANDBORG JARLE F110864*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HESTENGA 17 1363 HØVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rådhusgata 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4950 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	111 Enghaven	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140828041		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	140828068		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140828041: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	206
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	206
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusgata 26	H0101	16/336	206	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	44	0	44	0	0	0
H02	0	81	0	81	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 140828068: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/336	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0



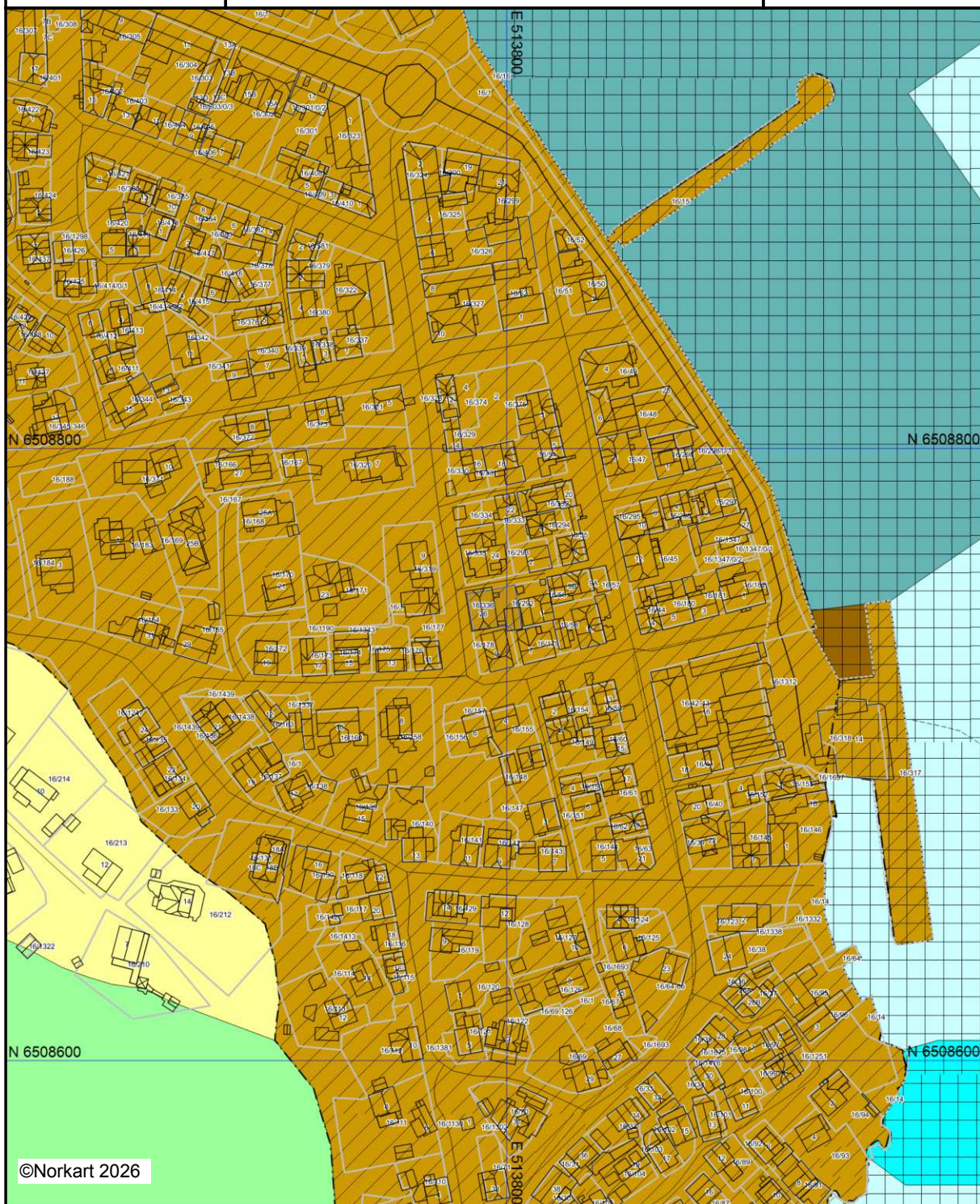
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/336
Adresse: Rådhusgata 26
Utskriftsdato: 14.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende
-  Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

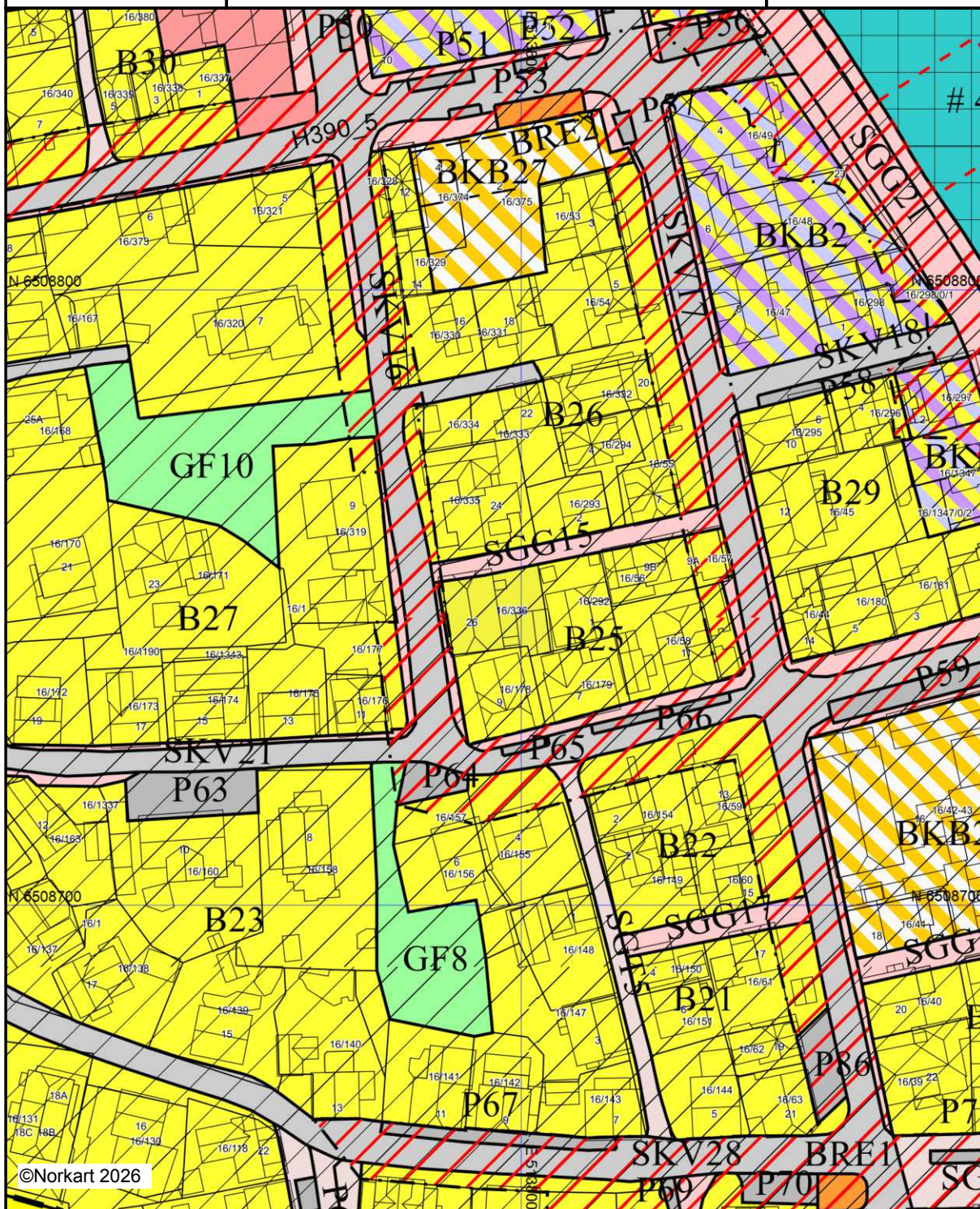
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



Eiendom: 16/336
Adresse: Rådhusgata 26
Utskriftsdato: 14.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



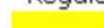
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

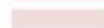
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

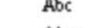
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Gangveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Annen næring
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Parkering
-  Friområde
-  Ferdsel
-  Småbåthavn
-  Badeområde
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med 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 er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. 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 liknende 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Rådhusgata 26, 4950 Risør
Gnr. 16, Bnr. 336, Risør kommune.

Oppdragsnummer:

322260027

Meglerforetak:

Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler:

Håkon Haugland

Telefon / Mobil:

35 98 30 00 / 979 58 996

E-post:

hakon.haugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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