

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 157 600,-
Total ink omk.: Kr 6 407 600,-
Selger: Amundsen Og Danielsen
Eiendom AS
Kim Amundsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1885
BRA-i/BRA Total 306/477 kvm
Tomtstr.: 218.3 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 534
Oppdragsnr.: 1007250180

Tårnhuset - Et sjarmerende kombinert byggård i Risør sentrum

Tårnhuset er en sjarmerende byggård med sentral beliggenhet i Risør sentrum. Eiendommen består av kombinerte bolig- og næringsarealer, med to butikklokaler på bakkeplan med god eksponering mot gatebildet, samt leiligheter i de øvrige etasjene. Eiendommen fremstår med et klassisk preg, kombinert med praktiske og funksjonelle løsninger.

Beliggenheten er meget god, med umiddelbar nærhet til sentrumskerne, handel, service, havn og byliv.

Høydepunkter:

- Klassisk byggård med historisk karakter
- Kombinert bolig- og næringseiendom
- To næringslokaler på bakkeplan med god synlighet
- Fleksible planløsninger i både bolig- og næringsdel
- Sentrumsnær beliggenhet i Risør
- Attraktivt objekt for investor eller eierbruker



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	65
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	99
Originale tegninger	104
Matrikkelrapport	108
Kommuneplankart	110
Planrapport	112
Detaljregulering	114
Reguleringskart	130
Ferdigattest	132
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 306 kvm

BRA - e: 171 kvm

BRA totalt: 477 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 42 kvm Underetasje øst: Annet, annet 2, toalettrom

BRA-e: 45 kvm Underetasje vest: Annet, annet 2, toalettrom

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Gang, soverom, soverom 2, stue, stue 2, kjøkken, kott, bad/vaskerom

BRA-e: 29 kvm Trapperom, bod, bod 2

BRA-e: 7 kvm Trapperom

2. etasje

BRA-i: 108 kvm Gang, stue/spisestue, soverom, soverom/stue, bad/vaskerom, kjøkken

BRA-e: 29 kvm Trapperom, bod, bod 2, bod 3

BRA-e: 8 kvm Trapperom

3. etasje

BRA-i: 89 kvm Loft: Stue/spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2

BRA-e: 11 kvm Loft, trapperom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har en asymmetrisk form og er derfor krevende å måle. Det tas forbehold om noe avvik i arealoppmålingen. Takhøyden er under 2,2 meter i underetasjen. I det ene toalettrommet er takhøyden under 1,9 meter, men er likevel oppmålt og tatt med.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

218.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en opparbeidet tomt med gårdsrom/uteareal på baksiden av bygget.

Beliggenhet

Krags gate er en av byens mest attraktive handlegater, og forretningslokalet har direkte adkomst fra gateplan.

Dette gir en sjelden mulighet til å etablere seg i en av Sørlandets mest ettertraktede byer.

Den ikoniske trehusbyen Risør er den eldste og godt bevarte byen i Agder, kjent for sitt rike kulturliv, populære festivaler, handel og yrende aktivitet gjennom hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Risør barneskole (1-7 kl.), 1.4 km

Risør ungdomsskole (8-10 kl.), 1.4 km

Risør videregående skole, 1 km

Skolekrets

Risør barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Risørhuset 0 min

Linje 150, 162, 163, 165, 166 0 km

Grenstøl bussterminal 27 min

Linje F5 28.3 km

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård, antatt oppført på siste halvdel av 1800- tallet. Gården inneholder to små næringslokaler i underetasjen, samt leiligheter i de tre øvrige etasjene. Det er nyere

taktekking, en del nyere vinduer og kjøkkeninnredninger. Det er etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på badene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sivertsen Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taket

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Noen av vinduene er pungterte

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Er innenfor vernesonen i byen

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja

Hele bygget er utleid

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er 3 boenheter i bygget og 2 stk butikklokaler i bygget

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja

Det er gjort en takstrapport i disse dager

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eiendommen består av en tradisjonsrik bygård med totalt bruksareal (BRA) på ca. 477 m², fordelt på næringsarealer og bolig.

Bakkeplan inneholder to butikklokaler med god synlighet mot gateplan, store vindusflater og egen inngang, samt tilhørende bakrom/lager. Lokalene har fleksible planløsninger og egner seg for ulike typer virksomhet.

I etasjene over er det etablert boligareal, med romslige oppholdsrom og klassisk planløsning. Bygget har bevart mye av sitt opprinnelige uttrykk og gir en fin kombinasjon av historisk preg og praktisk bruk.

Arealfordeling:

Underetasje:

Totalt ca. 87 m² BRA (fordelt på to nærings-/butikklokaler, øst og vest).

1. etasje:

Ca. 145 m² BRA, bestående av leilighet på 109 m², samt trapperom og boder.

Leiligheten inneholder 2 soverom, 2 stuer, kjøkken og bad.

2. etasje:

Ca. 145 m² BRA, bestående av leilighet på 108 m², samt trapperom og boder.

Leiligheten inneholder 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

Loft:

Ca. 100 m² BRA, bestående av leilighet på 89 m², samt trapperom.

Leiligheten inneholder 2 soverom, 2 stuer, kjøkken og bad.

Eiendommen ligger sentralt i Risør, med nærhet til handel, service, havn og øvrige byfunksjoner.

Standard

Taktekking:

Taket er tekket med tegltakstein.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Takkkonstruksjon/Loft:

Det er saltak i trekonstruksjon. Mesteparten av takkonstruksjonen har mønet himling, uten mulighet for inspeksjon.

Vinduer:

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

Dører:

Det er tredører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Utvendige trapper:

Det er trapp av betong med rekkverk av tre.

Overflater:

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Pipe og ildsted:

Det er to piper av teglstein.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Rom Under Terreng:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper:

Det er trapper av tre.

Innvendige dører:

Det er tredører.

1. Etasje leilighet > Bad/Vaskerom

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

2. Etasje leilighet > Bad/Vaskerom

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Loft, Leilighet > Bad/vaskerom

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

1. Etasje leilighet > Kjøkken

Overflater og innredning:

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. Etasje leilighet > Kjøkken

Overflater og innredning:

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Loft, Leilighet > Kjøkken

Overflater og innredning:

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje øst > Toalettrom
Overflater og konstruksjon:
Det er separat wc med servant.

Underetasje vest > Toalettrom
Overflater og konstruksjon:
Det er separat wc med servant.

Tekniske installasjoner
Vannledninger:
Vannrør av kobber.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er av plast. Det kan være eldre solirør (støpejernsrør som har gått ut på sin tilmålte levetid) i skjult konstruksjon

Ventilasjon:
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstank:
Det er fem varmtvannsberdere. Tre er plassert i det ene næringslokalet i underetasjen, en i loftsetasjen og en i 2. etasje.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

Grunnmur og fundamenter:
Fundamentert med ringmur av naturstein og betong

Forstøtningsmurer:
Det er støttemurer av betong/mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Spesialrom > Underetasje øst > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1. Etasje, leilighet > Bad/vaskerom > Generell

- Våtrom > 2. Etasje, leilighet > Bad/vaskerom > Generell
- Våtrom > Loft, leilighet > Bad/vaskerom > Generell

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Eldre vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Det er ildsteder i hver etasje.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

157 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 407 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 424 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 427 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 32 968 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 10938,49

Eiendomsskatt 0

Feiing (2 piper): kr 700,00

Renovasjon helårs: kr 15114,00

Vann: kr 5755,35

Vannmålerleie: kr 460,00

Totalt: kr 32967,84

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 423 141 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026.

Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 534 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/16/534:

04.05.1899 - Dokumentnr: 902421 - Erklæring/avtale

Overenskomst ang. sammenhengende bebyggelse på bnr 532 og 534

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 902784 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

15.12.1966 - Dokumentnr: 2115 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 317191 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:16 Bnr:534

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på tiltakene. Alle tiltakene er bekreftet «Tatt i bruk» av Risør kommune. Kommunen benytter matrikkelstatusene «Tatt i bruk», «Midlertidig brukstillatelse» og «Ferdigattest» på samme måten som matrikkelinstruksen gjør. De er statuser for ferdigstilte bygninger. «Tatt i bruk»-statusen defineres av at bygget er ferdigstilt og tatt i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som regel på bakgrunn av at de er eldre enn 1998 og at de er massivregistrert i matrikkelen mellom 2007 og 2009. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor (kombinasjonsbygg).

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (plan-ID 2020001). Planen er en detaljregulering som regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig/forretning/kontor (BKB11).. 30.06.2022

Følger Kommuneplanens arealdel Arealplan av kommuneplanen, ikrafttredelse 29.11.2019. Et delareal på 218 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanen 2025 (ID 4201_2025001), som har status som planforslag.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø i både kommuneplan og reguleringsplan. Hele Risør sentrum er regulert som hensynssone

kulturmiljø, med mål om å bevare og videreutvikle historiske og arkitektoniske verdier.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Både næring og bolig er pt. utleid, med ordinære kontrakter med gjensidig oppsigelse på 3. mnd. Leiekontrakter kan fåes på forespørsel til megler. Boligene/lokalene er pt utleid for følgende pr mnd:

- Næring: 4000,-
- 1. etg: 9000,-
- 2. etg: 9200,-
- 3 etg: 7675,-

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen består av to bygninger som begge er SEFRAK-registrert. Den første bygningen er en garasjeuthus/anneks til bolig, mens den andre er en annen forretningsbygning. Begge bygningene er merket med gul trekant.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

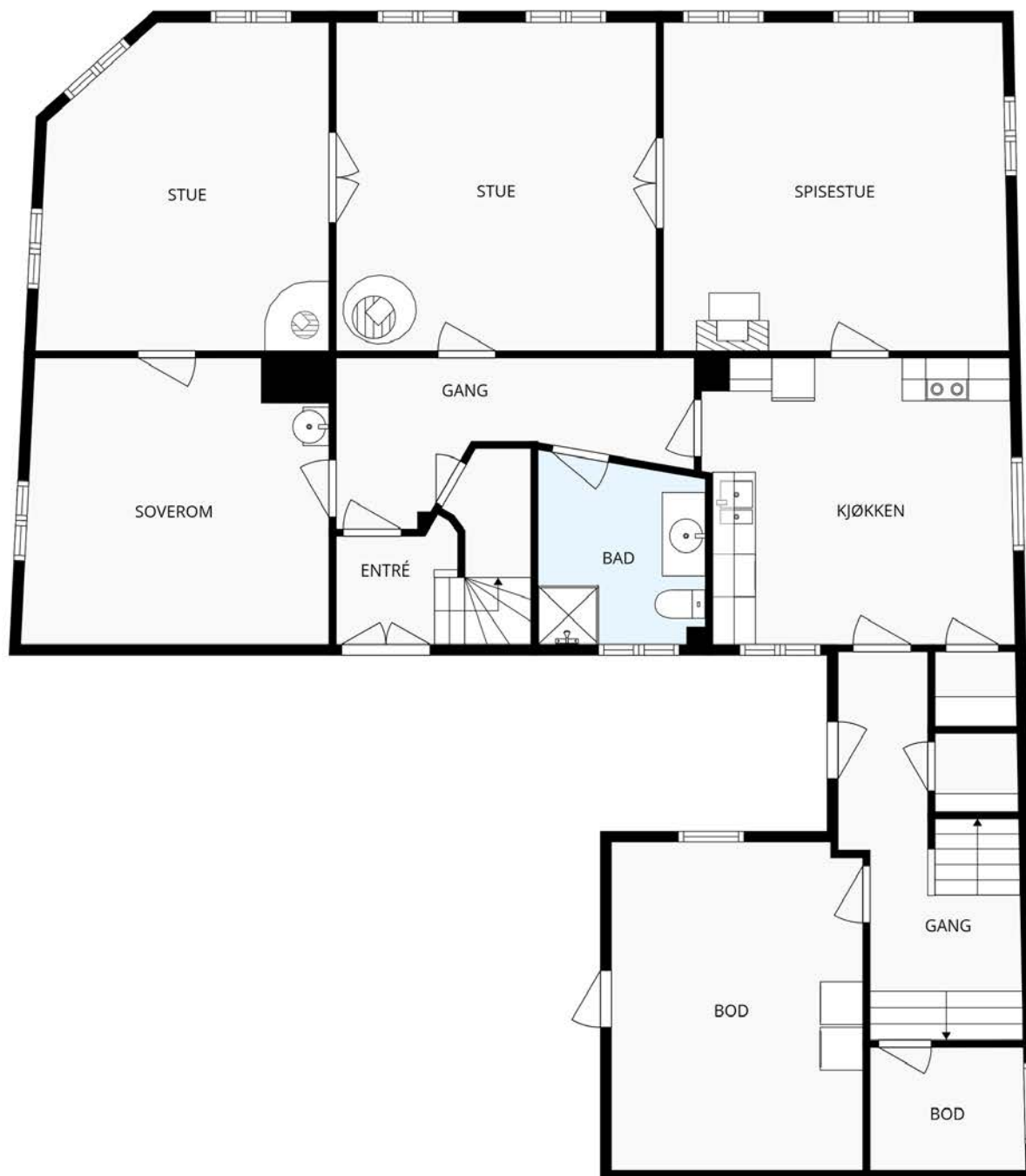
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.02.2026























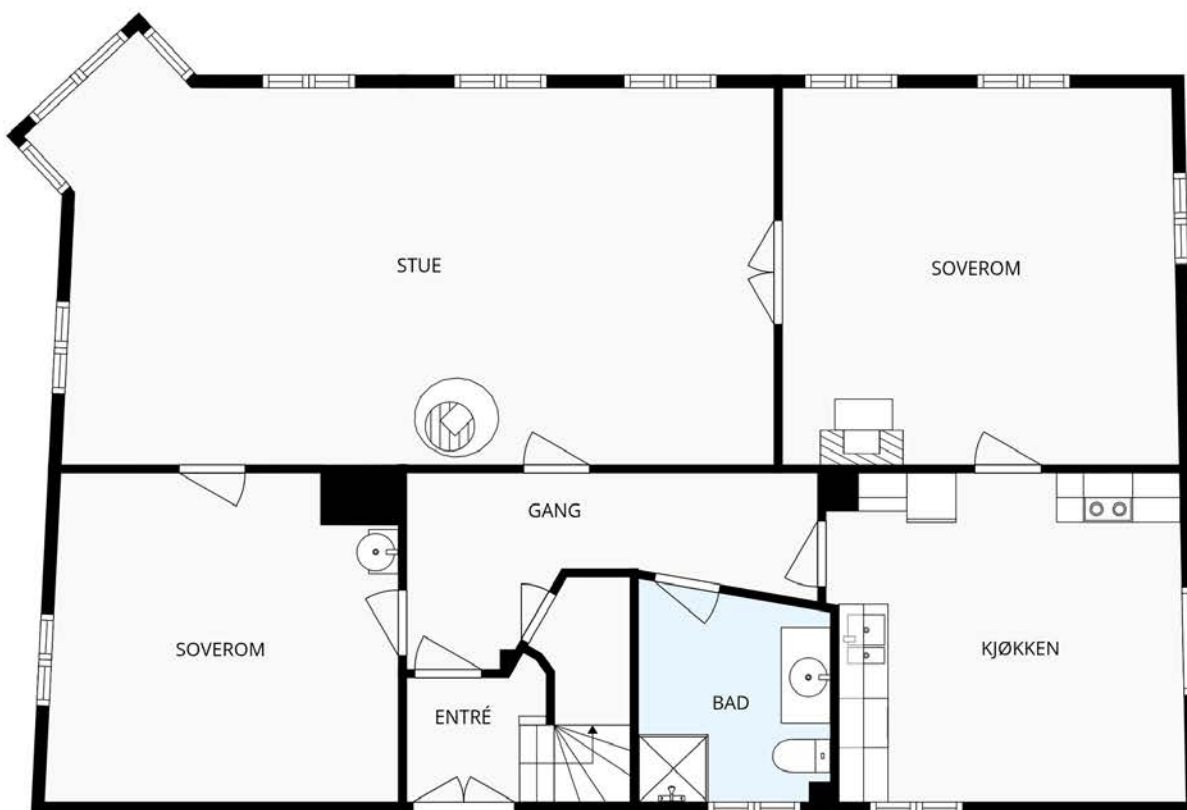


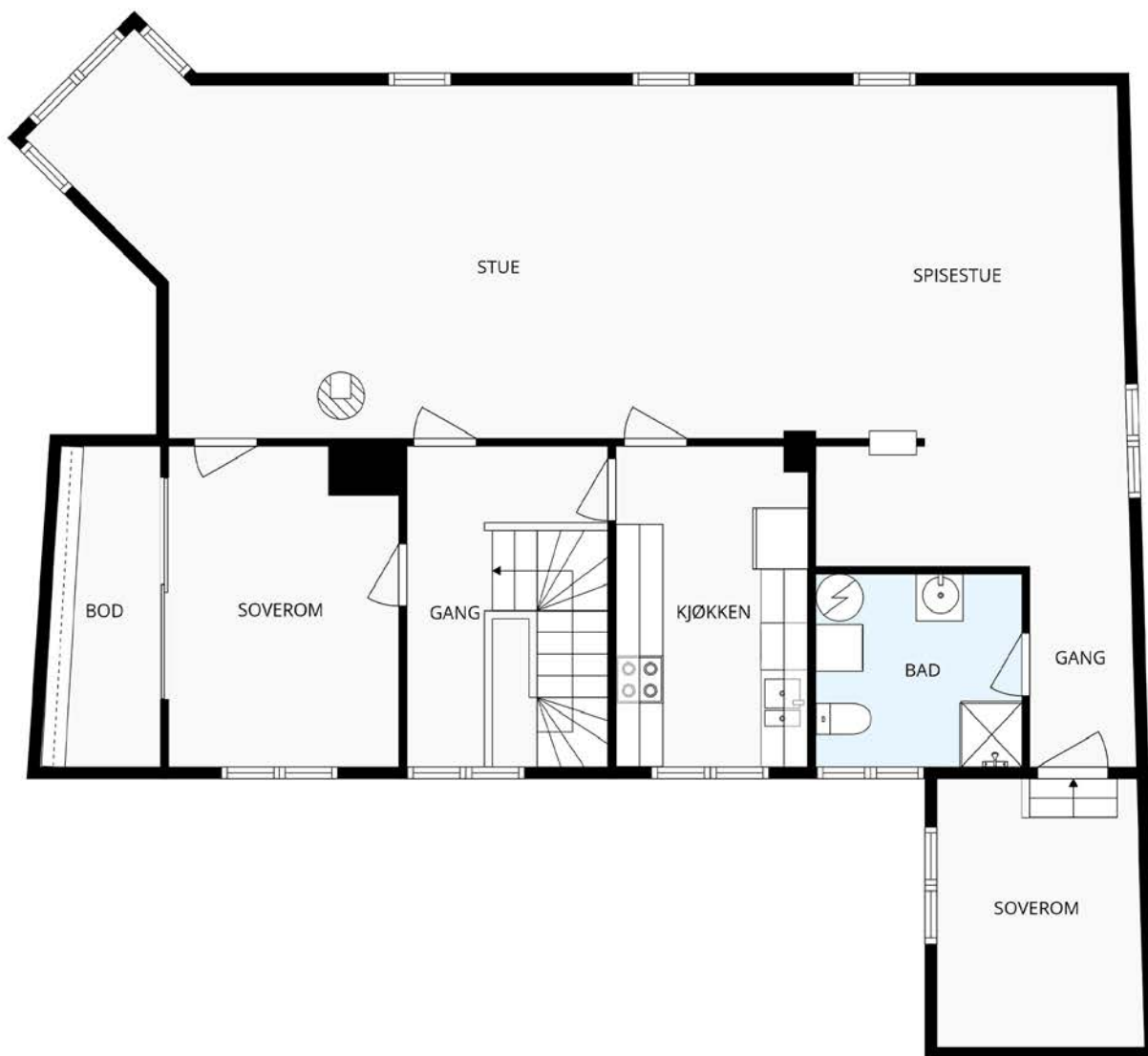






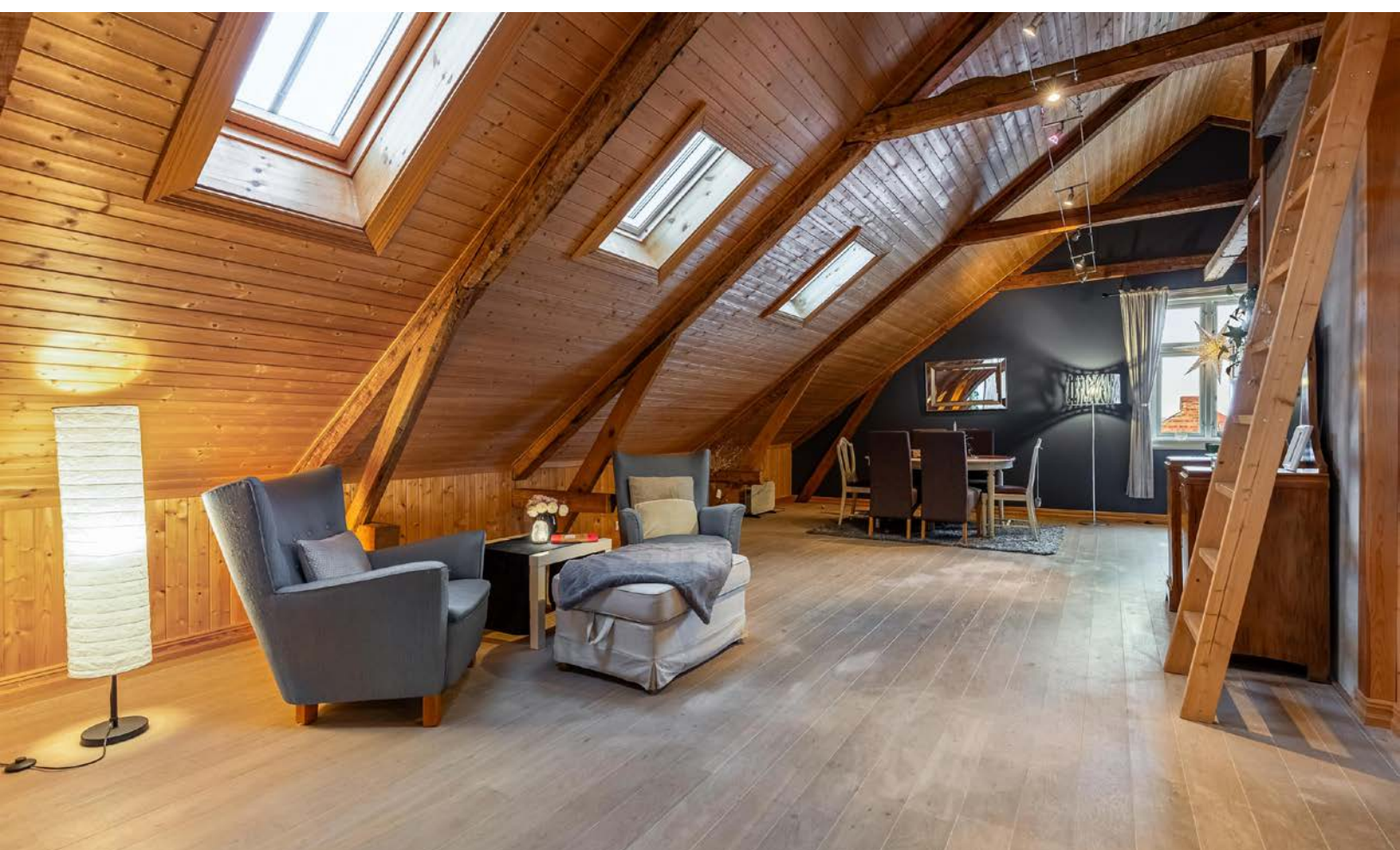




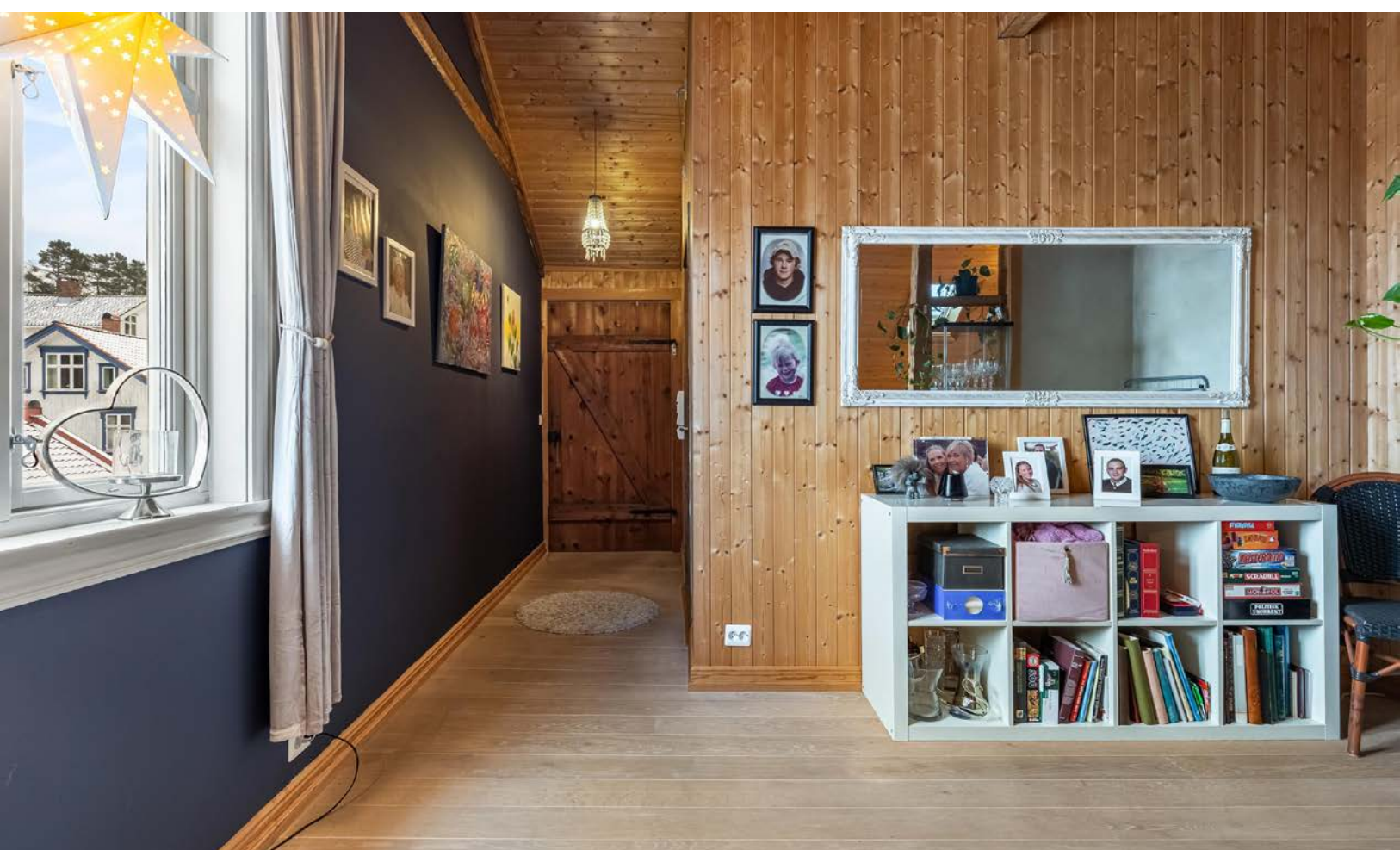


























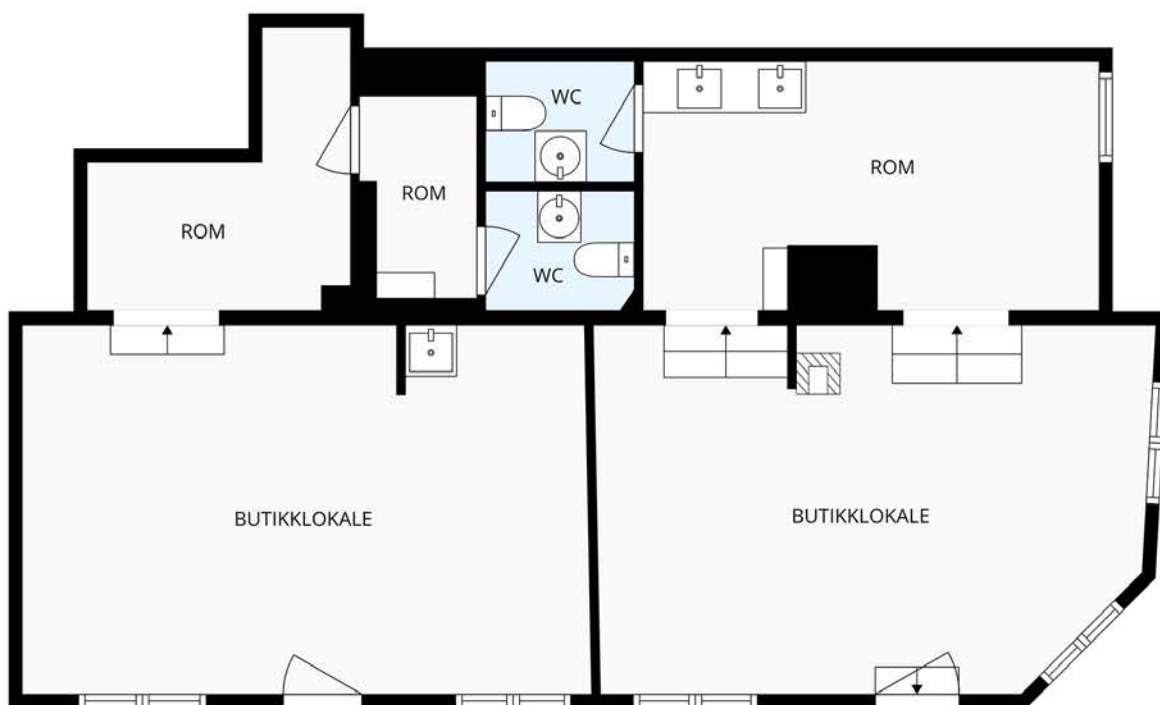






























Vedlegg

Nabolagsprofil

Krags gate 46 - Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Risørhuset Linje 150, 162, 163, 165, 166	0 min 0 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min 28.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Risør helsestasjon - Risør kommune	2 min
Risør Supercharger	3 min

«Det virkelige Kardemommeby
:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

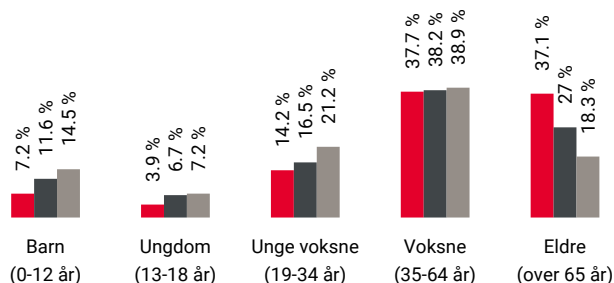
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kamperhaug/Tangen	659	580
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjenna barnehage (0-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragsgate Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Joker Risør Søndagsåpent	3 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

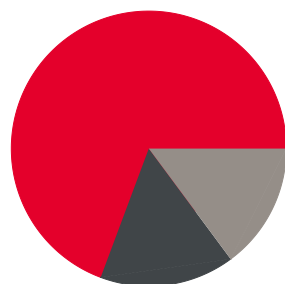
Sport

Hasdalen - Nærmiljøanlegg 4 min 0.3 km
Ballspill

Tjenna nærmiljøpark 6 min 0.4 km
Ballspill

Atletix Risør 12 min

Boligmasse



70% enebolig
16% rekkehus
15% annet

Varer/Tjenester



Grisen Storsenter

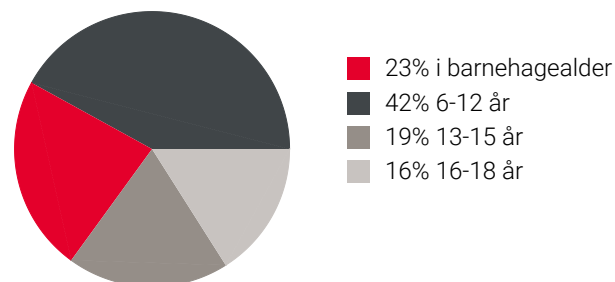
26 min



Apotek 1 Risør

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

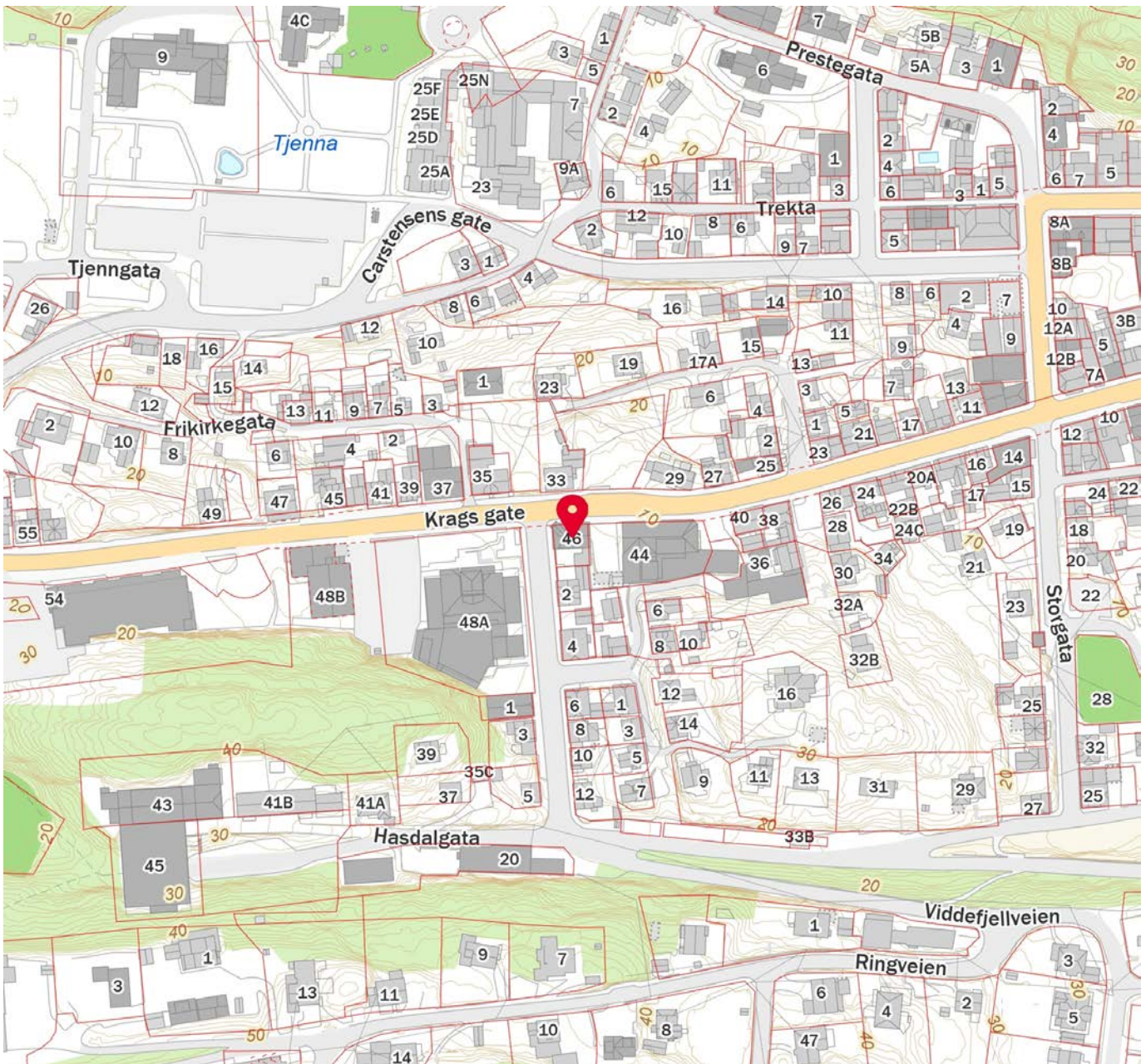
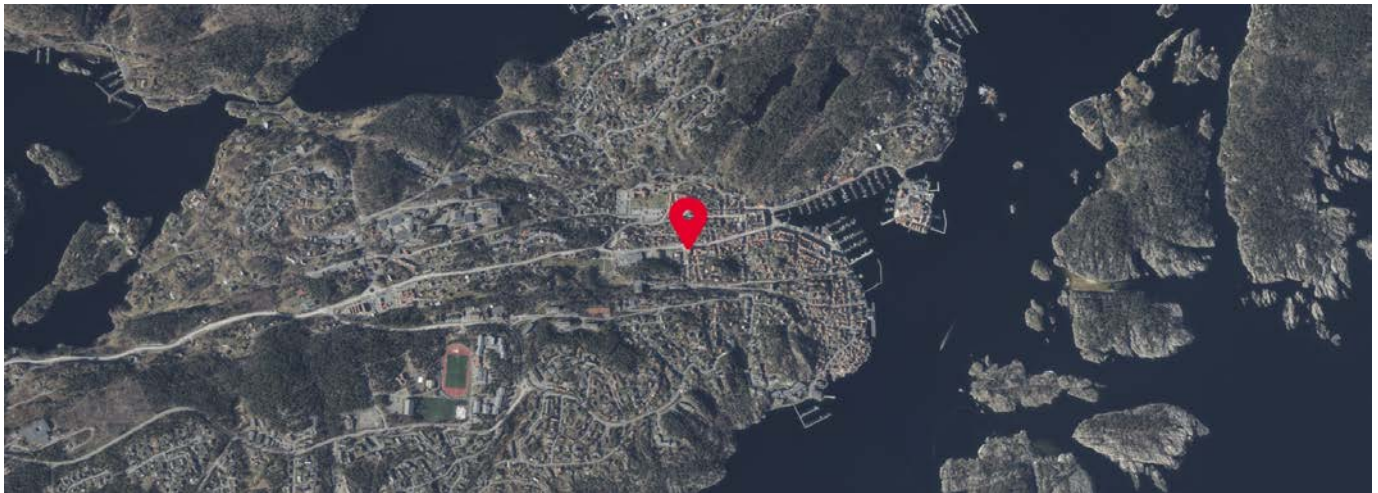


0% 58%

Kamperhaug/Tangen
Risør
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Tilstandsrapport

 Kombinert næring/boligbygg

 Krag's gate 46, 4950 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 16, bnr. 534

Sum areal alle bygg: BRA: 477 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 15711-2075

Referansenummer: 002052

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref: Thomas Kildahl



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.

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Bygård, antatt oppført på siste halvdel av 1800- tallet. Gården inneholder to små næringslokaler i underetasjen, samt leiligheter i de tre øvrige etasjene. Det er nyere taktekking, en del nyere vinduer og kjøkkeninnredninger. Det er etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på badene.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Kombinert næring/boligbygg - Byggeår: 1885

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med tegltakstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.
Det er tredører.
Det er terrasse i trekonstruksjon.
Det er trapp av betong med rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er to piper av teglstein.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er trapper av tre.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er tre bad/vaskerom:
Badene har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.
De må påregnes å oppgraderes innen rimelig tid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er tre innredninger med glatte fronter og laminert benkeplater.
Innredninger med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilatorer med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er to separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør er av plast. Det kan være eldre solirør (støpejernsrør som har gått ut på sin tilmålte levetid) i skjult konstruksjon.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Det er fem varmtvannsberedere. Tre er plassert i det ene næringslokalet i underetasjen, en i loftsetasjen og en i 2. etasje.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn

og stabilitet som kan gjøres.

Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.
Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.
Det er støttemurer av betong/mur.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinert næring/boligbygg

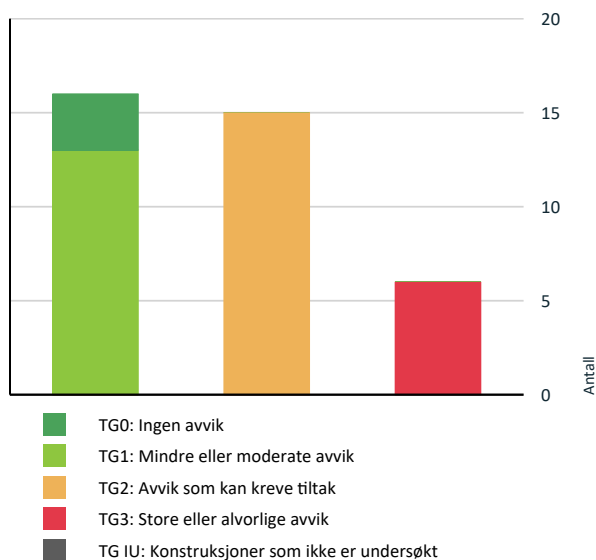
- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremvist tegninger for deler av underetasjen og loftsetasjen, som i all vesentlig stemmer. Det er ikke fremlagt tegninger som viser 1. etasje, 2. etasje og "tilbygg".

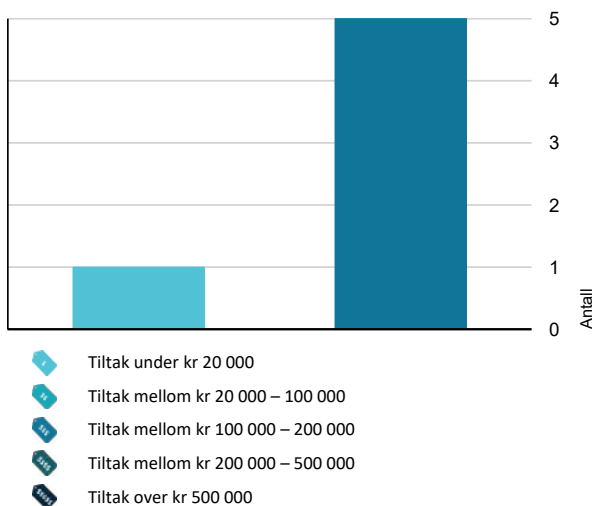
Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert næring/boligbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje øst > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje, leilighet > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje, leilighet > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft, leilighet > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING/BOLIGBYGG



Byggeår
1885

Kommentar

Tidfesting i matrikkelen: 1875-1899.
Byggeåret er ikke videre kontrollert.

Standard

Bygningen har en nøktern standard.

Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegltakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Tilstandsgrad er satt mht. alder på tekkingen, som er oppgitt å være av nyere dato.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feieren kan forlange at det blir montert stigetrinn.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon. Mesteparten av takkonstruksjonen har mønet himling, uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis spor etter treskadeinsekter i takbjelkene. Boremelet kan stamme fra stripet borebille.

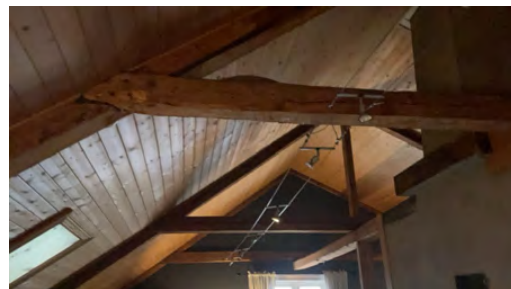
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales en kontroll og ev. behandling/ reparasjon utført av skadedyrkontrollerende firma.

Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre. Ved å øke luftingen, senker man temperaturen på loftet og i konstruksjonen. Dermed senker man duggpunktet, som igjen fører til økt risiko for kondens.



TG 1 Vinduer

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.



TG 2 Eldre vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Det er trapp av betong med rekkverk av tre.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

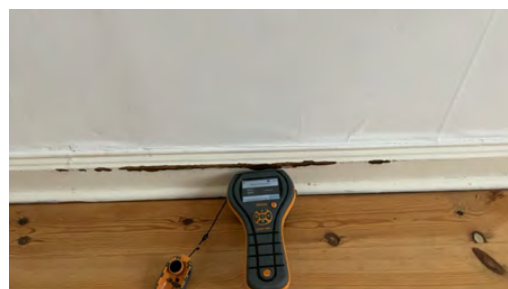
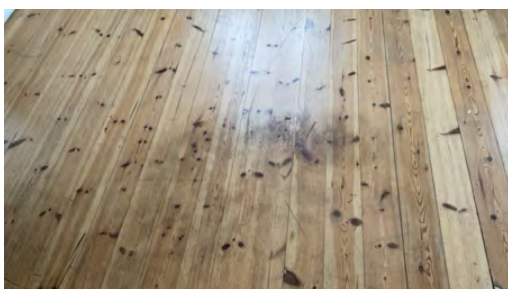
Det er bruksmerker og bruksslitasje. Stedvis er det sprekker/riss i gulv og vegger, samt lite fagmessig utførelse.

Det er stedvis flassende maling på fotlister, spesielt mot yttervegger. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter i etasjeskillere i alle etasjene.

Det ble funnet spor etter treskadeinsekter i gulvbord i soverom/stue mot hjørnet av Skolegata og Krags Gate.

Det er skjevheter i alle etasjeskillerne og gulv på grunn.

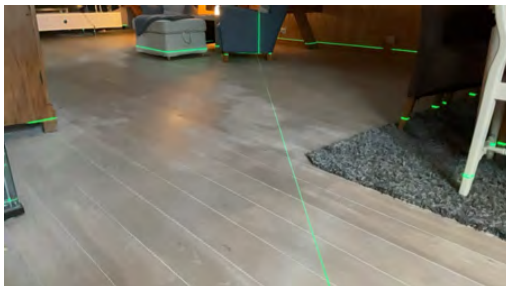
Konsekvens/tiltak

- 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.

Etasjeskillere med nedbøyninger og skjevheter, men ikke nødvendigvis mer enn normalt mht. alder. og konstruksjonsmetode.

Det anbefales en kontroll og ev. behandling/ reparasjon utført av skadedyrkontrollerende firma. Kostnadsestimatet gjelder kun skadedyr og er usikkert. Det må foretas destruktive inngrep for å avdekke ev. videre omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipe og ildsted

Det er to piper av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis er piper kledd inn og har strekkfast tapet.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innsjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmelegger (KOVA))

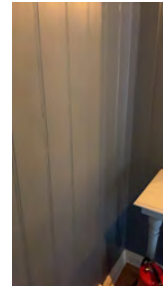
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Hvis pipene rehabiliteres med nytt røykrør, er det sannsynligvis ikke nødvendig å gjøre pipevangene synlige. Dette må avgjøres av feieren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

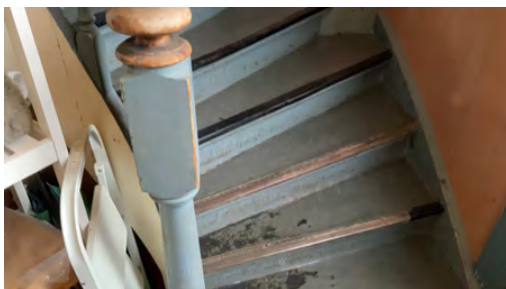
Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.



TG 2 Innvendige dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

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

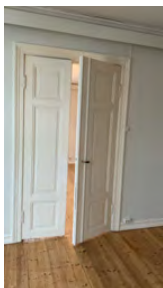
Tilstandsrapport

Enkelte dører er trege å åpne/lukke. Dørene har alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.



VÅTROM

1. ETASJE, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Badet er antatt oppført før 1997. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

2. ETASJE, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

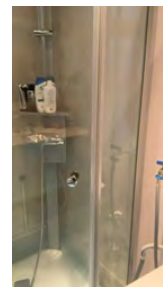
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er antatt oppført før 1997. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

LOFT, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

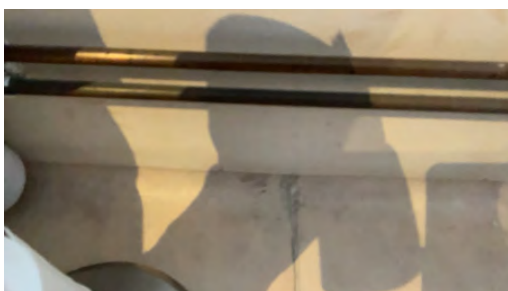
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er antatt oppført før 1997. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT, LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.



2. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFT, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.



LOFT, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE ØST > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

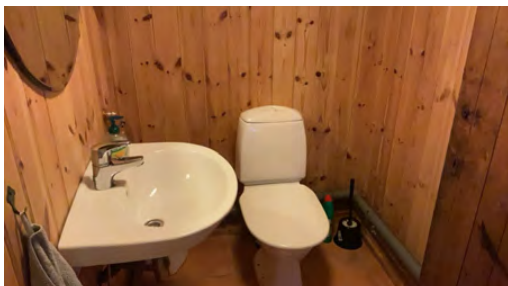


UNDERETASJE VEST > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

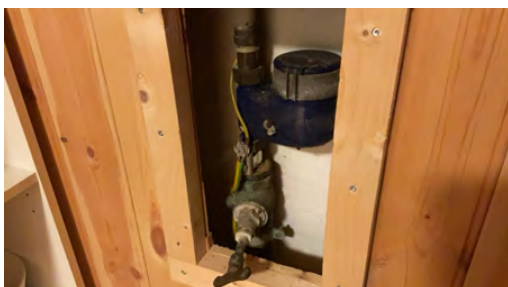
Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Det kan være eldre solirør (støpejernsrør som har gått ut på sin tilmålte levetid) i skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er fem varmtvannsberedere. Tre er plassert i det ene næringslokalet i underetasjen, en i loftsetasjen og en i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

På innvendige flater kan det sees tegn til utskillingsprodukter som saltutslag og kalkutslag. Innvendige arealer som ikke har kontakt med organiske materialer kan med enkelte forutsetninger fortsatt ha en tilfredsstillende bruksfunksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis løs puss og mindre sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker utbedres med murpuss. Riss og sprekker bør holdes under oppsikt for å se om det er en negativ utvikling. Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag. Dette har fungert i over 100 år til nå.



1 TG 1 Forstøtningsmur

Det er støttemur av betong/mur.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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 befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Det mangler rømningsvei fra loftsetasjen.

Trappen i bakrommet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

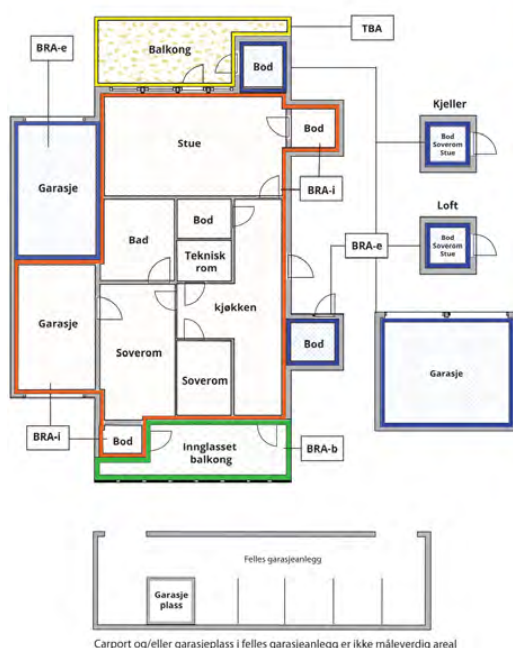
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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.

Arealer

Kombinert næring/boligbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje øst		42		42	
Underetasje vest		45		45	
1. Etasje, trapperom, boder		29		29	
1. Etasje, trapperom		7		7	
1. Etasje, leilighet	109			109	
2. Etasje, trapperom, boder		29		29	
2. Etasje, trapperom		8		8	
2. Etasje, leilighet	108			108	
Loft, trapperom		11		11	
Loft, leilighet	89			89	
SUM	306	171			
SUM BRA	477				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje øst		Annet, annet 2, toalettrom	
Underetasje vest		Annet, annet 2, toalettrom	
1. Etasje, trapperom, boder		Trapperom, bod, bod 2	
1. Etasje, trapperom		Trapperom	
1. Etasje, leilighet	Gang, soverom, soverom 2, stue, stue 2, kjøkken, kott, bad/vaskerom		
2. Etasje, trapperom, boder		Trapperom, bod, bod 2, bod 3	
2. Etasje, trapperom		Trapperom	
2. Etasje, leilighet	Gang, stue/spisestue, soverom, soverom/stue, bad/vaskerom, kjøkken		
Loft, trapperom		Trapperom	
Loft, leilighet	Stue/spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningen har en asymmetrisk form og er derfor krevende å måle. Det tas forbehold om noe avvik i arealoppmålingen. Takhøyden er under 2,2 meter i underetasjen. I det ene toalettrommet er takhøyden under 1,9 meter, men er likevel oppmålt og tatt med.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremvist tegninger for deler av underetasjen og loftsetasjen, som i all vesentlig stemmer. Det er ikke fremlagt tegninger som viser 1. etasje, 2. etasje og "tilbygg".

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Kjetil H Danielsen	955 54 355
16.1.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Leietager	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	16	534		0	218.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krags gate 46

Hjemmelshaver

Amundsen Og Danielsen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet i Risør sentrum. Det er gangavstand til de fleste forretnings- og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor verneplanen for Risør sentrum. Dette legger strenge føringer for utvendige arbeider/ forandringer på bygning og tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 dampsperrer 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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/personvernerklaring/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/OO2052>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kim Amundsen

Kjetil Hagevik Danielsen

Boligen

Krags Gate 46

4950 Risør

4201-16/534/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Sivertsen Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet
taket

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noen av vinduene er pungterte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Er innenfor vernesonen i byen

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Hele bygget er utleid

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er 3 boenheter i bygget og 2 stk butikklokaler i bygget

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Det er gjort en takstrapport i disse dager

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

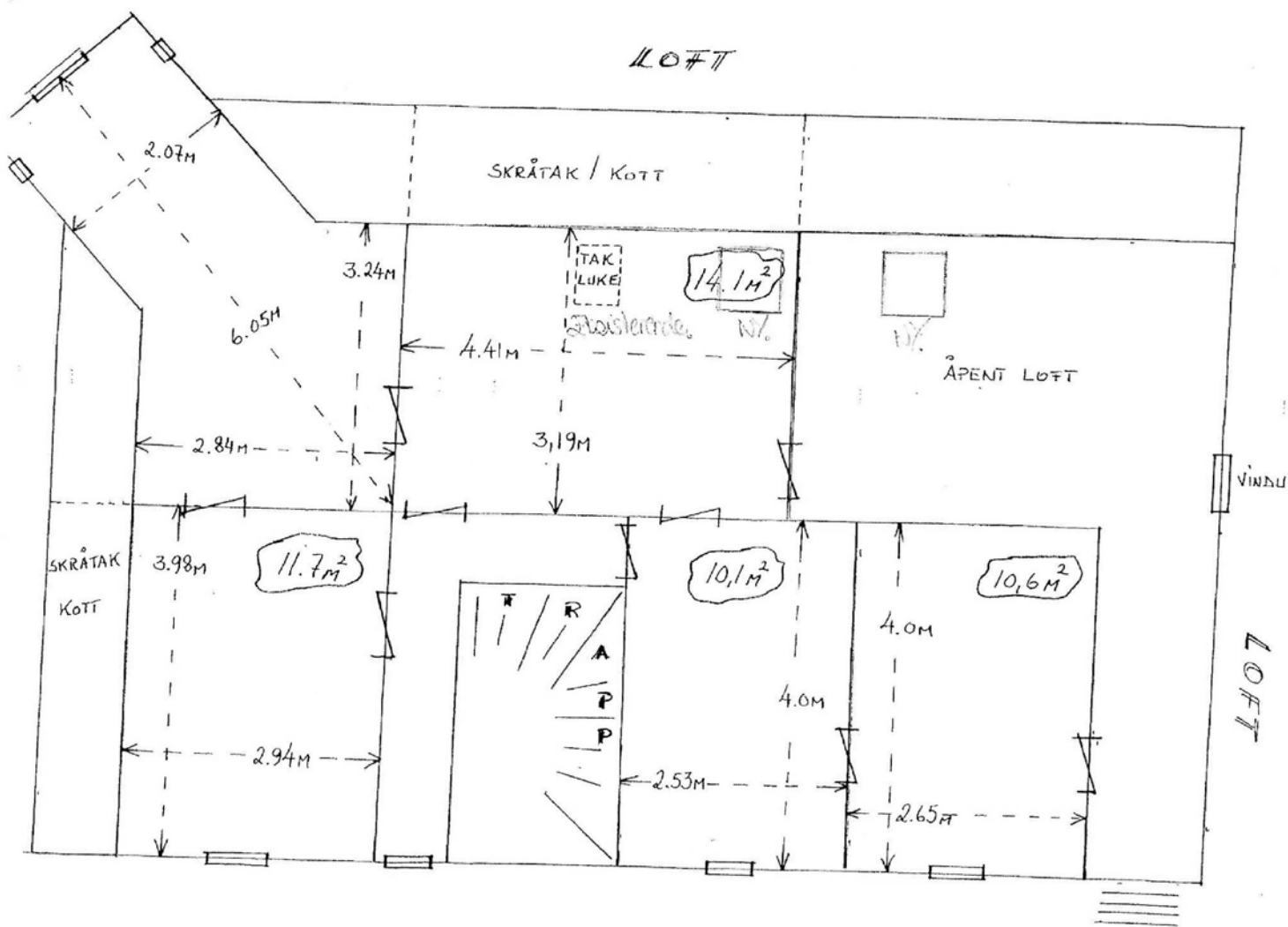
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

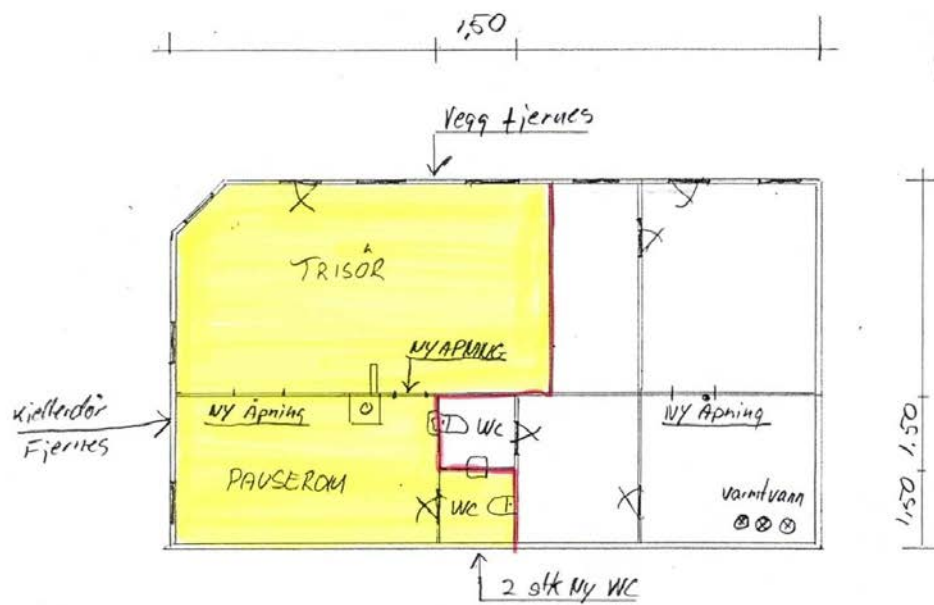
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



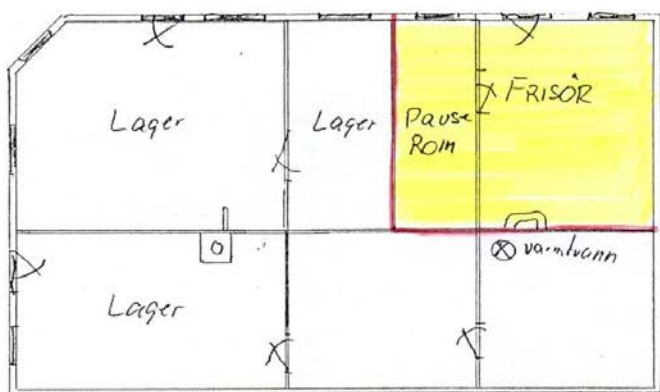
TEKNIKE
1 NOV 2002



Etter ombygging krgt 46

1:100

5,35 2,10 1,70 3,45
 12,60



7,20
 4,80
 3,00

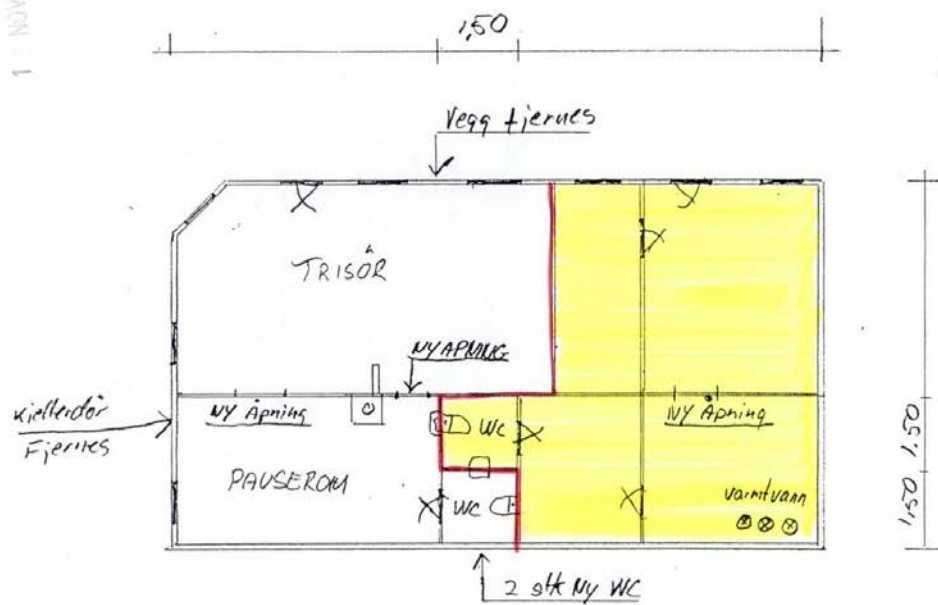
TEKNISKE
 1 NOV 2002

Nå verende Rom Nytteise i tårnhuset
 kragst 4b

1:100

TEKNISETAT

1 NOV 2002



Etter ombygging krgt 46

1:100

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	KRAGSGT. 46	Beregnet areal	218.3
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	223
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:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	16/534
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom				16/534 (223)
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508865.31	513301.64	0	Ja	218.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AMUNDSEN OG DANIELSEN EIENDOM AS S814378802	Hjemmelshaver (H) 1/1	Heiveien 3 4956 RISØR	

Adresse

Vegadresse: Krag's gate 46

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140829781		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	140829773		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140829781: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
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		-	16/534	-	-	-	-	-

2: Bygning 140829773: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
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	Krags gate 46	H0201	16/534	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0



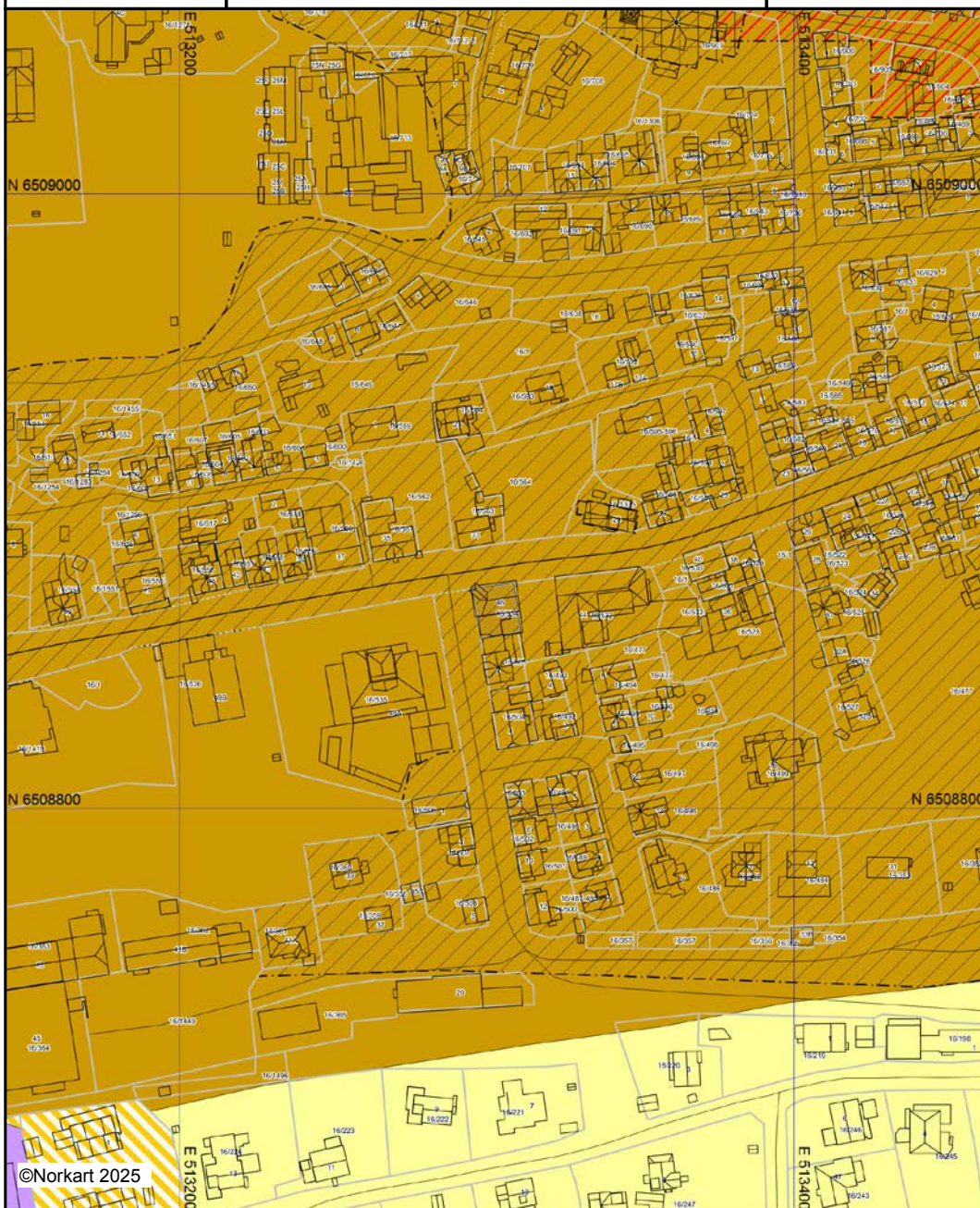
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/534
Adresse: Krag's gate 46
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	534	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krags gate 46, 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 218 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 218 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4201_2025001
Navn	Kommuneplanen 2025
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001
Navn	Detaljreguleringsplan for Risør sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/2947/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 218 m² RPHensynsonenavn H570 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Delareal 218 m²
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn BKB11

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 områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

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

Skilt/reklame

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

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

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

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

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

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

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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

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

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

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

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

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

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Generelt

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

Tilbygg og påbygg

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

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 trafiksikkerhet 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, trafiksikkerhet, 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, taktekking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig og/eller karakteristisk uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.

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

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

Tak

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

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

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

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

Taktekkingsmateriale skal være rød enkeltkrummet teglstein som ikke er falset og/eller glasert. Sorte, glaserte takstein eller annen 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)

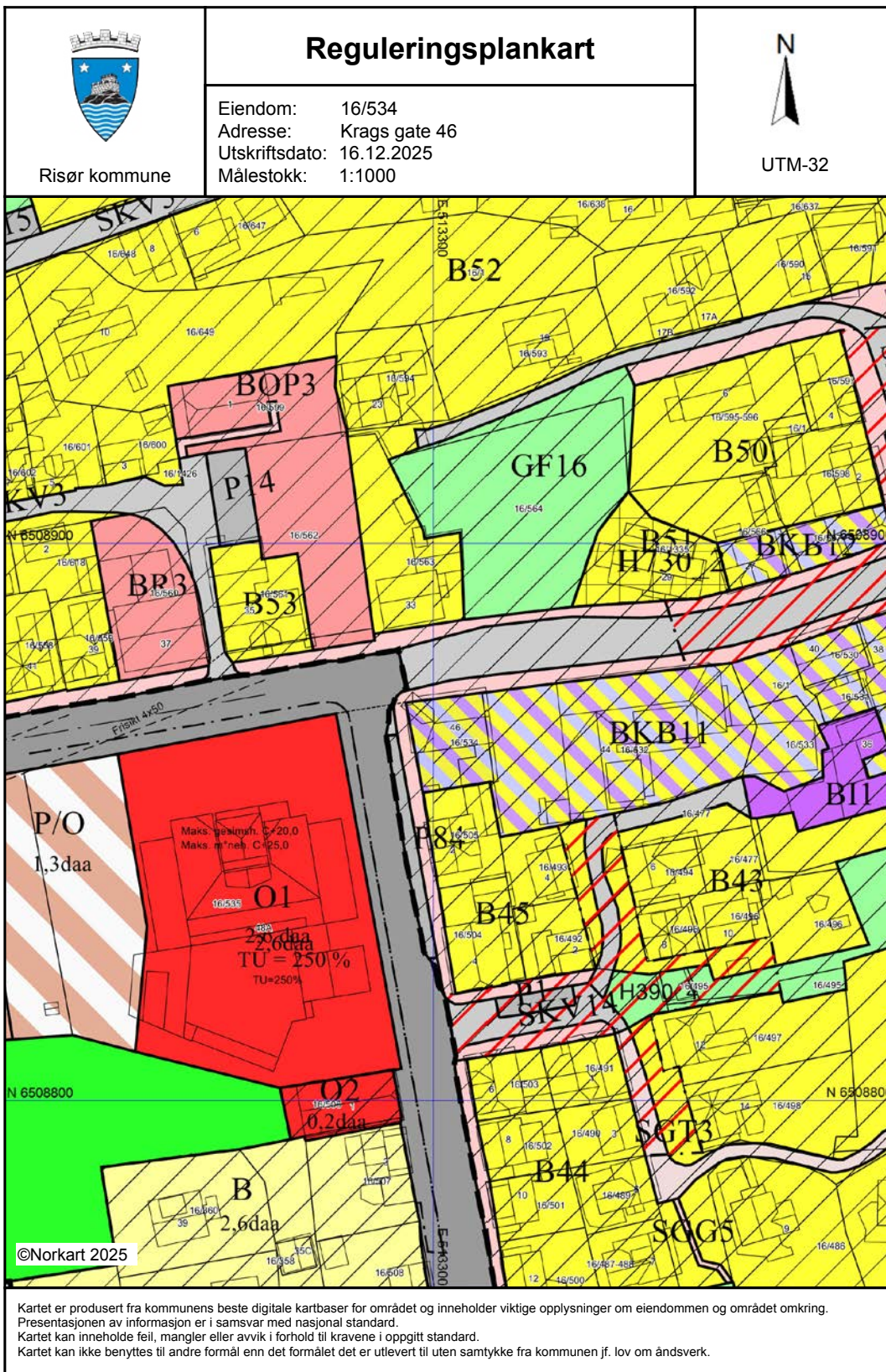
- Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegget ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren, på en negativ måte.
- Før steinmolo kan etableres skal det:
 - lages en utredning som viser konsekvenser for marint miljø, biologisk mangfold, vannforekomst og allment 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 (Bryggeholla), som kan fjernes før et parkeringsanlegg finnes.

Vedlegg:

Retningslinjer for saksbehandling, 31.05.2021, revidert 02.09.2022



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Risør kommune

Ferdigattest

etter plan-og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)
Tømrer og Blikkenslager Magne Sivertsen
Oterlia 38
4950 Risør

Tiltakshaver (navn, adresse):
Henrik Lindstøl
Lindstøl
4950 Risør

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse:
Kragstgt. 46

Gnr.
16

Bnr.
534

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon:

Tiltaket/byggets art:

Innstallere 2 toaletter, rive skillevegg, bytte vinduer og dør

Vedtak fattet av: Godkjent v/delegasjon

Vedtak dato:
15.11.02

Saksnr.
347/02

Dato sluttkontroll:
19.05.03

Kontrollansvarlig: Magne Sivertsen

Merknader

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

RISØR KOMMUNE

Underskrift:

Sted:
Risør

Dato:
17.06.03

Stempel/underskrift

A. Mathisen

Kopi sendt til:

Funksjon:

Navn:

Adresse:

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

5806/03 AM17

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 16	Bnr 534	Festenr	Seksjonsnr
	Adresse KRAGSGATA 46			

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 -
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak

tømmer & blikkensl magne sivertsen

Dato Underskrift

190503

Magne Sivertsen

Gjentas med blokkbokstaver

MAGNE SIVERTSEN



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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krag's gate 46
4950 RISØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre