



Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre



aktiv.

Smarte nye
tomannshytter

Valåsen
4957 Risør

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne. Vi megler frem dine verdier.





Martin Ommundsen

Daglig leder/ Partner

Mobil 90 64 26 14

Email mo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 38
0263 Oslo

Nøkkelinformasjon

Pris: fra 3 400 000 + omk.
Omkostninger: fra 108 842
Entreprenør: Mesel Entreprenør AS
Byggherre: Lars Tore Mesel
Selger: Mesel Eiendom AS /
Lars Tore Mesel
Boligtype: Hytte
Eierform: Selveier
Tomtetype: Eiet tomt
Tomteareal: Fra ca 350 m²
Bra: Fra ca+ 85 m²
Oppdragsnr.: 56210079



Fie/ Risør

Velkommen til visning i Valåsen

Ytterst på en tange mellom sommerperlende Risør og Lyngør, ligger Fie. Et idyllisk og fredelig område med spredt- bolig og fritidsbebyggelse. Området tilbyr fantastiske muligheter hva gjelder bading, båtliv, skjærgård, friluftsliv m.m.

Feltet har den senere tid fått positiv omtale både i interiørmagasin og lokale aviser for å ha ivarettatt naturen på en harmonisk måte.

Hilsen
Martin Ommundsen

Innhold

Velkommen	1
Beskrivelse av prosjektet	3
situasjonsplan	24
Økonomi/betalingsbetingelser	25
Offentlige forhold	25
Avtalemessige forhold	26
Generell informasjon	27
Nabolagsprofil	28
Info fra kommunen	30
Forbrukerinformasjon om budgiving	39
Budskjema	40



Valåsen 22 - 28

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Forventet fremdrift

Avtales nærmere ift tidspunkt for salg.

Beliggenhet

Ytterst på en tange mellom sommerperle Risør og Lyngør, ligger Fie. Et idyllisk og fredelig område med spredt- bolig og fritidsbebyggelse. Området tilbyr fantastiske muligheter hva gjelder bading, båtliv, skjærgård, friluftsliv

m.m. I umiddelbar nærhet til tomtene ligger blankskurte svarberg med fantastiske muligheter med fiskestangen.

Rett på nedsiden finner du Sandnesfjorden, samt Risør sentrum som kun en liten båttur unna. Mot vest ligger Lyngør, med et yrende liv sommerstid. En kort spasertur unna ligger Sild med Nord Europas største jettegryte.

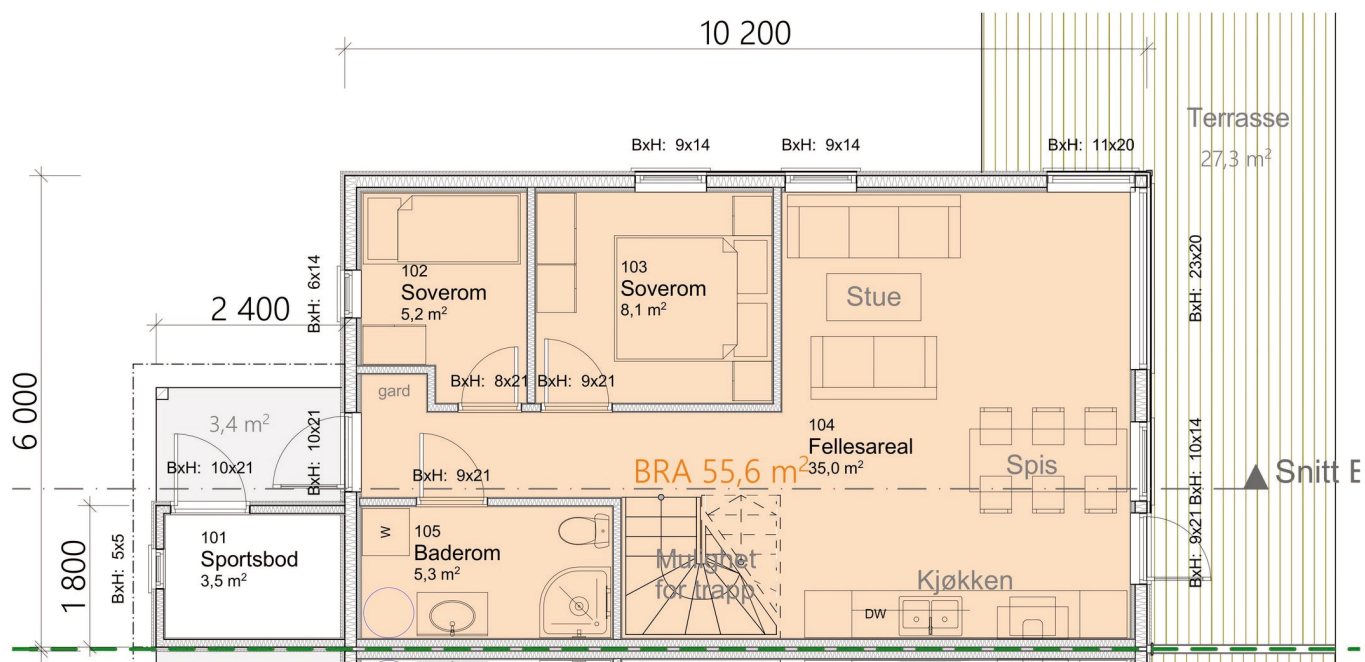
I gangavstand (ca. 15 min. unna) ligger Sørlandet Feriesenter med en rekke tilbud som: Nyåpnet badeland, sandstrand, kiosk, kafe samt

lekeplass med ballbinge, trampoline m.m.

Samtidig som sjøen er rett ved døra er også mulighetene gode for dem som liker å ferdes i skog og mark, med flotte turløyper til bl.a. Hisåsen, et fantastisk utsiktspunkt mot Risør i øst og Lyngør i vest.

Din Joker nærbutikk ligger ca. 3 kilometer unna.

Ca. 3 kilometer unna ligger flotte tennisbaner, hvor nøkkel kan leies på Sørlandet Feriesenter. Her ligger



også Hope Oppvekstsenter med barnehage og barneskole. Her finnes også lekeplass, fotballbane og skiløyper vinterstid.

Arendal & Omegn Golfklubb på Nes Verk som et av landets absolutt beste golfklubber ligger ca. 30 min. unna med bil.

En kort biltur unna ligger Risør, en av sørlandets perler. Byen kan by på et yrende liv med bl.a. Villvin-, Kammermusikk- og Trebåtfestival. Her finner man også postkontor, apotek, bank, serveringssteder, bensinstasjon m.m.

Adkomst

Ta av E 18 ved Sørlandsporten mot Risør. Ta deretter av i Bossvik mot Laget. Følg deretter skilt mot

Sørlandet feriesenter. Fortsett ca. 2 kilometer forbi Sørlandet feriesenter, du får da adkomsten til tomtene på venstre hånd mot Sildvika.

Innhold

Drømmer du om et fristed du kan tilbringe helger og ferier? Er du på utkikk etter en splitter ny arkitekttegnet hytte med god standard, arealmessig effektive løsninger samt helårsstandard. Da må du ta turen til Valåsen!

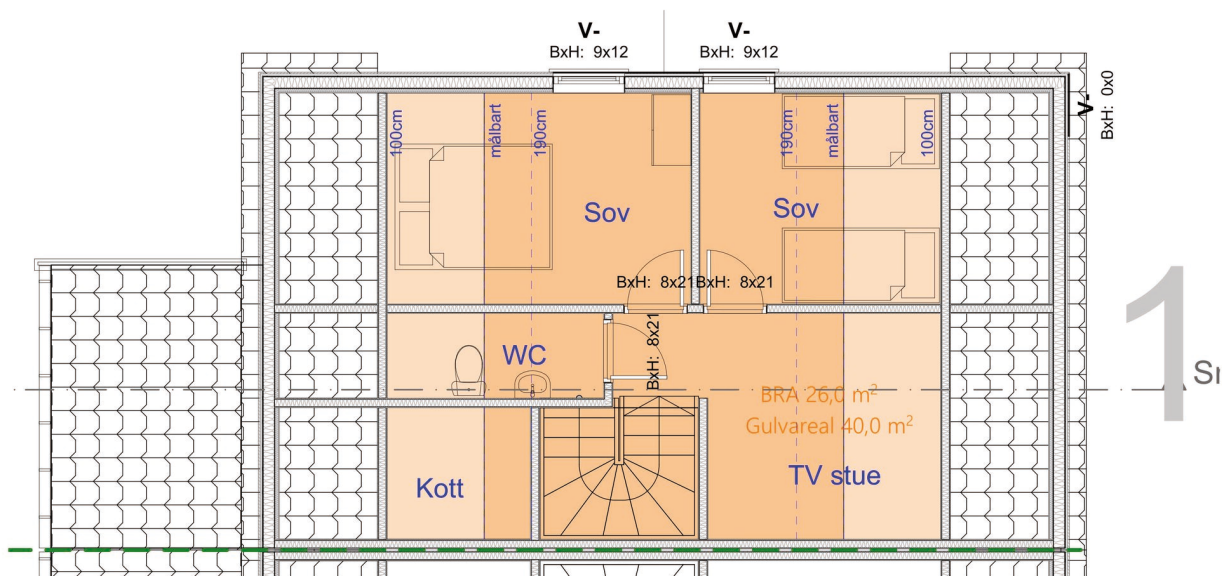
Feltet har den senere tid fått positiv omtale både i interiørmagasin og lokale aviser for å ha ivaretatt naturen på en harmonisk måte.

Hytta vil bestå av to etasjer, hvorav 1. etasje inneholder; Utvendig sportsbod, gang, 2 soverom, bad samt kjøkken og stue. 2. etasje vil inneholde en tv-stue, wc samt 2 soverom. Etasjen har et målbart BRA på ca. 26 kvm, men et gulvareal på ca. 40 kvm.

Fra 1. etasjen vil man ha direkte adkomst til terrasse og hage.

Hytten blir liggende høyt i terrenget med solgang rundt hytten fra grytidlig morgen til sen kveld.

*Det vil være biloppstillingsplasser utenfor hytta, samt mulighet for kjøp av båtplass. Båtplass i felles bryggeanlegg kan kjøpes mot tillegg i pris på kr. 70 000,- pr. meter



båtplass, samt en mindre årlig leie.

Beliggenheten passer perfekt for den aktive familien, hvor man ut over alle mulighetene sjøen gir for bading, vannsport, båtliv og fiske, kan benytte den etablerte klatreveggen, eller den kommende balløkke og sandvolleyballbanen i feltet. Risør ligger kun en liten båttur eller kjøretur fra hytta.

Selger kan også tilby mulighet for jakt på rådyr og hare i godt jaktterreng et par helger ila. høsten, for eiere av hytter på Valåsen. Det vil arrangeres felles jakt, samt muligheter for trening av hund etter avtale. Terrenget ligger ca 15. minutter unna i trafiksikre omgivelser.

Priser fra kr. 2 300 000,- pluss omk. En av de 4 hyttene er solgt.

Hyttene leveres i utgangspunktet uinnredet, med ferdig etasjeskille med spongulv, nødvendige bærevegger.

Ferdigstillelse av rørlegger og elektriker er inkludert, med materiell.

Totalpris på nøkkelferdig hytte fåes ved forespørsel.

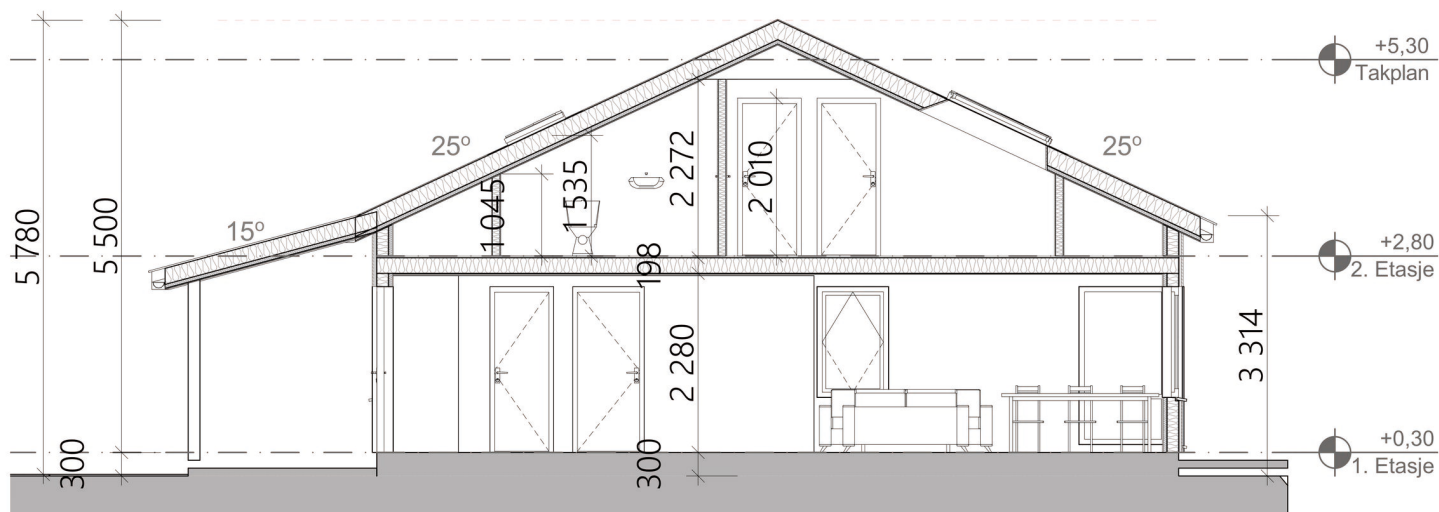
Oppgjør: Tomtene overskjøtes etter signering av kontrakt, med tilhørende innbetaling/oppgjør. Resterende betales ved ferdigstillelse/overtakelse.

Byggemåte og standard

Hytten bygges med høy standard, gjennomtenkte løsninger, gode lysforhold og godt utnyttet planløsning. Hytten vil bli levert med følgende:

Gulv på grunn
Klassisk gulv på grunn konstruksjon utført med 30 cm L-element som ringmur, 20 cm isolasjon og 10 cm armert betong.

Yttervegger:
15+5 isolerte reisverk med inntrukken dampspærre og nødvendige forsterkninger. Ytterkledning med vedlikeholdsfri gran behandlet med jernvitrol



Yttertak:
Utføres med takstol og takstein.
Isoleres med min. 25 cm.

Vinduer:
Utførelse i tre, med en farge innenfor leverandør sine begrensninger (RAL farger).
Takvinduer er ikke medtatt i pris.

Plattinger/terrasse:
Impregnerte bjelker med terrassedekke av 28x120 impregert.

Rørlegger og elektriker:
Normal standard etter dagens krav.

Blikkenslager:
Alt av beslag og renner av plastbelagt stål eller aluminium.

Bod:
Utvendig sportsbod.

Areal
1.et: ca. 59 kvm. Bra, ca. 55,6 kvm. P-rom
2.et: ca. 26 kvm. Bra, ca. 26 kvm. P-rom. Gulvareal ca. 40 kvm.

Følgende rom inngår i primærareal:
1 etg: Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
2. etg: Tv-stue, wc og 2 soverom.

Det tas forbehold om mmindre avvik på areal, da dette er beregnet.

Tomt/tomteareal
Tomtene er pt. ikke fradelt.
Tomtestørrelse der dermed et anslag og avvik istørrelse må påregnes.

Parkering
Biloppstillingsplasser til to biler pr. eiendom, plassert på felles gårdsplass. Disse vil tinglyses.

Boder
Utvendig sportsbod.

Utstyr
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis



hviteware og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Utomhusarealer

Eiendommen leveres med grovplanert uteområde og opparbeidet parkering.

Internett/TV

Det vil legges inn fibernett.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %.





















Ved bryggen er det
etablert klatrevegg
for den aktive



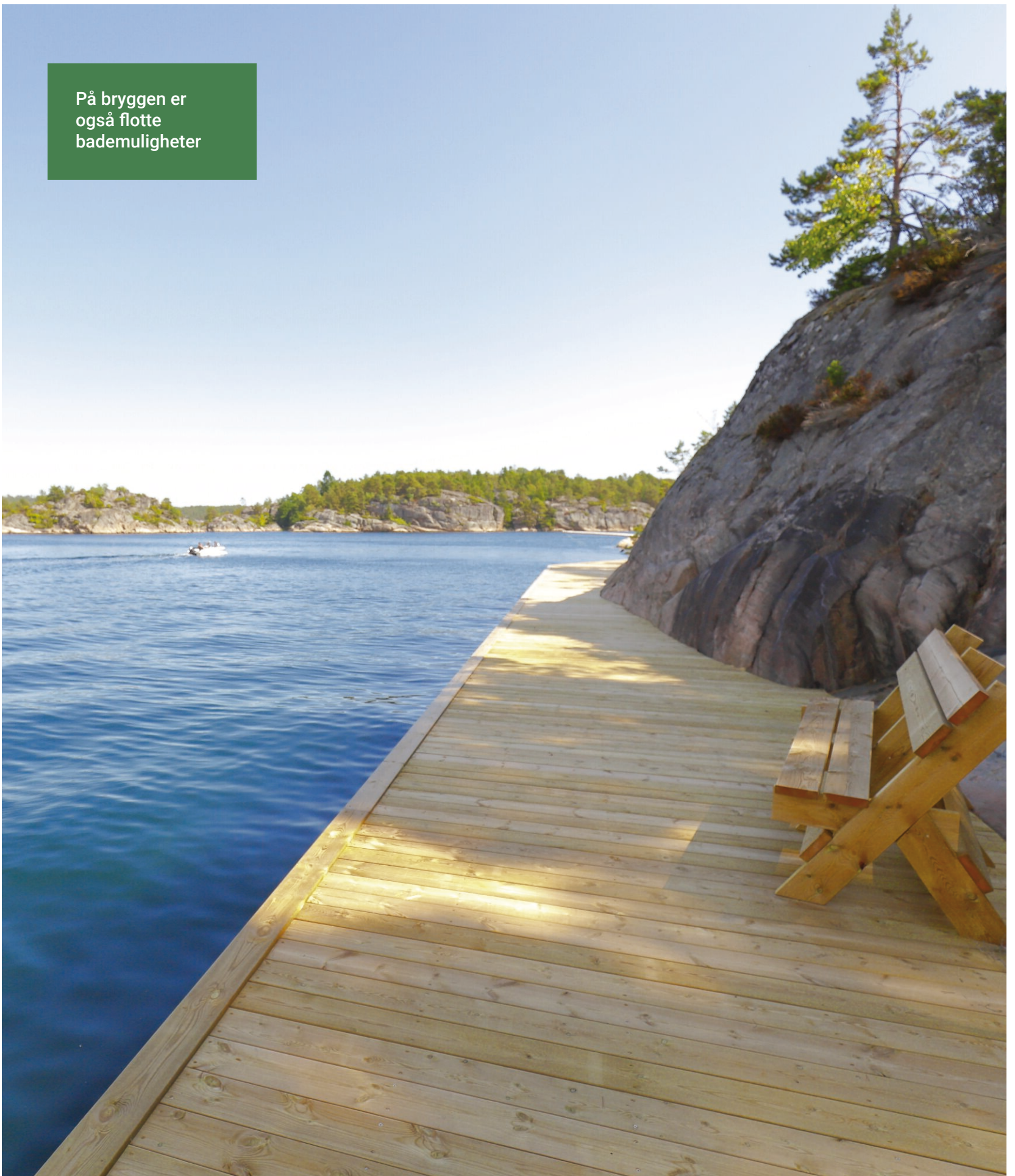


Her er det godt
med boltreplass
for ballspill og
sandvolleyballbane

Nyetablert
bryggeanlegg hvor
man har rett til å
kjøpe båtplass

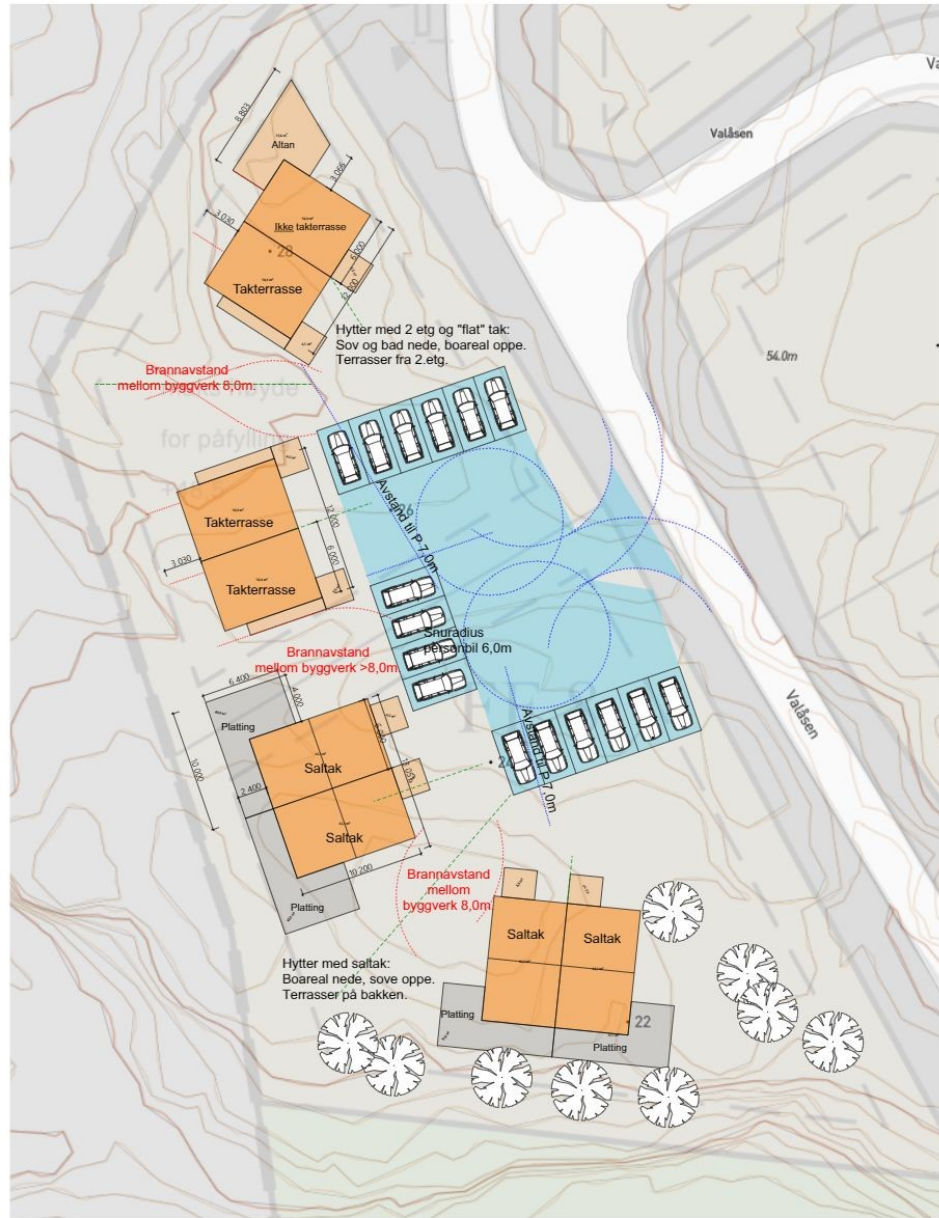


På bryggen er
også flotte
bademuligheter









Valåsen

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

Alle priser er pluss omk.

Hytte 1: Kr 3 900 000,-

Hytte 2: Kr 3 700 000,-

Hytte 3: Kr 3 600 000,- Ferdigstilles 01.07.2023

Hytte 4: Kr 3 400 000,- Ferdigstilles 01.06.2023

Hytte 5: Kr 3 850 000,-

Hytte 6: Kr 3 950 000,-

Hytte 7: Kr 4 150 000,-

Hytte 8: Kr 4 250 000,- Ferdigstilles 01.07.2023

Tilkoplingsavgift og båtplass tilkommer. Det samme gjelder om man ønsker 2. etasje ferdigstilt samt takvinduer i denne.

Omkostninger

3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

17 500,- (Dokumentavgift

(avgiftsgrunnlag: 700 000,-))

90 000,- (Tilkoplingsavgift)

108 842,- (Omkostninger totalt)

3 508 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning på tomt nr 4. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunale avgifter

Årlig renovasjon ca. kr. 2 500- til RTA.

Eiendomsskatt samt øvrige offentlige avgifter stipuleres når tomten er bebygget, og foreligger dermed ikke pt.

Eiendomsskatten til Risør kommune antas å bli ca. kr. 1500,- pr. år basert på årets satser.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten til Risør kommune antas å bli ca. kr. 1500,- pr. år basert på årets satser

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse. Dersom det hviler forkjøpsrett på salgsobjektet, skal forskuddet betales senest tre dager etter forkjøpsretten er avklart. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger. Ovennevnte ordning innebærer et avvik fra avhendingslovens bestemmelser om ytelse mot ytelse.

Budgivning

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Velforening

Det vil opprettes velforening, som også vil drifte vedlikehold av vei, brøyting og andre avtaler som vil være i felles interesse. Velavgift må

dermed påregnes.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Forsikring

Selger besørger bygningsforsikring frem til ferdigstillelse/overtakelse. Kjøper pliker å forsikre eiendommen fom. dette tidspunkt.

Pengeheftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Eiendommen er pt. ikke fradelst fra hovedøblet som har Gnr 4 Bnr 30 i Risør kommune. Nytt bruksnummer vil tildeles ifbm. fradelingen. Hyttene omtales derfor med nr ut fra plassering av hyttene på tomten.

Vei/vann/avløp

Eiendommene blir tilkoplest offentlig vann og avløp. Tilkoplingsavgift tilkommer med kr 90 000,- totalt. Gebyret inkluderer: Et regionalt anleggsbidrag til kommunen for vann og avløp kr. 40.000,- ved påkobling. Standard påkoblingsavgift på kr. 18.750,- Samt gebyr for oppmåling. Gebyret dekker også fibernett til tomtgrense.

Det vil opprettes velforening, som også vil drifte vedlikehold av vei, brøyting og andre avtaler som vil være i felles interesse. Velavgift må dermed påregnes.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Tomten er pt. ikke fradelt.
Grunnboksblad eksisterer dermed ikke.

Etter fradeling vil følgende heftelser bli overført fra hovedbølet: Servitut registrert på hovedbølet vil følge eiendommen når tomten fradeles, og vil således fremkomme av eiendommens grunnboksblad. Disse vil ikke ha innvirkning på bruken av eiendommen. Konferer megler ved spørsmål.

Videre bil det fremkomme av eiendommens grunnboksblad hvilke eiendommer som har tinglyst rett til båtplass på hovedbølet. Dette anses ikke som en heftelse på eiendommen, og vil således ikke være grunnlag for tilbakehold av deler av kjøpesum fra kjøpers side. Disse vil på et senere tidspunkt slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Formuesverdi

Eksisterer ikke da eiendommen ikke er fradelt.

Reguleringsmessige forhold

Gjeldende reguleringsplan "Sildvika" datert 19.10.2012, revidert 23.10.2013.
Feltet er i sin helhet regulert til fritidsformål, samt en lagerhall ved innkjøring fra hovedvei.
Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger i salgsoppgave.

Offentlige forbehold

Eiendommene blir tilkoplest offentlig vann og avløp. Tilkoblingsavgift tilkommer med kr 90 000,- totalt. Gebyret inkluderer: Et regionalt anleggsbidrag til kommunen for vann og avløp kr. 40.000,- ved påkobling. Standard påkoblingsavgift på kr. 18.750,- Samt gebyr for oppmåling. Gebyret dekker også fibernett til tomtengrense.

Konsesjon/odel

Risør kommune har nedsatt konsesjonsgrense (konsesjonsgrense-0).
Det må innsendes egenerklæring vedr konsesjonsfrihet til Risør kommune. Megler besørger dette.
Det er ikke odel på eiendommen

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Forbehold

Det tas forbehold om gokjenning fra offentlige instanser ang fradeling av tomter, samt ramme- og igangsettingstillatelse.

Kjøper kan ikke ta i bruk eiendommen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigatttest er gitt. Selger besørger dette.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel. Igangsettelse av prosjektet forutsetter x % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Alle opplysninger gitt i prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enhetene. Alle presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke nødvendigvis en eksakt fremstilling av det ferdige prosjekt når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.

Øvrige forbehold

Det er en forutsetning at ferdigatttest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt før overlevering.

Garantier

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova. Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstilelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud. Det legges til grunn at meglers kjøpekontrakt skal

legges til grunn. Kopi av denne følger i salgsoppgave. Dersom endringer i kontrakt er ønskelig bes dette spssifisert iftm. budgivning.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Salg av kontraktsposisjon

Mot gebyr kr. 100 000,- kan kjøper videregjøre sin kontraktsposisjon. Gebyret tilfaller selger og melger med lik fordeling.

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Hytten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Hytten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne Valåsen - Tomt 19 21 av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før

Lov om hvitvasking

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

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast provisjon på kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Tilrettelegging kr 14 900,- Markedsføringspakke kr 9 990,- Prospektpakke kr 4 490,- Visninger kr 2 490,- pr. stk. Oppgjørshonorar kr 4 990,- Sikkerhetsstillelse kr 350,- + 2 promille av salgssum. Nabolagsprofil kr 250,- Grunnboksspøringer kr 990,- Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr 585,- Meglerlisens kr 393,- Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 2.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 24.900,-.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene

kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.05.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger til oppdragsansvarlig, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Frognerveien 38, 0263 Oslo
Organisasjonsnummer: 912814017

Martin Ommundsen
Daglig leder/ Partner
Tlf: 90 64 26 14
E-post: mo@aktiv.no

Valåsen 22

Avstand til sjø

260 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 28 min 🚗
🚗 Sildevikveien Linje 162, 1962	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Vintermyr Linje 162, 1962	6 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Risør	24 min 🚗
Tvedestrand	29 min 🚗
Arendal	46 min 🚗
Skien	1 t 27 min 🚗
Kristiansand	1 t 29 min 🚗
Oslo	3 t 1 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Risør Kommunehus	23 min 🚗
🚗 Frydenborg sykehjem	24 min 🚗

Havner i området



- Sørlandet feriesenter - gjestehavn
Matvarer
- Stangholmen Gjestehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Finnøya Seilsenters Gjestehavn

Aktiviteter

Havgløtt Bad	4 min 🚗
Sørlandet Feriesenter badeplass	5 min 🚗
Båttutleie - Lyngørporten Bokhote...	22 min 🚗
Kajakk- og kanoutleie - Lyngørpo...	22 min 🚗
Einarsvika badeplass	23 min 🚗
Bowling 1 Risør	23 min 🚗
Risør Kino	25 min 🚗
Norsk Steinsenter	26 min 🚗

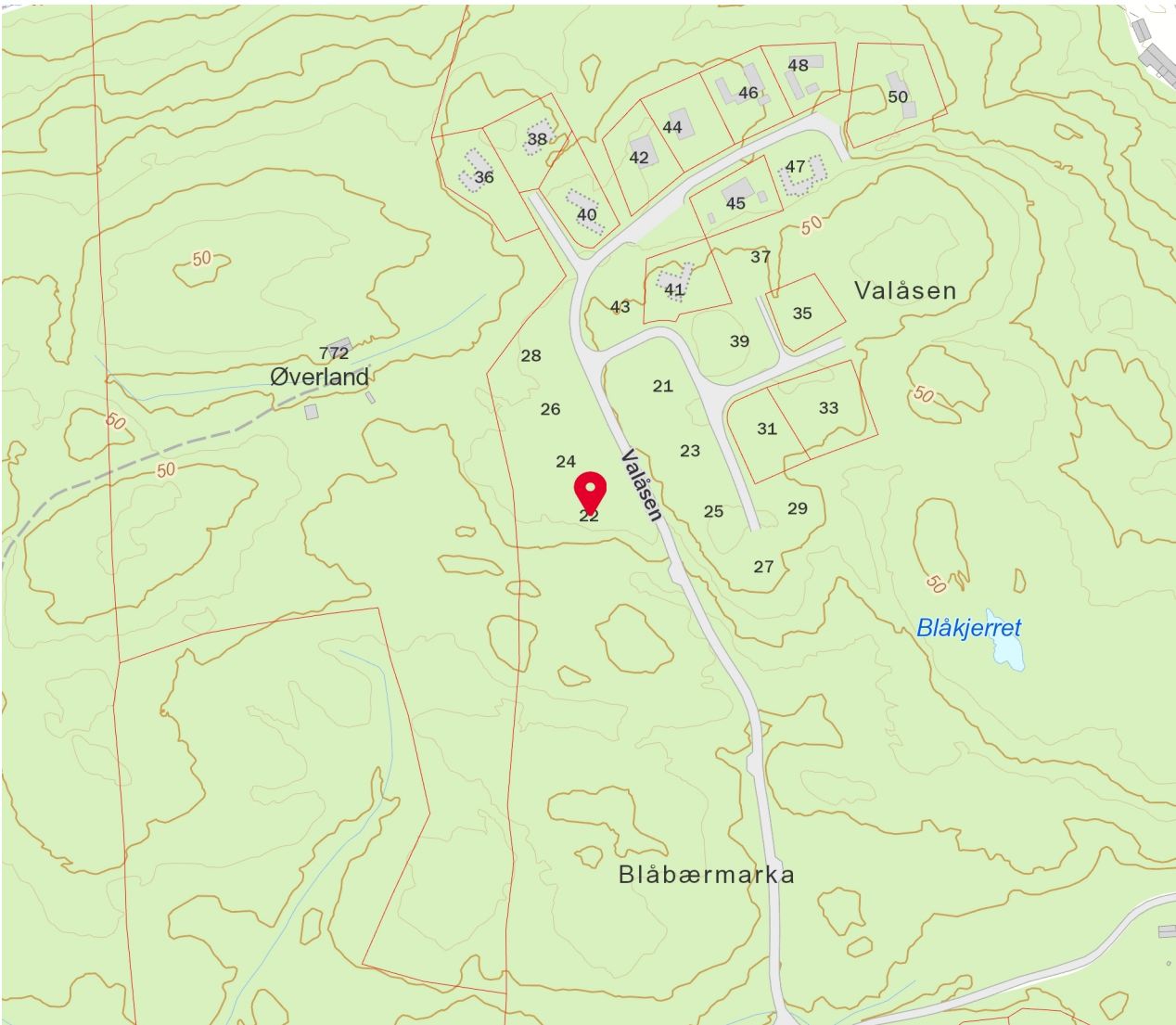
Sport

⚽ Sandnes Ballbinge Ballspill	4 min 🚗 2.5 km
⚽ Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚗 3.5 km
🏊 Atletix Risør	23 min 🚗
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	25 min 🚗

Dagligvare

Joker Hopestrand	5 min 🚗
Snarkjøp Lyngør Handelshus	7.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Reguleringsbestemmelser Sildvika, Risør

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 19.10.2012

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.10.13

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.13

Dato for godkjenning:

§1 Avgrensing

Det regulerede området er vist på plankart merket dato 19.10.2012, revidert 23.10.13.

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruksformål

Friluftformål

Sildvika reguleringsbestemmelser 23.10.13

Østengen & Bergo AS 1

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Badeområde

§ 3 Hensynssoner

-Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø

Gjelder gårdstun med gamle bygninger og hage. Bygninger og hage kan utvides og utvikles i harmoni med bevaringsverdig miljø. Endringer på bebyggelse/anlegg og kulturmiljø skal forelegges Aust-Agder Fylkeskommunes kulturminnevernseksjon til uttalelse før tillatelse til tiltak gis.

-Sone med angitt særlige hensyn frisikt

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Bebyggelse og anlegg

§4 Fritidsbebyggelse

Felles:

Byggeområdene skal nyttes til fritidsboliger. Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Terrengforskjeller kan tas opp ved trapping av hyttekropp. Det skal som hovedregel benyttes saltak, men andre takformer kan unntaksvis godkjennes av kommunen. Møneretning og kotehøyde gulv skal godkjennes av Risør kommune. Det kan tillates oppført bod inntil 8 m², og anneks inntil 15 m². Disse inngår i T-BRA. Gjeldende utgave av NS 3940 skal gjelde for arealberegning. Hyttene skal oppføres med jordfargede fasader og dempede takflater som fremstår diskret i landskapet. Hvite, lyse farger tillates ikke. Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjenanse for publikum og naboer.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 1:

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 2 – FF 4

Sildvika reguleringsbestemmelser 23.10.13

Østengen & Bergo AS 2

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120 m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. På disse tomtene aksepteres ikke terrengfyllinger eller –skjæringer, annet enn til fremføring av ledningsnett i grunnen og nødvendig terrengtilpasning rundt parkeringsplasser. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse –frittliggende FF 5

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over ferdig planert terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 6

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. På disse tomtene aksepteres ikke terrengfyllinger eller –skjæringer, annet enn til fremføring av ledningsnett i grunnen og nødvendig terrengtilpasning rundt parkeringsplasser. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 7

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 150 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. På disse tomtene aksepteres ikke terrengfyllinger eller –skjæringer, annet enn til fremføring av ledningsnett i grunnen og nødvendig terrengtilpasning rundt parkeringsplasser. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 8

Største tillatte BRA for hytte og uthus er 150 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng. I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Ved oppfylling kan området planeres til max kote 48,5. To p-plasser på egen grunn kan fylles opp til korresponderende vei høyde. Hyttene skal opparbeides med to parkeringsplasser på egen tomt.

§ 5 Lager

Største tillatte T-BRA må ikke overstige 800 m². Største tillatte mønehøyde er 10 m, største tillatte gesimshøyde er 7,0 m, begge målt over ferdig planert terreng. Kommunen kan fastsette sokkelhøyde. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6 Kjøreveg

Eksisterende veger kan opparbeides ihht. plankartet og kommunens vegnormaler.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes for å få et tiltalende uttrykk.

Kryss mellom og avkjørsler til privat veg skal ha sikt lik 4 x 30 m, over 0,5 m høyde. Sikten regnes fra et punkt 4 meter fra vegkant inn i senter av avkjørselen, og 30 meter langs kant av privat veg.

Vegene er private men skal være åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

§7 Annen veggrunn

I områdene for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende. Murer skal utføres i naturstein.

§8 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal benyttes til parkering for hytteeiere og deres gjester i området. Sideterreng skal planeres og tilsåes slik at anlegget fremstår tiltalende.

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§9 Landbruk

Landbrukseiendom kan tillates bebygget for drivers behov til bosted, kårbolig og drift av landbruk og eiendom, som utvidelser eller separate nybygg.

Nye bygninger skal plasseres min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinje interne veier. Innenfor hensynssone samsvarer byggegrense med grense for hensynssone.

Nye bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes til boligrom, i samsvar med bestemmelsene i gjeldende

byggeforskrifter. Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde. Kommunen kan tillate hus i to etasjer dersom huset er plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge. Området kan benyttes til vanlig landbruks- og skogsdrift.

§10 Friluftsmål

Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Det kan opparbeides stier. Inntegnet sti til båthavn kan anlegges i inntil 1,2 m bredde, og gruses. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hogging for utsikt skal skje etter tillatelse og i samråd med grunneier og kommunen. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§11 Småbåtanlegg

Brygger og bølgebryter kan plasseres ihht. plankartet. Mindre justeringer innenfor formåls grensene kan tillates. Det kan monteres flytende utriggere fra bryggene. Småbåthavnen er privat, men atkomst over bryggene til og bading fra bølgebryter i vest er tillatt for alle. Det kan tillates anlagt trapp for lettere adkomst til bading. Bølgebryter og flytebrygger skal ha tilfredsstillende markeringslys.

§12 Badeområde

Det skal legges ut badebøyer for å ivareta trygg bading fra brygga.

§13 Fellesbestemmelser

-Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i bygningsmiljøet i hyttefeltet og slik at den ikke fremstår i silhuett eller eksponert sett fra sjøen.

-Synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning, skal utføres i tre, mur, betong eller naturstein. Åpent rom mellom pillarer skal forblendes med murstein, treverk eller naturstein.

-Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert /målsatt situasjonsplan for det enkelte tiltak, som viser anleggenes/bygningenes plassering med høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne. Situasjonsplanen skal påføres høydekoter for ferdig terreng på hver enkelt tomt. Eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadeoppriss av alle fasader. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, innmåling av eksisterende vegetasjon mv.

-Nye bygninger skal radonsikres ihht gjeldende forskrifter.

-Transformatorstasjon kan i samråd med energiverket plasseres på hensiktsmessig sted i planområdet. Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter. Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng mest mulig. Det skal tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé.

-Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke gjerdes inne. Sikringsgjerde kan vurderes i hvert enkelt tilfelle. Form, farge og materialbruk bestemmes av kommunen.

-Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg samt trær på den enkelte tomt, skal bevares i størst mulig grad.

-Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrøp skal fjernes fra området, men kan benyttes som fyllmasser på areal for industri og lager.

-Dersom det oppdages fornminner i området må disse meldes til rette myndighet, jmf. §8 i lov om kulturminner. Pålegget gjelder også dersom kulturhistorisk materiale under vann påtreffes, eller ved mistanke om at slikt har skjedd eller kan skje.

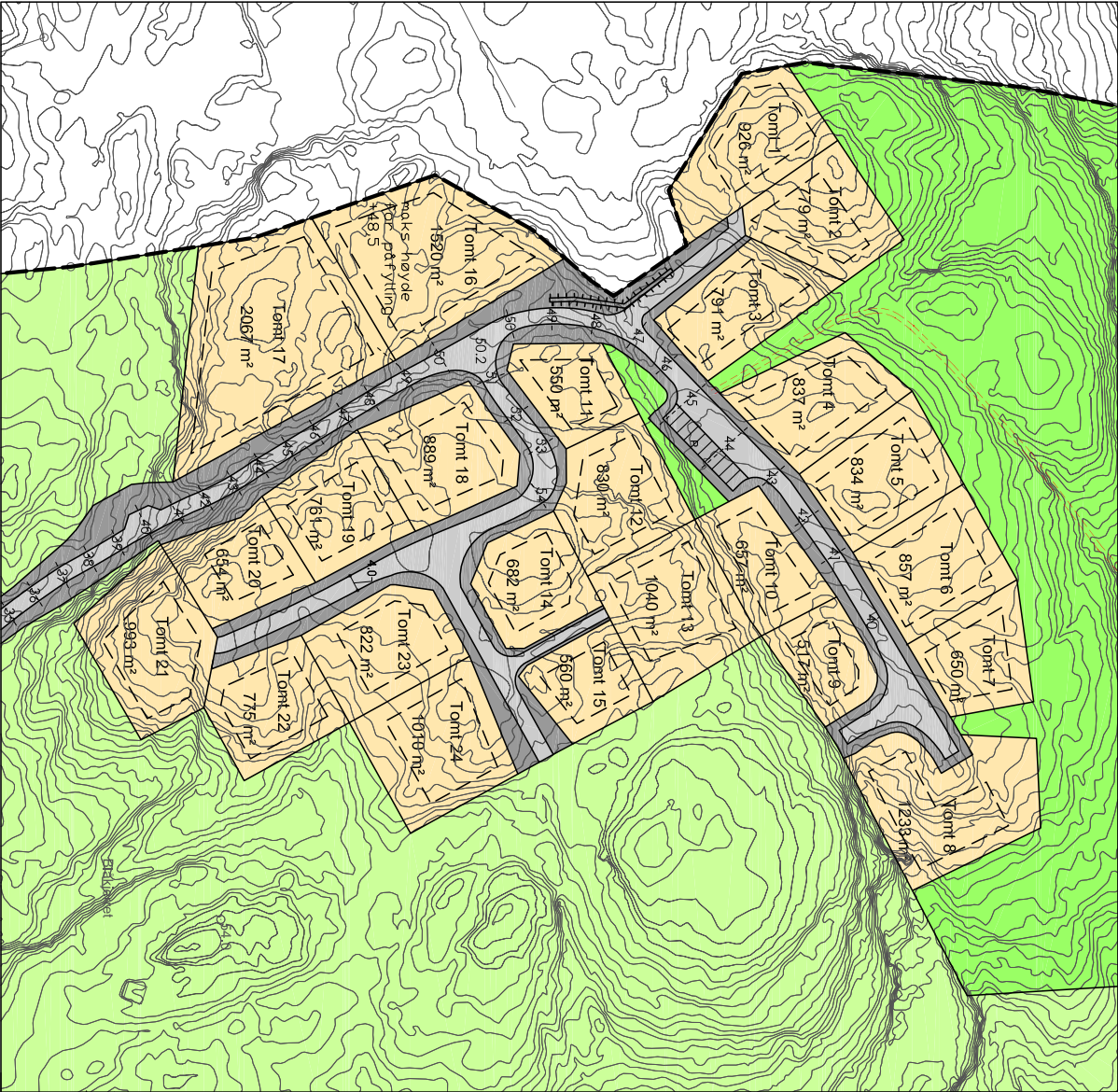
-Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

-Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge VA-plan for felles VA-anlegg godkjent av Enhet for eiendom og tekniske tjenester.

-Før utbygging skal det ihht. krav gitt i håndbok 017 til Statens vegvesen, utarbeides detaljtegninger for krysset med Fv1, som skal sendes Statens vegvesen for godkjenning. Nødvendig siktsprengning i innerkurve på Fv1 skal fremgå av detaljplanene, og utføres samtidig med omlegging av avkjørsel. Utbygging kan ikke igangsettes før avkjørsel fra privat veg til Fv 1 er opparbeidet ihht. reguleringsplanen og godkjente vegplaner.

-Renovasjonsløsning skal være klar til bruk og godkjent av RTA før det gis brukstillatelse for første hytte.



Regnet i Google J		Kontin	P	nr	Faser	Dato	Modertid
0,5		.	.	1403	Post 1403	05/01/2014	10:00 A3
Landskapsarkitekt		SUDVJKA, Gnc. 4, Bnr 30, 32					
OSTENSEN & BERGØ AS		TOMTEPLAN					
L2		Tegningsnummer					
Rev		Rev					

aktiv.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



**SOS
BARNEBYER**

Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Valåsen 22 - 28, 4957 Risør
Gnr. 4, bnr. 30 i Risør kommune

Oppdragsnummer:

56210079

Meglerforetak: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 22 54 59 00

E-post: Martin.Ommundsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.05.2023

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)

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon