





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Gunhild Enger Beidel
Sigurd Beidel

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 83/87 kvm
Tomtstr.: 726.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 129
Oppdragsnr.: 1302260068

Havblikkveien 46

I naturskjønne omgivelser på Gjerneslandet i Risør kommune finner du Vindvik hyttfelt, og her ligger den flotte og moderne hytta Havblikkveien 46.

Hytta har en svært attraktiv beliggenhet i første rekke, med nylagt sti ned til sjøen og flott utsikt mot skjærgården og havet. Tomten er blant de beste plasseringene i feltet!

Fritidsboligen har en svært praktisk planløsning med alt på en flate.

Innhold: Entré, bad, toalettrom, stue og kjøkken i åpen løsning og 4 soverom. Det er i tillegg en praktisk bod med utvendig adkomst.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Andre vedlegg	80
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 80 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Stue/kjøkken, toalettrom, bad, 2 ganger og 4 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S - rom gjelder bod med egen inngang fra utsiden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

726.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en eiet tomt på 726 kvm, jf. matrikkelbrev fra Risør kommune.

Dette er en attraktiv utsiktstomt med svært gode solforhold fra morgen til kveld.

Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, samt platting ved inngangspartiet og foran integrert utebod på nordsiden av hytta. På øst- og sydsiden av hytta er det en stor, delvis overbygd terrasse på 80kvm, med gode solforhold og nydelig sjøutsikt over skjærgården og havet.

Beliggenhet

I naturskjønne omgivelser på Gjerneslandet i Risør kommune finner du Vindvik hyttefelt, og her ligger den flotte og moderne hytta Havblikkveien 46. Hytta har en svært attraktiv beliggenhet i første rekke, med nylagt sti ned til sjøen og flott utsikt mot skjærgården og havet. Tomten har en av de beste plasseringene i feltet!

Det er anlagt badeplass ca. 100-150m rett nedenfor hytta og gangsti ferdigstilles våren 2026. Vrang Sund båthavn ligger innen gangavstand, med mulighet for kjøp eller leie av båtplass.

Området passer godt for friluftinteresserte, med et småkupert kystlandskap som veksler mellom sjø og land. Her kan man både oppsøke mer aktive naturopplevelser eller nyte rolige dager på svaberg og i lune farvann.

Risør er kjent for sin vakre skjærgård, og mange setter også pris på innlandsvannene Skarvann og Leivann, som egner seg godt for kanopadling, bading og fiske.

Risør: Tvers over fjorden ligger Risør - "sørlandsperlen" - hvor den karakteristiske trehusbebyggelsen fremdeles er godt ivaretatt. Her finnes utallige tilbud både for voksne og barn. De koselige serveringsstedene, festivaler (som f.eks Trebåtfestivalen og Kammermusikkfestivalen) og diverse markeder viser seg fra sin beste side hver sommer. Byen kan nås med bil, ferge eller båt, og ligger ca. 10 minutter unna med båt. Alternativt er det ca. 3,5 km til Øysang, hvor det går ferge til byen.

Kragerø: Fra hyttefeltet er det ca 40 minutter med bil inn til Kragerø - "Perlen blant kystbyene" som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden, Smauet og November. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Området byr også på en rekke aktiviteter for hele familien, bl.a :

- Skarvann aktivitetspark: Med aktiviteter som klatring, fisking, padling, sykling, trekking, paintball med mer.
- Hest i villmark og Røysland gård: Her tilbys det ridekurs og organiserte turer med hest i skog og mark.
- Kragerø Resort: Med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 25 min med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til Kragerø.

Jegertunet hotell ligger ca. 1,5 km fra hytta og tilbyr restaurant, bar, interiørbutikk, oppvarmet basseng, treningssenter og tilgang til tennisbane. Det er også muligheter for båtleie. Hotellet arrangerer ulike aktiviteter som temakvelder, konserter, markedsdager, julemarked, familiearrangementer, quiz og påskeaktiviteter.

Adkomst

Fra Oslo er det 20 mil til avkjøring på E18 til Søndeled, ved Brokelandsheia. Fra Søndeled følges RV 351 13 km til Øysang, deretter 1 km til avkjøring mot sjøen - Vestre Porthavn.

Alternativt kan en ta av E 18 ved Sannidal ved Kragerø og følge RV 351 forbi Stabbestad (og Kragerø Golfpark), Levang og avkjøringen til Portør. Fortsett 351 videre til broen over Leivann og videre mot Øysang. Ta av til venstre mot Vestre Porthavn.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2025.

Eiendommen er fundamentert på utgravde og sprenge masser. Grunnmuren består av ringmurselementer og betong.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjoner med stående bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre med undertak. Taktekkingen er av tre.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet metall.

Etasjeskillet mot grunnen er en støpt plate på mark.

Bygningen har vinduer med rammer av tre og metall, utstyrt med isolerglass. Dørene er også laget av tre og metall.

Eiendommen har terrasser konstruert i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er ikke montert rekkeverk.

- Spesialrom - 1 Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innhold

Fritidsboligen har en svært praktisk planløsning med alt på en flate.

Innhold:

Entré, bad, toalettrom, stue og kjøkken i åpen løsning og 4 soverom. Det er i tillegg en praktisk bod med utvendig adkomst.

Standard

Lekker og moderne fritidsbolig i sjønære og rolige omgivelser, oppført i 2025. Hytta ligger i første rekke med fin sjø- og havutsikt, og på en av feltets beste tomter. Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget. Det er en stor, delvis overbygd terrasse som strekker seg langs hyttas syd- og østside.

Hytta er oppført av Idéhytta og er en revidert utgang av modellen "Olden". Hytta holder en gjennomgående høy standard, med materialvalg av god kvalitet. Det er blant annet valgt eikegulv i alle rom (bad, toalettrom og gang har flis), samt marmor benkeplate på kjøkkenet, som sammen med trepanel på vegger og i himling gir en lun og eksklusiv hyttefølelse.

Hytta har en gjennomtenkt planløsning med alt på én flate, som gir både komfort og enkel tilgang til alle rom.

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré. Oppholdsrommet fremstår som hyttas naturlige samlingspunkt, med åpen stue- og kjøkkenløsning, god takhøyde og rikelig lysinnslipp fra store vindusflater. Dette gir en luftig og behagelig romfølelse, samtidig som sjøutsikten trekkes inn i rommet. Det er satt inn en lekker vedovn i stuen. Fra stuen er det direkte utgang til romslig, delvis overbygd terrasse på 80kvm hvor du kan nyte gode solforhold og flott sjøutsikt.

Kjøkkenet er fra Epoq og har et moderne og stilrent uttrykk. Den lekre benkeplaten i marmor gir et eksklusivt preg, og koketoppen har integrert ventilator som matcher det til fulle.

Hytta inneholder fire romslige soverom med plass til både seng og oppbevaring. Tre av soverommene har direkte adkomst til sydvendt terrasse, som gir en flott overgang mellom inne- og uterom. Her kan du også våkne opp til fin utsikt.

Badet fremstår delikat med moderne løsninger og praktisk utforming. Rommet er flislagt og har varmekabler i gulv. Badet inneholder dusjhjørne, servant med skuffer og veggmontert WC. I tillegg er det et separat toalettrom med flislagt gulv med

varmekabler og panel på vegger og himling. Rommet inneholder veggmontert WC og servant med skuffer.

Innvendig bod/teknisk rom gir gode lagringsmuligheter. Her er det også plassert tekniske installasjoner som varmtvannstank, vannskap og sikringsskap.

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

Hvitevarer kjøkken medfølger.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt. Det er montert ladeboks for el-bil.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF forsikring, polisenummer 5681983

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er installert en lekker vedovn i stuen. Varmekabler i flislagte gulv i gang, bad og toalettrom. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen historikk på strømforbruk da hytta er ny. Eier opplyser at det ikke er tegnet Norgespris på strømmåler.

Energimerke

C

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 17 000 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Da hytta fikk ferdigattest nå nylig er det ikke fakturert ut kommunale avgifter. Det estimeres at kommunale avgifter (vann, avløp og eiendomsskatt) vil utgjøre ca. 16.000,- - 18.000,- pr. år.

Årsgebyr for renovasjon og slam utgjør kr. 2 833,- og faktureres separat fra Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA).

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 880 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Årlig velavgift for drift og vedlikehold av fellesareal og flytebrygger utgjorde kr. 6000,- pr. 2025.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring og forsikringer. Ny eier må også påregne velavgift samt vei- og brøyteavgift straks en velforening og/eller veilag er oppe å stå.

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 26, bruksnummer 129 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:

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ved fradeling av denne tomten har det fulgt med en rekke tinglyste bestemmelser. Disse vil ikke bli slettet, og kjøpers bank vil få prioritet bak disse.

4201/26/129:

07.10.1911 - Dokumentnr: 900147 - Erklæring/avtale ang. F. Finne sin rett over 2 jernforekomster etter nærm. bestemmelser

Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen har ikke latt seg fremskaffe. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og må antas å ha liten eller ingen relevans for denne hytta.

18.01.1936 - Dokumentnr: 52 - Erklæring/avtale

om fri grunnavståelse til veianlegget

Sannidal-Skåtøy-Søndeled

Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen har ikke latt seg fremskaffe. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og må antas å ha liten eller ingen relevans for denne hytta.

16.03.1968 - Dokumentnr: 557 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:35

Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128

Gjelder denne registerenheten med flere

Skjøte med betingelser for gnr. 26, bnr.35. Dokumentet gir bnr. 35 adkomstrett over gnr. 26, bnr. 2 i Risør kommune. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og har ingen relevans for denne hytta.

16.09.1985 - Dokumentnr: 3526 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:56

Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette dokumentet gir gnr. 26, bnr. 56 rett til bilvei til sin hytte. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og har ingen relevans for denne hytta.

21.08.1986 - Dokumentnr: 3572 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:48

Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Gir eiendommen gnr. 26, bnr. 48 rett til bilvei. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og har ingen relevans for denne hytta.

21.01.2004 - Dokumentnr: 213 - Elektriske kraftlinjer
Rett til nærmere angitt høyspentlinje på d.e.
mot erstatning r. 4.375,-
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å bygge og ha stående på eiendommen en elektrisk høyspentledning. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og må antas å ha liten eller ingen relevans for denne hytta.

23.11.2004 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:70
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Rett til vei, vann, kloakk for gnr. 26, bnr. 70. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og har ingen relevans for denne hytta.

11.10.2011 - Dokumentnr: 824770 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
AE gis rett til å legge 22kV jordkabel over eiendommen gnr. 26, bnr. 128 slik som den er stukket ut og planlagt. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og må antas å ha liten eller ingen relevans for denne hytta.

31.10.2011 - Dokumentnr: 890171 - Jordskifte
Sak 0900-2008-0020 Limkjær
Aust-Agder jordskifterett
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Fastsetter at grensen mellom eiendommen gnr 26, bnr 2 (på den ene siden) og eiendommene gnr 26 bnr 6 og 10 (på den andre siden), skal følge en rett linje mellom punktene 5 til 13. Bestemmelsen har fulgt med fra hovedbølet og har ingen relevans for denne hytta.

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167694 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, bestemmelse om vann/kloakk, bestemmelse om bebyggelse, erklæring/avtale, bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Vindvik Tomteutvikling AS
Org.nr: 924 559 268
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen gjelder bestemmelser om velforening, infrastruktur o.l, og bør leses før budgivning. Dokument ligger vedlagt i prospekt.

19.04.2021 - Dokumentnr: 448075 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Elektronisk innsendt
Dette er målebrevet over tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.04.2026. Hytta stod i følge eier ferdig i august 2025.

Det foreligger tegninger av hytta datert 05.07.2024. Tegningene stemmer med dagens løsning bortsett fra at den er bygd speilvendt. Det antas at dette har lite eller ingen relevans for eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.

Inntil velforening er stiftet, jf. § 15, skal selger ha ansvaret for drift og vedlikehold av all intern infrastruktur samt alle anlegg og områder som er felles for tomtene. Selger vil, basert på gjengs priser, fakturere den enkelte tomteeier for vedkommende forholdsmessige andel av utgiftene til slik drift og slikt vedlikehold, med virkning fra kjøper har overtatt sin tomt. Etter at velforeningen er stiftet, vil denne forestå forvaltning/drift og vedlikehold/fornyelse av all intern infrastruktur samt alle anlegg og områder som er felles for tomtene. Selger har foreløpig ikke mottatt noen faktura for brøyting/vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i følge opplysninger fra Risør kommune regulert til fritidsbebyggelse med feltnavn F21b (719 kvm) og annen veigrunn med feltnavn AVT (7kvm). Eiendommen er en del av reguleringsplanen for Vindvik-Limkjær. gnr 26 bnr 72, med planid: 2014005.

Det er regulert inn en hyttetomt på vestsiden av denne eiendommen, samt to hyttetomter nord for denne eiendommen. Se reguleringskart og bestemmelser i prospekt.

I reguleringsbestemmelsene står det blant annet følgende:

Områdene skal benyttes til frittliggende fritidshus med nødvendige boder og uthus. Bruksarealet (BRA) for den enkelte tomt skal ikke være større enn 130 m². Boder kan være inntil 8 m² og anneks inntil 15 m². Bebyggelsen skal oppføres med saltak, pulttak eller avlede takformer med takvinkel mellom 25° og 35°. Gesimshøyde og mønehøyde skal for den enkelte hytte ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 5,8 m. Mønehøyden skal uansett ikke overstige oppgitt kotehøyde i plankartet. Innenfor hvert delområde skal det tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk. Bygninger skal ha utvendig kledning i tre som skal være ubehandlet eller males i naturfarger. Taktekkingen skal utføres i matte materialer, som takstein, papp eller bordtak. Lyse farger tillates ikke. Terrasser lavere enn 0,3 m over terreng og som ikke påmonteres rekkverk, levegg e. l. kan plasseres utenfor byggegrensene. Frittliggende terrasse tillates ikke. I de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke byggetiltak utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø, heller ikke lave terrasser eller lignende.

I kommunens arealdelplan er eiendommen vist til fritidsbebyggelse med områdenavn F26, og et lite delareal på 5kvm som er vist til LNRF-areal.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmeidler 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. Mulighet for hurtig overtagelse.

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 18 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 159 645,- ved salg for 5.990.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 30.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

27.04.2026

**Lekker, nyere fritidsbolig med
gode solforhold og flott utsikt!**





I naturskjønne omgivelser på Gjerneslandet i Risør kommune finner du Vindvik hyttefelt, og her ligger den flotte og moderne hytta Havblikkveien 46.

Hytta har en svært attraktiv beliggenhet i første rekke, med nylagt sti ned til sjøen og flott utsikt mot skjærgården og havet. Tomten har en av de beste plasseringene i feltet.

Det er anlagt badeplass ca. 100-150m rett nedenfor hytta og gangsti ferdigstilles våren 2026. Vrangsund båthavn ligger innen gangavstand, med mulighet for kjøp eller leie av båt plass.





Hytta har en gjennomtenkt planløsning med alt på én flate, som gir både komfort og enkel tilgang til alle rom.

Oppholdsrommet fremstår som hyttas naturlige samlingspunkt, med åpen stue- og kjøkkenløsning, god takhøyde og rikelig lysinnslipp fra store vindusflater. Dette gir en luftig og behagelig romfølelse, samtidig som sjøutsikten trekkes inn i rommet.

Det er satt inn en lekker vedovn i stuen.

Fra stuen er det direkte utgang til romslig, delvis overbygd terrasse på 80kvm hvor du kan nyte gode solforhold og flott sjøutsikt.









Kjøkkenet er fra Epoq og har et moderne og stilrent uttrykk. Den lekre benkeplaten i marmor gir et eksklusivt preg. Platetopp med innebygget ventilator understreker dette.



Hytta inneholder fire romslige soverom med plass til både seng og oppbevaring.

Tre av soverommene har direkte adkomst til sydvendt terrasse, som gir en flott overgang mellom inne- og uterom. Her kan du også våkne opp til fin utsikt.







Badet fremstår delikat med moderne løsninger og praktisk utforming. Rommet er flislagt og har varmekabler i gulv. Badet inneholder dusjhjørne, servant med skuffer og veggmontert WC.

I tillegg er det et separat toalettrom med flislagt gulv med varmekabler og panel på vegger og himling. Rommet inneholder veggmontert WC og servant med skuffer.



Romslig og innbydende entré med varmekabler i gulv.



Havblikkveien 46

1. Etasje







Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Havblikkveien 46, 4990 SØNDELED
-  RISØR kommune
-  # gnr. 26, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1325

Referansenummer: OW4987

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Gunhild Beidel for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Havblikkveien 46 i Risør Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 - en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, men avvikene er svært begrenset og skyldes i hovedsak sikkerhet og ventilasjon på toalettrom.

Ut over dette er det generelt registrert lette symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fritidsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 1 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og eigner seg til bruken.

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

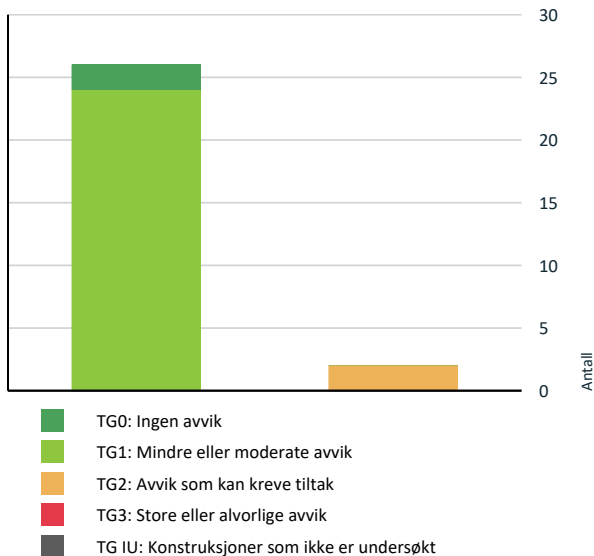
[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 26 Bnr: 129 med adresse Havblikkveien 46 i Risør kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

ⓘ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hytte fra 2025. En etasje. Total BRA m². Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er nytt og vedlikeholdt har således ikke startet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Tilstandsrapport



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



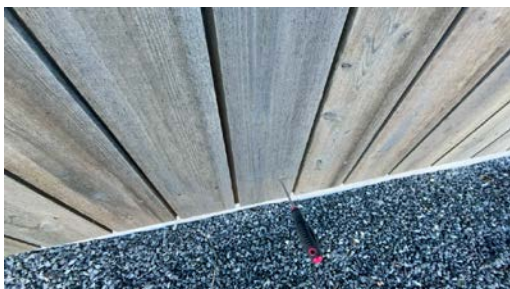
Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

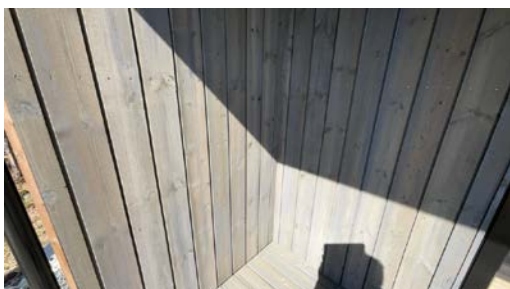
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

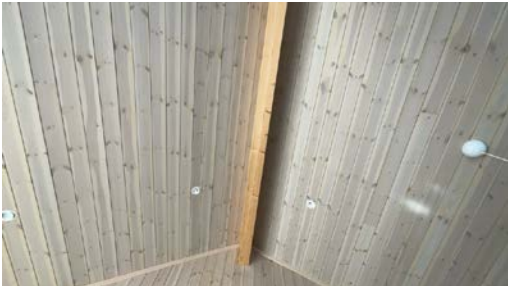
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og undertak.

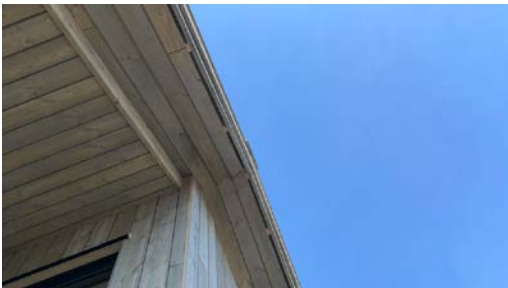
Tilstandsrapport



Tak sett fra innsiden.



Del av gesims.



Del av gesims.



Takets hovedutforming.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i tre og metall med isolerglass.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

1 TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har dører i tre og metall.



Dør inn til bod.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til soverom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Tilstandsrapport



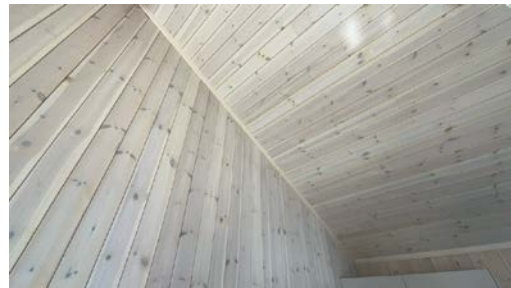
Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



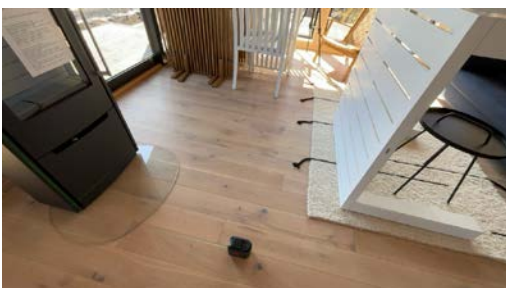
Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

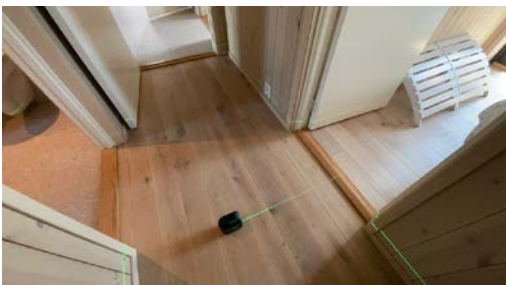
Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.



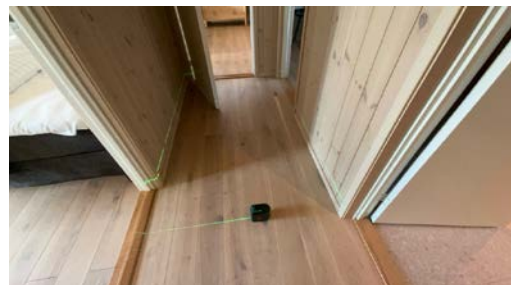
Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Montert ovn med stålpipe.



Montert ovn i stue.



Del av pipe.

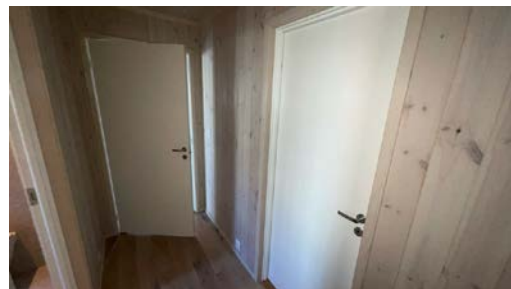
1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

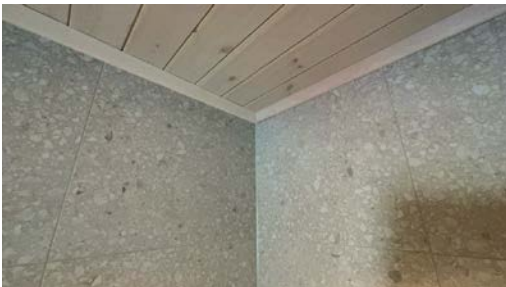
Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

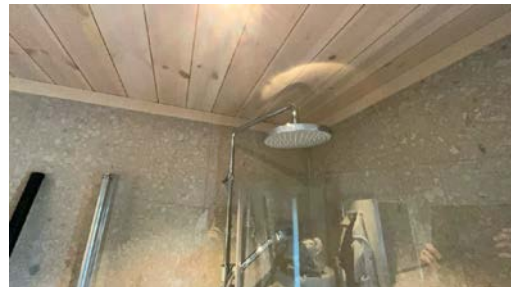
TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD

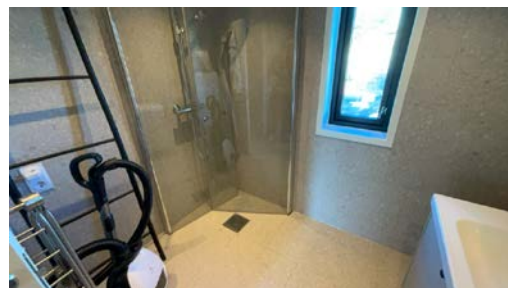
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Kompositt topplate med montert vask. Integreerte hvitevarer.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk i steketopp.



Steketopp med avtrekk.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Gulv med flis. Flater med panel. Montert innredning med håndvask og wc. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Skap til rør i rør system.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



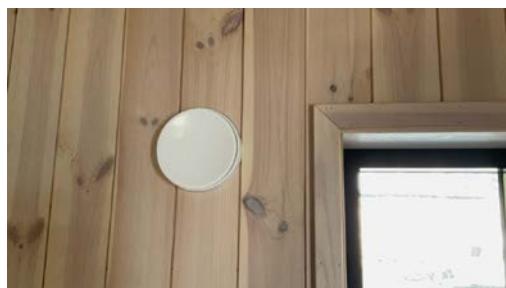
Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Lader til el-bil.



Utvendig skap med hovedsikringer og måler.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

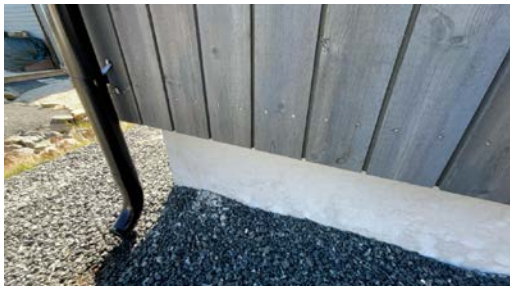
Dreneringen er fra 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate på mark.

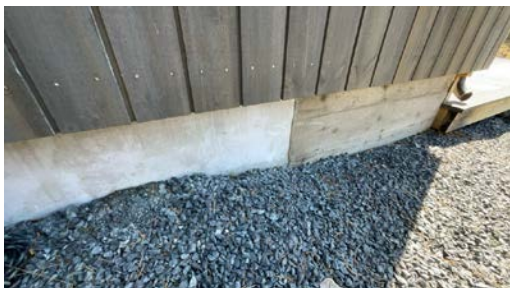
Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk på balkong eller terrasse for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Mangler eller skader på håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre at brannslukningsutstyr fungerer som forutsatt ved en eventuell brann.



Røykvarsler.



Eksempel på område som mangler rekkverk.



Eksempel på område som mangler rekkverk.



Eksempel på område som mangler rekkverk.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	83	4		87	80
SUM	83	4			80
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue/kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 2, bad	Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	83	4

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S - rom gjelder bod med egen inngang fra utsiden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	26	129		0	726.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Havblikkveien 46

Hjemmelshaver

Gunhild Beidel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Havblikkveien 46 i Risør Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei veg som har avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge målebrev på 726,60 m², og fremstår som velegnet til formålet.

Ut over arealer som er bebygget så er det gruset arealer, ut over dette er det naturtomt.

Tomten har fine solforhold og det er utsyn mot havet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Det er ikke boplikt, dette er en fritidseiendom.

Det er ikke nødvendig å søke konsesjon ved overtagelse av denne eiendommen.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje.

Ut fra 1 etasje er det terrasse på ca 80 m², hvor av ca 15 m² er overbygget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	21.04.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Hytte oppført på eiendommen.



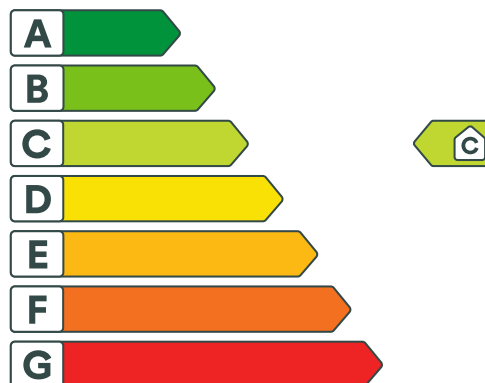
Hytte oppført på eiendommen.



Utsyn fra eiendommen.



Adresse Havblikkveien 46, 4990 SØNDELED	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284446
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301429591
Gårdsnummer 26	Bruksnummer 129
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2025	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
141,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 961 kWh



Havblikkveien 46, 4990 SØNDELED



Detaljering

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



Havblikkveien 46, 4990 SØNDELED



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

Sigurd Beidel

Gunhild Enger Beidel

Boligen

Havblikkveien 46

4990 Søndeled

4201-26/129/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har 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?

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



RISØR KOMMUNE

Enhet plan og bygg

IDEHYTTA AS

Postboks 66
7551 HOMMELVIK

Vår saksbehandler
Anders Auten Pedersen

Saksnummer
BYGG-24/00269
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
24.04.2026

Ferdigattest for ny hytte i Havblikkveien 46

Eiendom: Havblikkveien 46, gnr. 26, bnr. 129
Ansvarlig søker: IDEHYTTA AS
Tiltakshaver: Sigurd Beidel

**I henhold til delegert myndighet godkjennes søknad om ferdigattest,
jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for **ny fritidsbolig**, slik det fremgår av delegert vedtak BYGG-24/00269, datert 3.1.2025.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages av parter med klagerett i henhold til Forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til kommunen og klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Merknad:

Med en inkurie har søknad om ferdigattest ikke blitt behandlet innen fristen for slike søknader, noe vi må sterkt beklage.

Med hilsen

Anders Auten Pedersen
avdelingsingeniør
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Sigurd Beidel
Kopimottaker: PAULSEN & SØNN AS
Kopimottaker: TRULS D. TRULSSEN
Kopimottaker: TØMRER ROGER MYRA AS
Kopimottaker: FLISLEGGER NICOLAS MAIER

Kontaktinformasjon: www.risor.kommune.no/
Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Besøksadresse: Furumveien 1, 4950 RISØR
Org.nr.: 964977402
Dokumentnr.: BYGG-24/00269-13

Telefon: +47 37 14 96 00
E-post: post@risor.kommune.no





03	17.09.24	TH	Div. små justeringer	
02	30.08.24	TH	Vinduer og dører soverom	
01	05.08.24	Björn	Endret soverom, yttervegg terrasse	

Olden

Tiltakshaver:	Gunhild Beidel	Dato:	05.07.24
Byggeklasse:		Tag:	TH
Kommune:	Risør	Prosjekt nr.:	
E-post: idehytta@idehytta.no	Gr: 26	Byg: 129	Mål: 1 : 100
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett til åndsverk osv. Minste avskrift på plan-, og snitt-tegninger kun for bruk hos av utleie forbeholdt.			Tagenr.: 502
			Fasader

Innsender:
Vindvik Tomteutvikling AS
(Organisasjonsnummer 924 559 268)
Hansemyrveien 51
4990 Søndeled



Doknr: 3167694 Tinglyst: 13.10.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

(Tinglyses på gnr. 26 bnr. 128, 131, 132, 133, 135 og 145 i Risør kommune)

Eiendommene gnr. 26 bnr. 128, 131, 132, 133, 135 og 145 i Risør kommune er heretter samlet benevnt «eiendommene» og enkeltvis benevnt «eiendom» eller «eiendommen».

INFRASTRUKTUR, MV.

Vindvik Tomteutvikling AS (organisasjonsnummer 924 559 268) eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å anlegge/føre ledningsnett for vann og avløp samt ledningsnett for el-kabler og bredbånd mv. under (i bakken) og/eller gjennom eiendommen. Slik infrastruktur skal i tilfelle plasseres slik at det tas hensyn til (den planlagte) bebyggelsen på eiendommen og at den ikke er unødig til sjenanse for eier av eiendommen. Eier av aktuell infrastruktur skal ha uhindret adkomst til drift og vedlikehold/fornyelse av infrastrukturen, men skal søke å varsle arbeider i rimelig tid og søke å legge arbeider utenfor ferier. Etter utførte arbeider skal arealer alltid snarest tilbakeføres til den tilstand de var. Skulle det oppstå forhold som nødvendiggjør blottleggelse av ledninger, kabler eller lignende, er eiendommens eier forpliktet til å sikre adgang til infrastrukturen.

Takvann fra fritidshus på eiendommen skal ledes ned i drensør i grunnen.

Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til fritt å disponere over, til fordel for andre (tomteeiere og andre), sine veier, sitt annet fellesareal, sitt friareal, sin infrastruktur og sine øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, beliggende innenfor eiendommene eller beliggende i nærheten av, ved at det betjener, eiendommene. Slike veier, slikt annet fellesareal, slikt friareal, slik infrastruktur og slike øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, kan således, blant annet, betjene andre tomter/tomteområder. Andre brukere av anleggene må, basert på likhetsprinsipper, bære sin andel av løpende kostnader til drift og vedlikehold av disse.

DIVERSE

Dersom Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker skulle fremme forslag om endringer av reguleringen for det området eiendommene tilhører, plikter eier av eiendommen å ikke motsette seg dette dersom endringene ikke har vesentlig betydning for vedkommendes eiendom. Med vesentlig betydning menes nye tiltak som beliggenhetsmessig og/eller på grunn av høyder blir til vesentlig sjenanse for vedkommendes eiendom.

Handwritten signatures: A. H. and KSS

Eier av eiendommen forplikter seg til, før innsendelse av søknad om byggetillatelse, å presentere plassering, herunder møneretning, og bebyggelsens utforming for Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker. Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å forlange endringer såfremt dette er motivert ut fra hensynet til eier(e) av eiendom(mer) utskilt fra gnr. 26 bnr. 128, i forhold til sol- og utsiktsforhold, eller er motivert ut fra ikke uviktige fellesskapshensyn. Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å bestemme at plikter nevnt i dette avsnitt skal bortfalle, helt eller delvis, i forhold til den enkelte eller i forhold til alle.

Eventuell parabolantenne på eiendommen skal ha en diskret farge og en diskret plassering.

Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å kreve vegetasjon/trær samt gjerder/levegger og lignende fjernet fra eiendommen dersom slikt er til ulempe, ved at det gir dårligere sol- eller utsiktsforhold, for eier(e) av annen/andre eiendom(mer) utskilt fra gnr. 26 bnr. 128, jf. dog planbestemmelser og eventuelle andre offentlige pålegg/bestemmelser. Tilsvarende rett har eier av eiendom som er eller blir utskilt fra gnr. 26 bnr. 128 dersom slik ulempe berører den aktuelle eiendomseier. Krav om fjerning skal dog uansett kun gjelde for vegetasjon/trær, herunder hekker og annen beplantning, samt gjerder/levegger og lignende med høyde over 0,7 meter. Faste installasjoner kan uansett ikke kreves fjernet dersom det er innhentet skriftlig samtykke til oppføring fra eier gnr. 26 bnr. 128 samt fra berørt(e) eier(e) av eiendom(mer) som er eller blir utskilt fra gnr. 26 bnr. 128.

VELFORENING, MV.

Eier av eiendom som er eller blir utskilt fra gnr. 26 bnr. 128 plikter å være medlem av Vindvik Velforening. Vindvik Tomteutvikling AS vil sørge for stiftelse av Vindvik Velforening, der vedlagte utkast til vedtekter skal være foreningens første vedtekter. Velforeningen stiftes når 15 eiendommer utskilt fra gnr. 26 bnr. 128 er solgt. Grunnbokshjemmel/eiendomsrett til eiendommen og medlemskapet i Vindvik Velforening skal alltid overdras og pantsettes samlet, og kan således ikke adskilles.

Vindvik Tomteutvikling AS har på et fremtidig tidspunkt rett til å overdra, vederlagsfritt, til Vindvik Velforening eiendomsretten til sine veier, sitt annet fellesareal, sitt friareal, sin infrastruktur og sine øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, beliggende innenfor eiendommene eller beliggende i nærheten av, ved at det betjener, eiendommene. Vindvik Tomteutvikling AS avgjør selv når slik overdragelse eventuelt skal skje, og hvilke veier, annet fellesareal, friareal, infrastruktur og øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, som da eventuelt skal overdras. Slik overdragelse kan også skje til Vindvik Velforening i sameie med annet/andre rettssubjekt(er), herunder i sameie med eventuell(e) annen/andre velforening(er), der Vindvik Tomteutvikling AS anser det hensiktsmessig. Vindvik Velforening kan ikke nekte å overta (eventuell ideell andel av) slike veier, slikt annet fellesareal, slikt friareal, slik infrastruktur og slike øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, og kan ikke da nekte å overta dette «som det er» på det aktuelle tidspunkt, dog skal grunn være fri for forurensning og være ryddet for eventuelle mellomlagrede masser. Vindvik Velforening dekker i tilfelle dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

* * * * *

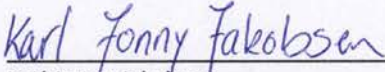
Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å kreve rettsstiftelse(r) som er omhandlet i dette dokument, slettet dersom den/disse ikke er ment å være evigvarende.

Dette dokument er utstedt i 2 -to- originaleksemplarer, hvorav ett er ment å skulle beholdes av Statens kartverk, Tinglysingen.

Gjernes i Risør kommune, den 9. oktober 2020

For Vindvik Tomteutvikling AS


Rune Gjernes


Karl Jonny Jakobsen

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 26 bnr. 128, 131, 132, 133, 135 og 145 i Risør kommune samt på eiendommer som senere utskilles fra gnr. 26 bnr. 128 i Risør kommune.

Gjernes i Risør kommune, den 9. oktober 2020


Rune Gjernes
Fødselsnummer 210760 

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		Beregnet areal	726.6
Etablert dato	19.04.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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 oppmålingsf. 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	11.08.2022 11.08.2022	20/3010		26/128, 26/129, 26/130
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	19.04.2021 19.04.2021	20/3010	Tinglyst 19.04.2021	26/128 (-726,6), 26/129 (726,6) 26/4, 26/130

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6511542.96	515825.17		Ja	726.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEIDEL GUNHILD ENGER F160184*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	WEDEL JARLSBERGS VEI 4A 1358 JAR	Bosatt (B)
BEIDEL SIGURD F190976*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	WEDEL JARLSBERGS VEI 4A 1358 JAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Havblikkveien 46

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4990 SØNDELED	Kirkesogn	05080203 Sønedeled
Grunnkrets	309 Gjernes	Tettsted	
Valgkrets	11 Sønedeled		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301429591		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Igangsettingstillatelse (IG)	03.01.2025

1: Bygning 301429591: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Igangsettingstillatelse 03.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	102
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	91
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	91
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	111
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	03.01.2025	03.01.2025	24/4182

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Havblikkveien 46	H0101	26/129	102	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	102	102	0	91	91

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4201 - RISØR
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 129

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.04.2021 kl. 11:48
Produsert av: Kjetil Haukvik - 4201 Risør
Attestert av: Risør kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 19.04.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 129	726,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210760	GJERNES RUNE		HANSEMYRVEIEN 51 4990 SØNDELED	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

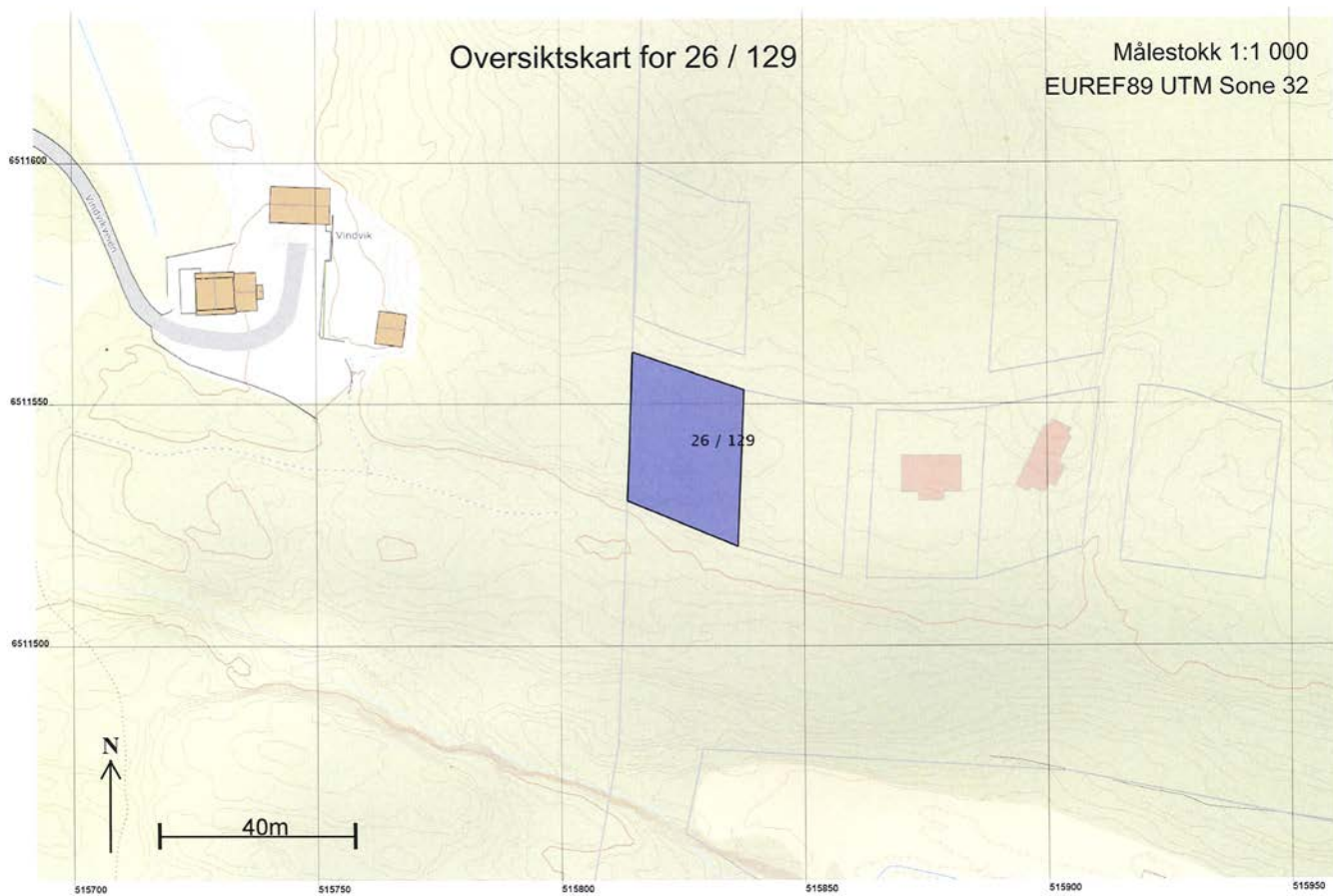
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6511543	515825		726,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Arsak til feilretting	Annen referanse				Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.04.2021	Tinglyst		19.04.2021	haukkjet 19.04.2021
Oppmålingsforretning	20/3010	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	4201 - 26/128		-726,6
		Mottaker	4201 - 26/129		726,6
		Berørt	4201 - 26/4		0
		Berørt	4201 - 26/130		0

Oversiktskart for 26 / 129

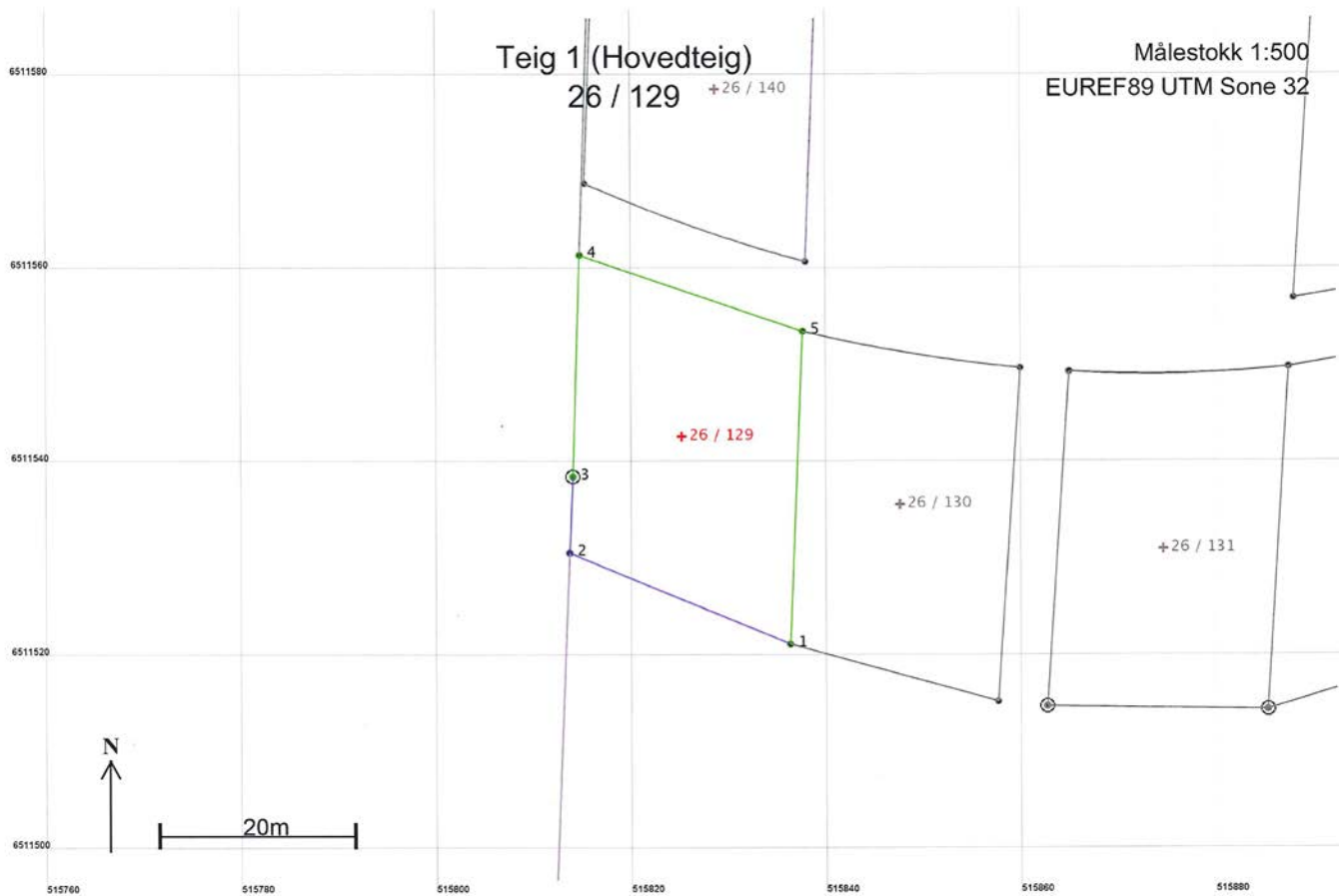
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



19.04.2021 11.48

Matrikkelbrev for 4201 - 26 / 129

Side 3 av 5



Areal og koordinater

Areal: 726,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6511543 Øst: 515825

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6511521,52	515836,27	24,48	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6511530,90	515813,66	7,90	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	50	
3	6511538,79	515814,02	22,92	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6511561,69	515814,76	24,18	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6511553,82	515837,62	32,33	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Havblikkveien 46, 4990 SØNDELED								

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	<p>Delareal 5 m²</p> <p>Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <p>Delareal 721 m²</p> <p>Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig</p> <p>Områdenavn F26</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Kommuneplanen 2025
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014005
Navn	Vindvik-Limkjær, gnr 26 bnr 72
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/364/Regbest.pdf>

Delarealer	Delareal	7 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT
	Delareal	719 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn	F21b

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 17.04.2013

Siste revisjon: 04.12.2013

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	28.02.2011	
Behandlet i formannskapet:	12.09.2013	69/13
Utlagt til offentlig ettersyn:	06.02.-17.03.2014	
Behandlet i formannskapet 2. gang:	08.05.2014	
Vedtatt i Risør bystyre:	22.05.2014	66/14

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Uthus under 15 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, inntil 1 m fra nabogrense, unntatt for områdene F17, F19, F21 og F23.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Fritidsbebyggelse - frittliggende, F1 – F23 Høyspenningsanlegg, trafo Vann- og avløpsanlegg – pumpestasjon, P1 – P2 Renovasjonsanlegg, R1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjørevei – offentlig Kjørevei – felles Annen veigrunn – tekniske anlegg
Landbruks-, natur- og friluftsmål:	Friluftsmål, Fr1 - Fr8

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1. Flaggstenger, stativer, fastmonterte benker, bord og lignende er ikke tillatt innenfor planområdet uten at særskilt tillatelse foreligger. Kommunen kan avslå søknader om slike tiltak dersom tiltaket vil være til ulempe eller sjenanse for omgivelsene.
- 2.2. Kabler for strøm, telefon, data, TV m. v. skal legges i grøft.
- 2.3. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.
- 2.4. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser.

3. OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE, F1 – F24

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende fritidshus med nødvendige boder og uthus. Bruksarealet (BRA) for den enkelte tomt skal ikke være større enn 130 m². Boder kan være inntil 8 m² og anneks inntil 15 m².
 - 3.2 Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. fritidshus på egen tomt eller i parkeringsareal i rimelig nærhet av området. Løsningen må godkjennes av kommunen.
 - 3.3 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt, skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal vise adkomst og bygningers og terrassers plassering med høydeangivelse, samt terrengplanering med angivelse av eksisterende og ferdig planert terreng.
 - 3.4 Bebyggelsen skal oppføres med saltak, pulttak eller avledede takformer med takvinkel mellom 25° og 35°.
 - 3.5 Gesimshøyde og mønehøyde skal for den enkelte hytte ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 5,8 m. Mønehøyden skal uansett ikke overstige oppgitt kotehøyde i plankartet.
 - 3.6 Innenfor hvert delområde skal det tilstrebtes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk. Bygninger skal ha utvendig kledning i tre som skal være ubehandlet eller males i naturfarger. Taktekkingen skal utføres i matte materialer, som takstein, papp eller bordtak. Lyse farger tillates ikke.
 - 3.7 Terrasser lavere enn 0,3 m over terreng og som ikke påmonteres rekkverk, levegg e. l. kan plasseres utenfor byggegrensene. Frittliggende terrasse tillates ikke. I de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke byggetiltak utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø, heller ikke lave terrasser eller lignende.
 - 3.8 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål. Det skal legges vesentlig vekt på å gi bebyggelsen god landskapstilpasning med minst mulig terrenginngrep. For de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke skjæring eller fylling utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø.
 - 3.9 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Innhegning av eiendom eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.
4. OMRÅDER FOR HØYSPENNINGSANLEGG, Trafo
- 4.1. Områdene skal benyttes til transformatorer med tilhørende anlegg og innretninger.
 - 4.2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.
5. OMRÅDER FOR VANN- OG AVLØPSANLEGG, P1 – P2
- 5.1. Områdene skal benyttes til kloakkpumpestasjoner med tilhørende anlegg og innretninger.
 - 5.2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.
6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - FELLES VEI OG PARKERING
- 6.1. Veiene er felles adkomstveier for kjøring og annen ferdsel frem til hyttetomtene og parkeringsplassene. Veiene skal være åpne for ferdsel til fots etter friluftslovens bestemmelser. Etter behov kan det settes opp bom for å hindre uønsket kjøretrafikk i området.
 - 6.2. Parkeringsplasser kan avsettes og opparbeides som anvist i planen og er felles for besøkende til hyttene.
7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, Fr
- 7.1. Områdene skal benyttes til friluftsmål, som turstier, badeplasser og lekeplasser. Stier skal opparbeides på en skånsom måte med grusdekke og minst mulig terrenginngrep. I områdene kan det også utføres andre tiltak for bruk til lek og aktiviteter, settes opp lavvoer og andre enkle konstruksjoner til fremme for allmenhetens bruk av området. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

- 7.2. Der grunnen i friområdene ikke skal opparbeides, skal busker og trær bevares i så stor grad som mulig. Spesielt skal det legges vekt på å spare kantsoner mot bebyggelse. Tynningshogst og ordinær skjøtsel i friluftsområdene skal utføres i samråd med kommunen.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1. Før det gis byggetillatelse for fritidshus, skal det foreligge en godkjent plan for utforming av veier og parkeringsplasser, og for løsninger av vannforsyning og avløp for bebyggelsen innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann (flomveier). Fritidshus skal tilknyttes godkjent avløpsnett.
- 8.2. Den vestre avkjørselen til fylkesveien skal ha en siktsone på 10x132 m. Avkjørselen til den østre delen av feltet skal ha en siktsone på 4x115 m og må være opparbeidet med riktig utforming og nødvendig sikt før byggetillatelse blir gitt. Opparbeiding av avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 8.3. Parkeringsplasser skal oppføres samtidig med de første naturlig tilgrensende hyttene.
- 8.4. Før første hytte får midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest må plassering og utforming av renovasjonsbod være godkjent av Risør og Tvedestrand Avfallsselskap og Risør kommune. Boden skal oppføres og stå ferdig samtidig med første hytte i området.
- 8.5. Før utbygging tillates skal det utføres en enkel kartlegging av myrområder og grunn for å avklare om det er unormalt mye jernforekomster i området. Dersom kartleggingen viser store forekomster i området må det vurderes tiltak for å motvirke negative konsekvenser for nærområdets vannforekomster.
- 8.6. Ved prosjektering av vei f_V4 og før utbygging i område F23 skal Agder Energi kontaktes med tanke på høyspent jordkabel og lavspent luftlinje for å sikre at disse blir ivaretatt.

Arendal 17.04.2013

Asplan Viak AS

Revidert 04.12.2013 etter formannskapets behandling

Revidert 08.12.2014 etter vedtak i Bystyret



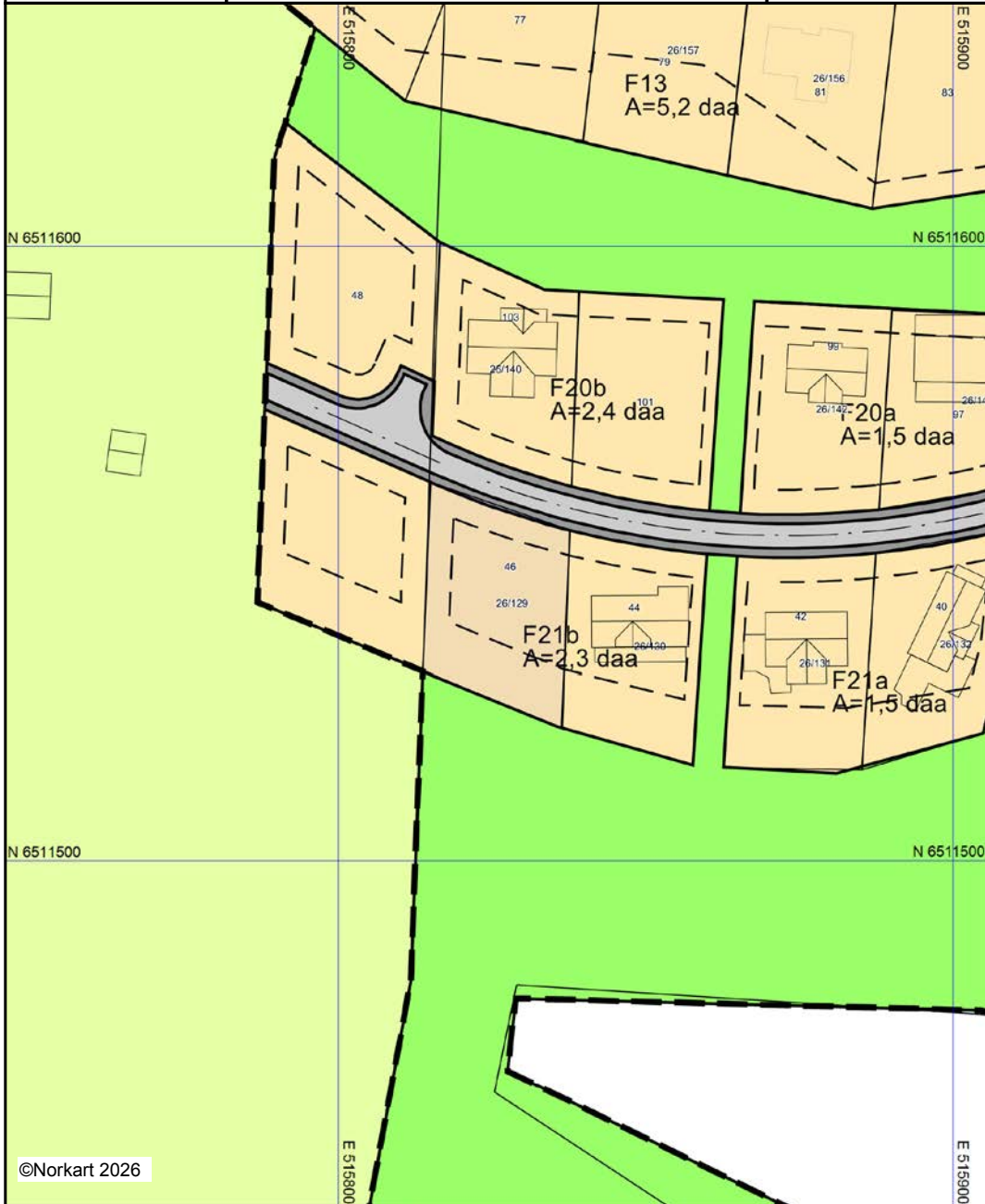
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/129
Adresse: Havblikkveien 46
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtегrense
-  Byggегrense
-  Regulert senterlinje
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



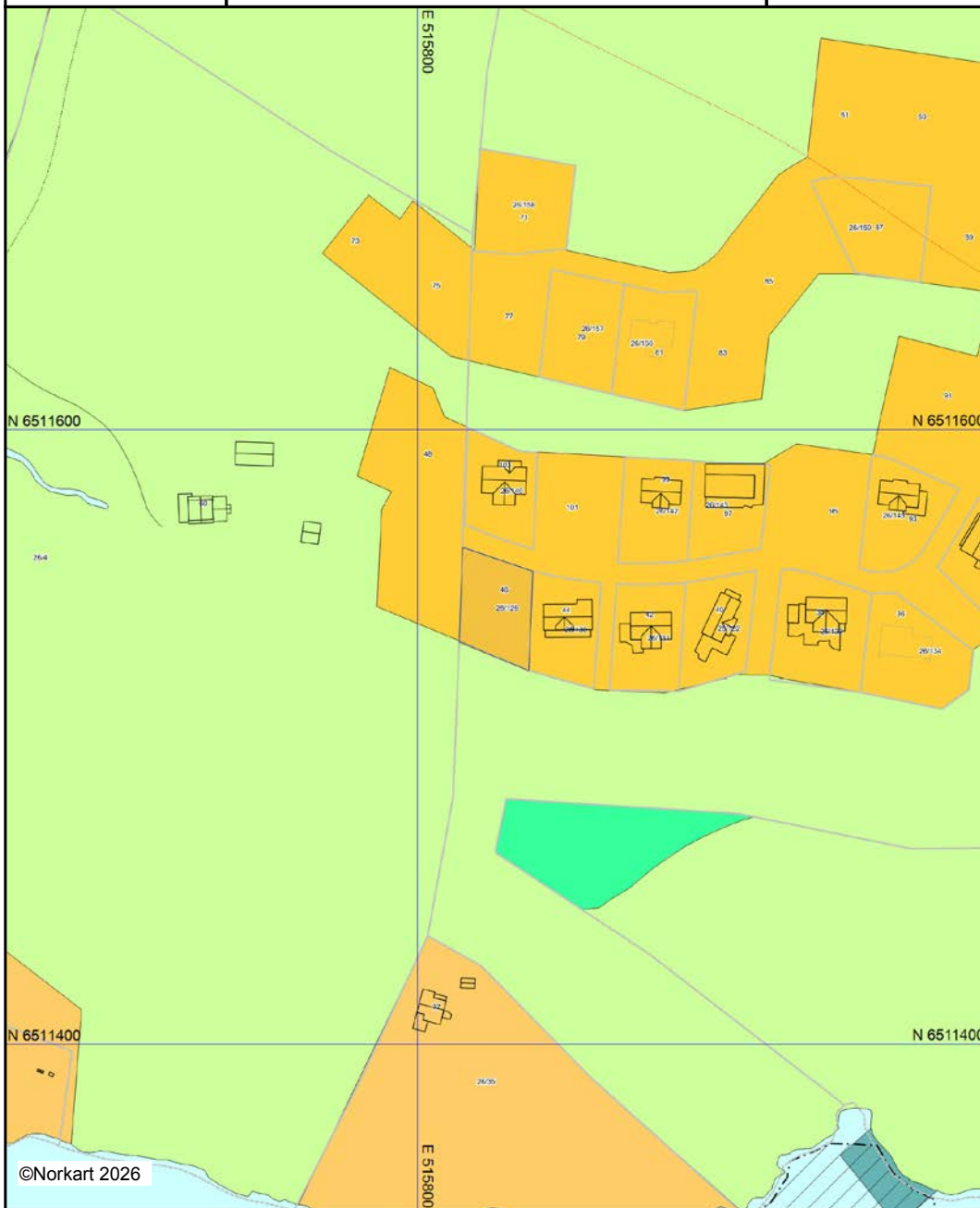
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/129
Adresse: Havblikkveien 46
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000







UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredtfritidsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Farled - nåværende



Risør kommune

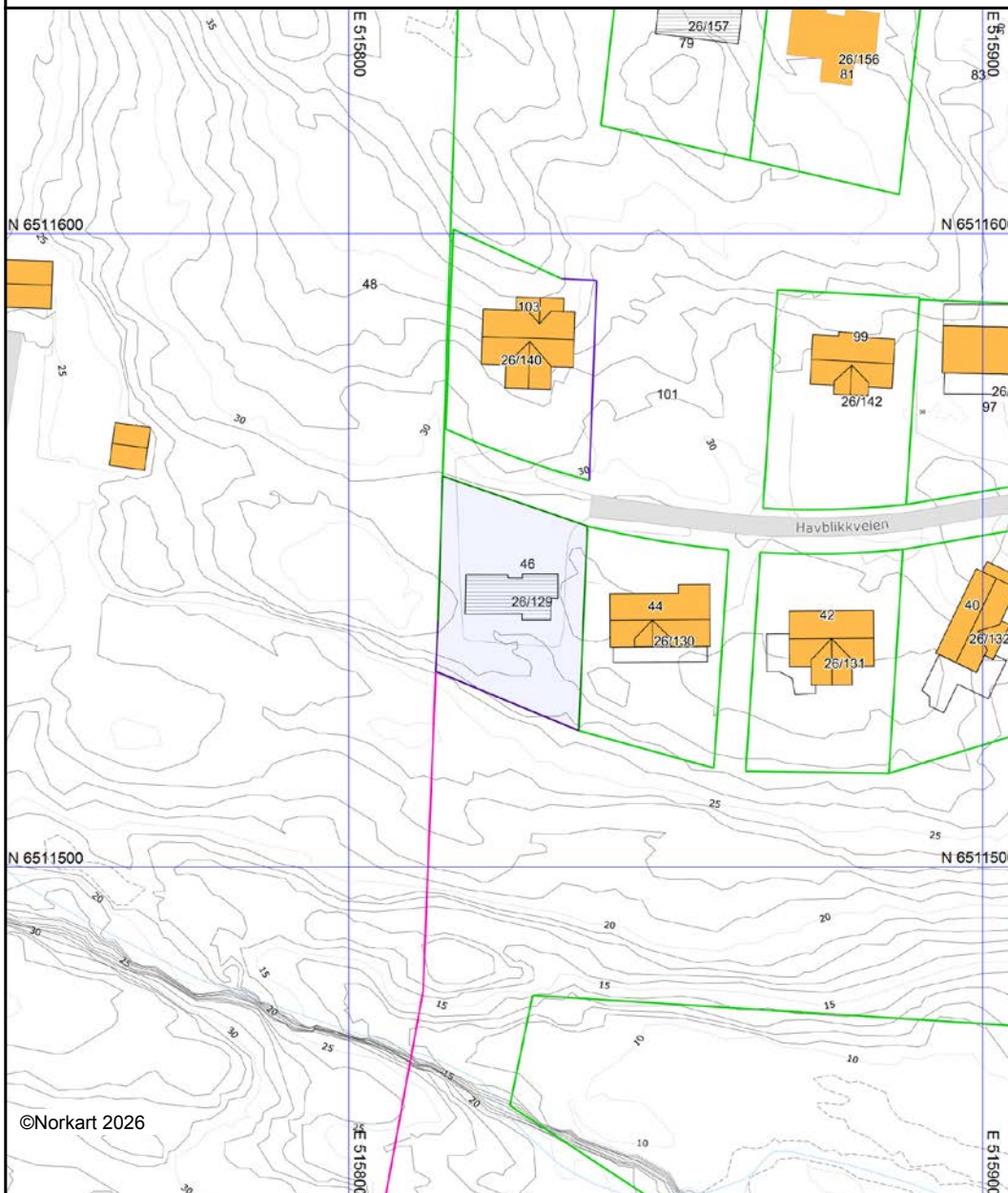
Grunnkart

Eiendom: 26/129
Adresse: Havblikkveien 46
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Oversiktskart for eiendom 4201 - 26/129//



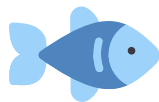
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Havblikkveien 46

Avstand til sjø

204 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 31 min	🚗
🚗 Langkjærbacken Linje 701	7 min	🚗 7.6 km
🚗 Hellemyrveien Linje 701	8 min	🚗 8.4 km

Avstand til byer

Risør	34 min	🚗
Kragerø	41 min	🚗
Arendal	51 min	🚗
Skien	1 t 15 min	🚗
Oslo	2 t 34 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokelandsheia	24 min	🚗
🚗 Brokelandsheia, Norway	24 min	🚗

Havner i området

- Finnøya Seilsenters Gjestehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Stangholmen Gjestehavn



Aktiviteter

Jegertunet Feriesenter	5 min	🚗
Camp Skarvann	6 min	🚗
Røysland Gård	7 min	🚗
Stangnes badeplass	9 min	🚗
Guramyra Gård	14 min	🚗
Kragerø Ridesenter	20 min	🚗
Kragerø resort	16 min	🚗
Stabbestranda badeplass	17 min	🚗

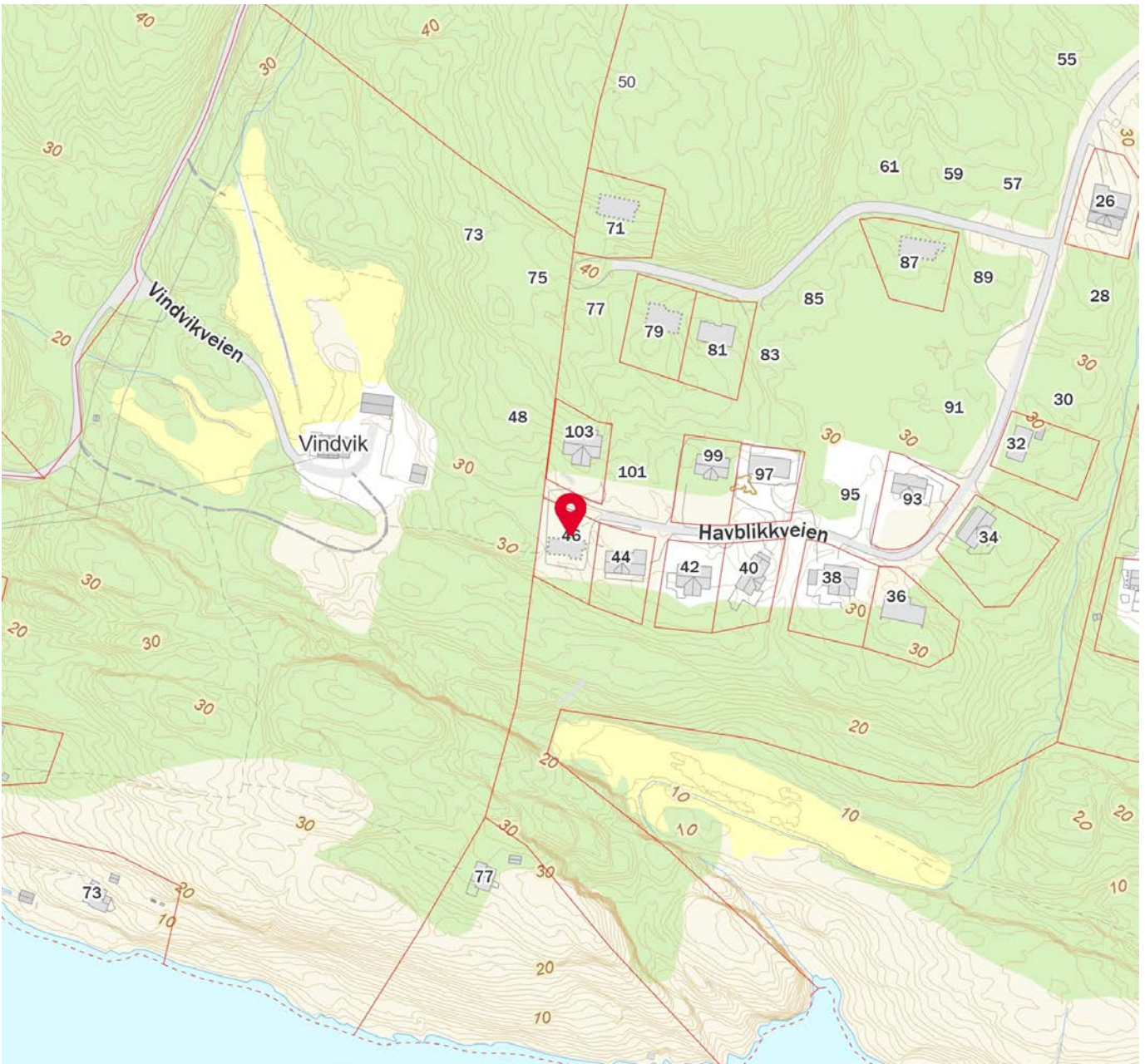
Sport

⚽ Hødnebø Ballspill	5 min	🚗 3.8 km
⚽ Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	9 min	🚗 10.6 km
🏊 Stewarts fysioterapi & treningscenter	21 min	🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	9 min	🚗
Kiwi Søndeled Post i butikk, PostNord	17 min	🚗 16.9 km





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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Havblikkveien 46
4990 SØNDELED

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@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 viderefordlet 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