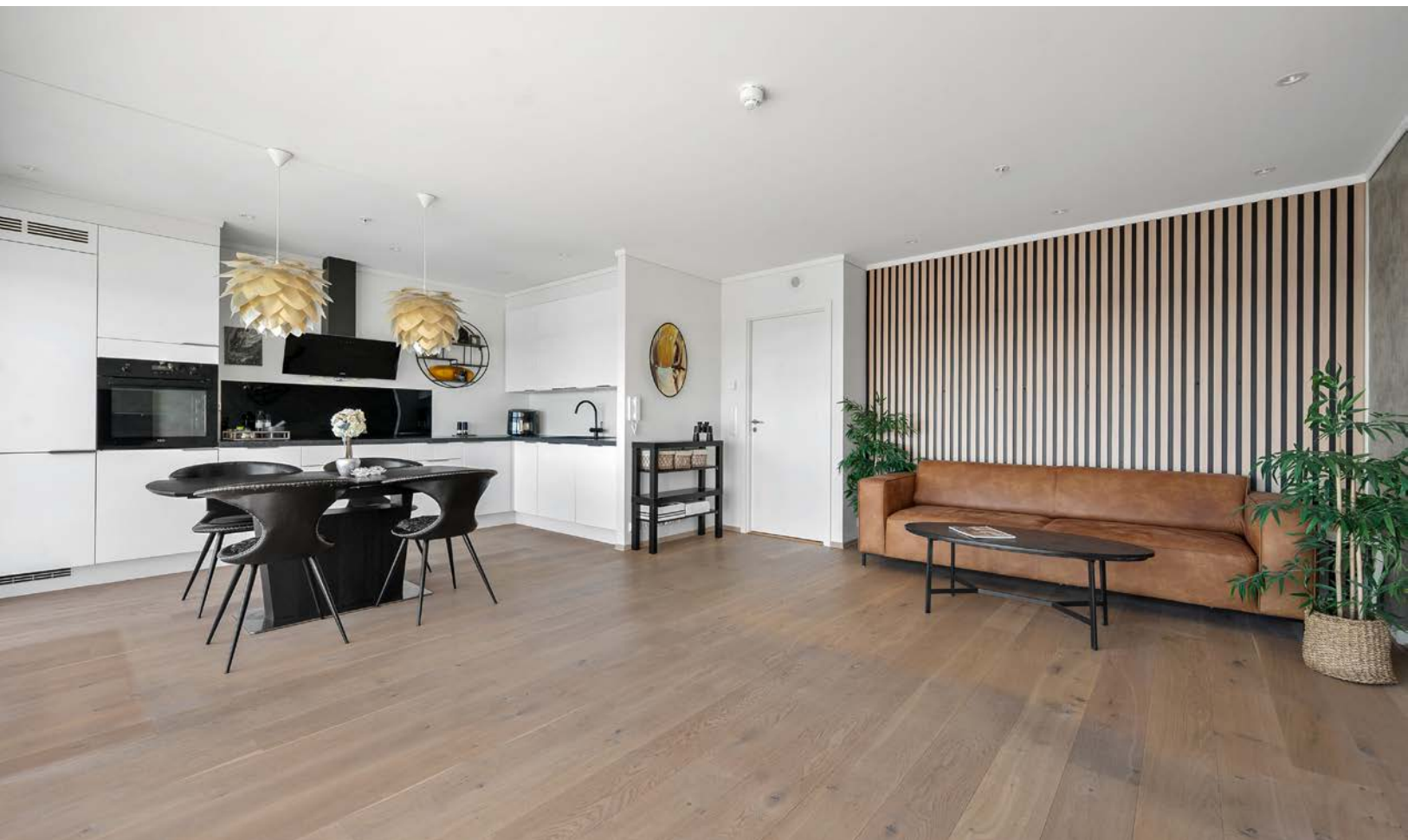


aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 640,-
Total ink omk.: Kr 4 808 640,-
Felleskostn.: Kr 3 873,-
Selger: Unni Akselsen
Mats Tufte

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 10313.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 24
Gnr. 16, bnr. 24
Snr. 69
Oppdragsnr.: 1409260055

Velkommen til Flisvika, Risør!

Dette er en sjelden beliggenhet som kombinerer det beste av sørlandsidyll og moderne komfort!

Fra leiligheten i toppetasjen er det en unik utsikt mot Skagerrak og Stangholmen fyr, og fra stua får man følelsen av å være midt i havet! Det er i tillegg kort gangavstand langs idylliske og sjønære omgivelser inn til Risør sentrum med alt av fasiliteter, samtidig som man ligger tilbaketrukket i forhold til støy. Flotte fellesområder hvor du kan ta et friskt morgenbad i saltvann eller ta en gåtur i naturen med merkede løyper og skogssti rett på utsiden av inngangsdøren.

Leiligheten er tiltalende, velholdt og innehar god standard bl.a. med vannbåren varme i gulv, lekkert kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer, 2 soverom med skap, flislagt bad m.m. Garasje plass og bod med heis opp.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	54
Andre vedlegg	57
Budskjema	99

Tangengata 45

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod ved garasje plass

6. etasje

BRA-i: 71 kvm Gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

6. etasje

16 kvm Balkong med utgang fra stue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10313.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Fra leiligheten i toppetasjen er det en unik utsikt mot Skagerrak og Stangholmen fyr! Når man er i leiligheten, så får man følelsen av å være på havet! Balkong med glassrekke ivaretar den fantastiske utsikten. I tillegg er del av balkongen overbygd slik at man kan trekke seg tilbake og sitte helt usjenert i forhold til naboer.

Flotte fellesområder hvor du kan ta et friskt morgenbad i saltvann eller ta en gåtur i naturen med merkede løyper og skogssti rett på utsiden av inngangsdøren. Flisvika er utviklet med fokus på komfort og tilgjengelighet. Sameiet tilbyr fasiliteter som heis, garasjeanlegg og felles uteområder med hager og stier. Det er ingen boplikt, noe som gjør det ideelt både for fastboende og fritidsbrukere .

Beliggenhet

Dette er en sjelden beliggenhet som kombinerer det beste av sørlandsidyll og moderne komfort! Plassert i sjøkanten, kun noen få minutters ganga fra Risør sentrum, har man en unik kombinasjon av nærhet til både byliv og natur!

Fra leiligheten i toppetasjen er det en unik utsikt mot Skagerrak og Stangholmen fyr, og fra stua får man følelsen av å være midt i havet! Det er i tillegg kort gangavstand langs idylliske og sjønære omgivelser inn til Risør sentrum med alt av fasiliteter, samtidig som man ligger tilbaketrukket i forhold til støy. Flotte fellesområder hvor du kan ta et friskt morgenbad i saltvann eller ta en gåtur i naturen med merkede løyper og skogssti rett på utsiden av inngangsdøren.

Flisvika er utviklet med fokus på komfort og tilgjengelighet. Sameiet tilbyr fasiliteter som heis, garasjeanlegg og felles uteområder med hager og stier. Det er ingen boplikt, noe som gjør det ideelt både for fastboende og fritidsbrukere .

Med sin unike beliggenhet, høye standard og nærhet til både natur og by, er dette et sted hvor du kan nyte det beste av Sørlandet – hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Flisvika Sameie i Risør er et moderne og gjennomført boligprosjekt som kombinerer høy komfort med maritim sjarm. Prosjektet ble ferdigstilt i to byggetrinn mellom 2018 og 2019, med flere bygg langs sjøkanten. Arkitekturen er moderne og funksjonell, med store vindusflater og sørvendte balkonger som gir maksimalt lys og panoramautsikt over Skagerrak!

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport med beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

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

Les mer på Regjeringens nettsider..

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja, lekkasje i garasjeanlegg.

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

Ja, av faglært. Lindal Bygg i 2026.

Lagt Epoxy i 2. etg.

Innhold

6. etasje med heis opp til ønsket etasje fra garasjeanlegg.

Inneholder: Entre, stue/kjøkken med utgang til balkong, 2 soverom, flislagt bad/vaskerom.

Garasjeplass og bod i underetasje.

Standard

Leiligheten er oppført i 2018 og har gjennomgående god standard.

Vannbåren gulvvarme gir jevn og behagelig oppvarming i hele leiligheten.

Balansert ventilasjonssystem sikrer godt inneklima og energieffektivitet.

Gulv i stue, kjøkken og soverom har parkett.

Flislagt del av gang ved inngangsparti. Her er også en praktisk garderobeløsning som medfølger.

Innvendige vegger er sparklet og malt.

Takene er utført med gipshimling, og overganger mellom tak og vegger er uten listverk for et rent og minimalistisk uttrykk.

Kjøkkenløsning fra Strai med integrerte hvitevarer som medfølger: Induksjonstopp 80 cm, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryse.

Flislagt bad/vaskerom med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant i innredning samt opplegg til vaskemaskin.

2 soverom, hvorav ett har skyvedør inn til garderoberom. Ett har skap som medfølger.

Det er en god planløsning på leiligheten, som er lettstelt og har alt på en flate.

Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS.

Rapporten har ingen punkter med TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Det er tilhørende garasjeplass i underetasjen med tilhørende låsbar bod. Herfra er det heis opp til ønsket etasje.

God plass til gjesteparkering.

Solforhold

Tidlig morgen/dag/ettermiddag

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector, polisenummer 1861357

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme

Energimerke

A

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 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

118 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 820 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 823 340 (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 10 602

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon Kr 5 038,- pr. år

Vann og avløp Kr. 5564,- pr. år.

Eiendomsskatt Kr. 6798,- pr. år.

Informasjon om eiendomsskatt

Kr. 6798,- pr. år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 639 200

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 556 801

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 639 200

Som sekundærbolig: kr 2 556 801

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.

Boenheten

Eierbrøk

70/8424

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, strøm i fellesområder, service- og vedlikeholdsavtaler, heis samt avsetning til fremtidig vedlikehold og andre driftskostnader. Månedlig avregning varmtvann/gulvvarme foretas av Techem, og forbruk vil bli fakturert etterskuddsvis sammen med felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 873

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Flisvika Brygge

Organisasjonsnummer

821018242

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene. For sameiere som har katter, pass på at kattene ikke benytter de andre beboernes blomsterkasser som toalett, eller på andre måter er til sjenanse. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart. Det vises til vedtektenes punkt 3.8.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 24, seksjonsnummer 69 i Risør kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 24, seksjonsnummer 96 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/16/24/69:

08.02.1963 - Dokumentnr: 183 - Best. om adkomstrett for allmenheten.

Overført fra: Knr:4201 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1982 - Dokumentnr: 394 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: Risør Kommune

Overført fra: Knr:4201 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2019 - Dokumentnr: 337732 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Risør Kommune

Org.nr: 964 977 402

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2018 - Dokumentnr: 809760 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 69

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/8424

01.01.2020 - Dokumentnr: 1622624 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:16 Bnr:24 Snr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 19.10.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Månedlig avregning varmtvann/gulvvarme foretas av Techem, og forbruk vil bli fakturert etterskuddsvis sammen med felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Se vedlagte arealplan med reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt salgsprovisjon på 1,5 % av oppnådd pris. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

Ansvarlig megler

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Ansvarlig megler bistås av

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Oppdragstaker

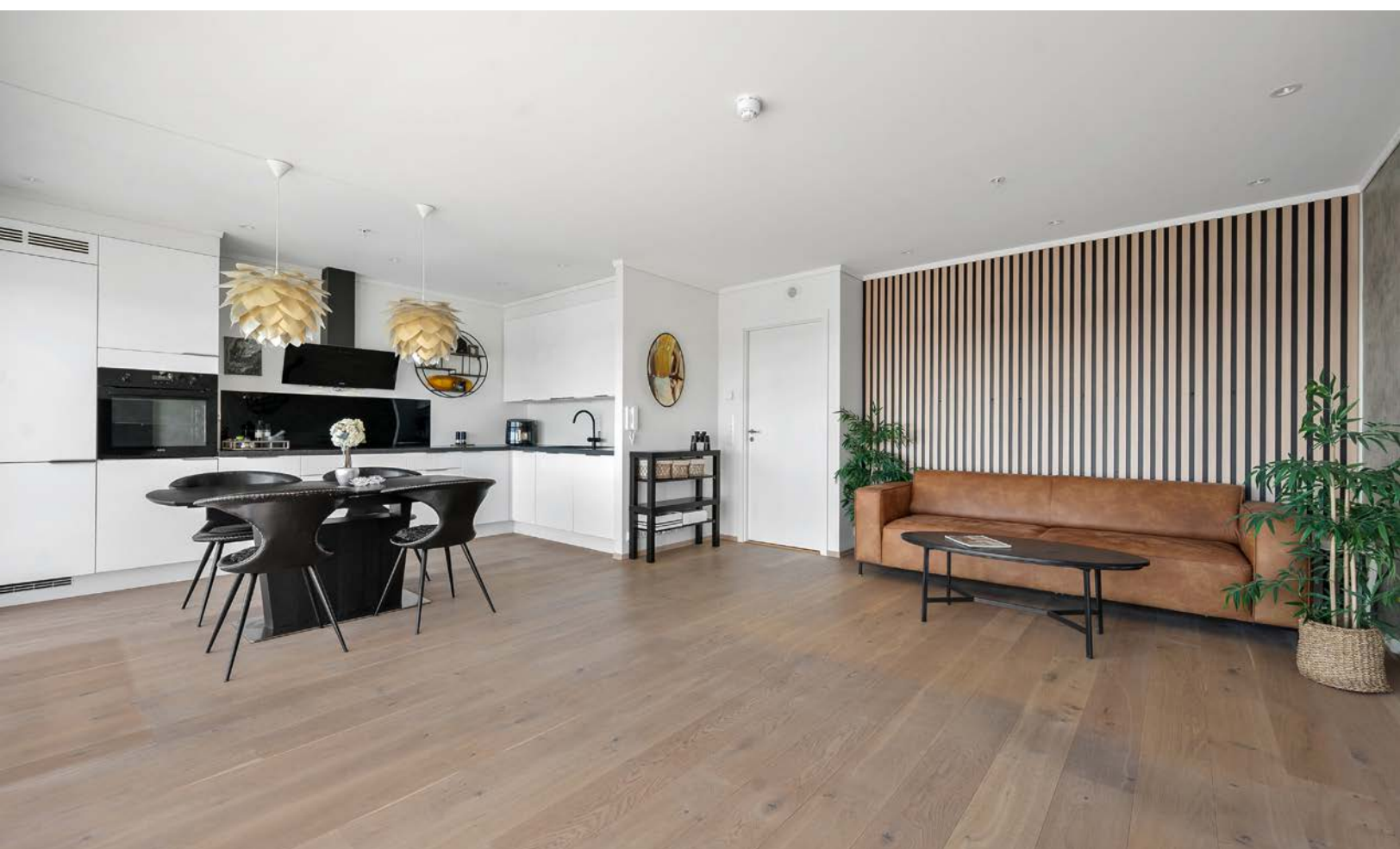
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

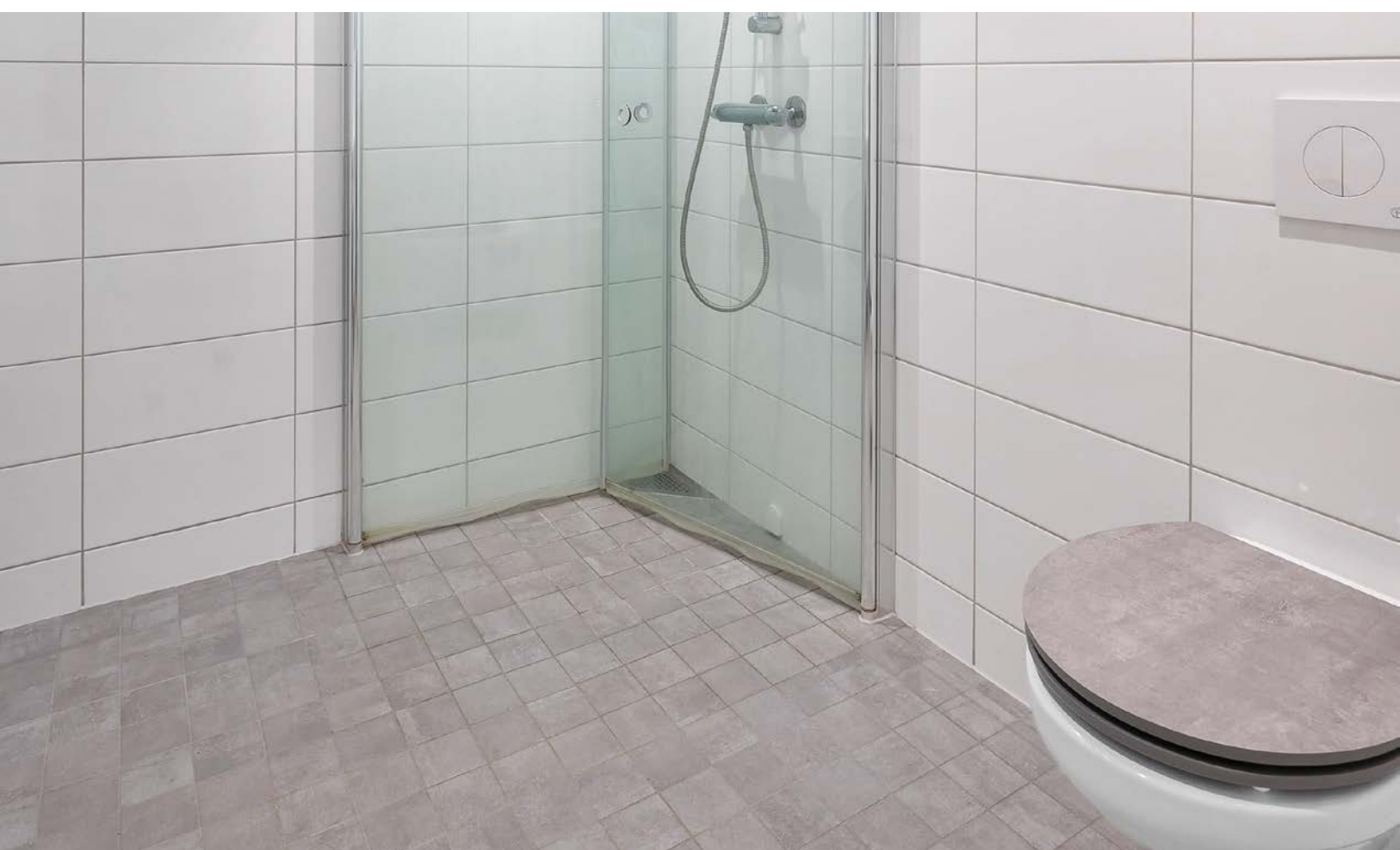
04.05.2026











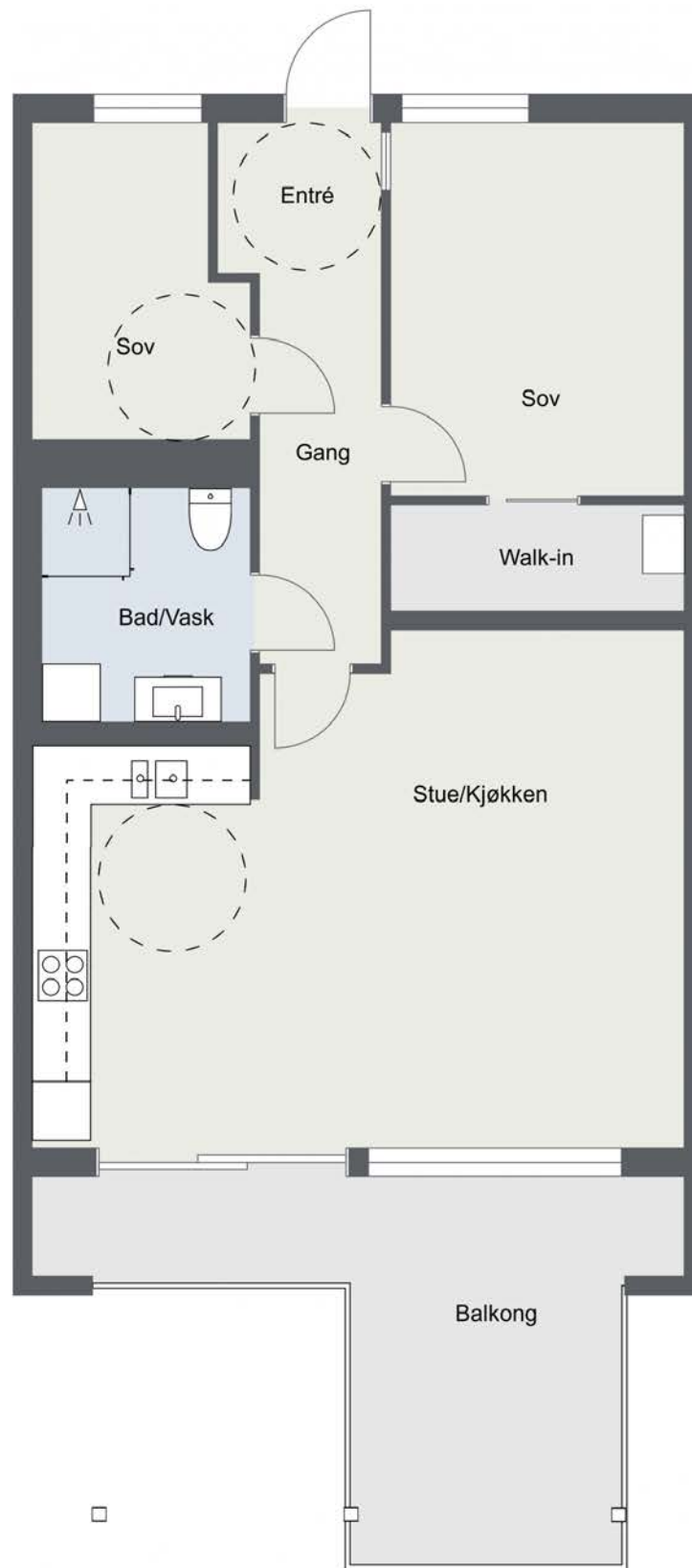








Tangengata 47















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr: 16 Bnr: 24 Snr: 69



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 308047

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befarings gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
24 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag)
som ligger inntil boligen

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereeder
Vannbåren varme
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en attraktiv tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Unni Akselsen
Mats Tuft

Rekvirent dato: 20.04.2026

Besiktigelse

Til stede: Unni Akselsen
Takstingeniør Erik Sørensen
Mats Tuft

Besiktigelsesdato: 22.04.2026

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tangengata 47, 4950 Risør

Kommunnr: 4201

Kommune: Risør

Gnr	Bnr	Snr
16	24	69

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mats Tufte
Unni Akselsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	29.04.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2018



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje		5	
6. etasje	71		16
Sum:	71	5	16
Sum BRA:	76		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bod.
6. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bod, bad, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Her følger også med en parkeringsplass i 1. etasje.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 6. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Terrasse trenger noe vedlikehold mht. maling.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Terrasse side syd virker ok.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av vegg vest, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utelatt pga. rommet er et godkjent våtromskabinett.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater og betong som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

Fellesareal:

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i skap i gangen, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i gangen.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Tangengata 47

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 24 Snr.: 69

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.04.2026

Utskrift: 29.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang på vegg øst ende nord.
Hovedsikring 25 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 29.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



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

Unni Akselsen

Mats Tufte

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tangengata 47

4950 Risør

4201-16/24/0/69



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?

♦ **Ja**

Lekkasje i garasjeanlegget, som er under utbedring av Sameiet Flisvika.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Lindal bygg

Beskrivelse av arbeidet: Legger epoxy.

5. 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Lekkasje som blir ordnet av Lindal bygg.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Lindal Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Lagt Epoxy i 2 etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Tangengata 47 - Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Risør Tollboden Linje 150, 162, 163, 165, 166	9 min 0.7 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	28 min 28.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 23 min

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	3 min 1.2 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	24 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Det Lille Hotel Strandgata 4	9 min
Det Lille Hotel Tollboden	9 min

«Det virkelige Kardemommeby
:-)»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

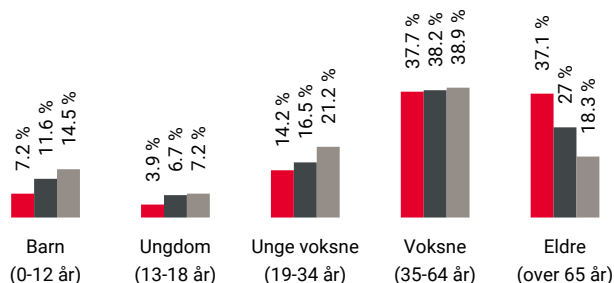
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tjenna barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min 1.3 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 1.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Prix Risør PostNord	11 min 0.8 km
Joker Risør Søndagsåpent	11 min 0.9 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

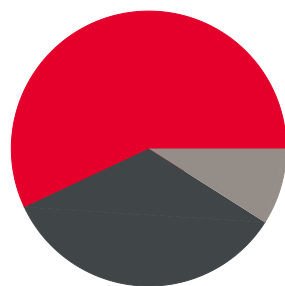
Sport

⚽ Hasdalen - Nærmiljøanlegg 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Tjenna nærmiljøpark 16 min 🚶
Ballspill 1.3 km

🚴 Atletix Risør 24 min 🚶

Boligmasse



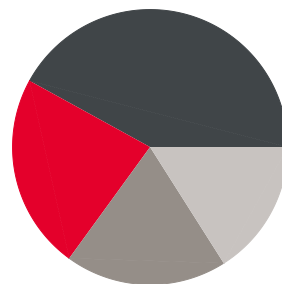
■ 57% enebolig
■ 34% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

📦 Grisen Storsenter 27 min 🚗

🏪 Apotek 1 Risør 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

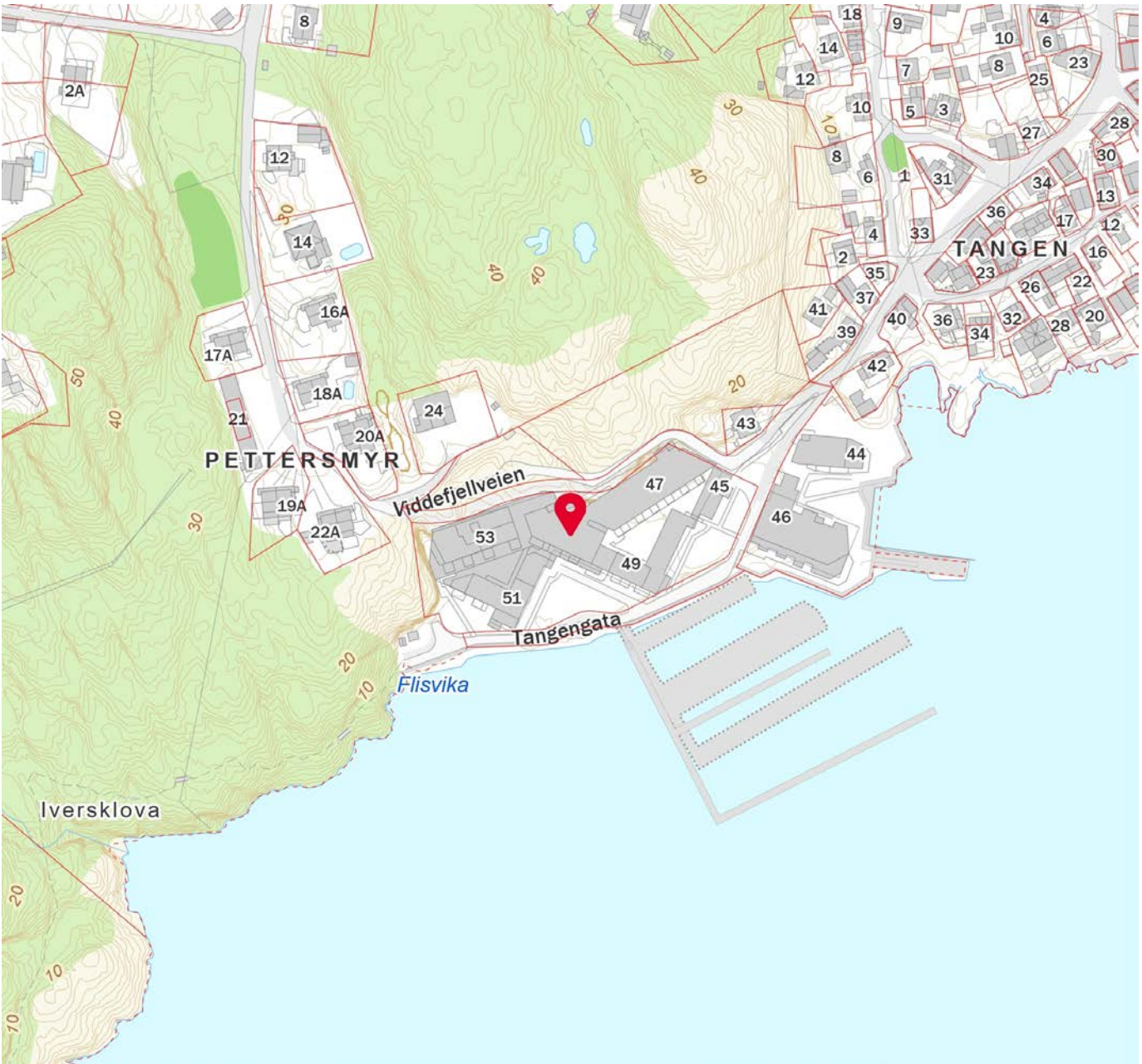
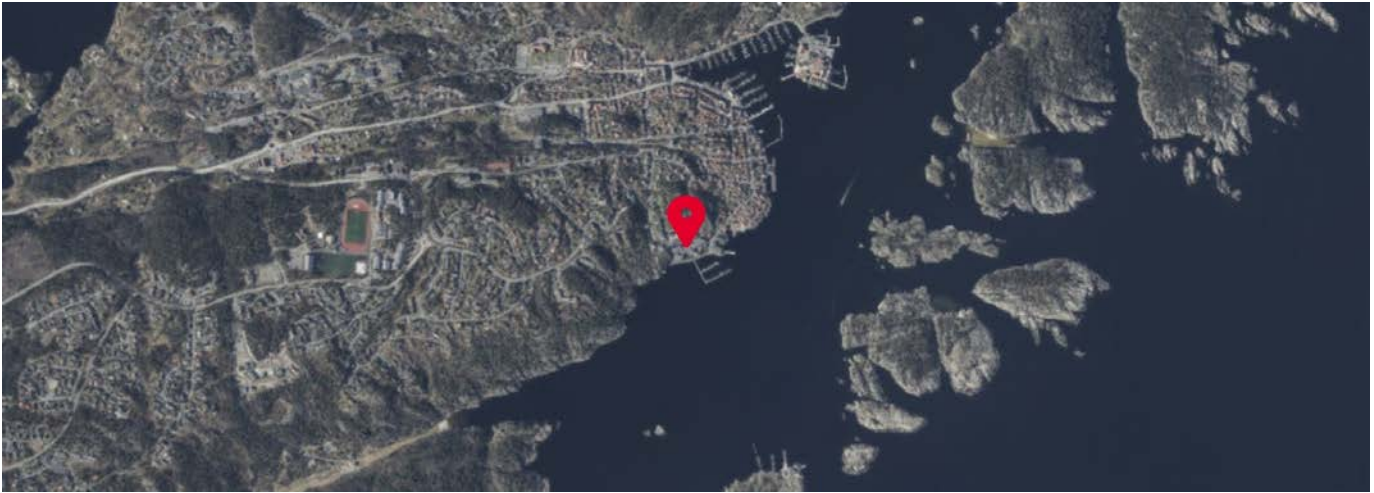


0% 58%

■ Kamperhaug/Tangen
■ Risør
■ Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Reguleringsplan for Flisvika

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av plankartet: 18.10.18

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.03.19

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl. § 12-5, andre ledd nr. 1:

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bolig/fritidsbebyggelse **f_B/F1–3**
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bolig/fritidsbebyggelse/offentlig trafikkområde **f_B/F/KV1**
- Renovasjonsanlegg **f_K2**
- Uteoppholdsareal **f_UO1-4**
- Vann- og avløpsanlegg **f_K1**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, andre ledd nr. 2:

- Annen veggrunn (skulder/snøopplag)
- Gang- og sykkelveg **o_GS1**
- Gangveg / strandpromenade **o_G1**
- Kjøreveg **o_KV1**

Grønnstruktur Jf. Pbl. §12-5, andre ledd nr. 3:

- Friområde **f_F1–2**

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift Jf. Pbl §12-5, andre ledd nr.5:

- Friluftsområde **f_FL1–o_FL2**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Jf. Pbl. § 12-5, andre ledd nr 6:

- Friområde i sjø og vassdrag **o_FS1-3**
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag **f_SBA**

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for formålene bolig og fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Innenfor formålet vil det bli lagt til rette for variert konsentrert terrassert bebyggelse.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal byggeplan for trafikktiltak i Tangengata være godkjent av Risør kommune.
2. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en risikovurdering av forurenset grunn.
3. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene G1, SBA, B/F/KV1 og B/F1-3 skal det foreligge rapport om undersøkelse av grunn og geologi med dokumentasjon av fundamenteringsmetoder og sikring av fjell.
4. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B/F/KV1 og B/F1 – B/F3 skal det utarbeides en helhetlig plan som viser hvordan eksisterende kommunalteknisk anlegget i grunnen samt overvann blir ivaretatt.
5. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B/F/KV1 og B/F1 – B/F3 skal det være utarbeidet et miljøprogram som er godkjent av Risør kommune.
6. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for områdene B/F1 og B/F2 skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter områdene B/F1, B/F2, KV1, G1 fram til SBA, F2, FS1, FS2, K2 og SBA.
7. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for området B/F3 og B/F/KV1, skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter områdene B/F3, B/F/KV1, FS3, F1, G1, GS1 og UO1-4.
8. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B/F1 – B/F3 og B/F/KV1, skal det foreligge godkjent farge-, materialbruk- og takplan for hele området som ivaretar helhet og variasjon.
9. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor områdene B/F3 og B/F/KV1 skal det foreligge godkjent plan for omlegging av eksisterende offentlig ledningsanlegg.
10. Arbeid med omlegging av ledningsanlegg som krysser tomte skal igangsettes senest samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området B/F3 og B/F/KV1.
11. Før det gis brukstillatelse for boliger / fritidsbebyggelse innenfor B/F1 – B/F4 skal offentlig veg KV1 være ferdig opparbeidet.
12. Før det gis brukstillatelse for boliger / fritidsbebyggelse innenfor B/F3 og B/F/KV1 skal:
 - Offentlig gangveg G1 og GS-veg GS1 være ferdig opparbeidet.
 - F1 være ferdig opparbeidet.
13. Senest samtidig med at første bolig/fritidsbolig får midlertidig brukstillatelse innenfor B/F1 – B/F3 og B/F/KV1 skal trafikktiltak i Tangengata være ferdigstilt.
14. Senest samtidig med at første bolig får midlertidig brukstillatelse skal det være opparbeidet minimum 100 m² lekeareal innenfor områdene UO1-4 eller F2. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
15. Senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor B/F1 – B/F3 og B/F/KV1 skal tilhørende uteområder være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.
16. Før det gis tillatelse for utvidelse av småbåthavna må det foreligge samtykke og tillatelse fra kystverket etter havne- og farvannsloven.
17. Før det gis tillatelse til utvidelse av småbåthavna må offentlig badeplass sikres med badebøyer.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Utomhusplanen i målestokk 1:500 som viser disponering av arealet skal dokumentere:
 - Funksjonsangivelse
 - Bebyggelsens plassering
 - Atkomstforhold, interne veger, parkering og miljøstasjoner
 - Opparbeiding av offentlige trafikkområder, privat gangveg, småbåthavn, lekeplasser og grøntarealer, herunder tiltak for å lette tilgjengeligheten til vannkanten innenfor friområder i sjø
 - Terrengendringer (cotehøyder), murer, kanter/avslutninger mot sjø.
2. Utvendig farge og materialbruksplanen skal dokumentere:
Fargebruk, kledningstype, tekkingsmateriale og takform. Det skal legges vekt på estetiske og miljøeffektive løsninger når det gjelder arkitektur og materialbruk.
3. Helhetlig plan som viser hvordan kommunalteknisk anlegget i grunnen og håndtering av overvann skal dokumentere:
 - Omlegging av eksisterende ledningsanlegg som krysser tomta.
 - Prinsipp for håndtering av overvann: til terreng eller ledningsanlegg, samt flomveier ved overbelastning av ledningsanlegg. Planen må også ta hensyn til nedslagsfelt på nordsiden av arealet som omfattes av reguleringsplanen.
4. Miljøprogram skal dokumentere:
 - Miljøoppfølgingsprogram i anleggsperioden med føringer for sikring av hummerbestanden i området
 - Materialbruk som ivaretar intensjonene i vedtak i Risør bystyre om "Trehusbyen Risør"
 - Gjennomførte vurderinger av miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med vekt på lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energibruk og valg av energikilder
5. Undersøkelse av grunn og geologi, samt risikovurdering av forurenset grunn skal dokumentere:
 - Geotekniske vurderinger av byggegrunnen med prinsipp for fundamentering av tiltak innenfor områdene B/F1 – B/F3, B/F/KV1, GS1, G1 og SBA. Det skal dokumenteres at tiltakene kan utføres på en måte som gjør at de tåler de påkjenninger de kan bli utsatt for.
 - Ingeniørgeologisk vurdering av fjellskrenter innen området med plan for sikring av fjell.
 - Risikovurdering av forurenset grunn med plan for håndtering av mulig forurensing i grunnen. Undersøkelsen skal utføres i henhold til SFTs veileder 91.01, "Veiledning for miljøtekniske grunnundersøkelser".

2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet eller kulturminner fra nyere tid. Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med §8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.4 Fast parkering og lagring

Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøyer, campingvogner og båttopplag innenfor det regulerte området.

2.5 Materialbruk i utearealer

Trafikkområder og utearealer skal opparbeides. Det skal nyttes varige materialer av høy kvalitet. Murer skal bygges i eller forblendes med naturstein.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for områdene f_B/F1-3 og f_B/F/KV1

1. Innenfor områdene skal det etableres konsentrert terrassert bebyggelse. Det skal legges vekt på variasjon i utforming og bebyggelsen skal tilpasses terrengformen på tomta.
2. Det kan anlegges maksimalt 100 boenheter med et samlet bruksareal (BRA) på inntil 9 500 m², beregnet som bruksareal for bruksenhetene innenfor omsluttende vegger.
I tillegg kan det anlegges parkeringsanlegg med boder, i henhold til § 6.1.5, under bygningsmassen innenfor området B/F3, samt felles gangareal, trapp/heis, balkonger og overbygg/tak på terrasser. Maksimalt tillatt BYA og maksimal gesimshøyde er angitt på plankart – jfr. §§ 6.1.9 og 6.1.10.
3. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og utføres i robuste og varige materialer. Trematerialer skal benyttes, unntatt der dette ikke forsvarlig på grunn av sjøsprøyt.
4. Alle boenheter skal være tilgjengelige fra bakkenivå eller heis for alle beboergrupper, herunder bevegelseshemmede
5. Minstekrav til antall parkeringsplasser er 1,5 plasser pr. boenhet. Det skal etableres overdekket parkeringsanlegg over 2 plan innenfor område B/F3.
6. Hver boenhet skal ha en balkong/terrasse på minst 15 m² med minimum 2,5 m dybde.
7. Det skal avsettes minimum 30 m² pr. boenhet til leke- og uteoppholdsareal. Felles grøntanlegg UO1-4, F2 og takterrasser over parkeringsanlegg og boder kan inngå i arealet.
8. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsarealer. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av områdene, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
9. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggehøyden skal variere med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Høyde er angitt i høyde over havet og angir byggets høyeste punkt, med unntak av bygningsdeler angitt i §6.1.10.
10. Øvre gesims på pulttak, balkongrekkverk, plantekasser, ventilasjonsanlegg, trappe- og heishus tillates 1 m over maks cotehøyde som er angitt på plankartet.
11. Ved bygningsmessige tiltak i sjøen skal disse gis en utforming og en avslutning mot sjøen som er tiltalende. Åpne steinfyllinger eller store steinblokker tillates ikke. Bygningskonstruksjoner som ligger lavere enn cote 2,5 skal utføres slik at de tåler å settes under vann.

3.2 Bolig / fritidsbebyggelse f_B/F1

1. Maksimal tillatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) på 90%.
2. Det kan anlegges inntil 10 boenheter innenfor området.
3. Avfallshåndtering skal løses i miljøstasjon i området K2.

3.3 Bolig / fritidsbebyggelse f_B/F2

1. Maksimal tillatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) på 90%.
2. Det kan anlegges inntil 24 boenheter.
3. Avfallshåndtering skal løses i miljøstasjon i området K2.

3.4 Bolig / fritidsbebyggelse f_B/F3

1. Maksimal tillatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) på 85%.
2. Det kan anlegges inntil 75 boenheter innenfor området.
3. Avfallshåndtering skal løses i miljøstasjon i området B/F/KV1.

3.5 Bolig / fritidsbebyggelse / kjøreveg f_B/F/KV1

1. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 85%.
2. Det kan anlegges inntil 10 boenheter innenfor området.
3. Pulttak skal anlegges med høyeste kant mot områdets nordre grense.
4. Det tillates at det bygges over deler av snuplass i vestre ende av offentlig veg KV1. Snuplass skal anlegges med geometri som vist på plankartet. Fri høyde over kjørebane skal være minimum 5,0 m.
5. Gang- og sykkelveg skal anlegges gjennom eller under utkraget del av bebyggelsen. Bredde skal være minst 4,0 m. Fri høyde skal være minimum 4,0 m.
6. Miljøstasjon for i boenhetene i B/F3 og B/F/KV1 skal etableres innenfor området. Miljøstasjonen tillates anlagt under gang- og sykkelveg. Minimum overdekning over tak skal være 0,5 m til topp vegdekke.

3.6 Vann- og avløpsanlegg o_K1

K1 skal være område for pumpestasjon for avløpsvann med tilhørende trafostasjon.

3.7 Renovasjonsanlegg f_K2

K2 skal være områder for miljøstasjon. Miljøstasjonen skal etableres med lukket rom for avfallsdunker og skal anlegges slik at lukt unngås. Bygning må tilpasses terreng og øvrig bebyggelse i området.

3.8 Uteoppholdsareal f_UO1-4

1. Områdene skal nyttes til felles grøntanlegg, adkomstsoner og sandlekeplasser for områdene B/F3 og B/F/KV1
2. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av områdene, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
3. Områdene skal inngå i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

§4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjøreveg o_KV1

KV1 skal opparbeides med veggeometri som vist på plankartet. Fra snuplass kan det anlegges rampe til parkeringsanlegg. Indre del av snuplass skal opparbeides som torg med høy estetisk kvalitet.

Området B/F/KV1 tillates bygget over nordre halvdel av snuplass. Fri høyde over kjørebane skal være minst 5,0 m.

Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisiktsone til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers vegbanenivå.

4.2 Gang- og sykkelveg o_GS1

GS1 skal opparbeides med veggeometri som vist på plankartet. Eiendommen 16/189 skal ha kjøreadkomst fra GS1.

4.3 Gangveg/strandpromenade o_G1

G1 skal opparbeides som gangveg/strandpromenade og skal planlegges og opparbeides i sammenheng med tilstøtende arealer innenfor områdene B/F3, UO1-3 og FS3. Areal som er regulert til offentlig trafikkformål skal opparbeides slik at nødvendig driftstrafikk til pumpestasjon ikke hindres.

G1 tillates brukt som kjøreatkomst til pumpestasjon, område K1, i forbindelse med drift og vedlikehold.

4.4 Annen veggrunn (skulder/snøopplag/forstøtning mot sjø)

Areal vist med lys grå farge på plankartet skal brukes til skulder/snøopplag. Arealene skal opparbeides.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder f_F1-2

1. F1 skal benyttes til opphold og rekreasjon for allmennheten. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.
4. F2 skal benyttes til adkomstsoner og sandlekeplass for områdene B/F1 og B/F2 samt opphold og rekreasjon for allmennheten. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding, dvs. at arealer, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
2. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

§6 LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområder f_FL1-o_FL2

For områdene skal det utarbeides skjøtselsplan som tar hensyn til de særegenheter som finnes innenfor områdene, slik som sjelden og stedstypisk vegetasjon. All hogst og tynning i områdene skal utføres i samråd med kommunen.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

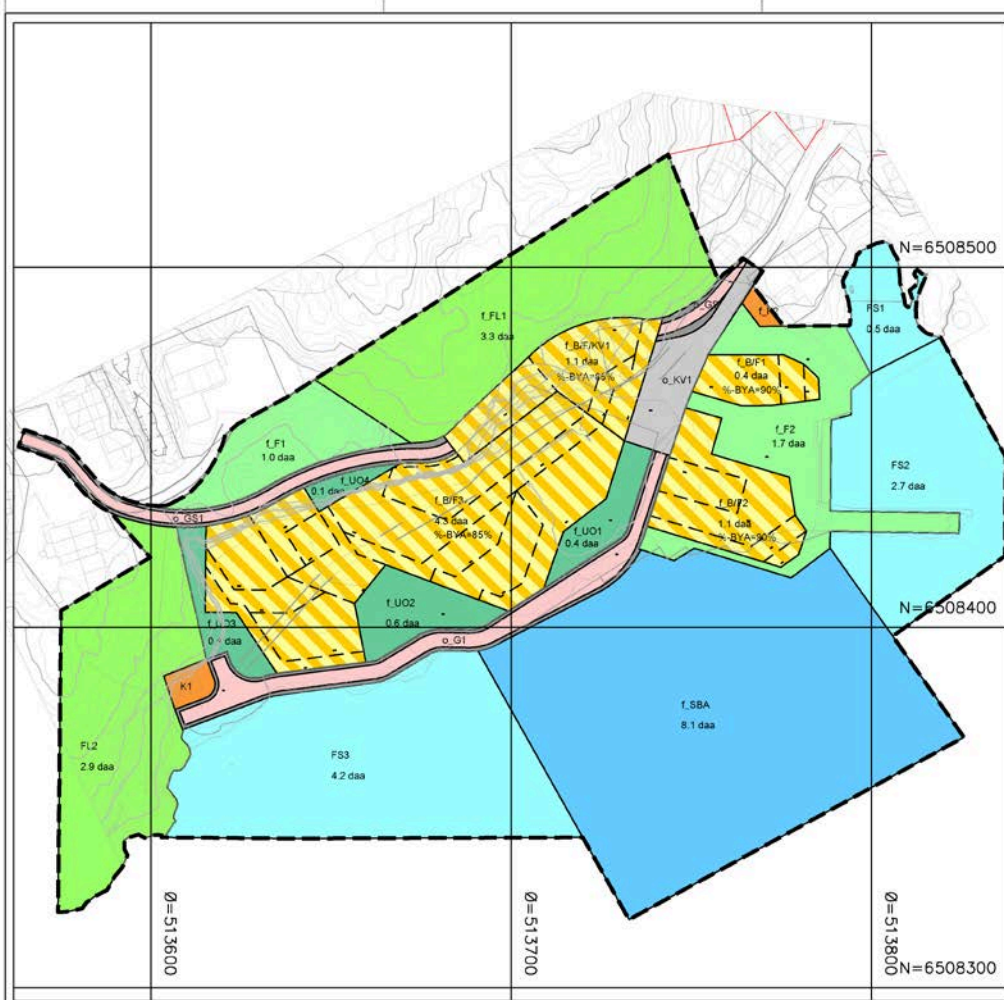
7.1 Annet friområde i sjø og vassdrag o_FS1-3

1. Friområde i sjø FS 1 skal benyttes til badestrand. Området i sjøen nærmest land tillates opparbeidet i tilstrekkelig grad for å oppnå god sandbunn. Det tillates tiltak for å etablere gangforbindelse mellom F2 og tidligere regulert friområde på innsiden av badestrand. Fortøyning av båter tillates ikke innenfor området.
2. Innenfor områdene FS 2-3 tillates tiltak som trappetrinn og lette brygger som gir tilgjengelighet til vannkanten. Tiltakene skal fremgå av utomhusplan som er godkjent av kommunen og tillates bare innenfor områder som er tilgjengelige for allmennheten.

7.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag f_SBA

Innenfor området kan det etableres småbåthavn. Innenfor SBA kan det etableres inntil 100 båtplasser. Det benyttes flytebrygger som forankres i sjø. Detaljutforming skal fremgå av utomhusplan. Det skal legges vekt på universell utforming. Det skal etableres belysning på bryggeanlegget som ivaretar sikkerhet for båttrafikk.

Formålsgrensene er også byggegrenser for dette området.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- §12-4 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Vann- og avløpsnett
- Rensningsanlegg
- Uteoppbevaring
- Ansatt bebyggelse og anleggsmal kombinert med andre ansatte formålsmal
- §12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Køresteg
- Gang-ryttesteg
- Gangveggengensal
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- §12-5 Nr. 3 - Grøntstruktur
- Flområde
- §12-5 Nr. 5 - Landsbruks-, natur- og kulturmål samt reindrift

- Friluftsmål
- §12-5 Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småskrånn
- Friluftsmåle i sjø og vassdrag

Linjesymbol

- Rf-formålgrens
- Rf-formålgrens
- Byggelgrense

Kartprosjekt
 Kilde for hekket: EKSISTENS 1:50
 Dato for hekket: 2012-08-12
 Koordinatprosjekt: UTM zone 32 best på ELLIPSOID WGS84
 Høydeprosjekt: NN/15M
 Kartstørrelse: 1:1000 m. XREF
 N

Divulgering
 Filbivika
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ansvarlig: ØRS, Forlag
 Forlagstittel: Kampenang 1:1000 m

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS. NR.	DATE	BEK.
Dato:	2012-08-12	2012/08-12	2012-08-12	
Dato:				
Dato:				
KOMMUNESTYRET HAR VILJED				
1. gangs behandling				
Offisiell uttalelse fra	SI			
2. gangs behandling				
Offisiell uttalelse fra	2012-08-12	SI	2012-08-12	
3. gangs behandling				
Skjemaet er oppdatert på planlagt				01.12.18
Oppdatert				01.07.18
PLANEN ER UTARBEDRET AV:				TEKST: BAKO
Dato:				2012-08-12



Risør kommune

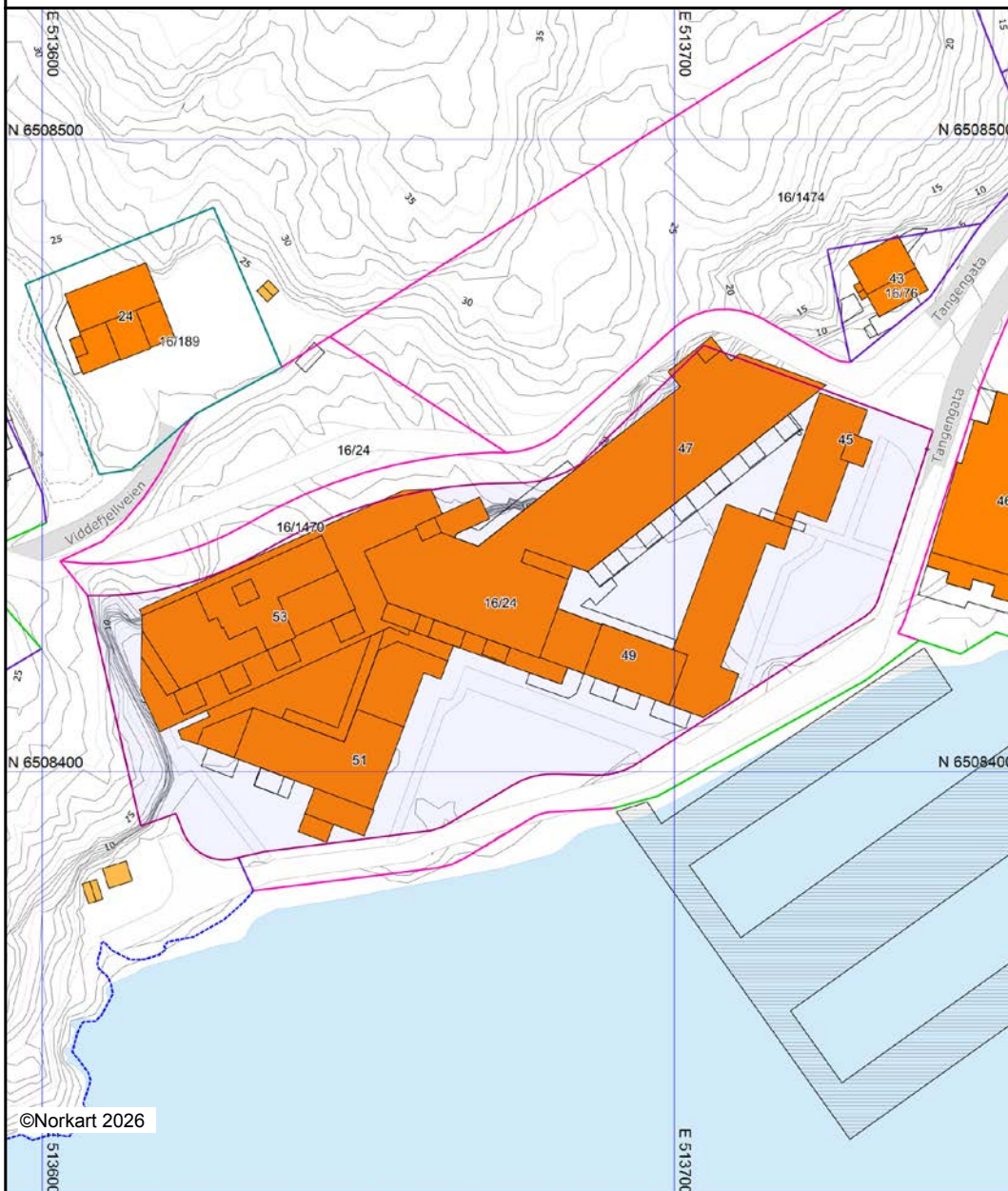
Grunnkart

Eiendom: 16/24/0/69
Adresse: Tangengata 47
Dato: 20.04.2026
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. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.05.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/8424	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	16/24, 16/24/0/1, 16/24/0/2, 16/24/0/3, 16/24/0/4, 16/24/0/5, 16/24/0/6, 16/24/0/7, 16/24/0/8, 16/24/0/9, 16/24/0/10, 16/24/0/11, 16/24/0/12, 16/24/0/13, 16/24/0/14, 16/24/0/15, 16/24/0/16, 16/24/0/17, 16/24/0/18, 16/24/0/19, 16/24/0/20, 16/24/0/21, 16/24/0/22, 16/24/0/23, 16/24/0/24, 16/24/0/25, 16/24/0/26, 16/24/0/27, 16/24/0/28, 16/24/0/29, 16/24/0/30, 16/24/0/31, 16/24/0/32, 16/24/0/33, 16/24/0/34, 16/24/0/35, 16/24/0/36, 16/24/0/37, 16/24/0/38, 16/24/0/39, 16/24/0/40, 16/24/0/41, 16/24/0/42, 16/24/0/43, 16/24/0/44, 16/24/0/45, 16/24/0/46, 16/24/0/47, 16/24/0/48, 16/24/0/49, 16/24/0/50, 16/24/0/51, 16/24/0/52, 16/24/0/53, 16/24/0/54, 16/24/0/55, 16/24/0/56, 16/24/0/57, 16/24/0/58, 16/24/0/59, 16/24/0/60, 16/24/0/61, 16/24/0/62, 16/24/0/63, 16/24/0/64, 16/24/0/65, 16/24/0/66, 16/24/0/67, 16/24/0/68, 16/24/0/69, 16/24/0/70, 16/24/0/71, 16/24/0/72, 16/24/0/73, 16/24/0/74, 16/24/0/75, 16/24/0/76, 16/24/0/77, 16/24/0/78, 16/24/0/79, 16/24/0/80, 16/24/0/81, 16/24/0/82, 16/24/0/83, 16/24/0/84, 16/24/0/85, 16/24/0/86, 16/24/0/87, 16/24/0/88, 16/24/0/89, 16/24/0/90, 16/24/0/91, 16/24/0/92, 16/24/0/93, 16/24/0/94, 16/24/0/95, 16/24/0/96
Seksjonering	30.04.2018	18/567	Tinglyst	
Seksjonering	30.04.2018		30.05.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AKSELSEN UNNI F110361*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TANGENGATA 47 4950 RISØR	Bosatt (B)
TUFTE MATS F180359*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TANGENGATA 47 4950 RISØR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangengata 47	H0603	16/24/0/69	70	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tangengata 47

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4950 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	110 Steinramla	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300657117		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	19.10.2018

1: Bygning 300657117: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 19.10.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10851,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10851,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1223
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	70

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.02.2012	28.11.2017	
Igangsettingstillatelse	04.07.2017	28.11.2017	
Midlertidig brukstillatelse	22.06.2018	13.09.2018	
Ferdigattest	19.10.2018	24.10.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangengata 47	H0603	16/24/0/69	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	7	629	0	629	0	0	0
H05	10	1093,5	0	1093,5	0	0	0
H04	12	1179	0	1179	0	0	0
H03	16	1488,5	0	1488,5	0	0	0
H02	7	2831,3	0	2831,3	0	0	0
H01	18	3629,8	0	3629,8	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 16/24

Bruksnavn	TANGENS GT.	Beregnet areal	10313.2
Etablert dato	16.10.1963	Historisk oppgitt areal	4264
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	3
Bruk av grunn			

Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant
----------------	----------------------

- | | | | |
|--|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing | <input type="checkbox"/> Kulturminne | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsf.orr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> Har fester | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508413	513665.75	0	Ja	5973.3	
Eiendomsteig	6508454.71	513645.23		Nei	953.6	
Eiendomsteig	6508456.15	513764.83		Nei	3386.3	Hjelpelinje vannkant (VA)



Ansvarlig søker: LINDAL ENTREPRENØR AS Porsveien 2 4994 AKLAND	Tiltakshaver: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS Rokkeveien 41 1743 KLAVESTADHAUGEN
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse: Flisvika, 4950 RISØR	Gnr. 16	Bnr. 24	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon:		
Tiltaket art: Bygetrinn 1: Boligkompleks		
Bygningstype: Boligblokk på 5 eller flere etasjer		
Vedtatt fattet av: Administrasjonen på delegert myndighet	Vedtatt dato: 26.09.17, 09.12.16, 07.02.15, 09.12.13, 10.02.12	Saksnr. 244/17, 294/16, 369/15, 388/14, 44/12
Dato sluttkontroll: 24.09.18	Kontrollansvarlig: Lindal Entreprenør AS	
	<ul style="list-style-type: none">-- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).---	
Merknader		

Underskrift:		
Sted: Risør	Dato: 19.10.2018	Heidi Rødven enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

Kopi:

VIKA MONTERING AS	Lillevahrskogen 1	3160	STOKKE
SØRLANDET BRØNNBORING AS	Stoa Agderparken Industritoppen 18	4848	ARENDAL
RAMBØLL NORGE AS	Postboks 427 Skøyen	0213	OSLO
AGDER CONSULT AS	Postboks 1900 Stoa	4858	ARENDAL
ARENDAL EL TEAM AS	Strømsbusletta 7B	4847	ARENDAL
ASPLAN VIAK AS	Postboks 24	1301	SANDVIKA
CAVERION NORGE AS, avd. Arendal	Industritoppen 1	4848	ARENDAL
CON-FORM AS	Østensjøveien 36	0667	OSLO

ERLING OLSEN AS	Industriveien 13	4900	TVEDESTRAND
GS MASKIN AS	Kilsveien 41	3766	SANNIDAL
HALVORSEN ARKITEKTER AS	Kirkegaten 1B	4878	GRIMSTAD
LETT-TAK SYSTEMER AS	Hegdalveien 139	3261	LARVIK
MULTICONSULT ASA	Postboks 265 Skøyen	0213	OSLO
THYSSENKRUPP AUFZÜGE NORGE AS	Postboks 6877 Rodeløkka	0504	OSLO



SOLIBO
Forenklet egnets hverdag og
eller boligselskaps verdier



Aktiv

E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Flisvika Brygge

20.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.04.2026

Boligselskap: Sameiet Flisvika Brygge
Organisasjonsnr: 821 018 242
Gnr./bnr: 16 / 24
Eier(e): Unni Akselsen / Mats Tufte

Seksjonsnr: 69
Adresse: Tangengata 47, 4950 Risør

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fbry/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/fbry/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Protector Forsikring, avtalenr . 1861357
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkering:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.518,- pr. md.
Parkeringsplass kr 355,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: **kr 3.873,- pr. md.**

Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmester, felles strøm service- og vedlikeholdsavtaler, heiser, samt avsetning til fremtidig vedlikehold og andre driftskostnader. Månedlig avregning varmtvann/gulvvarme foretas av Techem, og forbruk vil bli fakturert etterskuddsvis sammen med felleskostnadene. Dette er ikke inkludert i beløp oppgitt overfor.

Sameiet Flisvika Brygge har hatt sak pågående mot utbygger. Det ble 20.01.2026 inngått forlik. Forliksavtale ligger vedlagt i dokumentene.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 498	0

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

VEDTEKTER
for
Sameiet Flisvika Brygge Org.nr: 821 018 242

Vedtatt første gang 19. Februar 2018, revidert 24. Mai 2018, 2. April 2022 og revidert siste gang 10. Juni 2023

1. EIENDOMMEN – FORMÅL

- 1.1. Sameiet Flisvika Brygge er et eierseksjonssameie opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.2018.
- 1.2. Sameiet består av 95 boligseksjoner og én næringsseksjon av eiendommen gnr. 16 bnr. 24 i Risør kommune. Seksjon 1- 95 er seksjonert til boligformål og seksjon nr 96 er seksjonert til næringsformål (garasje).
- 1.3. Adressevedtaket er Tangengata 44, 45, 46, 47, 49, 51 og 53, 4950 Risør.
- 1.4. Den enkelte boligseksjonen består av en hoveddel, eventuelt med en tilleggsdel i bygningen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Næringsseksjonen består av et garasjeanlegg med tilleggsdel i bygningen. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til de ulike seksjonene. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk.
- 1.5. Den enkelte seksjonens sameiebrøk i Flisvika Brygge er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken framgår av seksjonsbegjæringen. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA area inkludert innvendig bod. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.
- 1.6. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder tomt og parkeringsplasser som ikke omfattes av seksjon nr 96.
- 1.7. Seksjon nr 96 utgjør Garasjeanlegget. Det er organisert som et tingsrettslig sameie under navnet Sameiet Flisvika Garasje, og eies av både seksjonseiere i sameiet og av utenforstående. Garasjesameiet består av eierparter til 143 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal i eiendommen. I tillegg omfatter seksjon nr 96 tilleggsdeler for boder. De enkelte seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet. Garasjesameiet har egne vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12 november 2022. Det henvises til garasjeanleggets vedtekter for alle forhold som gjelder seksjon nr. 96; garasjeanlegget.
- 1.8. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. til bestefor eiere og brukere av seksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

- 2.1. **Bebyggelsen og tomten.** Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten tilhørende eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.
- 2.2. **Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:**jfr Eierseksjonslovens § 23.
- 2.3. **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.** Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Flisvika Brygge

1

med de begrensningene som følger av sameieforhold, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie kun til fysiske personer.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover 30 døgn sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr som fastsettes av styret.

2.4. Ombygging av leilighet til hybler (hyblifisering) er ikke tillatt.

3. SEKSJONSEIERENS BRUKSRETT

3.1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

3.2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3.3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade, støy eller ulemper på en urimelig måte.

3.4. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

3.5. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider/endringer som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig terrasse og balkong uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som for eksempel: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, fastmontert helårs sol/vindavskjerming, faste skillevegger/gjerder, plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endring av utvendige farger og lignende.

3.6. Styret kan bare gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning innenfor seksjoners tilleggsdel der slikt er unødvendig og til urimelig sjenanse for andre seksjoner.

3.7. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.8. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til skade, sjenanse eller ulempe for de øvrige seksjonseiere/beboere av eiendommen.

4. PARKERINGSPLASSER

4.1. Seksjonseierens parkering skjer i det vesentligste ved bruk av seksjon nr 96; parkeringsgarasjen.

4.2. Risør kommune disponerer til sammen 21 utvendige parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Dette gjelder alle parkeringsplassene i bygg A og B i byggetrinn 2 (merket 1 til 20 på

seksjoneringstegningene) samt 1 utvendig handicap-plass ved innkjøring til parkeringskjeller plan 1 i byggetrinn 1. Plassene skal være offentlig tilgjengelige og Risør kommune disponerer plassene vederlagsfritt. Kommunen avgjør selv i hvilken grad bruk av plassene skal reguleres kommersielt. Dette avsnittet i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Risør kommune.

- 4.3. Det er 6 plasser til høyre for innkjøring til parkeringskjeller plan 1 som er avsatt til gjesteparkering for sameiet. Styret fastsetter og håndhever nærmere bestemmelser for bruk av gjesteplassene.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

- 5.2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter bl. a.:

- a. Inventar
- b. Utstyr som vannklosett og vasker
- c. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. Skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e. Listverk, skillevegger, tapet
- f. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. Rør, elektriske installasjoner fra og med hovedsikring, vann- og avløpsopplegg og våtromsinstallasjoner.
- i. Vinduer og ytterdører
- j. Innvendige flater på balkong eller lignende
- k. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- 5.3. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- 5.4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt ovenfor, men ikke fasekledning, utskifting av sluk, vinduer, balkong/terrasse- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- 5.5. Seksjonseieren skal vedlikeholde fastmonterte egenfinansierte skjermvegger på balkonger/terrasser og glassrekkverk.
- 5.6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- 5.7. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- 5.9. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernuttstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

- 5.10. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.11. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- 5.12. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- 5.13. For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier gjøres erstatningsansvarlig for hele skaden.
- 5.14. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 5.15. Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av fagfolk.
- 5.16. Seksjonseierne skal gjøre alle nødvendige tiltak for å holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 5.17. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- 5.18. **Ombygning og endring av egen seksjon.** Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik er påkrevd.
- 5.19. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- 5.20. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
- 5.21. **SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT.**
- 5.22. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.** Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

- 5.23. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- 5.24. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.
- 5.25. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.
- 5.26. **Bygningsmessige arbeider.** Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret

6. FELLESKOSTNADER

- 6.1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Dette gjelder også avsetninger til fremtidig vedlikehold.
- 6.2. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.
- 6.3. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken og etablert praksis om ikke annet følger av vedtektene.
- 6.4. Kostnader til TV og internett-tjenester, forretningsfører, og revisjon betales med like deler pr seksjon.
- 6.5. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et månedlig a-akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forbruk vann og avløp faktureres sameiet og fordeles mellom seksjonene etter forbruk. Øvrige kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Risør kommune.
- 6.6. A-akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- 6.7. Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. juni påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.
- 6.8. (1) **Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader fullt ut:**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
 - Snøbrøyting og strøing som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
 - Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen
 - Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
 - Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
 - Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen

- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjon:

- a. Bygningsforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtaller, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, varmtvannsberedere, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

(3) Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

7. PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

- 7.1. De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- 7.2. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. MISLIGHOLD M.M.

- 8.1. **Pålegg om salg av seksjonen.** Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 8.2. **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse).** Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. ÅRSMØTET

- 9.1. **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.** Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- 9.2. **Ordinært årsmøte** skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel om fristen skal skje skriftlig pr e-post og på hjemmesiden til sameiet senest 14 dager før fristen. Alle seksjonseiere kan fremme forslag til behandling på sameiermøtet.

- 9.3. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.** Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
- 9.4. Ekstraordinært årsmøte.** Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.
- 9.5. Innkalling til årsmøte.** Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt går ut.

- 9.6. Saker årsmøtet skal behandle.** Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- 9.7. Saker årsmøtet kan behandle.** Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.
- 9.8. Hvem som kan delta på årsmøtet.** Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Flisvika Brygge

7 vwl.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9.9. Ledelse av årsmøtet. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

9.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h. endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav.

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

- 9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.** På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 9.14. Protokoll fra årsmøtet.** Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- 9.15. Inhabilitet.** Ingen kan delta i en avstemning om
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som errettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

- 9.16. Årsmøtet velger valgkomité.** Valgkomitéen består av 2 seksjonseiere som velges for 2 år.

10. STYRET

- 10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.** Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Årsmøtet kan bestemme at det også skal velges inntil to varamedlemmer. Årsmøtet kan vedta at styrets sammensetning skal være det samme som styret i Sameiet Flisvika Garasje.
- 10.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag.** Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.
- 10.3. Styremøter.** Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret holder møte når styreleder eller to styremedlemmer krever det. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- 10.4.** Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 10.5.** Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 10.6.** Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.
- 10.7. Styrets oppgaver.** Styret står for den daglige ledelse av sameiet, fastsetter eiernes månedlige bidrag til fellesutgiftene og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av sameiet skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere

forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. SIGNATUR

I saker av felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett.

11.1. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.2. Inhabilitet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. FORRETNINGSFØRER

12.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører.

Årsmøtet beslutter om sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1. Plikt til å føre regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

13.2. Plikt til å ha revisor.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

For

Sameiet Flisvika Garasje - Org nr 931 070 827

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12 november
2022, revidert den 10 juni 2023

1 Sameierne og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

- 1.1 Sameiet Flisvika Garasje (heretter benevnt garasjesameiet eller sameiet) er et tingsrettslig sameie i snr 96 i eiendommen gnr 24, bnr 16 i Risør kommune (heretter benevnt eiendommen). Sameierne eier dermed en seksjon i eierseksjonssameiet Flisvika Brygge sameie (gnr 24, bnr 16 snr 96).

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen.

- 1.2 Garasjesameiet består av eierparter til 143 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal. I tillegg omfatter sameiet eierparter for 8 boder og 3 andre.

Garasjesameiet består av 154 andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg i grupper som følger:

- 143 andeler for p-plass til bil, hver utgjør 1/154, (til sammen 143/154).
- 8 andeler for ekstra boder tilhørende eiere av boligseksjoner i Sameiet Flisvika Brygge.
- 3 andre.

2 Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av eiendommen. Garasjesameiet kan fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3 Styret

- 3.1 Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara. Sameiermøtet kan vedta at styrets sammensetning skal være det samme som styret i Sameie Flisvika Brygge.
- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen om ikke sameiermøtet bestemmer det annerledes. Styrets leder velges særskilt.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er til stede. Står stemmene likt, gjør styreleder - eventuelt møtelederens stemme utslaget".
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller minst to styremedlemmer krever det.

vwp.

- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet, fastsetter sameiernes månedlige bidrag til fellesutgiftene og skal iverksette sameiermøtets vedtak. Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.
- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle offentligrettslige krav, eks i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt. Styret skal også påse at vedtektene og husordensreglene til Sameiet Flisvika Brygge etterfølges.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 I saker av felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4 Sameiermøtet

- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes årlig innen utgangen av juni måned. Innkalling sendes sameierne minst 14 dager før møtet. Ved ekstraordinært sameiermøte er fristen 7 dager.
- 4.2 Årsberetning, regnskap, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Kunngjøring om fristen skal skje skriftlig pr. mail og på hjemmesidene til Flisvika Brygge sameiet, se nest 14 dager før fristen. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme tilsvarende deres ideelle andel (på 1/154) på sameiermøtet. Der andelen eies i sameie mellom flere personer, må det avklares hvem som stemmer på vegne av andelen. Stemme kan avgis ved fullmektig. Stemmene regnes etter deres ideelle andel. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Sameiermøtet ledes av styrets leder hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med møtets leder. Protokoll fra sameiermøtet sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.
- 4.6 Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Etablering av et felles anlegg for elektrisk lading av biler kan vedtas med vanlig flertall.

- 4.7 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- o Årsberetning
 - o Regnskap
 - o Eventuell godtgjørelse for styrets medlemmer
 - o Valg av styre
- 4.8 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

- 5.1 Kostnader med eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
 - f. Oppmerking av p-plasser
 - g. garasjeport med portåpner
 - h. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- 5.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller boder er overlevert til eier eller overlevert til Sameiet Flisvika Brygge. Dersom ikke alle har dekket de kostnader som er påløpt frem til i dag, skal det gjøres en etterberegning av disse kostnadene og beløpet innkreves av de dette gjelder.

6 Disposisjonsrett over sameieandel

- 6.1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

6.2 Sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel i garasjesameiet iht. pkt. 1.3 ovenfor gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. bruksplan for parkering.

7 Overdragelse/salg.

- 7.1 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass, må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, Dersom en sameier leier ut parkeringsplassen, er leietaker ansvarlig for at sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler blir etterlevd. Seksjonseier som leier ut har uansett ansvaret for eventuelt mislighold fra leietaker.
- 7.2 Overdragelse av andel vedr boder må også meldes til styret/forretningsfører.

7.3 **Bytte av parkeringsplass**

Sameierne har anledning til å bytte garasjeplasser internt i garasjesameiet, men sameier plikter skriftlig å melde et slikt bytte til garasjesameiet v/styret først, slik at oversikten over p-plasser kan registreres og oppdateres i garasjesameieregisteret/bruksplan/fordelingsliste.

7.4 **Salg av andel i garasjesameiet**

Ved salg til andre andelseiere enn de som er seksjonseiere i Sameiet Flisvika Brygge, av andel i garasjesameiet, enten p-plass eller bod, har andelseiere som er seksjonseiere i Sameiet Flisvika Brygge forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Dette gjelder kun dersom bod og/eller p-plass (en eller flere) ikke følger seksjonen ved salg.

8 **Garasjeanlegget - bruk**

8.1 Garasjeanlegget må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan oppbevares dekk, sykler, kajakk og båt (frakoblet batteri/strøm, og tom/full drivstofftank) så lenge denne er innenfor egen garasjeplass. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjesameiets eiendom. Garasjeplass og felles områder holdes ryddig og rent. Alle parkeringsplasser må være tilgjengelige ved generell rengjøring av garasjeanlegget.

8.2 I boder skal det ikke oppbevares beholdere for gass/propan og bensin.

8.3 **Lading av elbil**

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnadene for etablering og service av fellesanlegget skal anses som en felleskostnad. Kostnadene ved etablering, bruk og drift av de enkelte ladestasjoner skal anses som særkostnad og belastes eier av det aktuelle ladepunkt.

8.4 **Ved behov for tilrettelagt parkering**

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass, (handicap plass), å bytte til seg en av de vedtatte HC-plassene som finnes. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass (handicap plass) varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

8.5 All ferdsel i garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller at skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

8.6 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter lov, vedtekter og vanlige erstatningsrettslige prinsipper.

VWR

- 8.7 Dersom en sameier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han er tildelt og har rett til å parkere på uten avtale med eier, kan styret besørge borttauing på eiers kostnad.
- 8.8 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene.

9 Tinglysing

Disse vedtekter skal registreres i Enhetsregisteret

Vedtekter

GA

ABS

4

vuf.

10 Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller ufravikelige lovbestemmelser, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 med mindre ikke sameiets eiendom totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

HUSORDENSREGLER

SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Ordensregler har man for å skape et godt bomiljø for fastboende, fritidsbeboere og deres besøkende. Vi har alle et felles ansvar for å bidra til å gjøre Flisvika Brygge til det flotte stedet vi ønsker det skal være.

Alle oppfordres derfor til å engasjere seg i utvikling av sameiet, bidra til et godt naboskap og til at vedtekter og ordensregler etterleves. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, og andre som benytter sameierens leilighet.

Husordensregler blir aldri helt uttømmende. Derfor kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til.

Husordensreglene er forankret i vedtekter for Sameiet Flisvika Brygge (avsnitt 3.7) og Sameiet Flisvika Garasje. Ved eventuell tvil om forståelsen av husordensreglene vil bestemmelsene i nevnte vedtekter alltid være bestemmende.

Henvendelser til Styret skjer skriftlig via e-post til post@sameiet-flisvika.no

1. BRUK AV SEKSJONEN

Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, er seksjonseier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere

For øvrig vises til sameiets vedtekter avsnitt 2, 3 og 5, henholdsvis «Disposisjonsretten over seksjonene», «seksjonseierens bruksrett» og «seksjonseierens vedlikeholdsplikt».

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises et særskilt hensyn, slik at andre seksjonseieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at lyd bærer godt utendørs på terrassen, så musikk og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23 er lite nabovennlig. Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy. Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 18.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan

klage rettes til Styret.

3. ENDRINGER UTENFOR EGEN SEKSJON

Endringer som ønskes foretatt utenfor egen seksjon, krever styrets forhåndsgodkjennelse. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. TERRASSER, BALKONGER OG UTEAREALER

Terrasser og balkonger skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for andre. Seksjonseier har ansvar for at sluk på terrassene holdes åpne. Gjenstander må ikke plasseres slik at det kan falle ned.

Bruk av høytrykksspyler og plassering av boblebad på terrassene er ikke tillatt. Vær forsiktig med spyling med slange mot husvegg/ytterkant av terrasse da det kan medføre vannskade hos nabo under.

Det er kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill da kullgrill er svært brannfarlig. Ref. Branninstruks.

Det vises for øvrig til vedtektenes avsnitt 3.

5. BODER

Bodene skal brukes hensysfult i forhold til nabo-boder, fellesarealer og andre omgivelser. Det er ikke anledning til å ha permanente strømkrevende installasjoner i bodene (f.eks. kjøleskap, fryseboks). Det er ikke anledning til å stenge de åpne områdene øverst på veggene. Det må ikke stables ting helt opp til taket, det må være rom for sprinklerdyser til å fungere, også til tilstøtende områder.

6. HUSDYRHOLD

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene. For sameiere som har katter, pass på at kattene ikke benytter de andre beboernes blomsterkasser som toalett, eller på andre måter er til sjenanse. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart. Det vises til vedtektenes punkt 3.8.

7. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid og skal kun benyttes til parkering. På egen P-plass kan man oppbevare slik som skiboks, skistativ, ett hjulsett, sykler, kajakk og båt (frakoblet motor/strøm og med tom/full drivstofftank) så lenge det er innenfor egen garasjeplass. I boder er det ikke tillatt å oppbevare

beholdere for gass/propan og bensin. Private gjenstander skal ikke plasseres i fellesområder i sameiet eller i garasjelegget. Ref. Branninstruks og garasjesameiets vedtekter pkt 8.1 og 8.2.

Det er ikke tillatt til annen aktivitet i garasjelegget (lek, vask av biler o.l.). Fastmontering til vegg og tak i garasjelegg er ikke tillatt.

Parkering skal skje på anmerket plass i P-hus. Gjester hos sameierne skal benytte seksjonens p-plass eller anviste gjesteparkeringsplasser (med parkeringskort). Parkeringstid pr opphold er begrenset til 48 timer. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.

Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjelegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn/ut.

Det vises for øvrig til garasjesameiets vedtekter avsnitt 8.

8. UTLEIE

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere blir inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Seksjonseier er allikevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 2.3.

9. FELLESAREALER

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre seksjonseiere. Det er vårt felles ansvar å ikke forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles Styret umiddelbart.

Av sikkerhetsgrunner skal alle låsbare dører ut mot fellesarealene alltid være låst.

Det vises for øvrig til Seksjonsameiets vedtektenes avsnitt 3.

10. SØPPELANLEGG

Søppel skal kildesorteres og emballeres iht. Risør kommunes forskrifter og sameiets HMS-regler. Se nettside: www.rta.no

All søppel skal pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainer. Vær nøye med at avfall emballeres tilstrekkelig for å unngå forsøpling og lukt fra containerne. Plastavfall skal skylles godt. Papp/papiravfall skal sammenbrettes og deles opp slik at det ikke sperrer papircontainer. Annet avfall og større

enheter skal brukerne selv levere på gjenbruksstasjon på Hestemyr.

Avfall fra fisk og skalldyr, som kan frembringe sterk lukt, skal om mulig kastes i sjøen.

Søppel skal aldri plasseres utenfor søppelcontainere. Ref. HMS-regler.
Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

Ansvar for at disse reglene blir overholdt ligger hos vedkommende seksjonseier. Ordensreglene innskrenker ikke Styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

11. LEVEGGER PÅ UTEPLASSER

Det tillates ikke oppsetting av permanente levegger eller andre installasjoner som f.eks. planter i potter/kasser i grupper eller sammenhengende på terrasser, balkonger og utearealer. Uttrekkbare vindskjermer trekkes ut bare ved aktiv bruk av uteplassen. Det betyr at de skal være trukket inn for natten og ved fravær. Sameiet er utformet for mest mulig utsikt for alle seksjoner og det må ivaretas.

Styret kan gi dispensasjon etter befaring og dialog med berørte naboer.
Plassering, materialvalg og farger skal være etter instruks fra Styret.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Det vises til vedtektenes pkt 3.5.

Styret i Sameiet Flisvika Brygge

Risør, 27.april 2019

Oppdatert Risør, 1.juni 2024

Regler og spesifikasjon av sol- og vindskjerming, screens og levegger

Solskjerming i form av markise til egen terrasse eller ZIP screen til utsiden av vinduer, kan den enkelte seksjonseier skaffe seg så lenge den er ihht spesifikasjoner nedenfor.

Levegg og vindskjerm som er fastmontert, krever styrets forhåndsgodkjennelse.

Se Husordensreglene pkt. 10.

Markiser

Dukfarge og kvalitet skal være Sandatex 407/326 eller den nye duken i samme farge, som heter «Dovre».

Duken er et sterkt og solbestandig markisestoff med en nøytral farge som skal passer i våre omgivelser.

Bærekonstruksjon i stål skal fortrinnsvis være i antrasittgrå.

Markiser skal være motoriserte og det er påkrevd med påmontert vindføler (shaker). Det anses som nødvendig av sikkerhetsgrunner pga vindforholdene i Flisvika.

Screens

For utvendig monterte screens på vinduer, gjelder sorte screens av typen Comfort ZIP screens C95 m/motor og fjernkontroll med Tibelly Serge Sort duk T71818.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Eier står fritt til selv å velge leverandør så lenge det er ihht oppgitte spesifikasjoner.

Firmaet Celcius AS har utført de fleste monteringer i sameiet. Kontaktinformasjon finnes på «Kontakter» på hjemmesiden. Sameiet Flisvika Brygge, juni 2021

Oppdatert april 2024



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 tuneren/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: Tangengata 47
4950 RISØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@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