

An aerial photograph of a coastal region in Norway, showing a large body of water with numerous islands and peninsulas. The islands are covered in dense green forest and have rocky shorelines. In the foreground, a small settlement is visible, featuring several houses with grey roofs and a paved road. To the left of the settlement, there is a boat marina with several white boat slips. The sky is clear and blue, and the overall scene is bright and scenic.

aktiv.

Valåsen , 4957 RISØR

**Risør/ Fie - Sjønære utsiktstomter -
Båtplass* - Meget gode solforhold**



Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Total ink omk.: Kr 2 500 000,-
Selger: Mesel Eiendom AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 1/2 kvm
Tomtstr.: 550 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1007260053

Risør/ Fie - Sjønære utsiktstomter - Båtplass* - Meget gode solforhold - Kan leveres med hytte

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

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

Her har man mulighet til å kjøpe tomt, eller hytte prosjektert etter eget ønske.

Pt. er det også ferdigstilte duohytter klart for overtakelse kommende sommer.

Alle eiere får rett til å kjøpe båtplass i nytt bryggeanlegg rett nedenfor hyttene. Tomtene ligger for øvrig naturskjønt og meget solrikt til.

Det var opprinnelig 24 tomter i feltet, hvor det nå er 6 tomter ledig for oppføring av hytte.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Budskjema | 60 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 1 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 1 kvm

BRA-e: 1 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

550 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveide tomter.

Tomtenes areal er fra 550 kvm. Se prislister for fullstendig oversikt.

Tomtene overleveres som råtomter (noen er opparbeidet). Infrastruktur, brygger med båtplasser, gangveier, sandvolleyballbane, gjesteparkering m.m. er ferdig opparbeidet.

Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Beliggenhet

Ytterst på en tange mellom sommerperle Risør og Lyngør, ligger Fie. Et idyllisk og fredelig område med spredt- bolig og fritidsbebyggelse. Området tilbyr fantastiske muligheter hva gjelder bading, båtliv, skjærgård, friluftsliv m.m. I umiddelbar nærhet til tomtene ligger blankskurte svarberg med fantastiske muligheter med fiskestangen.

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

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

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

Din Joker nærbutikk ligger ca. 3 kilometer unna.

Ca. 3 kilometer unna ligger flotte tennisbaner, hvor nøkkel kan leies på Sørlandet Feriesenter. Her ligger også Hope Oppvekstsenter med barnehage og barneskole. Her finnes også lekeplass, fotballbane og skiløyper vinterstid.

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

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

Adkomst

Ta av E 18 ved Sørlandsporten mot Risør. Ta deretter av i Bøssvik mot Laget. Følg deretter skilt mot Sørlandet feriesenter. Fortsett ca. 2 kilometer forbi Sørlandet feriesenter, du får da adkomsten til tomtene på venstre hånd mot Sildvika.

Bebyggelsen

*Båtplass:

Eiendommene har rett til en båtplass på felles bryggeanlegg nedenfor eiendommene. Kostnader for båtplass tilkommer.

Båtplasser kjøpes ved innskudd på kr. 70.000,- pr meter plass, som vil tinglyses på respektive eiendom.

I tillegg kommer årlig leie. I leien inngår løpende drift og vedlikehold av bryggeanlegget.

Reguleringsplanen tillater hytter inntil 120 og 150 kvadratmeter avhengig av tomt (se reguleringskart- og bestemmelser).

Innhold

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

kun en liten båttur eller kjøretur fra hytta.

Gjenværende tomter er regulert for hhv. 120 og 150 kvm BRA. Hytter tegnes etter kundens ønske med tilhørende pristilbud på nøkkelferdig hytte. Det er heller ikke noe til hinder for å kjøpe kun tomt.

Gjenværende douhytter som kan overleveres til kommende sommer:

Priser:

Hytte 2: Kr 3 700 000,-

Hytte 5: Kr 3 850 000,-

Hytte 6: Kr 3 950 000,-

Priseksempel tomt 11:

Se vedlagte planskisse i salgsoppgaven. Hytten leveres nøkkelferdig på tomt 11 for kr 6 600 000,-

Priser tomt:

Pris og ca størrelse på tomt 1: Ca 926 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 2: Ca 779 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 3: Ca 791 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 4: Ca 837 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 5: Ca 834 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 6: Ca 857 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 7: Ca 650 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 8: Ca 1233 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 9: Ca 517 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 10: Ca 657 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 11: Ca 550 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120.

Pris og ca størrelse på tomt 12: Ca 830 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 13: Ca 1040 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 14: Ca 682 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120.

Pris og ca størrelse på tomt 15: Ca 560 kvm. Tillatt kvm. Bra: 120. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 16: Under deling. Ca 1000 kvm. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 17: Under deling. Ca 1000 kvm. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 18: Ca 889 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150.

Pris og ca størrelse på tomt 19: Ca 761 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150.

Pris og ca størrelse på tomt 20: Ca 654 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150.

Pris og ca størrelse på tomt 21: Ca 993 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150.

Pris og ca størrelse på tomt 22: Ca 775 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 23: Ca 882 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 24: Ca 1010 kvm. Tillatt kvm. Bra: 150. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 25: Under deling. Ca 800 kvm. Solgt

Pris og ca størrelse på tomt 26: Under deling. Ca 800 kvm. Solgt

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

Standard

For kjøp av tomt med hytte tilpasses standard helt etter kundens ønske.

Duohyttene som ferdigstilles til kommende sommer holder følgende standard: Hyttene er bygd med god standard, gjennomtenkte løsninger, gode lysforhold og godt utnyttet planløsning. Hyttene er levert med følgende:

Gulv på grunn

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

Yttervegger:

15+5 isolerte reisverk med inntrukken dampsperre og nødvendige forsterkninger. Ytterkledning med malmfurukledning dimensjon 21x148.

Yttertak:

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

Vinduer:

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

Plattinger/terrasse:

Impregnerte bjelker med terrassedekke av 28x120 impregert.

Rørlegger og elektriker:

Normal standard etter dagens krav.

Blikkenslager:

Alt av beslag og renner av plastbelagt stål eller aluminium.

Bod:

Utvendig sportsbod.

Hvitevarer

Dersom hyttene skal overleveres med hvitevarer, bes dette angitt ved kjøp.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fibernett klargjort til alle tomtene.

Parkering

Parkering på egen tomt. Det er også gjesteparkering.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hyttene bygges med elektrisk oppvarming, men også med pipeløp og ildsted dersom kjøper ønsker.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 2 500 000

Omkostninger kjøper

Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

16 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 500 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 516 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 519 700 (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.

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Ved kjøp av prosjektert hytte vil dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte tomt. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og baseres på byggets areal. Dette foreligger dermed ikke.

Renovasjon pr. husstand stipuleres til ca. kr. 4 000,- pr. år.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Risør kommune. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Velforening

Velforening er under etablering. Årlig avgift til velforening (vedlikehold av vei, fellesarealer og brygger) er foreløpig ikke fastsatt.

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 30 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

Etter fradeling vil følgende heftelser bli overført fra hovedbølet:

Servitutter registrert på hovedbølet vil følge eiendommen når tomten fradeles, og vil således fremkomme av eiendommens grunnboksblad. Disse vil ikke ha innvirkning på bruken av eiendommen. Konferer megler ved spørsmål.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved kjøp av prosjektert hytte er det et krav at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt før kjøper kan ta eiendommen i bruk. Selger besørger dette.

Vei, vann og avløp

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

Gebyret dekker også fibernett til tomtegrense.

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

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan "Sildvika" datert 19.10.2012, revidert 23.10.2013.

Feltet er i sin helhet regulert til fritidsformål, samt en lagerhall ved innkjøring fra hovedvei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Ved kjøp av tomt vil eiendommene selges etter avhendingsloven.

Ved kjøp av tomt med prosjektert hytte selges eiendommen etter bustadoppføringsloven.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 990 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

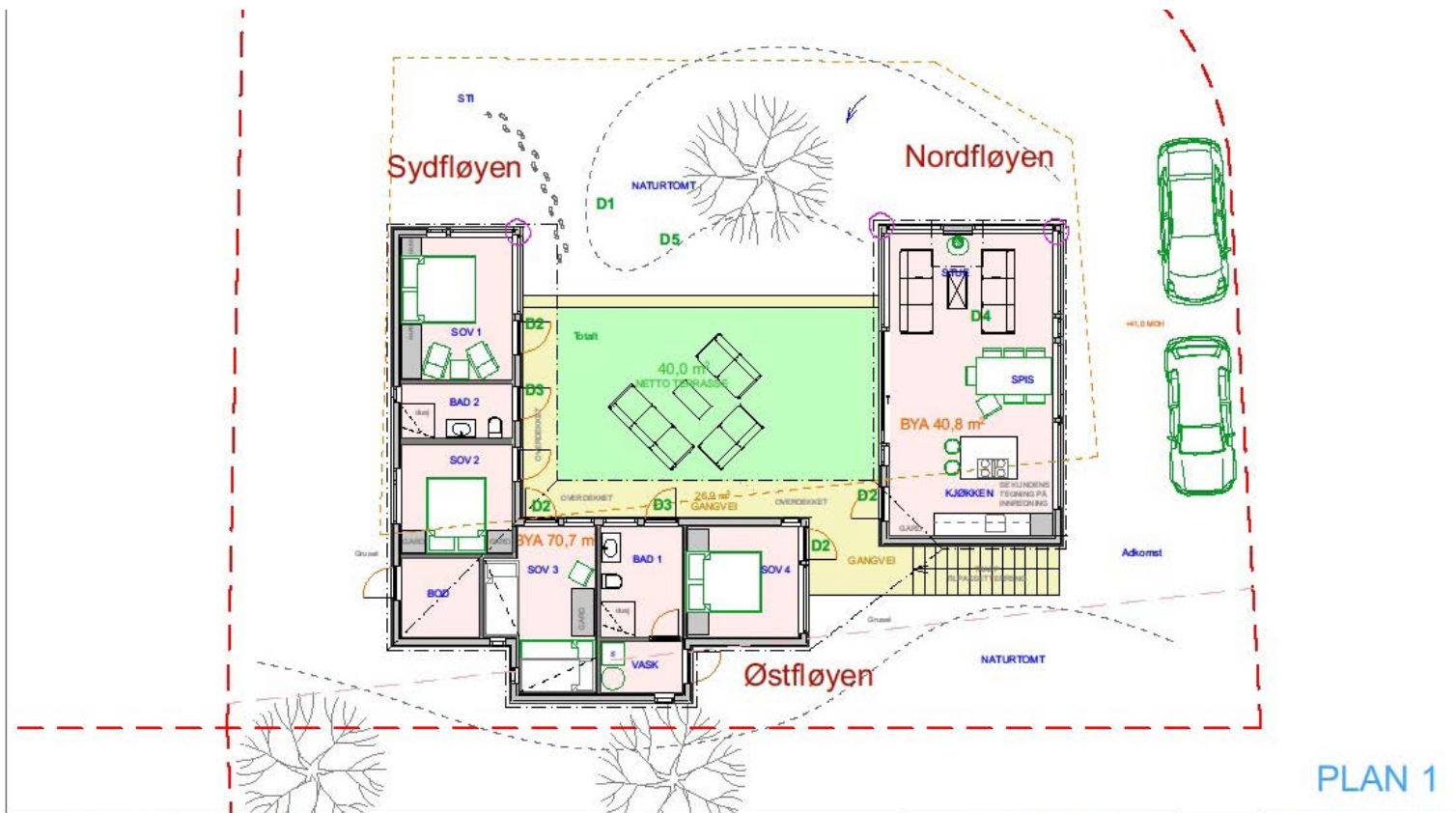
Salgsoppgavedato

28.04.2026









PLAN 1

Prosjekt: Sildvika Tomt 9
 Kunde: Mesel Eiendom AS
 Postadresse:
 Byggeadresse: Sildvika, 4957 Risør
 Gnr/Bnr: Tomt 9

(c) 2019 Arkitekt Goutbeek AS. I fm salg kan mindre avvik og endringer forekomme. Tegningene fortlir eiendom til Arkitekt Goutbeek AS og kan

Dato: 10.07.2019
 Målestokk: 1:100
 Status: Utkast a
 Oppmåling: LTM



Goutbeek
 Hovedgata 29
 4900 Tvedestrand
 Foret.nr. 999 649 882 mva
 mob: 47336070

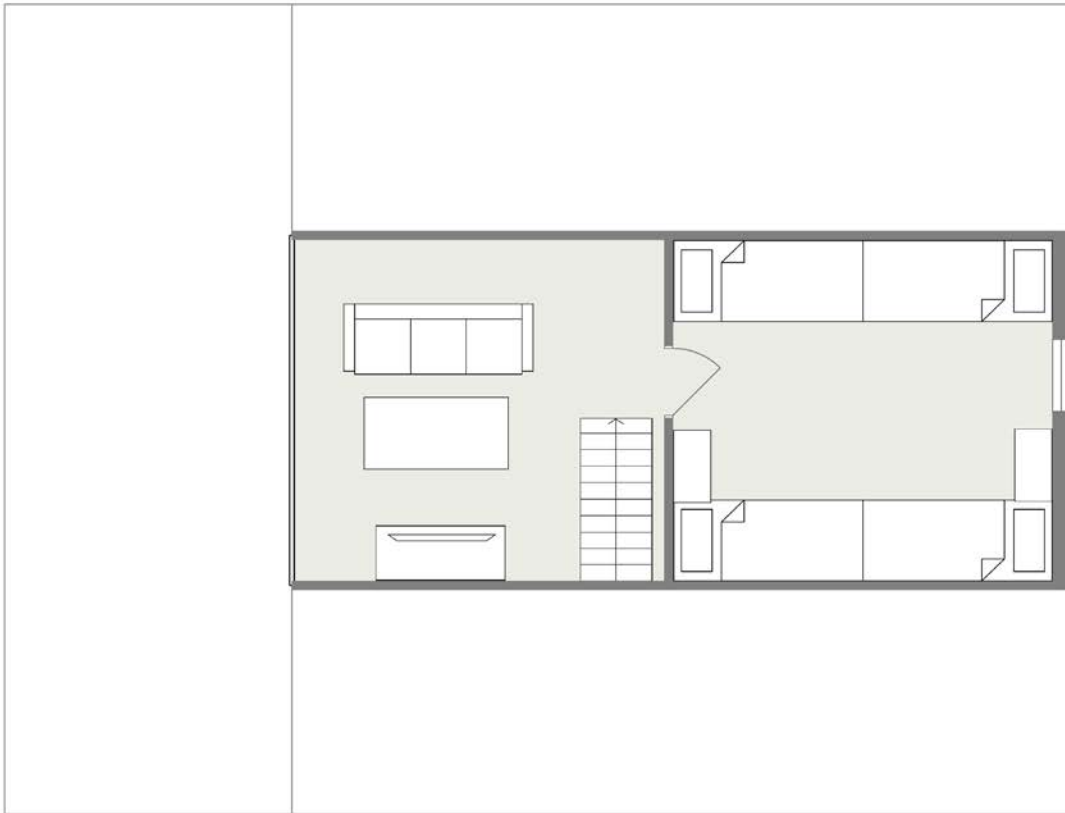








Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,



Illustrasjonen er ikke målbar



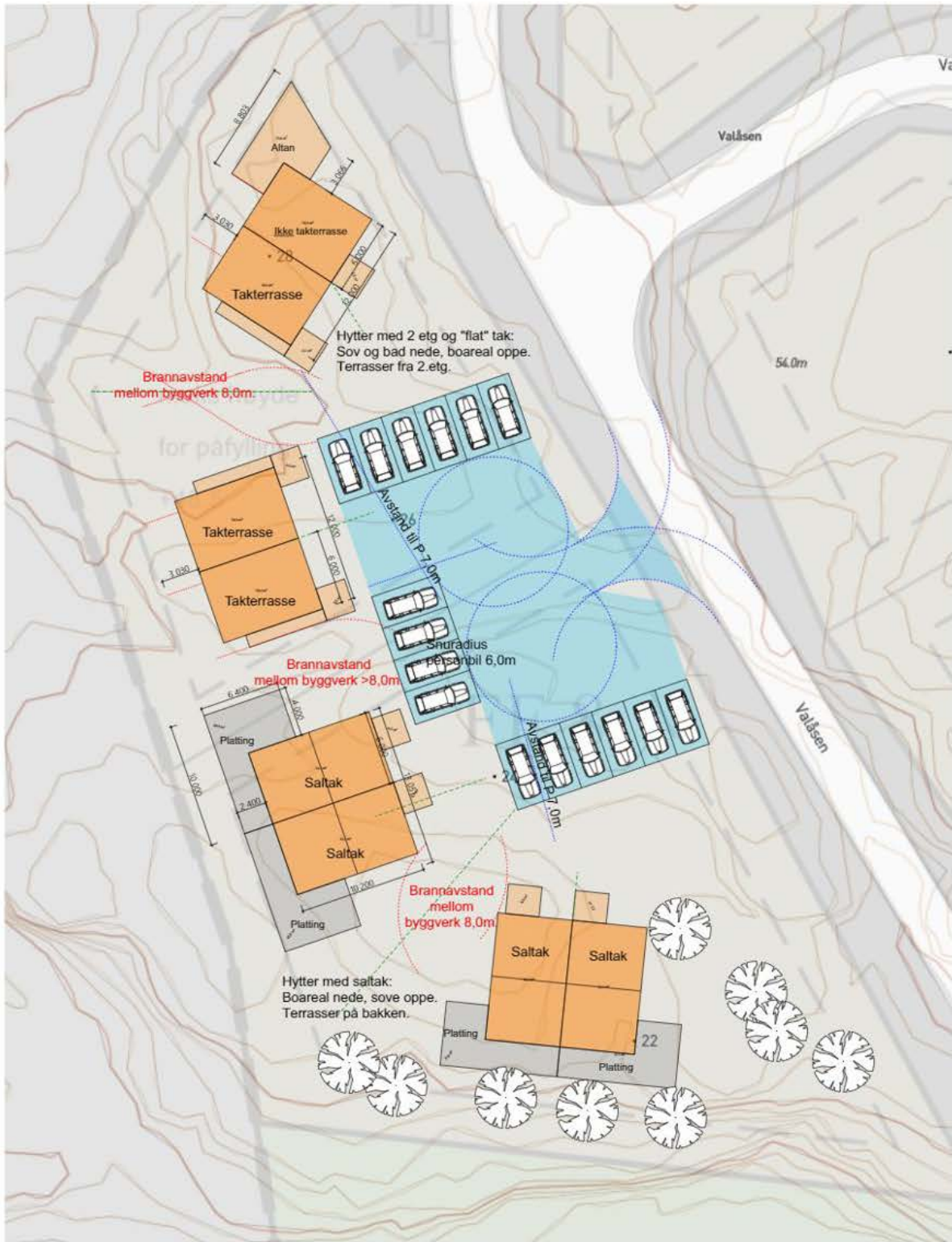


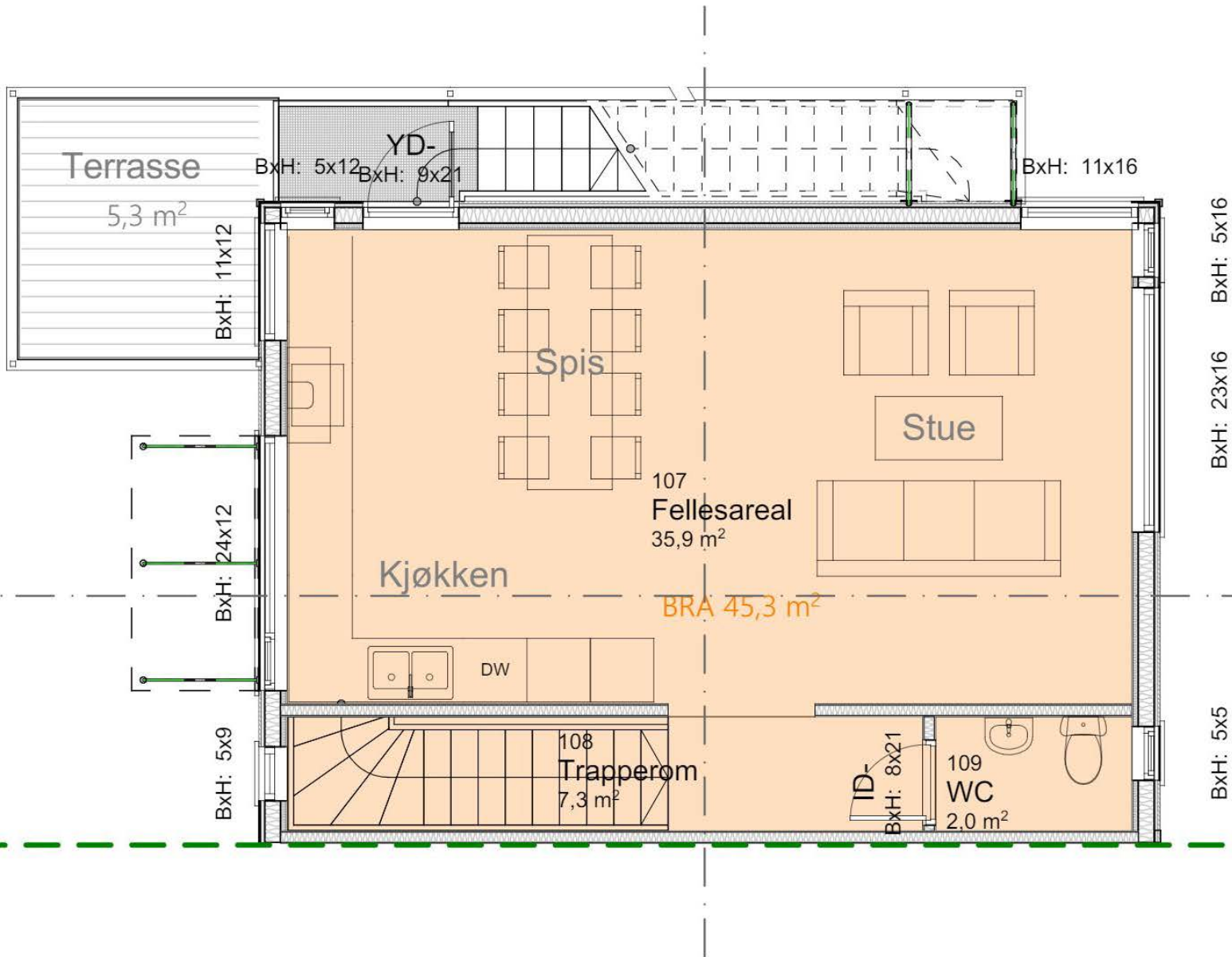




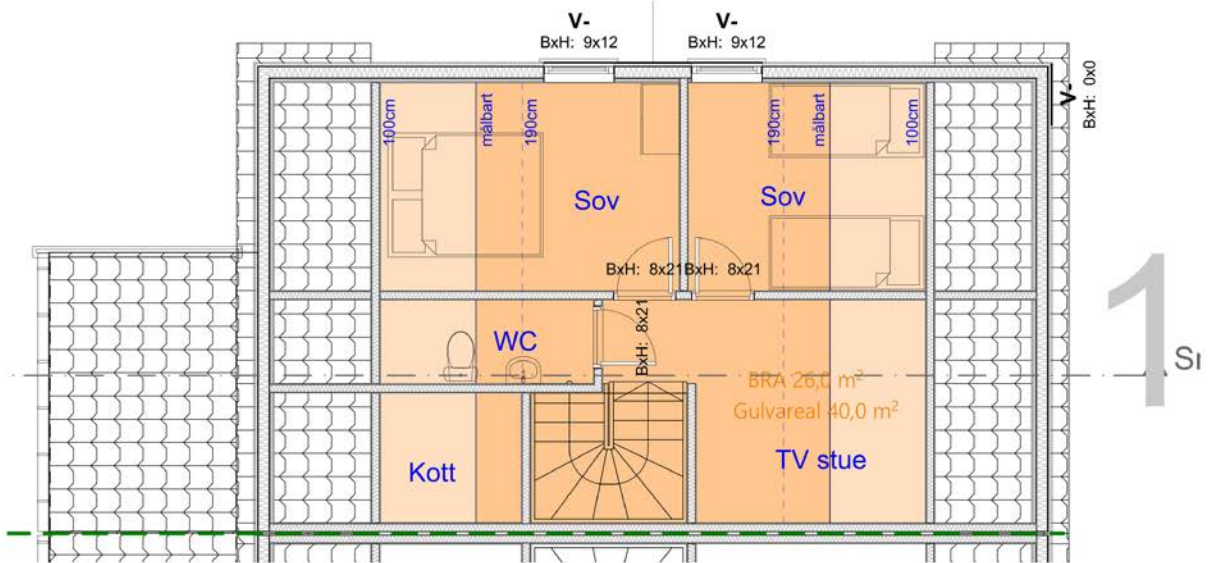
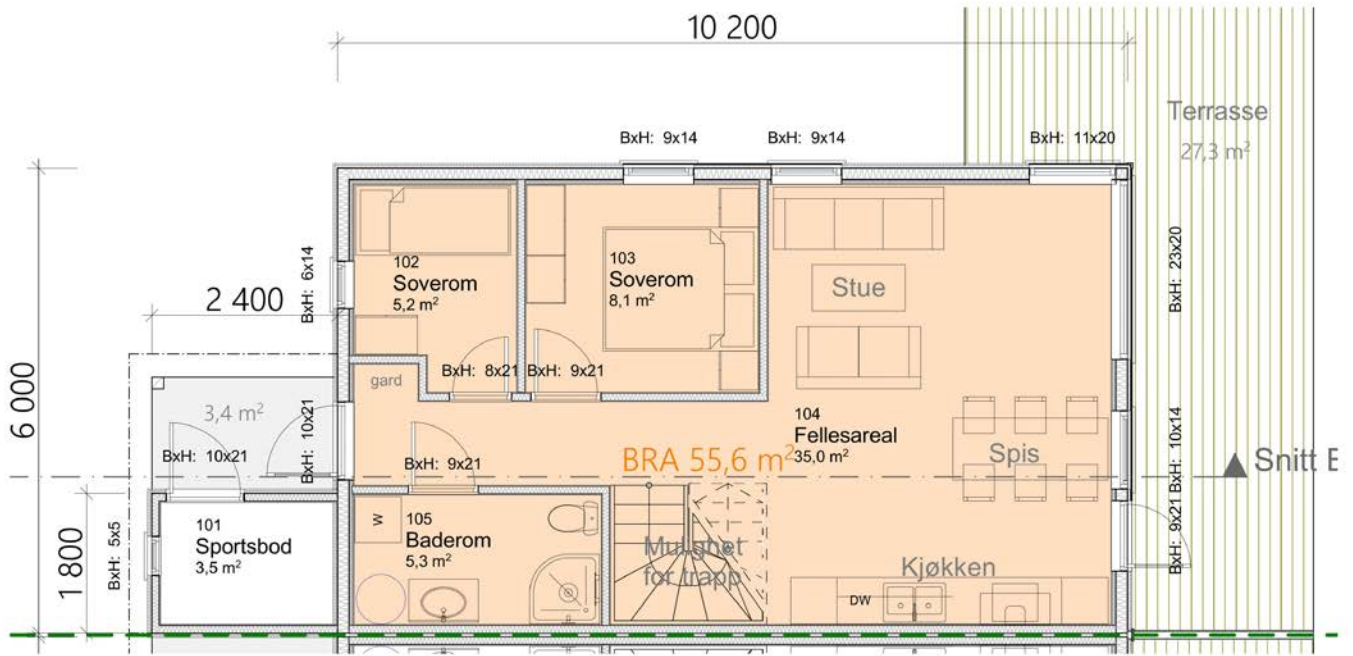
















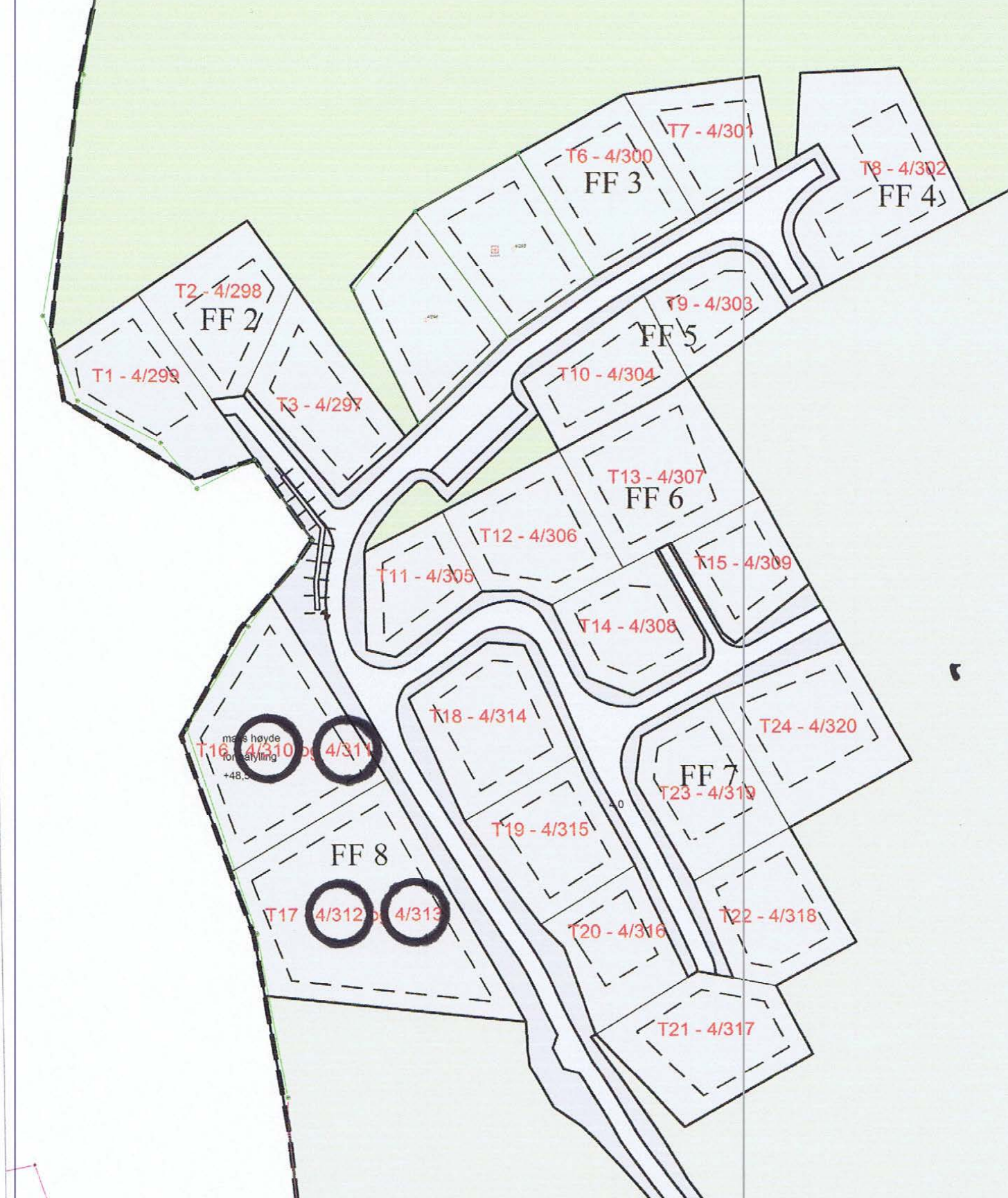








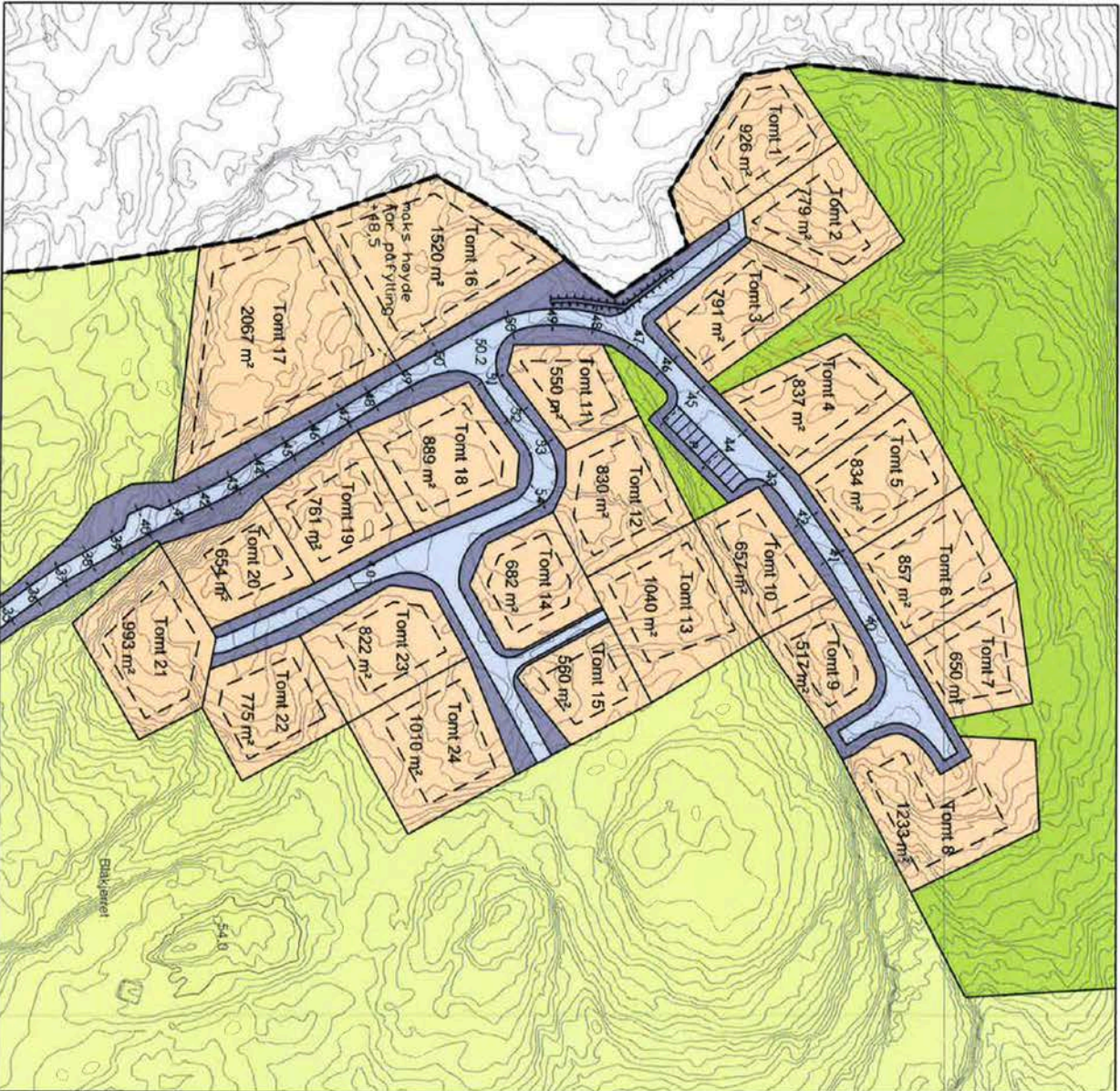




Situasjonskart
 Grensene i kartet er ikke rettsgyldig
 07.06.2018
 Målestokk 1:1200



Vedlegg



| | | |
|---|--|------------------------------|
| ØSTINGEN & BERGO AS Landmåling og kartteknikk | Prosjekt: Tomteplan Dato: 05.01.2014 | Skala: 1:1000 A3 |
| | Oppdragsgiver: SILDVICKA, Gnr. 4, Bnr. 30, 32 | Tegningens status: LE |

Reguleringsbestemmelser Sildvika, Risør

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 19.10.2012

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.10.13

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.10.13

Dato for godkjenning:

§1 Avgrensning

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

§2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruksformål

Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Badeområde

§ 3 Hensynssoner

-Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø

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

-Sone med angitt særlige hensyn frisikt

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

Bebyggelse og anlegg

§4 Fritidsbebyggelse

Felles:

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

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 1:

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

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 2 – FF 4

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

-Fritidsbebyggelse –frittliggende FF 5

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

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 6

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

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 7

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

-Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 8

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

§ 5 Lager

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§6 Kjørveg

Eksisterende vegger kan opparbeides ihht. plankartet og kommunens vegnormaler.

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

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

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

§7 Annen veggrunn

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

§8 Parkeringsplasser

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

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§9 Landbruk

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

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

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

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

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

§10 Friluftsmål

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§11 Småbåtanlegg

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

§12 Badeområde

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

§13 Fellesbestemmelser

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

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

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

- Nye bygninger skal radonsikres ihht gjeldende forskrifter.
- Transformatorstasjon kan i samråd med energiverket plasseres på hensiktsmessig sted i planområdet. Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter. Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng mest mulig. Det skal tilstrebnes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé.
- Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke gjerdes inne. Sikringsgjerde kan vurderes i hvert enkelt tilfelle. Form, farge og materialbruk bestemmes av kommunen.
- Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg samt trær på den enkelte tomt, skal bevares i størst mulig grad.
- Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrop skal fjernes fra området, men kan benyttes som fyllmasser på areal for industri og lager.
- Dersom det oppdages fornminner i området må disse meldes til rette myndighet, jmf. §8 i lov om kulturminner. Pålegget gjelder også dersom kulturhistorisk materiale under vann påtreffes, eller ved mistanke om at slikt har skjedd eller kan skje.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsetningstillatelse til tiltak skal det foreligge VA-plan for felles VA-anlegg godkjent av Enhet for eiendom og tekniske tjenester.
- Før utbygging skal det ihht. krav gitt i håndbok 017 til Statens vegvesen, utarbeides detaljtegninger for krysset med Fv1, som skal sendes Statens vegvesen for godkjenning. Nødvendig siktsprengning i innerkurve på Fv1 skal fremgå av detaljplanene, og utføres samtidig med omlegging av avkjørsel. Utbygging kan ikke igangsettes før avkjørsel fra privat veg til Fv 1 er opparbeidet ihht. reguleringsplanen og godkjente vegplaner.
- Renovasjonsløsning skal være klar til bruk og godkjent av RTA før det gis brukstillatelse for første hytte.

Hytteprofil




Tilhørighet

| | |
|-----------------|------------|
| Kommune | Risør |
| Grunnkrets | Krabbesund |
| Avstand til sjø | 0 km* |

Steder i nærheten

| | |
|----------|----------|
| Laget | 9.2 km |
| Bossvika | 15.2 km |
| Kilen | 15.3 km* |
| Gjeving | 16.2 km |




Transport

| | |
|---|----------|
|  Kristiansand Kjevik | 106.2 km |
|  Sildevikveien | 0.7 km |
|  Skien | 101.8 km |
| Kristiansand | 106.8 km |
| Tønsberg | 149.4 km |
| Kongsberg | 183.1 km |
| Drammen | 203.4 km |
| Oslo | 242.1 km |

Aktiviteter, opplevelser m.m.

| | |
|---|----------|
| Havgløtt Bad | 2.6 km |
| Sørlandet Feriesenter bade plass | 2.9 km |
| Sørlandet Feriesenter | 3 km |
| Jettegrytene på Sild | 4 km |
| Jettegrytene ved Sildodden | 4 km |
| Laget grusbane | 9.1 km |
| Villa Hesnes | 11.8 km* |
| Gjeving skole | 16.4 km |
| Båtutleie - Lyngørporten Bokhotell | 16.6 km |
| Kajak- og kanoutleie - Lyngørporten Bokhotell | 16.6 km |
| Sliperiet | 16.8 km |
| Båtbua | 16.8 km |
| Einarsvika bade plass | 16.8 km |
| Båtbua Restaurant | 16.8 km |
| Lyngørfjorden Marina | 16.8 km |
| Seilmakerfruens kro | 16.9 km |
| Risøy Folkehøyskole og Sommerhotell | 17.5 km |
| Skjærgårds Music & Mission Festival | 17.6 km |

Varer/Tjenester

| | |
|--|----------|
|  Grisen Storsenter | 21.4 km |
|  Joker Hopestrand | 3.9 km |
| Nærbutikken Vestre Sandøya | 13.5 km* |
|  Joker Gjeving | 15.9 km |
| Coop Extra Randvik | 21.2 km |
|  Apotek 1 Tvedestrand | 21.4 km |
| Apotek 1 Risør | 21.9 km |
|  Risør Vinmonopol | 21.8 km |
| Tvedestrand Vinmonopol | 22.2 km |
|  Mix Risør | 21.7 km |
| Brygga kiosk | 21.9 km |
|  Best Gjeving Marina | 15.9 km |
| Circle K Risør | 20.5 km |

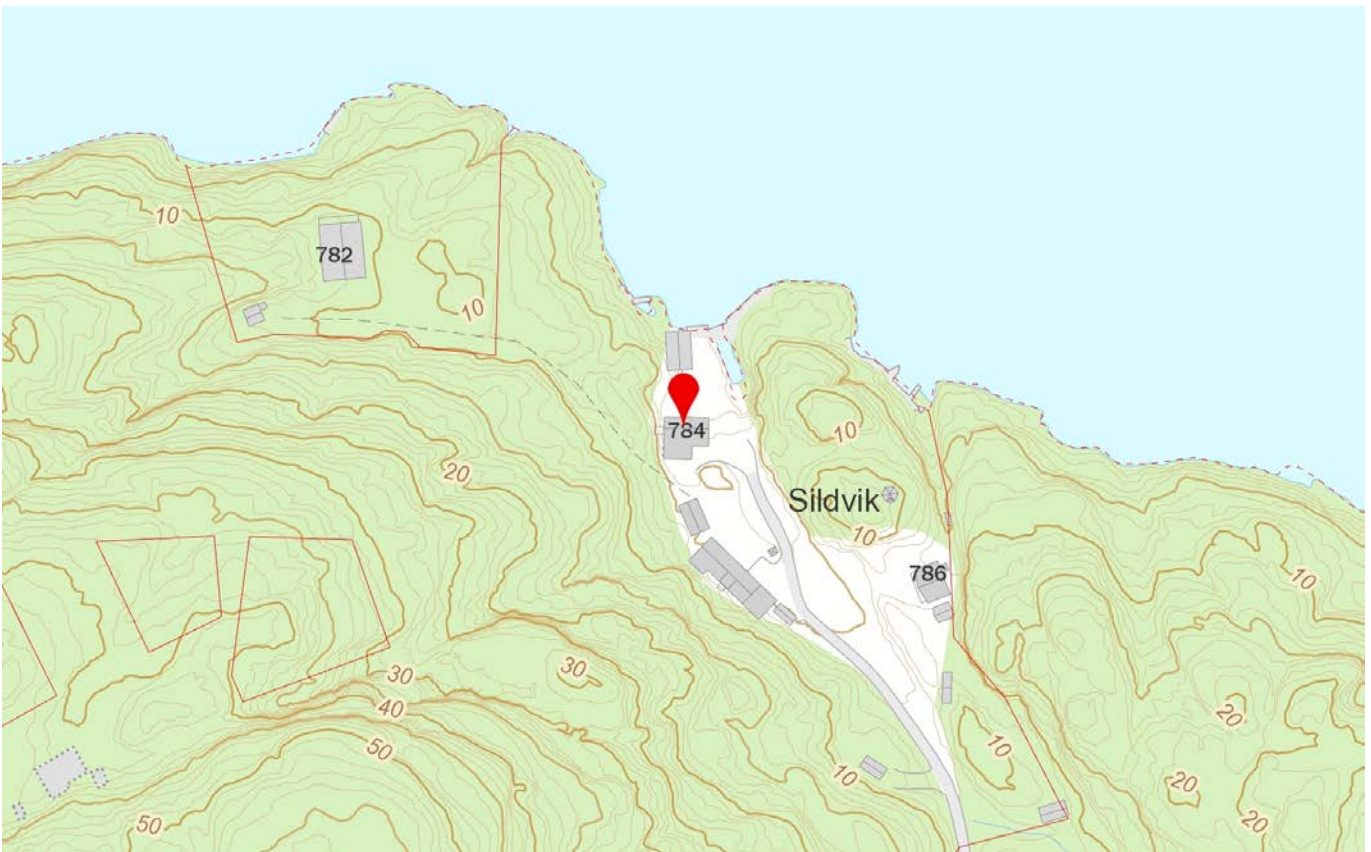
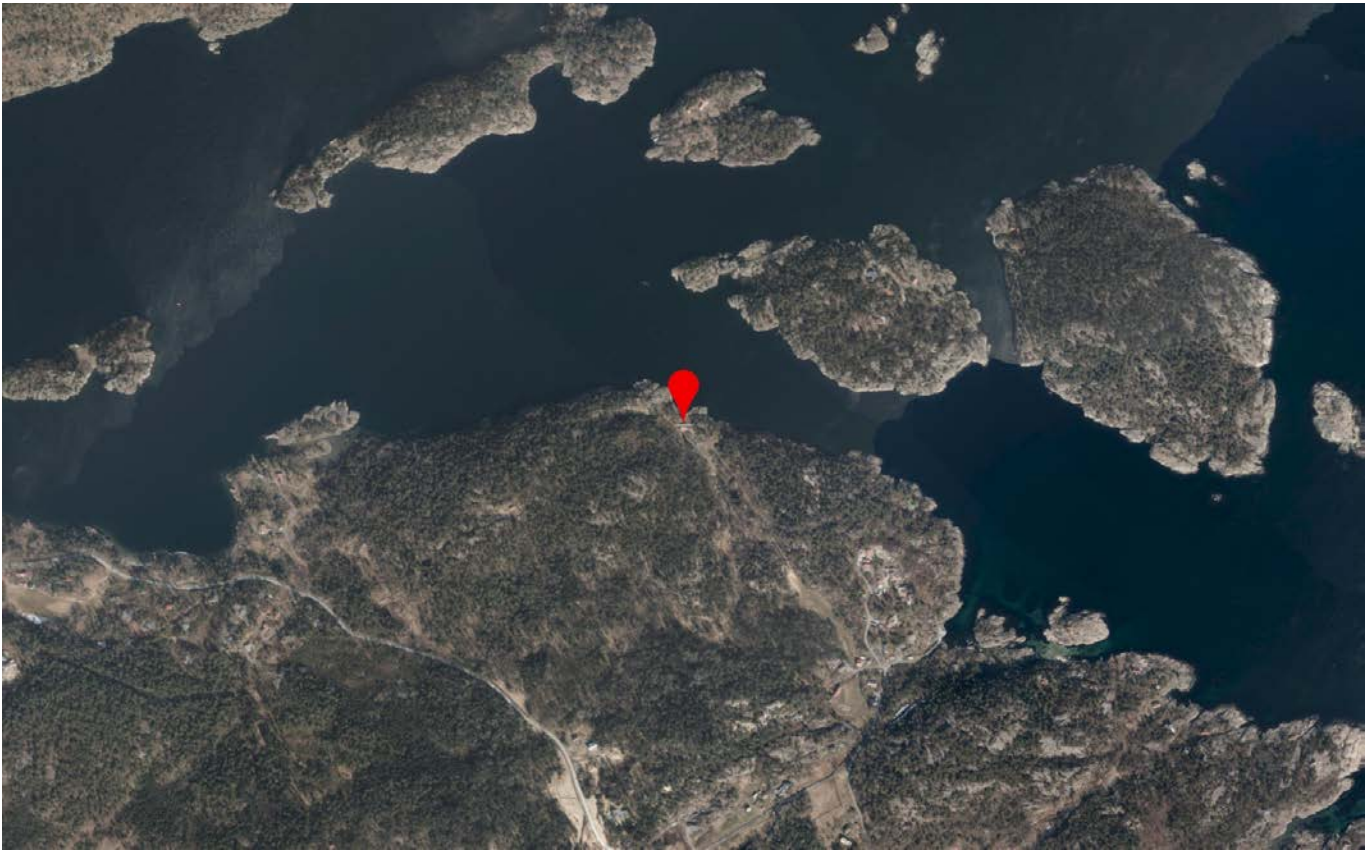
Om stedet

Risør er en av Sørlandets eldste byer og fungerte som havn så tidlig som 1400-tallet inntil den ble ladested i 1630, og i 1723 kjøpstadsrettigheter. Fra 1808-1814 utviklet byen en livlig kaperfart. Et betydelig antall seilskip var hjemmehørende i byen, før dampskipene overtok tonnasjen. Navnet Risør kommer fra Risøya, en øy utenfor byen som er bevokst med ris (kratt). Før 1905 da skrivemåten ble forandret, ble byen kalt Øster-Risør. En av Europas best bevarte trehusbyer er et attraktivt område for både turister og fastboende gjennom hele året.

Kilde: Risør kommune, Wikipedia

Risør kalles 'den hvite by ved Skagerrak'. Byen er karakteristisk med sine hvitmalte trehus. Kommunen er også kjent for å være aktiv innen kunst og kultur, samt et flott havneområde. Kunstbyen Risør er kjent for sine gallerier og sine dyktige kunsthåndverkere. Sønedeled er et et annet sentralt tettsted i tidligere Sønedeled kommune og er, etter kommunesammenslåingen i 1964 en del av Risør kommune. Tettstedet Sønedeled har i dag servicefunksjoner samlet rundt "Sønedeledtunet", hvor en finner bensinstasjon, bilverksted, bankfilial og et variert forretningsliv.

Informasjon i Hytteprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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: Valåsen
4957 RISØRMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin OmmundsenTelefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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