

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350,-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Mads Henrik Sandnes

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 454 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1007250052

Solrike fritidstomter med nydelig utsikt - Båtplass - Godt aktivitetstilbud

Tomtenes areal er fra 454 kvm. til 808 kvm. Se prisliste for fullstendig oversikt.

Tomtene overleveres som råtomter. Selger opparbeider infrastruktur samt VA og EL til tomtegrense.

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

Det jobbes pt. med grunnarbeider og infrastruktur. Dette ferdigstilles høsten 2025.

Mulighet for leie av båtplass. Dokument fra Sørlandet Feriesenter for leiekontrakt av båtplass ligger vedlagt salgsoppgaven.

Parkering på egen tomt.

Det legges fibernett til tomtegrense. Kjøper dekker selv tilkoplingsavgift.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	24
Reguleringsbestemmelser	26
Kart	31
Utbyggingsavtale	35
Leiekontrakt båtplass	41
Budskjema	47

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

454 m²

Tomtebeskrivelse

Selveide tomter.

Tomtenes areal er fra 454 kvm. til 973 kvm. Se prisliste for fullstendig oversikt.

Tomt nr	Størrelse	Pris
H01,	783,	1300000,-
H02,	752,	1900000,-
H03,	454,	2200000,-
H04,	465,	2200000,-
H05,	551,	2200000,-
H06,	676,	2200000,-
H07,	489,	1000000,-
H08,	550,	1600000,-
H09,	721,	1600000,-
H10,	973,	1200000,-
H11,	724,	1200000,-
H12,	736,	1300000,-
H13,	619,	1400000,-
H14,	729,	1300000,-
H15,	808,	1200000,-
H16	, 660,	1200000,-

Tomtene overleveres som råtomter. Selger opparbeider infrastruktur samt VA og EL til tomtegrense.

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

Båtplass:

Kjøper av tomtene får rett til å kjøpe eller leie båtplass i bryggeanlegget til Sørlandet feriesenter. Størrelse på båtplass velges etter eget ønske. Standard avtale som benyttes for båtplassene følger i salgsoppgaven.

Gjeldende reguleringsplan:

DETALJREGULERING SANDNES BOLIG OG FERIEHUS, GNR. 5 BNR. 5, RISØR KOMMUNE. PLANID: 2022001.

Utdrag av reguleringsplan som omhandler fritidsbebyggelse (komplett reguleringsplan følger i salgsoppgaven).

Fritidsbebyggelse – Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1 – BFF14

1) Områdene BFF skal benyttes til frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å sette opp inntil 2 sekundærbygg. Det er tillatt å slå sammen to tomter og bygge en stor hytte og inntil 2 sekundærbygg, jfr. pkt 2) under.

2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, BYA = 156 m². Dersom to tomter slås sammen er det tillatt med et maksimalt bebygd areal, BYA = 286 m².

3) Frittstående anneks/uthus/garasje skal tilpasses hovedbygning i farge, form og materialbruk og ha maksimalt bebygd areal BYA = 50 m² og maksimal mønehøyde 5 meter.

4) Bygninger i område BFF1 – BFF14 skal ha maksimal gesims-/mønehøyde 5,8 meter, unntatt tomt H03 – H07 der maksimal møne-gesimshøyde er 4,5 meter, og en planeringshøyde og mønekote (H03-H09) som angitt i tabellen nedenfor med maksimal justeringsadgang på inntil + 0,5 meter. Det er ingen begrensing på å velge en lavere planerings- og mønehøyde. Det er ikke tillatt å øke bygningshøyden over hhv. 5,8 og 4,5 meter ved å velge en lavere planeringshøyde. Det er tillatt med takterrasser. På fritidsbolig med flatt tak er det tillatt med inntil 6 m² overbygd trapperom med maksimal høyde 2,5 meter over gesimshøyden.

5) Bygg på tomt H03 og H04 skal plasseres på sørsiden av byggegrensen på plankartet. 6) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.

7) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate.

8) Hver fritidsbolig skal ha 2 biloppstillingsplasser på tomta.

9) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til pprinnelig terreng enn 3 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein eller betongblokker

med struktur.

Beliggenhet

Forventet fremdrift

Det jobbes pt. med grunnarbeider og infrastruktur. Dette ferdigstilles høsten 2025.

I umiddelbar nærhet finner du Sandnesfjorden, kun en liten båttur unna Risør sentrum. Mot vest ligger Lyngør, med et yrende liv sommerstid. På veien passerer du Sild med Nord Europas største jettegryte. En kort spasertur unna ligger Karolina, en skjermet og barnevennlig strand hvor de små kan bade.

Kun to minutter unna ligger Sørlandet Freiesenter med en rekke tilbud som: 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. en kilometer unna.

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

Arendal & Omegn Golfklubb på Nes Verk som et av landets absolutt beste golfklubber ligger ca. 25 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. Ta til høyre ved kaffeen ved Sørlandet Feriesenter. Du kommer da til tomtene.

Bebyggelsen

Området består av spredt bebyggelse, bestående av hytter og hus.

Solforhold

Tomtene ligger høyt og fritt i terrenget og får gode solforhold.

Diverse

Selger forholder seg retten til å endre priser på usolgte tomter.

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

Port til området er låst, nøkkel for å kjøre inn til feltet kan bli lånt hos Sørlandet Feriesenter.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes etter ferdigstilt bygg. Det betales også renovasjonsavgift til RTA.

Info eiendomsskatt

Risør kommune har eiendomsskatt. Denne beregnes først etter fradeling av tomt og oppføring av bygg.

Info formuesverdi

Dette foreligger ikke da tomtene pt. ikke er fradelt.

Tilbud 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 5, bruksnummer 5 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det vil foreligge diverse tinglyste heftelser fra hovedbølet etter fradeling av tomtene. Disse vil ikke begrense bruken av tomtene på noen måte. Pengeheftelser vil slettes for selgers regning.

Vei, vann og avløp

Privat stikkvei fra Sørlandet feriesenter. Kommunalt vann og avløp.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter nærmere avtale med selger.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

31 350 (Omkostninger totalt)
47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 250 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 50 000,-, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør.

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

08.08.2025



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Åkvågveien 582

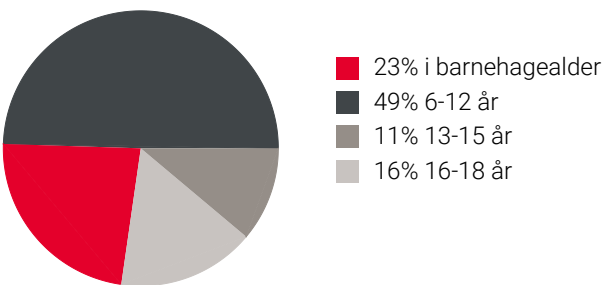
Offentlig transport

🚶 Sørlandet feriesenter Linje 162	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Grenstøl bussterminal Linje F5	21 min 🚶 20.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 16 min 🚶

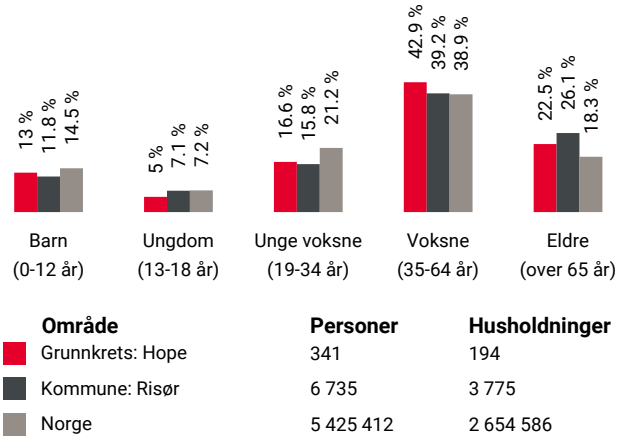
Skoler

Hope oppvekstsenter (1-7 kl.) 39 elever, 4 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	20 min 🚶 18.5 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	20 min 🚶 18.4 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	24 min 🚶 20.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

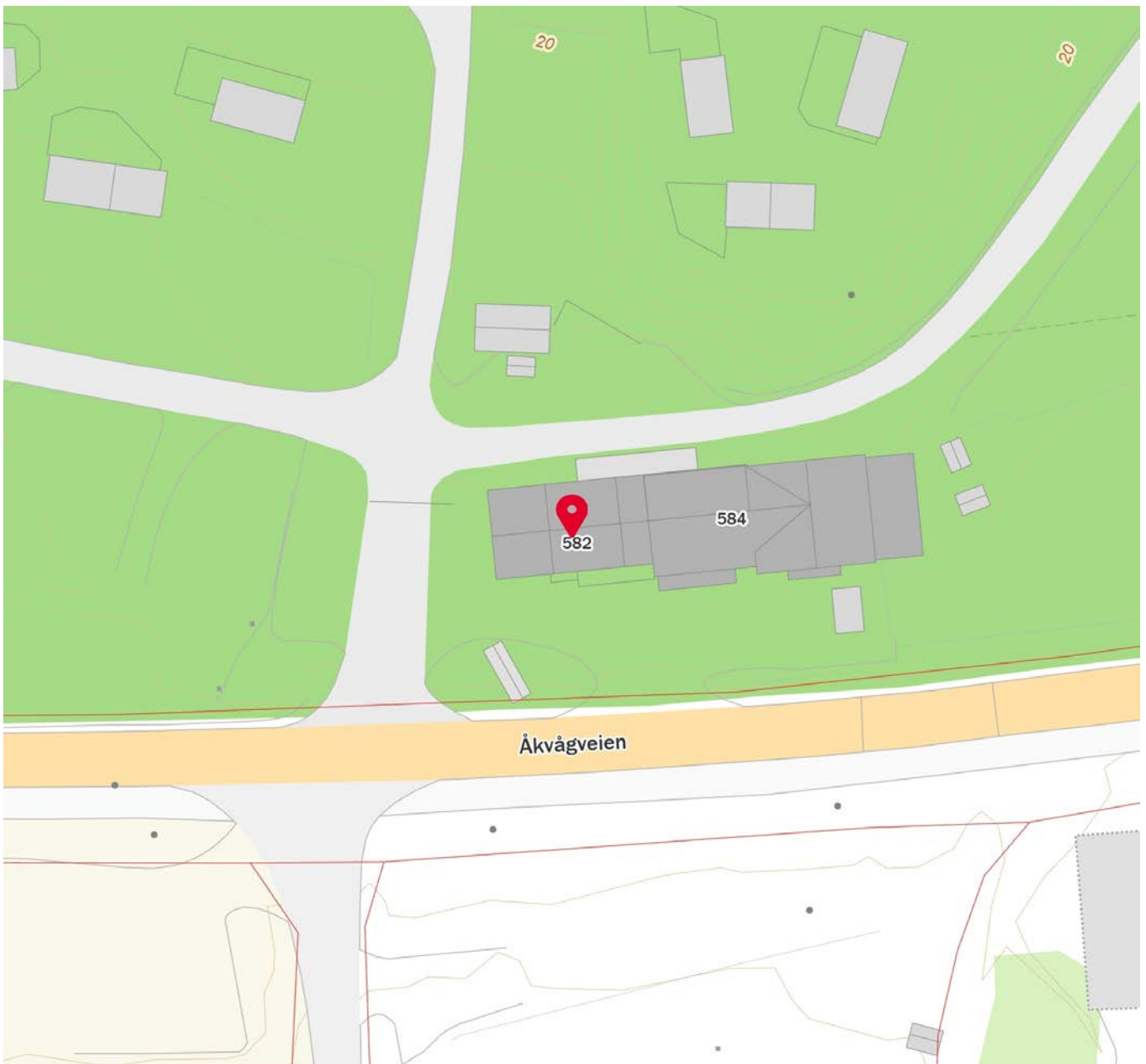
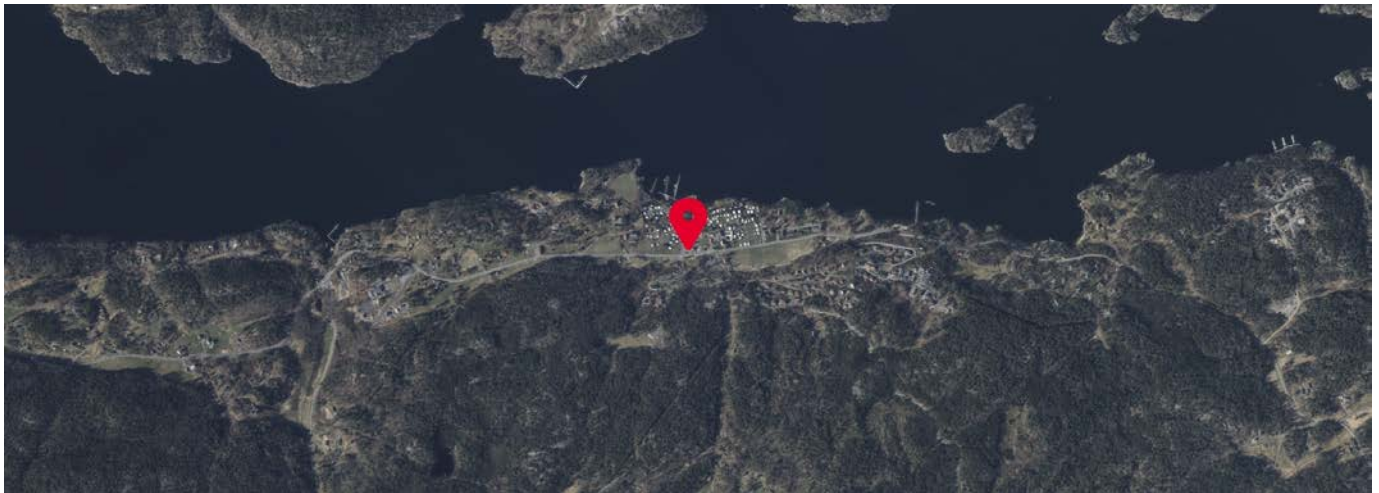
Hope barnehage (1-5 år)	12 min 🚶 1.1 km
-------------------------	--------------------

Dagligvare

Joker Hopestrand	15 min 🚶
Snarkjøp Lyngør Handelshus	6.6 km

Sport

⚽ Sandnes Ballbinge Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
⚽ Hope oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	12 min 🚶 1.1 km
🏊 Atletix Risør	19 min 🚶
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	20 min 🚶



DETALJREGULERING SANDNES BOLIG OG FERIEHUS, GNR. 5 BNR. 5, RISØR KOMMUNE

PLANID: 2022001

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	26.03.2021	Bestemmelsenes dato:	26.03.2021
Rev dato:	26.01.2022	Rev dato:	23.02.2022

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger og fritidsboliger i to adskilte områder. De to områdene har hver sin adkomst.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (1111), BFS
- Frittliggende fritidsbebyggelse (1121), BFF
- Lekeplass (1610), BLK
- Øvrig kommunalteknisk anlegg, renovasjon, (1560), BKT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Kjørevei (2011), SKV
- Annet vegareal (2019), grøntareal, SVG
- Fortau (2012), SF

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (5130), LF
- Landbruksformål (1600) LSN

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet:

- 1) Nettstasjoner og fordelingsskap med tilhørende ledningsanlegg kan føres opp i planområdet. Ved plassering og utforming av nettstasjoner og fordelingsskap skal det tas hensyn til landskap og estetikk.
- 2) Dersom man under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles i samsvar med § 8 i kulturminnevernloven av 9.juni 1978.
- 3) Der ledningstrase for VA-anlegg føres gjennom landskapet må terrenget behandles skånsomt og så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.
- 4) Strøm, fiber o.l. skal legges som jordkabelanlegg.

- 5) Innenfor siktlinjer/siktsoner skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

- 1) Ved søknad om opparbeidelse av tomt skal det fremlegges situasjonsplan som viser eksisterende og prosjekterte terrenglinjer, samt forstøtningsmurer, ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten.
- 2) Ved søknad om tillatelse til byggetiltak på tomt skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, renovasjon, uteoppholdsarealer og forstøtningsmurer. Lokalisering og løsning for renovasjon skal godkjennes av renovasjonsselskapet.
- 3) Ny bebyggelse ment for opphold av mennesker skal tilkobles offentlig vannforsynings- og avløpsanlegg jfr. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

3.1.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS8

- 1) Områdene BFS skal benyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bygge tomannsboliger på inntil 7 av tomtene B02 – B26.
- 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt er BYA = 30%.
- 3) I område BFS1 – BFS6 skal bygg med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 6,8 meter og bygg med annen takform maksimal mønehøyde 8 meter. Det er tillatt med takterrasser. På bolig med flatt tak er det tillatt med inntil 6 m² overbygd trapperom med maksimal høyde 2,5 meter over gesimshøyden. På tomt B09, B11 og B12 er maksimal møne-/gesimshøyde kote 75. På tomt B10 er maksimal møne-/gesimshøyde kote 74.
- 4) Frittstående anneks/uthus/garasje skal tilpasses hovedhuset i farge, form og materialbruk og ha maksimalt bebygd areal BYA = 50 m² og maksimal mønehøyde 5 meter.
- 5) Frittliggende garasje, bod ol. kan oppføres inntil 1 meter fra eiendomsgrense der det ikke er angitt spesiell byggegrense. Ved oppføring av garasje mot kommunal vei, skal avstanden fra veikant til garasje være minimum 5 meter ved direkte utkjøring.
- 6) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 7) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate.
- 8) Hver boenhet skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser, unntatt hybelleilighet som skal ha minimum 1 biloppstillingsplass.
- 9) Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er MUA = 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For tomannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt.
- 10) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng enn 3 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein eller betongblokker med struktur.

- 11) Private avkjørsler skal utformes på en slik måte at overvann, grus mm. ikke blir ledet inn på adkomstvei.

3.1.3 Fritidsbebyggelse – Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1 – BFF14

- 1) Områdene BFF skal benyttes til frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å sette opp inntil 2 sekundærbygg. Det er tillatt å slå sammen to tomter og bygge en stor hytte og inntil 2 sekundærbygg, jfr. pkt 2) under.
- 2) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, BYA = 156 m². Dersom to tomter slås sammen er det tillatt med et maksimalt bebygd areal, BYA = 286 m².
- 3) Frittstående anneks/uthus/garasje skal tilpasses hovedbygning i farge, form og materialbruk og ha maksimalt bebygd areal BYA = 50 m² og maksimal mønehøyde 5 meter.
- 4) Bygninger i område BFF1– BFF14 skal ha maksimal gesims-/mønehøyde 5,8 meter, unntatt tomt H03 – H07 der maksimal møne-gesimshøyde er 4,5 meter, og en planeringshøyde og mønekote (H03-H09) som angitt i tabellen nedenfor med maksimal justeringsadgang på inntil + 0,5 meter. Det er ingen begrensning på å velge en lavere planerings- og mønehøyde.

Tomt	Planeringshøyde (moh)	Mønehøyde (moh)
H03	72	76,5
H04	73	77,5
H05	70	74,5
H06	70	74,5
H07	73,5	78
H08	72	77,8
H09	69	74,8

Det er ikke tillatt å øke bygningshøyden over hhv. 5,8 og 4,5 meter ved å velge en lavere planeringshøyde.

Det er tillatt med takterrasser. På fritidsbolig med flatt tak er det tillatt med inntil 6 m² overbygd trapperom med maksimal høyde 2,5 meter over gesimshøyden.

- 5) Bygg på tomt H03 og H04 skal plasseres på sørsiden av byggegrensen på plankartet.
- 6) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 7) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate.
- 8) Hver fritidsbolig skal ha 2 biloppstillingsplasser på tomta.
- 9) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng enn 3 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein eller betongblokker med struktur.

3.1.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT1- f_BKT2

- 1) Områdene f_BKT er felles område for renovasjon og postkassestativ.
- 2) f_BKT1 er felles for B02-B05.
- 3) f_BKT2 er felles for B09-B16.
- 4) Det er tillatt å lage rampe, levegger og takoverbygg.

3.1.5 Lekeplass, BLK1

- 1) BLK1 er regulert til område for felles lekeplass for BFS1 – BFS8.
- 2) Området skal tilrettelegges for lek/aktiviteter for barn i alderen 0-6 år med godkjente installasjoner. Minst 1 apparat, 50 % av arealet og adkomsten skal være funksjonsåpent. Det er tillatt å sette opp benker, bord ol. for å fremme stedet som et samlende og sosialt møtepunkt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørevei, SKV

- 1) o_SKV1 er offentlig kjørevei
- 2) SKV2-SKV6 er private veier.

3.2.2 Anna veiareal, grøntareal, SVG

- 1) SVG er annet veiareal til fylling, skjering og grøft.
- 2) Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og med god terrengtilpasning/avslutning av anleggene.

3.2.3 Fortau, SF

- 1) o_SF1 og o_SF2 er offentlig fortau. o_SF2 skal utformes som nedsenket fortau og være overkjørbart.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsmål (LF1 – LF11)

- 1) LF er regulert til friluftsområder. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel.
- 2) Innenfor LF-områdene er det tillatt opparbeiding/bearbeiding av terrenget, dersom det fremmer allmennhetens bruk av friluftsområdene, herunder merke og tilrettelegge stier, sette opp benker og bord
- 3) I LF1 er det tillatt med oppbygging av veifylling og sti til grøntområde. Veifylling skal kles med jord.
- 4) I LF4 rundt BFS 7 og BFS8, samt i LF6 rundt BFF2 og BFF3, skal trær med diameter over 20 cm i brysthøyde stå. Unntatt der det står 3 eller flere trær med diameter 20 cm eller mer i nærheten av hverandre, hvor det kan hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 10 meter.
- 5) Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treets høyde når dette har diameter 20 cm i brysthøyde.

3.3.2 Landbruksformål, LSN1

- 1) LSN1 er område for redskapshus og lagerplass. I område LSN1 er det tillatt i sette opp søppelbu for fritidsbebyggelsen BFF1-BFF14.
- 2) Maksimalt bebygd areal, BYA = 2000 m²
- 3) Maksimal mønehøyde 9 meter.

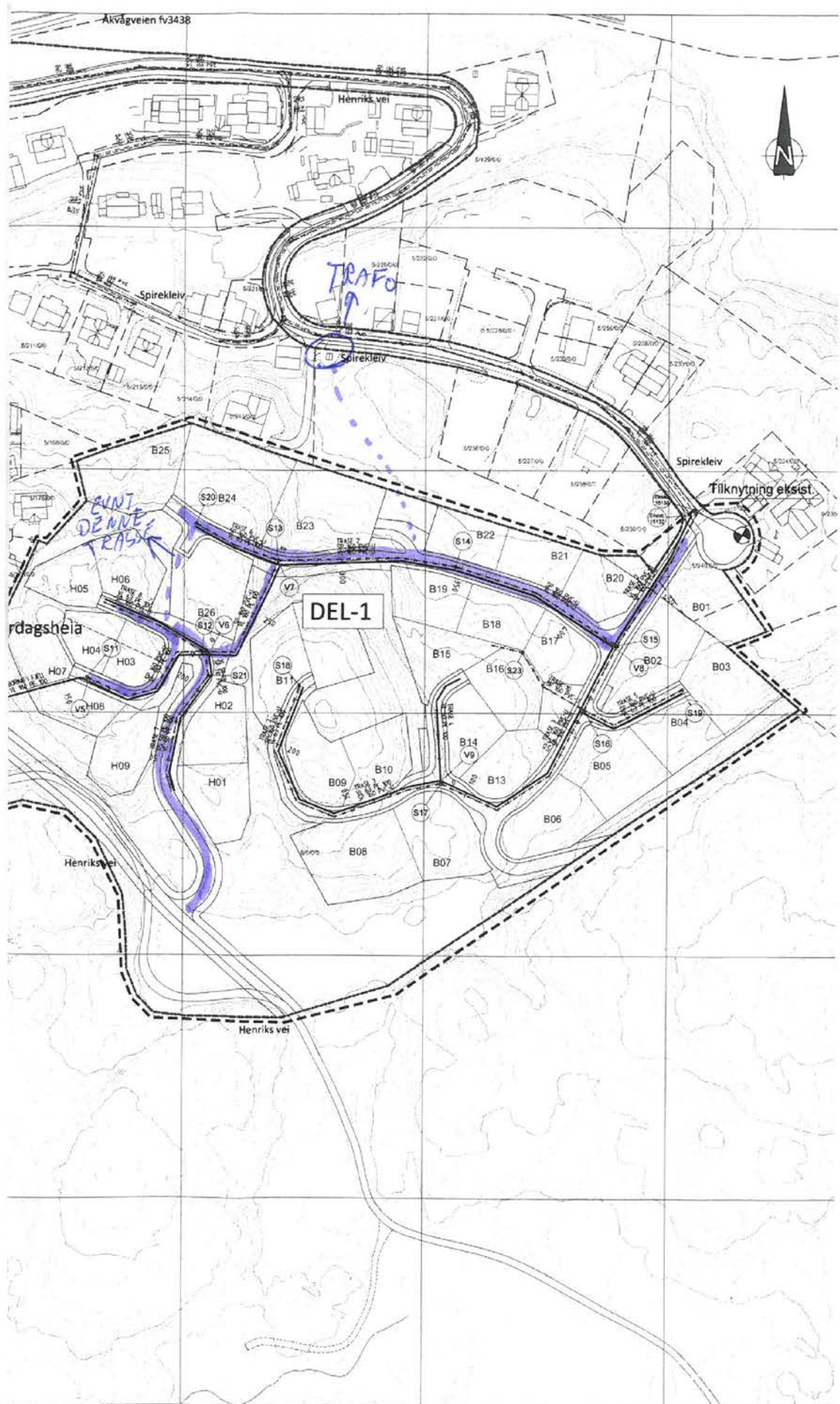
- 4) Bygningens utforming og materialvalg skal tilpasses omgivelsene (landskapet og bygningsmasse).

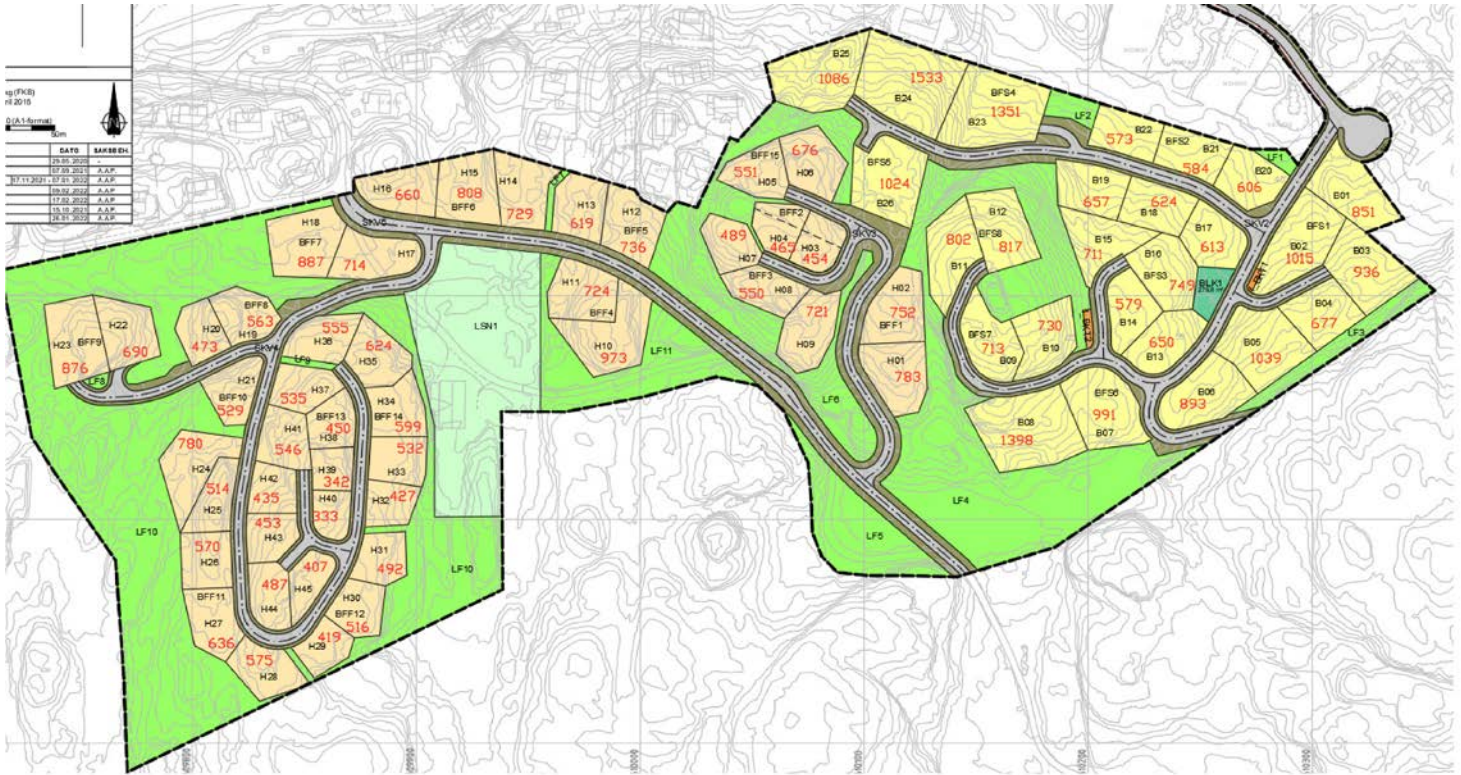
4. Rekkefølgebestemmelser

- 1) Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan for vei, vann- og avløp med overordnet plan for håndtering av overvann.
- 2) Vei, vann og avløp til de enkelte byggetrinn skal være etablert før det kan gis tillatelse til å bygge på tomtene.
- 3) Før det kan gis brukstillatelse til bolig skal BLK1 være opparbeidet iht. 3.1.5 pkt. 2) ovenfor.
- 4) Før vei SKV2 og VA-anlegg kan bygges ut, skal tiltak 1 og 2 i «Tiltakskart adkomstvei og fortau», datert 26.03.21 og revidert 26.01.22, være opparbeidet og godkjent som vist i plankartet.

Vedlegg:

Kart/illustrasjon - Tiltak Adkomstvei og fortau, datert 26.03.2021, revidert 26.01.2022





RISØR KOMMUNE

UTARBEDRET AV: **Stærk**

DATO: 26.03.2021

DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 13.3, FOR:

SANDNES BOLIG OG FERIEHUS, GNR. 5 BNR 5

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg

TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Betyggelse og anlegg

- BF6** Betyggelsestegge (1111), BF71, BF72
- BF7** Frieidstegge (1121), BF71, BF72
- BM1** Betyggelsestegge (1121), BF71, BF72
- BLX** Løstegge (1121), BLX1

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- BRV** Rørnett (2011), a, BRV1, BRV2
- SP** Feste (2012), a, SP1, a, SP2
- SVG** Annet vegnett - grøntett (2018), a, SVG, SVG

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og rekreasjonsområde

- LF** Landbruksområde (1121), LF1, LF11
- LSN** Landbruksområde (2018), LSN1

Linjesymbol

- Planlegges
- Ferdig
- Regulert vegnett
- Regulert vannnett
- Regulert energinett
- Ferdig

KARTDATA

are = 1:1000 m

Høydeangivelse: NN2000

Koordinatsystem: EUREF89, UTM zone 32

Skala: 1:1000 (A4-format)

Dato: 26.03.2021

Forfatter: Stærk

Revisjon: 1

Revisjon: 2

Revisjon: 3

Revisjon: 4

Revisjon: 5

Revisjon: 6

Revisjon: 7

Revisjon: 8

Revisjon: 9

Revisjon: 10

Revisjon: 11

Revisjon: 12

Revisjon: 13

Revisjon: 14

Revisjon: 15

Revisjon: 16

Revisjon: 17

Revisjon: 18

Revisjon: 19

Revisjon: 20

Revisjon: 21

Revisjon: 22

Revisjon: 23

Revisjon: 24

Revisjon: 25

Revisjon: 26

Revisjon: 27

Revisjon: 28

Revisjon: 29

Revisjon: 30

Revisjon: 31

Revisjon: 32

Revisjon: 33

Revisjon: 34

Revisjon: 35

Revisjon: 36

Revisjon: 37

Revisjon: 38

Revisjon: 39

Revisjon: 40

Revisjon: 41

Revisjon: 42

Revisjon: 43

Revisjon: 44

Revisjon: 45

Revisjon: 46

Revisjon: 47

Revisjon: 48

Revisjon: 49

Revisjon: 50

Revisjon: 51

Revisjon: 52

Revisjon: 53

Revisjon: 54

Revisjon: 55

Revisjon: 56

Revisjon: 57

Revisjon: 58

Revisjon: 59

Revisjon: 60

Revisjon: 61

Revisjon: 62

Revisjon: 63

Revisjon: 64

Revisjon: 65

Revisjon: 66

Revisjon: 67

Revisjon: 68

Revisjon: 69

Revisjon: 70

Revisjon: 71

Revisjon: 72

Revisjon: 73

Revisjon: 74

Revisjon: 75

Revisjon: 76

Revisjon: 77

Revisjon: 78

Revisjon: 79

Revisjon: 80

Revisjon: 81

Revisjon: 82

Revisjon: 83

Revisjon: 84

Revisjon: 85

Revisjon: 86

Revisjon: 87

Revisjon: 88

Revisjon: 89

Revisjon: 90

Revisjon: 91

Revisjon: 92

Revisjon: 93

Revisjon: 94

Revisjon: 95

Revisjon: 96

Revisjon: 97

Revisjon: 98

Revisjon: 99

Revisjon: 100





Utbyggingsavtale

Mellom

Sørlandet Feriesenter AS, org nr. 987816228 (UTB)

og

Risør kommune, org.nr. 964 977 402 (RK)

er det inngått følgende avtale i forbindelse med utbygging av område i Risør kommune, regulert gjennom reguleringsplan for Sandnes bolig og feriehus, gnr. 5 bnr. 5, vedtatt av Kommunestyret i sak 22/2 den 17.02.22.

1. Generelt

1.1 Planer, retningslinjer og avtaler

Denne avtalen omhandler utbyggingen av området som er omfattet i detaljreguleringsplanen for Sandnes bolig og feriehus, gnr.5 bnr.5, vedtatt av Kommunestyret 17.02.2022.

Følgende dokumenter gjelder for denne utbyggingsavtalen i oppført rekkefølge:

- Reguleringsplankart datert 26.03.21, revidert 17.02.22
- Reguleringsbestemmelser datert 26.03.21, revidert 23.02.2022
- Tiltaksplanen datert 26.03.21, revidert 26.01.22
- Kommunens veinorm
- Kommunal VA-norm
- Kommunal veilysnorm
- Denne utbyggingsavtalen

1.2 Formål

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser ved utbyggingen av

nevnte område. Avtalen regulerer teknisk infrastruktur og andre tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen på Lørdagsheia / Sandnes i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

2. Utbyggers plikter og ansvar

2.1 Omfanget av utbyggingen

UTB har rett til å foreta utbygging av Lørdagsheia i samsvar med reguleringsplanen. Utbyggingen skal foregå i det tempo og den rekkefølge som UTB bestemmer, men forholde seg til rekkefølgebestemmelsene i vedtatt plan.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ved utbyggingen av Lørdagsheia, skal UTB besørge og bære kostnadene med å prosjektere vei og infrastruktur i området i den takt det er nødvendig for utbyggingen, i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

2.3 Fortau

UTB besørger og bekoster opparbeidelsen av disse arealene i samsvar med godkjente planer, i samsvar med godkjent tiltaksplan.

2.4 Vann og avløp

UTB skal besørge og bekoste detaljprosjektering og utbygging av tekniske anlegg, herunder utarbeide teknisk beskrivelse og orienterende dokument, og i.h.h.t den til enhver tids gjeldende kommunale VA-norm.

Det skal fokuseres spesielt på framtidig klimaendringer (åpne flomveier, overvannshåndtering m.m.).

UTB skal bekoste utarbeidelsen av VA-planer for Lørdagsheia. Det private VA-ledningsnett, er UTB's ansvar. Overvannsanlegg må planlegges og flomveier sikres under utarbeidelsen av planene. Anlegget beskrives i «orienterende dokument».

For å oppnå tilfredsstillende drikkevannsforsyning skal det etableres ringledninger for å sikre forsyning fra to sider.

UTB plikter å medvirke til at de kommunale VA-anleggene ikke påføres skade som følge av utbyggingen.

Alle planer vedrørende vann, avløp og overvann i forbindelse med Lørdagsheia skal godkjennes av RK og bekoster og utføres av UTB. Denne godkjenningen innebærer ikke at Risør kommune trer inn i noe prosjekteringsansvar. Krever tilkoblingen til kommunalt vann-, avløps- og overvannsnett kapasitetsutbedringer på kommunalt nett skal utbygger dekke denne kostnaden.

Offentlig del av VA-nett overføres vederlagsfritt til kommunen etter hvert som de enkelte delstrekningene blir ferdige. Det skal gjennomføres ferdigbefaring før overtakelse.

UTB skal sikre RK en tinglyst rettighet som til enhver tid gir RK uhindret adgang til ledningen med tilbehør for tilsyn, vedlikehold, reparasjon, fornyelse og forandring, herunder rett til atkomst for framføring av materialer.

Ved tilkobling av boligheter og feriehus til det offentlige vann- og avløpsnettet skal det betales tilkoblingsgebyr og ellers årsavgift for vann og avløp, i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og gebyrregulativ.

Private veier og Spirekleivveien

SKV2-5 er private. Drift og vedlikehold ligger på velforeningene/veilagene. Inntil velforening opprettes har UTB ansvar for drift og vedlikehold.

o_SKV1 er offentlig og skal driftes og vedlikeholdes av RK. UTB plikter å bekoste utbedring av veien i samsvar med godkjent reguleringsplan og vedlagt Tiltaksplan, 26.03.21, revidert 26.01.22.

2.5 Fordelingsanlegg strøm, el, tele, TV m.m.

Alle interne kabler skal legges i bakken. Fremføring av strøm, kabelanlegg, elektronisk kommunikasjon/bredbånd med mer, skal legges i bakken etter planer godkjent av lokale kabeletater.

2.6 Byggeområder, velforening – drift av fellesområder

Senest når 6 tomter, enten i boligdelen eller i feriehusdelen er solgt, skal det organiseres velforening/sameie som bl.a. skal ha ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av uteoppholdsarealer, stier, og veier. Det vil bli 2 forskjellige velforeninger. Et for boligeierne, og et for feriehuseierne. Plikt til deltagelse i veiet skal gjøres klart i kjøpekontrakter mellom UTB og hus-/feriehuskjøpere.

2.7 Kjøpere av fast eiendom

Utbygger skal gjøre alle som erverver fast eiendom på Lørdagsheia fra UTB kjent med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene og denne avtalen.

3. Risør kommunes plikter og ansvar

3.1 Overdragelse – vann og avløpsanlegg

Vann- og avløpsnett som RK godkjenner som offentlig ledningsnett, overtas av RK for drift og vedlikehold, jfr. pkt. 2.4.

3.2 Vei – Spirekleivveien

o_SKV1 opprettholdes som kommunal vei, inkludert fortau. RK vil være byggherre for alt arbeid på denne veien. UTB må dekke kostnadene for arbeidene gjennom en pengeoverføring til kommunen.

3.3 Breddeutvidelse

Kommunestyret har vedtatt at mulighet for å redusere bredden på fortauet langs SKV1 skal vurderes. Dersom det blir aktuelt, må reguleringsplanen endres først.

4. Økonomiske betingelser

4.1 Utbygging av Lørdagsheia

UTB bekoster utbyggingen av Lørdagsheia.

4.2 Momsavtale

Det kan inngås separat avtale mellom RK og UTB om momskompensasjon for de delene av anlegget som overtas av kommunen. Justeringsmodellen skal benyttes.

5. Diverse

5.1 Byggemøter

Utbygger er ansvarlig for byggeledelsen. Byggeledelsen skal gjennomføres på en faglig måte, i samsvar med denne avtale og andre godkjenninger som gis. UTB innkaller til byggemøter og fører referat fra disse. RK's representant skal kalles inn til møtene. Dette gjelder for bygging av anlegg som Risør kommune skal overta. I saker hvor kommunens interesser etter denne avtale berøres kan kommunens representant kreve protokolltilførsel dersom det er nødvendig for å ivareta kommunens interesser på en betryggende måte.

5.2 Tvister

Tvist som oppstår mellom partene i forbindelse med utbyggingsavtalen avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Voldgiftsrettens leder skal være embetsdommer og oppnevnes av Sorenskriveren i Agder Tingrett. Voldgiftsrettens leder oppnevner de øvrige medlemmene.

5.3 Varighet – opphør – revisjon – transportere

Avtalen gjelder inntil den planlagte utbyggingen er gjennomført, eller inntil partene er enige om å endre eller bringe den til opphør for hele eller deler av utbyggingsområdet.

Ved endring av reguleringsplanen som berører forhold i nærværende avtale, skal denne avtalen revideres etter begjæring fra en av partene.

Ved eventuelt salg av eiendommen, skal avtalen transporteres til nye eiere.

5.5 Ikrafttredelse

Avtalen sluttbehandles og godkjennes av kommunestyret i Risør. Avtalen trer i kraft fra den dato partene undertegner avtalen.

Nærværende avtale er opprettet og undertegnet i to – 2 – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt

Risør, den .../... - 2023

Risør, den .../... – 2023

Sørlandet Feriesenter AS
v/Prosjektleder

Risør kommune
v/Ordfører

.LEIEKONTRAKT BÅTPLASS 2025 - 2035

Sørlandet Feriesenter v/Mads H Sandnes, har inngått følgende avtale med, xxxxxx her kalt leier.

Leier har leid båt plass type ved bryggeanlegget på Sørlandet Feriesenter.

Innskudd ved inngåelse av avtale er kr.

Dette beløpet blir nedskrevet over 10 år.

Avtalen gjelder for perioden 01.05.2025 til 01.05.2035

Årlig leie er kr. Den årlige leien indeks reguleres hvert år. (konsumprisindeks).

Regelverk:

Fortøyning: Båten skal fortøyes på begge sider, både foran og bak. Det skal også benyttes strekkavlastere på alle fortøyninger. Tau tykkelse tilpasset båtstørrelsen, minimum 12mm.

Opptak av båt: Alle båter skal være ute av havnen innen 20. sept. Vi anbefaler at båten taes opp så snart som mulig på høsten, for å unngå skader som følge av regn og vind. Ønsker man å ha båten ute lengre kan dette avtales, Det blir belastet kr. 500,- per påbegynte uke båten blir liggende i havna.

Ro: Det skal være ro i havnen, og i området Sørlandet Feriesenter, mellom 2300 og 0700 Tenk på alle barn og voksne som ligger og sover. Man plikter å følge nattevaktens anmodninger.

Parkering: Det er mulig å parkere bilen opp i bakken på den andre siden av resepsjonen. (Opp ca. 150 m i bakken.). Bilkjøring ned til båt plassen er kun tillatt ved absolutt nødvendighet etter avtale med Ole Marius eller Mads Henrik. Minst mulig kjøring på feriesenteret av hensyn til miljø og sikkerhet for alle som ferdes her.

Øvrige vilkår: Båtplassen kan benyttes av utleier uten vederlag dersom den står ubrukt/tom. Etter avtale med leier. Utleier står fritt til å bytte tildelt plass med annen plass av samme størrelse i bryggeanlegget. Leier har ikke lov å selge, eller leie ut båt plassen til andre.

Ved oppsigelse: Innskuddet for de 4 første årene tilbakebetales uansett ikke. Deretter tilbakebetales restbeløpet av nedskrevet innskudd (1/10 pr. år.) Ved oppsigelse før 4 år er gått vil ikke årlig leie påløpe, men innskuddet blir bare tilbakebetalt med 6/10. Ved oppsigelse for eksempel etter 6 år tilbakebetales innskuddet med 4/10.

Overføring: Ved et evt. salg av hus/hytte, har ny eier rett til å overta båt plassen, men ny avtale med Sørlandet Feriesenter må undertegnes.

Ved brudd på regelverket kan utleier si opp avtalen uten samtykke fra leier. Båt må da fjernes innen 7 dager. Innbetaling for innværende år blir ikke tilbakebetalt.

Priser. 2025

A: Bryggeplass på vaierbrygge.	Innskudd kr.13000.-	Årlig leie kr. 3200.-
B: Enkle utriggere 2.0 m.	« « kr. 25000.-	Årlig leie kr. 3500.-
C: « « 2.5 m.	« « kr. 33000.-	« « kr. 4300.-
D: Gangbar utrigger 2.5 m.	« « kr. 37000.-	« « kr. 5300.-
E: « « 3.0 m.	« « kr. 41000.-	« « kr. 5900.-
F: « « 3.5 m.	« « kr. 47000.-	« « kr. 6600.-
G: « « 4.0 m.	« « kr. 52000.-	« « kr. 7800.-
H: « « 5.0 m.	« « kr. 59000.-	« « kr. 9400.-

Avtalen må returneres i underskrevet stand.

Utleier Mars.. 2025
Mads Henrik Sandnes

Sign
Sørlandet Feriesenter AS
Tlf. 37154080

Leier Dato_____

Underskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åkvågveien 582 (Fritidstomt)
4957 RISØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre