



aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

VELKOMMEN

Hyttefeltet ligger tett på sjøen og man vil kunne se sjøen fra flere steder. Flere av tomtene har sjøutsikt.

Området byr på flotte turmuligheter både til skogs og i den særegne skjærgården mellom Kragerø og Risør. Portør og Stangnes er fine turmål i Kragerø. Fra Øysang - en kort kjøretur fra eiendommen, ca 12 min - kan man ta passasjerbåt over til Risør i sommerhalvåret. I kultur- og trehusbyen Risør finner du sjarmerende gater, gallerier og butikker.

Ta kontakt for hyggelig visning

Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Om eiendommen | 6 |
| Forbrukerinformasjon | 46 |
| Budskjema | 47 |

Nøkkelinformasjon

| | | | |
|------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| Prisant.: | Kr 1 600 000,- | Gnr./bnr. | Gnr. 29, bnr. 202 |
| Omkostn.: | Kr 59 140,- | | Gnr. 29, bnr. 203 |
| Total ink omk.: | Kr 1 659 140,- | | Gnr. 29, bnr. 204 |
| Selger: | Nummer Hundre AS | | |
| Salgsobjekt: | Tomt | | |
| Eierform: | Eiet | | |
| Tomtstr.: | 1237 -1419 m ² | | |
| | | Oppdragsnr.: | 1302240151 |

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse

Gnr. 29, bnr 202: 1 237 m²
Gnr. 29, bnr 203: 1 419 m²
Gnr. 29, bnr 204: 1 305 m²

Tomtebeskrivelse

Tomter med sol fra morgen til kveld. Samtlige tomter har god beliggenhet og er flott plassert i terrenget. Bnr 202 areal 1237m², bnr 203 areal 1419m² og brn 204 areal 1305m² i følge matrikkelbrev fra Risør kommune. Hovedsakelig naturtomt, med shinglet adkomst og p-plass.

Beliggenhet

Hyttefeltet ligger tett på sjøen og man vil kunne se sjøen fra flere steder. Flere av tomtene har sjøutsikt.

Området byr på flotte turmuligheter både til skogs og i den særegne skjærgården mellom Kragerø og Risør. Portør og Stangnes er fine turmål i Kragerø. Fra Øysang - en kort kjøretur fra eiendommen, ca 12 min - kan man ta passasjerbåt over til Risør i sommerhalvåret. I kultur- og trehusbyen Risør finner du sjarmerende gater, gallerier og butikker.

Nærmeste matbutikk er Westgaard landhandel på Levang ca 5 kilometer unna. Her finner du også bensinstasjon og bilverksted.

Fra eiendommen tar det ca 45 minutter å kjøre til Risør, ca 1 time å kjøre til Arendal og ca 50 minutter å kjøre til Kragerø. Alternativt adkomst til Kragerø med fergeforbindelse fra Stabbestad som ligger ca

15 minutter å kjøre fra eiendommen. På Stabbestad ligger også Kragerø Resort med 18 hulls golfbane, spafasiliteter og spennende aktivitetstilbud som feks utbygde sykkelstier i topp standard. I tillegg er området rundt Gjernes meget egnet for kano/kajakk padling. Ca 3 kilometer mot vest kommer man inn i Kjølebrøndsvassdraget hvor det er fantastiske padlemuligheter i smult ferskvann. For den erfarne padler kan man padle rundt hele Stabbestad og Levangshalvøya via Kragerø.

Ca 9 kilometer fra tomene ligger Portør pensjonat med en idyllisk bakhage hvor det arrangeres flere konserter i løpet av sommeren. Stedet er også åpent med servering hele sommeren.

Adkomst

Kommer du nordfra på E-18 tar du av ved Tangen-krysset utenfor Kragerø og følger FV351 og skilte mot Stabbestad. Etter ca 28 kilometer passerer du Westgaard Landhandel. Kjør rett frem videre i ca 4 kilometer og sving så til venstre inn på Lunheimveien. Følg så denne til enden. Det tar ca 35 minutter å kjøre fra avkjøringen ved Tangen til du er fremme på eiendommen. Kommer du sørfra følger du FV351 i ca 20 kilometer fra Søndeled.

Radonmåling

Selger opplyser å ikke ha kunnskap om- eller å ha foretatt radonmåling etter strålevernforskriften på eiendommen.

Diverse

Med tomtene følger:

- Tinglyst veirett. Det vil bli etablert et veilag med pliktig medlemskap, egne vedtekter og bestemmelser om årlig avgift. Veilaget er ikke ferdig etablert. Tinglyste avtaler om

veirett ligger vedlagt prospekt.

- Tilkobling til kommunalt vann og avløp fra Risør kommune via en privat felles samleikum. Kjøper dekker utgiftene til påkoblingsavgift til Risør kommune med ca kr. 130000,-, privat pumpekum for hver tomt ca kr. 80 000,-. Vann og avløp er ført inn til tomten.

- Vederlagsfri medlemskap i VA-andelslaget som eier den private delen av anlegget.

Kontigent/årlig avgift for drift og vedlikehold av anlegget må påregnes. Andelsavtale ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Mulighet for tilkobling til internett gjennom A-fiber og Altibox, tilkoblingsavgift kr. 5900,-

- 2 parkeringsplasser til hver tomt på felles parkeringsområde.

- Selger har tilrettelagt for El-bil lading. Eget koblingsskap for felles eller individuelt ladeanlegg er etablert av Glitre Nett. Kjøper må selv besørge måler og tilkobling av lader/uttak.

- Strøm til tomtegrense

- Tillatt bruksareal på fritidsbolig på 120 kvm iht reguleringsbestemmelsene. Uthus/bod skal fortrinnsvis bygges som del av hovedhytta. Se nærmere reguleringsbestemmelser som er vedlagt salgsoppgaven

- Begrensninger i bruk av utendørs belysning. Se erklæring som er vedlagt salgsoppgaven og som vil bli tinglyst på tomtene ved fradeling.

- Tomtene er fradelt og oppmålt

Det er mulighet for å få tilgang til båt plass ved Vrang Sund Båthavn innenfor Serkholmene. Båthavnen ligger ca 11min i bil fra tomtene.

Her er det mulighet for å kjøpe rettighet til plass som da kan bli tinglyst på egen eiendom. Engangssummen for dette er ca 110.000kr for en 3m bred plass. Så tilkommer

en årlig leie på ca 10.000kr.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 600 000

Info kommunale avgifter

Omfatter avgifter til vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og evt. feieavgift. Eiendomsskatt er ikke fastsatt, og øvrige avgifter vil fastsettes og faktureres etter at ferdigstillelse av fritidsbolig.

Info formuesverdi

Vil først bli fastsatt når det er oppført bygning på tomten.

Andre utgifter

Se punkt under diverse.

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 29, bruksnummer 202 i Risør kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 203 i Risør kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer

204 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen leveres fri for pengeheftelser. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Følgende servitutter (råderettsbegrensninger) er/vil bli tinglyst på eiendommen:

Det er tinglyst erklæring av 16.06.2023 «bestemmelse om belysning», denne gjelder begrensninger av bruk av utelys på bygningene som oppføres. Erklæringen er inntatt i prospektet side

I forbindelse med fradeling er heftelser knyttet til hovedbølet gnr. 29 bnr. 11 automatisk fulgt med over som heftelser på nye tomter. Disse tinglyste merknadene kan fås ved henvendelse megler.

Heftelsene gjelder rettigheter som tidligere utskilte tomter fra gnr. 29 bnr. 11 har fått på eiendommen. Kontakt megler dersom dere har spørsmål til betydningen av disse.

Eiendommen gnr. 29 bnr. 44 har forkjøpsrett til tomtene, tinglyst 21.12.1963. Eier av gnr. 29 bnr. 44 har gitt beskjed om at de ikke vil benytte seg av forkjøpsretten.

Vei, vann og avløp

Tomtene ligger ved privat vei og vil bli tilkoblet offentlig vann- og kloakknett

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Reguleringskart og tilhørende reguleringsbestemmelser følger bak i

salgsoppgaven.

Kommentar konsesjon

Kjøper må på grunn av tomtens størrelse/ beskaffenhet undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
40 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 600 000,00))

59 140,- (Omkostninger totalt)

1 659 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 59 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på tomtene.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

27.06.2024



Tomtene har sol fra morgen til kveld.



SOLGT

29/204
1 305 m²

SOLGT

29/202
1 237 m²

29/203
1 419 m²

Lunheimveien 111



SOLGT

29/204
1 305 m²



29/203
1 419 m²

29/202
1 237 m²

SOLGT

Lunheimveien 113



SOLGT

29/204
1 305 m²

SOLGT

29/202
1 237 m²

29/203
1 419 m²

Lunheimveien 115



Hyttefeltet ligger tett på sjøen og man vil kunne se sjøen fra flere steder. Flere av tomtene har sjøutsikt.

Området byr på flotte turmuligheter både til skogs og i den særegne skjærgården mellom Kragerø og Risør. Portør og Stangnes er fine turmål i Kragerø. Fra Øysang - en kort kjøretur fra eiendommen, ca 12 min - kan man ta passasjerbåt over til Risør i sommerhalvåret. I kultur- og trehusbyen Risør finner du sjarmerende gater, gallerier og butikker.

Nærmeste matbutikk er Westgaard landhandel på Levang ca 5 kilometer unna. Her finner du også bensinstasjon og bilverksted.

Fra eiendommen tar det ca 45 minutter å kjøre til Risør, ca 1 time å kjøre til Arendal og ca 50 minutter å kjøre til Kragerø. Alternativt adkomst til Kragerø med fergeforbindelse fra Stabbestad som ligger ca 15 minutter å kjøre fra eiendommen. På Stabbestad ligger også Kragerø Resort med 18 hulls golfbane, spafasiliteter og spennende aktivitetstilbud som feks utbygde sykkelstier i topp standard. I tillegg er området rundt Gjernes meget egnet for kano/kajakk padling. Ca 3 kilometer mot vest kommer man inn i Kjølebrøndsvassdraget hvor det er fantastiske padlemuligheter i smult ferskvann. For den erfarne padler kan man padle rundt hele Stabbestad og Levangshalvøya via Kragerø.

Ca 9 kilometer fra tomene ligger Portør pensjonat med en idyllisk bakhage hvor det arrangeres flere konserter i løpet av sommeren. Stedet er også åpent med servering hele sommeren.







Samtlige tomter har god beliggenhet
og er flott plassert i terrenget.

Avtale om veirett

Avtalen omhandler veirett over eiendommen gnr. 29 bnr. 16 i Risør kommune for gnr. 29 bnr. 11 i Risør kommune og de 5 eiendommene som fradeles fra denne (FF1-5 i reguleringsplan for Lunheim i Risør kommune med planid 4201_2018004).

Grunneier som avgir veirett forplikter seg ved denne avtalen til å signere på erklæring om veirett i 2 eksemplarer (vedlegg 1).

Nummer Hundre AS (org. nr. 988 786 616) skal sørge for å sende inn signert erklæring i 2 eksemplarer til tinglysing og skal bære kostnaden for tinglysing av erklæringen.

Innbetaling av oppgjør for veirett skjer senest 20 dager etter tinglysingsdato.

Avtalt endelig oppgjør for veirett er kr. 59.375,-.

Oppgjør skjer til kontonummer 2801.41.45771

Denne avtalen er utformet i to eksemplarer, hvorav en til hver av partene.

Sted Stokmyr Dato: 29.04.22

Grunneier(e) gnr. 29 bnr. 16
i Risør kommune:

May Liss Selstad
May Liss Selstad
F. nr. 161257 

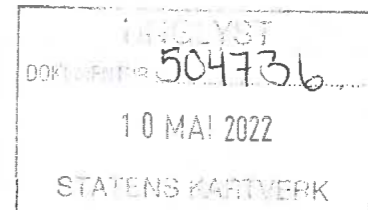
Grunneier gnr. 29 bnr. 11
i Risør kommune:

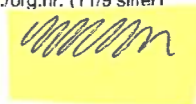
Henriette Tronrud
Nummer Hundre AS
Henriette Tronrud
(Org. nr. 988 786 616)

Vedlegg:

1. Erklæring om veirett med kartvedlegg (kopi)

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | |
|--|---|
| Innsenders navn (rekvirent): Nummer Hundre AS | Plass for tinglysingsstempel  |
| Adresse: Arnemannsveien 3 | |
| Postnummer: Poststed: 3510 Hønefoss | |
| Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 988 786 616 | |

| | |
|----------------------------|--|
| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | |
| Navn May Liss Selstad | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 161257  |

| | | | | | |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | |
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 4201 | Risør | 29 | 16 | | |

| | | | | | | |
|---|---|----------------------------------|------|------|------|------|
| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | | |
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴ | | | | | |
| | Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| | 4201 | Risør | 29 | 11 | | |
| B | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) | | | | | |
| | Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | | | | |

| | |
|------------------|--|
| Dato 29.04.22 | Hjemmelshavers underskrift ⁵ <u>May Liss Selstad</u> |
|------------------|--|

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommengnr. 29 bnr. 11 i Risør kommune og de 5 eiendommene som fradeles fra denne (FF1-5 i reguleringsplan for Lunheim i Risør kommune med planid 4201_2018004) gis veirett over eiendommen gnr. 29 og bnr. 16 i Risør kommune.

Veiretten er inntegnet i vedlagt kart.

Rettigheten skal tinglyses.

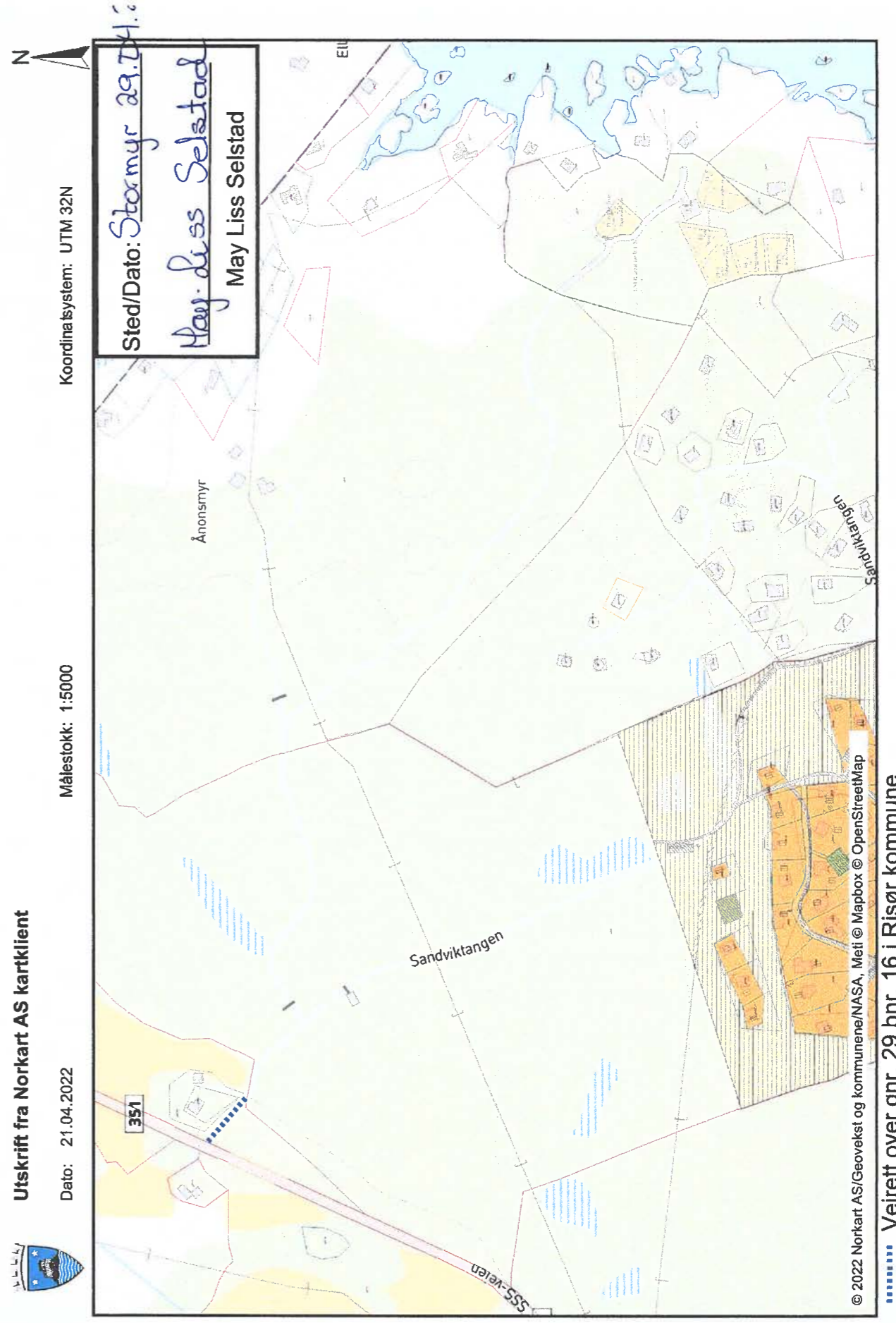
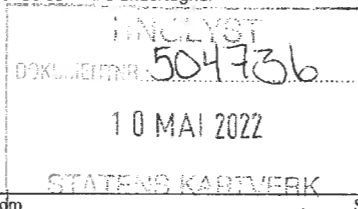
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

| | |
|------------------|--|
| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ |
| Stormyr 29.04.22 | May-Liss Selstad |

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



AVTALE ELLINGSVIKA VANN OG AVLØP SØR

Mellom foretaket **Nummer Hundre AS**(foretaksnummer 988 786 616 , senere kalt foretaket) og

.....fnr:.....(grunneier) (*eier av hyttetomt FF1 – 5*)

som representerer eiendommen.....er det inngått følgende avtale:

1. Omfang

Avtalen regulerer fordeling for drift- og vedlikeholdskostnadene for foretakets andel i Ellingsvika Sør.

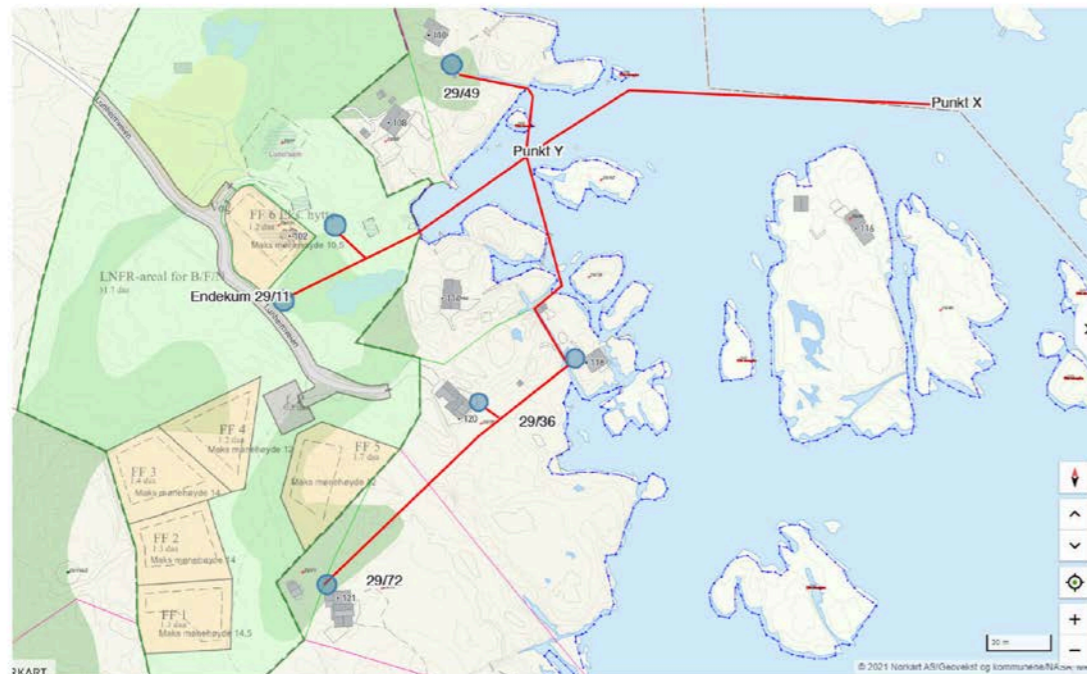
Herunder partenes rettigheter og plikter ved drift av vann og avløpsanlegget.

Vann og avløpsanlegget omfatter felles vann- og avløpsledninger tilknyttet offentlig vann- og avløpsordning fra Kragerø kommune inklusive tekniske installasjoner (varmekabler, tappekraner og lignende).

For hovedanlegget – Ellingsvika Sør, gjelder følgende eierbrøk:

| Delstrekk | Antall andeler | Gnr/bnr: 29/36 | Gnr/bnr: 29/72 | Gnr/bnr: 29/49 | Gnr/bnr: 29/11 og 121 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Kommunalt tilkoblingspunkt(X) Avgrening (Y) | 13 (100%) | 2 (15%) | 1 (8%) | 1 (8%) | 9 (69%) |
| Avgrening (Y) – 29/36 | 3 (100%) | 2 (67%) | 1 (33%) | 0 | 0 |
| 29/36 – 29/72 | 1(100%) | 0 | 1(100%) | 0 | 0 |
| Avgrening (Y) – 29/49 | 1 (100%) | 0 | 0 | 1 (100%) | 0 |
| Avgrening (Y) – Endekum for hyttetomter på 29/11 | 9 (100%) | 0 | 0 | 0 | 9 |

Oversiktskart Medlemsavtale Ellingsvika SØR VA



Eierbrøk, med tilhørende driftsansvar for foretakets 9 andeler er slik:

| Delstrekk | Antall andeler | Foretaket 29/11 og 121 | Tomt FF1 | Tomt FF2 | Tomt FF3 | Tomt FF4 | Tomt FF5 |
|--|----------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Kommunalt tilkoblingspunkt(X) – Avgrening (Y) | 9(100%) | 4 (45%) | 1 (11%) | 1 (11%) | 1 (11%) | 1 (11%) | 1 (11%) |
| Avgrening (Y) – Endekum for hyttetomter på 29/11 | 9 (100%) | 4 (45%) | 1 (11%) | 1 (11%) | 1 (11%) | 1 (11%) | 1 (11%) |

For øvrig eies og driftes anlegget ut fra følgende fordeling:

Stikkledninger (inkl. tilkoblingspunktet) fra samleikum frem til hyttevegg, med nødvendig pumpekum og stoppekran (vannledning), er ikke del av anlegget som reguleres i denne avtale.

Kvernpunder med kum vil etter oppføring være eid av tilsluttet(e) eiendom(er). Drift og vedlikehold av denne pumpen besørger av eiendommen(e) tilknyttet kvernpumpen alene.

Vann- og avløpsanlegget er lagt i terreng som angitt på kartskissen som vedlegges som del av denne avtale.

2. Foretakets rettigheter og plikter

Avtalen gir eierandeler til VA-anlegget Ellingsvika SØR og gjennom dette rett til å koble gnr/bnr iht oversikt i pkt 1 til vann- og avløpssystemet.

Foretaket har innbetalt anleggsbidrag for 9 andeler, inkludert fem planlagte hyttetomter utskilt fra eiendommen 29/11. Det skal ikke kreves ytterligere vederlag for fremtidig tilkobling av disse tomtene.

All utbygging av vann og avløpsanlegget er utført av foretaket.

Foretaket besørger nødvendige offentlige godkjenninger for fellesanlegget.

Foretaket forsikrer fellesanlegget samlet.

Avtalen tinglyses av foretaket.

3. Grunneiers rettigheter og plikter

Avtalen gir eierandel til VA-anlegget Ellingsvika SØR og gjennom dette rett til å koble gjeldende gnr/bnr til vann- og avløpssystemet.

Grunneier må selv søke Kragerø kommune om tilknytning til vann- og avløpssystemet, og Risør kommune om eventuelle søknadspårligende arbeider ifm installasjon på egen eiendom (utover VA-anlegget)

Årlige Drifts- og vedlikeholdskostnader tilkommer.

Kragerø kommunes anleggsbidrag og tilknytningsavgift for tilkobling til kommunalt vann/avløp er hvert medlems (gnr/bnr) eget ansvar.

Det tillates ikke å føre takvann, overflatevann eller fremmedvann inn på avløpsanlegget.

4. Nye andeler

Hver deleier disponerer sin(e) andeler fritt, men plikter å informere samtlige deleiere om hvem som til enhver tid er tilknyttet anlegget.

Nye andeler (utover de som er angitt i pkt 1 over) som tilkommer etter at anlegget er satt i drift, plikter å betale et anleggstilskudd til de berørte deleierne.

Deleierne iht oversikten i pkt 1 over skal godkjenne eventuelle nye andeler på anlegget og på fastsette anleggsbidrag for tilkoblingen. Anleggsbidrag for nye andeler tilbakebetales eierne i oversikten i pkt 1 basert på innskutte andeler.

Enhver ny tilkobling skal gjøres fagmessig og utføres av autorisert instans.

5. Kostnader og betaling for drift av anlegget

Skade/repasasjon/service/ettersyn på de ulike delstrekninger dekkes av delstrekkets eiere jfr oversikt pkt 1 over.

Hvert grunneier er selv ansvarlig for og betaler utgiftene til elektrisitet til kvernpumpe og eventuelle varmekabler på egne stikkledninger (vann & avløp) frem til koblingspunktene til samleledningene.

Nye andeler betaler den andel eierne i felleskap har bestemt.

Det enkelte andel bærer ansvar og kostnader forbundet med driftsstans eller skade på vann- og avløpsanlegget som skyldes uaktsomhet eller feilaktig bruk av anlegget av ham selv, personer i husstanden, besøkende eller leietakere.

Grunneier vil motta en driftsinstruks så snart avtale med serviceleverandør er inngått. Driftsinstruksen inngår som del av denne medlemsavtalen. Kommunale avgifter på vann/avløpsforbruk er hver grunneiers eget ansvar.

Antatt årlig kostnad pr grunneier for å dekke forsikring, drift og ettersyn er kr 1000,- pr andel.

6. Tiltredelse av avtalen

Undertegnede grunneier/fester garanterer å ha rådighet over eiendommen og at rettigheter og forpliktelser som beskrevet i denne avtalen kan tiltres.

Avtalen gjelder G.nr./b.nr: _____ i Risør kommune

Dato: _____

Hjemmelshaver(e): _____

For Nummer Hundre AS: _____

.....

.....

REGULERINGSPLAN FOR LUNHEIM I RISØR KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

| | | | |
|--------------------------|------------|------------------------|--------------|
| Bestemmelsene er datert: | 2018-01-02 | Sist revidert /endret: | 2019-02-14 |
| Plankart er datert: | 2018-01-02 | Sist revidert /endret: | 2019-02-14 |
| Kommunestyrets vedtak: | 2018-11-29 | Behandling /saknr. | 2016/757/HRO |

§ 1. PLANOMRÅDE

1.1 Området for reguleringsplan

Området for reguleringsplan er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000 – revidert 14.02. 2019.

1.2 Formål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

(Fritidsbebyggelse-frittliggende)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Veg, Parkeringsplasser)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

(LNFR areal for spredt bolig-/fritids- eller næringsbebyggelse, mv)

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, FF1-6

All bebyggelse skal være innenfor viste byggegrenser. Det kan bygges maks mønehøyde 5,8 m, og maks gesimshøyde 4,0 m. Det kan tillates flate tak, saltak eller pulttak. Maks høyde på hytter med flatt tak kan være 4,0 m. Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har mørk og matt virkning.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, glass, treverk, skifer og torv). I terrenget skal murer oppføres som natursteinsmurer. Det tillates ikke oppført gjerde. Hyttene skal tilpasses tomtens topografi og terrenginngrep skal begrenses.

I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m² på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjanse for publikum og naboer.

Det kan oppføres én hytte på hver tomt. Uthus/bod skal fortrinnsvis bygges som del av hovedhytta. Kommunen skal ta stilling til behov for, samt utforming og plassering av eventuelt frittliggende bod. Av brannvern hensyn skal det ikke oppføres boder, levegger

eller garasje som medfører at det blir mindre avstand enn 8 m mellom bygg eller konstruksjoner på de forskjellige tomtene.

Hyttene kan oppføres i inntil BRA= 120 m². Maks. høyde på gesims og møne skal måles til ferdig planert terreng. Parkering skal ikke regnes med i BRA.

Alle tomter skal fradeles. For FF 6 skal 2 parkeringsplasser opparbeides på egen tomt.

§3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

3.1 LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse

Landbrukseiendommen kan tillates bebygd med én bolig med tilhørende garasje og uthus for bosted og drift.

Nye bygninger kan plasseres innenfor viste byggegrenser. Ny bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det etableres underetasje. Maks. møne- og gesimshøyde, dersom det bygges underetasje, kan være 10,5 m og 7,0 m, begge målt til ferdig planert terreng. Uten underetasje kan maks. møne- og gesimshøyde være 8,0 m og 5,5 m. Det tillates kvist på taket med høyere gesims. Bebygd areal for bolig kan være inntil 175 m².

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel, materialbruk og farge.

Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m², maks. møne- og gesimshøyde kan være 5,4 m og 3,0 m. Uthus kan oppføres med bebygd areal inntil 40 m², maks. møne- og gesimshøyde kan være 6,0 m og 3,0 m. Anneks kan oppføres med bebygd areal inntil 30 m², maks. møne- og gesimshøyde kan være 5,5 m og 3,0 m. Sjøbod kan oppføres med bebygd areal inntil 7,0 m² og pulttak med maks. gesimshøyde 2,6 m. Bygningene kan plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Arealene utenom dyrket mark kan benyttes til friluftsområder, lek og opphold, samt landbruk. Sti fra parkeringsplass sydover mot sjø skal holdes åpen og kan opparbeides med inntil 1,8 m bredde med fast dekke (grus e.l.) med maks. stigning 1:15. Der stien eventuelt er i konflikt med utskilt eiendom skal ny trasé i samme standard opparbeides utenfor tomt. Det kan opparbeides stier også i øvrig terreng. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hoggning for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i LNFR-områdene. Brygge kan opprettholdes som i dag.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Vegene skal være offentlig tilgjengelige. Det skal opparbeides møteplasser på hensiktsmessige steder for bedre trafikkavvikling. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Fyllingsskråninger skal ikke være brattere enn 1:2, og skal jorddekket og tilsås. Møteplasser og skråninger kan legges ut i tilgrensende LNFR areal.

4.2 Parkering

På parkeringsplassen skal det etableres to plasser hver for FF1 – 5.

P-plassenes fordeling på de enkelte tomter skal medtas i skjøte og tinglyses. Sideterreng skal planeres og tilsås slik at anlegget fremstår tiltalende. Under parkeringsplassen kan det innpasses avløpstank for hyttebebyggelsen.

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Søkna om byggetillatelse

Nabolagsprofil

Lunheimveien 111

Med byggesøknad skal bl.a. følge situasjonsplan i målestokk 1 : 500 som viser bebyggelsens art, snitt, terrenglinjer før og etter bygging, plassering, høyde samt høyde på grunnmur, høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne, evt. parkering og utforming av den ubebygde delen av tomte. Evt. gjerde, forstøtningsmurer o.l. skal også framgå. Situasjonsplanen skal også vise terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

5.2 Eksisterende vegetasjon, graving, fylling m.v.

Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon og terreng i friluftareal, på den enkelte tomt og på parkeringsplassen, søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen. Skjæringer, fyllinger o.l. skal gis en tiltalende form og behandling og utføres på mest mulig skånsomt vis. Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter. Det skal tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé. Store fyllinger eller skjæringer skal unngås med mindre det kan dokumenteres at inngrepene blir lite synlige for allmennheten. Grøftedimensjoner for fremføring av stikkledninger skal minimaliseres, og tilsås eller steinsettes etter gjenfylling. I kløfter der det er nødvendig å sprengne for å få fram veier og ledninger skal det så langt råd er sprenges på én side for å bevare naturen mest mulig. Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrop skal fjernes fra området.

5.3 Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndigheten i Aust- og Vest Agder fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

5.4 Beskyttelse mot radongass

TEK 17 § 13.5 skal legges til grunn for tiltak mot radongass.

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Vann og avløp

Ny bebyggelse skal knyttes til kommunal vannforsyning. Plan/beskrivelse av vann- og avløpsløsninger skal innsendes og godkjennes i kommunen før utbygging kan starte.

6.2 Avtale om rett til kjøring for FF1-5 over naboeiendom

Avtaler må foreligge før byggetillatelse kan gis for første hytte.

6.3 Avkjørsler fra fylkesvei

Avkjørsel må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43. Siktsoner ved fylkesvei 351 skal tilfredsstille krav i Statens vegvesens veinormaler før første hytte får brukstillatelse.

6.4 Ferdigattest

Ferdigattest for den enkelte hytte skal ikke gis før vannforsyning, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, atkomst og ev. felles parkering som tomte/hytta sokner til er opparbeidet/klargjort i h.h.t. godkjent plan.

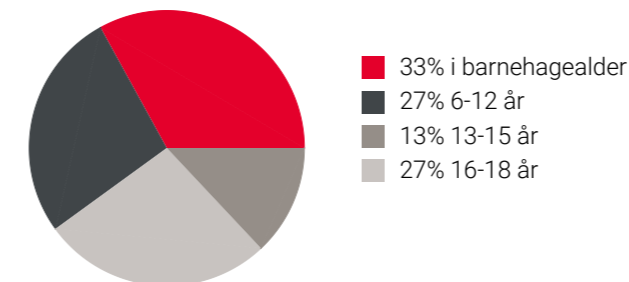
Offentlig transport

| | |
|------------------------|--------------|
| 🚶 Langkjærbakken | 6 min 🚶 |
| Linje 701 | 2.9 km |
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 1 t 43 min 🚶 |

Skoler

| | |
|--------------------------------|----------|
| Sønedeled skole (1-7 kl.) | 27 min 🚶 |
| 87 elever, 7 klasser | 22.1 km |
| Risør ungdomsskole (8-10 kl.) | 45 min 🚶 |
| 224 elever, 18 klasser | 39.4 km |
| Risør videregående skole | 45 min 🚶 |
| 300 elever, 15 klasser | 39.5 km |
| Tvedestrand videregående skole | 48 min 🚶 |
| 460 elever, 38 klasser | 46.8 km |

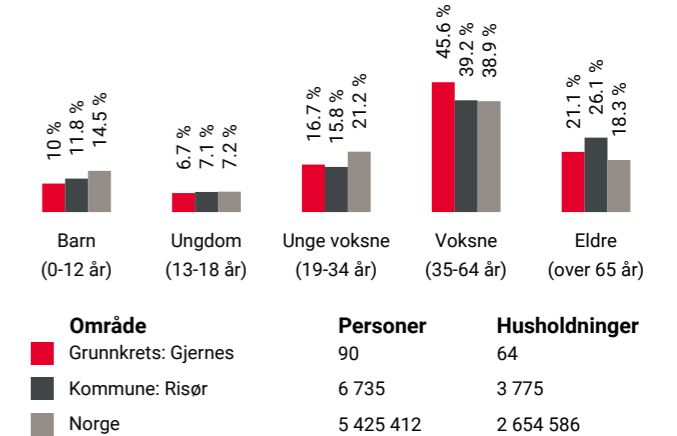
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% |
| Separert | 16% | 9% |
| Enke/Enkemann | 12% | 4% |

Aldersfordeling



Barnehager

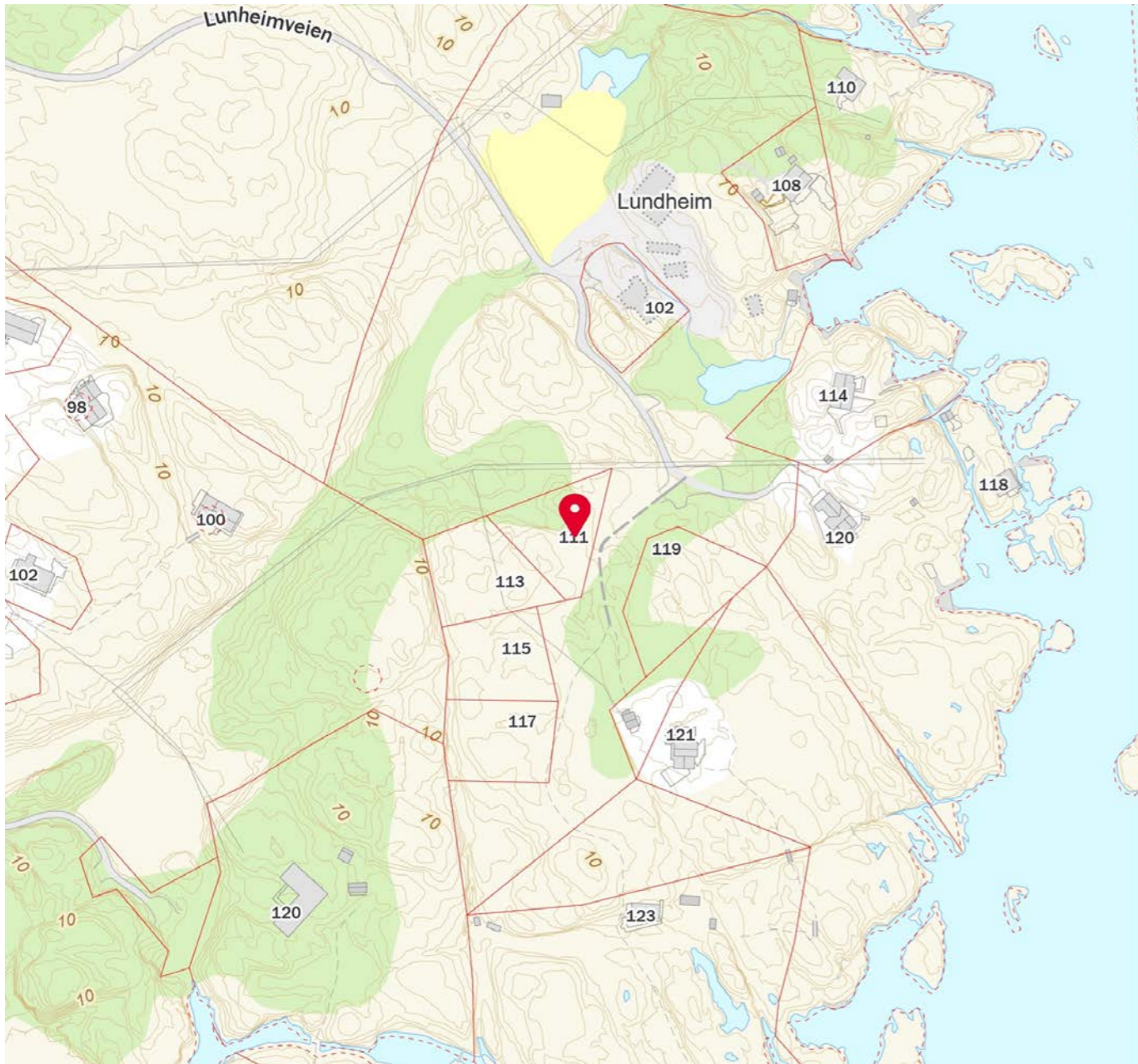
| | |
|---------------------------------|----------|
| Levangsheia barnehage (1-5 år) | 17 min 🚶 |
| 7 barn | 13.8 km |
| Fargeskrinet barnehage (1-5 år) | 29 min 🚶 |
| 39 barn | 24.6 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Joker Westgaard | 8 min 🚶 |
| Kiwi Sønedeled | 28 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 23 km |

Sport

| | |
|---|----------|
| 🏊 Haslumkilen Havn ballbinge | 9 min 🚶 |
| Ballspill | 5.8 km |
| 🏊 Hødnebo | 12 min 🚶 |
| Ballspill | 9.6 km |
| 🏃 Stewarts fysioterapi & treningscenter | 31 min 🚶 |



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 eignedom (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-antennor 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, 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lunheimveien 115
4990 SØNDELED

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: abaf1417-8ed5-4312-b483-be5fdbfe6802

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: 27.06.2024

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon