



aktiv.

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.

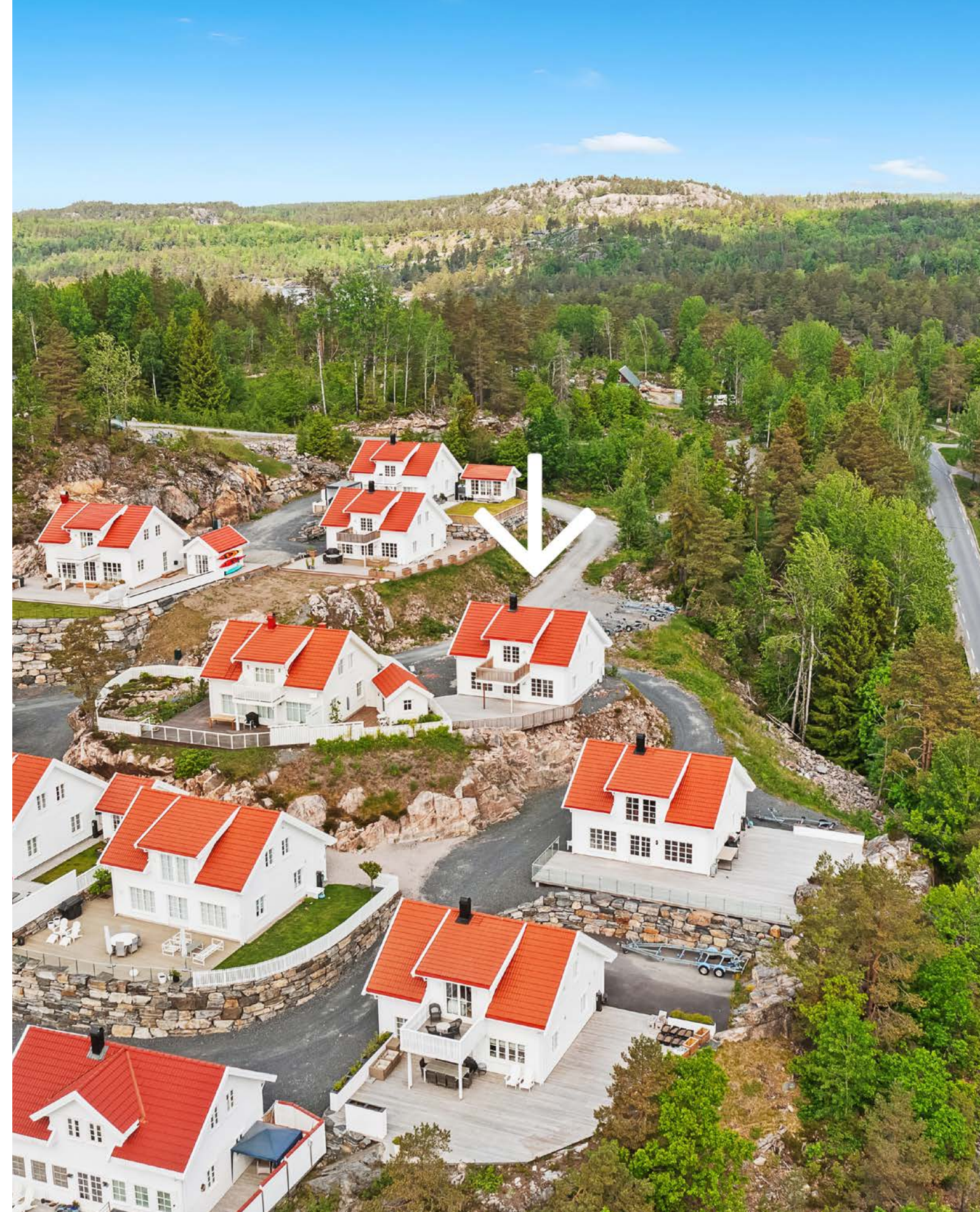
Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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



Fagansvarlig/Eiendomsmegler

Ådne Lien

Mobil 478 62 786

E-post adne.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Velkommen til Kjerstisvei 21!

Lekker, nyere fritidsbolig med kort vei til sjøen. Med fire soverom og to bad/wc er det god plass til hele familien og besøkende venner. Fritidsboligen har et materialvalg i gjennomført god kvalitet. Overflater består hovedsakelig av parkett på gulv (flis på bad) og malte MDF-plater på vegger og i himling.

Denne flotte fritidsboligen ligger idyllisk og sjønært til på Øysang - et område bestående av både spredt- og tettbebygd fritidsbebyggelse. Hytta har en flott beliggenhet, med fin utsikt til Hødnebøkilen. Det er kun et par minutters spasertur ned til sjøen og Hødnebøkilen. Litt lengre ut er det også gode bademuligheter. Det er i tillegg kun 5 minutters gange til ferskvannet Skarvann.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	38
Forbrukerinformasjon	79
Budskjema	80

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 850 000,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 46 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 25, bnr. 210
Total ink omk.:	Kr 3 896 640,-	Oppdragsnr.:	1302240132
Selger:	Næs Bygg & Eiendom AS		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2012		
BRA-i/BRA Total:	118/118 m ²		
Tomtstr.:	415 m ²		
Soverom:	4		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken/spisestue

2. etasje

BRA-i: 52 m² Stue m/trapp, 4 soverom, bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

415 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 415 kvm i følge matrikelbrev fra Risør kommune. Tomten har vei helt frem til døra og plass til parkering på egen tomt. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og en stor sørvendt terrasse. Det er mange muligheter for opparbeidelse ellers på tomten, feks. gressplen, bedd, o.l, dog vil dette være kjøpers ansvar.

Beliggenhet

Denne flotte fritidsboligen ligger idyllisk og sjønært til på Øysang - et område bestående av både spredt- og tettbebygd fritidsbebyggelse. Hytta har en flott beliggenhet, med fin utsikt til Hødnebøkilen. Det er kun et par minutters spasertur ned til sjøen og Hødnebøkilen. Litt lengre ut er det også gode bademuligheter. Det er i tillegg kun 5 minutters gange til ferskvannet Skarvann, hvor det er fint å bade, padle kajakk etc.

Følger man sjøveien har man få minutters kjøring til blant annet Risør og Lyngør, samt muligheter for å besøke Kragerø, Tvedestrand og Arendal. Sørlandsskjærgården er vakker og byr på uttallige holmer man kan nyte i sommervarmen. Fra Øysang går det ferge over til Risør, denne har flere avganger om dagen på sommeren.

Risør:

Tvers over fjorden ligger Risør - "sørlandsperlen" hvor den karakteristiske trehusbebyggelsen fremdeles er godt ivaretatt. Her finnes utallige tilbud både for voksne og barn. De koselige serveringsstedene, festivaler (som f.eks Trebåtfestivalen og Kammermusikkfestivalen) og diverse markeder viser seg fra sin beste side hver sommer.

Kragerø:

Fra Øysang er det ca 45 minutter med bil inn til Kragerø - "Perlen blant kystbyene" som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden, Smauet og November. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

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

- Skarvann aktivitetspark: Med aktiviteter som klatring, fisking, padling, sykling, trekking, paintball med mer.
- Hest i villmark og Røysland gård: Her tilbys det ridekurs og organiserte turer med hest i skog og mark.

- Kragerø Resort: Med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 25 min med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til Kragerø.

Adkomst

Fra Kristiansand/Arendal:

Følg E18 i østlig retning. Fortsett rett frem forbi avkjøring til Akland. Fortsett inn på 418 / Søndeledveien og kjør ca. 2 km. Sving til høyre inn på 351 / SSS veien og kjør 14 km. Sving til høyre inn ved Hødnebøkilen og ta så høyre inn på Kjerstisvei.

Fra Oslo:

Følg E18 til Brokelandsheia, og ta av mot Søndeled. Forsett på Gjerstadveien i ca 6,8 km. Ta av mot Øysang/RV 351 og kjør 14km. Sving inn til høyre ved Hødnebøkilen og ta så til høyre inn på Kjerstivei. Hold høyre og kjør rett frem. Hytta ligger som nr. 2 på toppen av feltet.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje:

- Hall m/ trapp
- Bad/wc
- Stue/spisestue
- Kjøkken

2. etasje:

- Bad/wc
- Loftsstue
- 4 Soverom

Det er i tillegg teknisk rom/bod med utvendig adkomst.

Standard

Lekker, nyere fritidsbolig med kort vei til sjøen. Med fire soverom og to bad/wc er det god plass til hele familien og besøkende venner. Fritidsboligen har et materialvalg i gjennomført god kvalitet. Overflater består hovedsakelig av parkett på gulv (flis på bad) og malte MDF-plater på vegger og i himling.

Fritidsboligen har en praktisk løsning, og du kan med enkle grep få alle funksjoner på hovedplan (deler av stuen kan gjøres om til soverom, slik som opprinnelig tegnet, dersom ønskelig). Du kommer først inn i en romslig, lysmalt hall som er selve knutepunktet mellom bad/wc og stue/kjøkken i 1.etasje. Herfra går det trapp opp til loftsplan. Badet på hovedplan er flislagt med varmekabler i gulv, og inneholder wc, servant med underskap og dusjhjørne med innfellbare dører. Stue og kjøkken har åpen løsning, og oppleves delikat og romslig. Fra stuen vil det bli utgang til sørvendt uteplass. Mellom rommene er det satt opp en lekker peisovn. Kjøkkenet leveres med en pen innredning fra Sigdal med laminert benkeplate, servant og integrerte hvitevarer (kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp).

I 2. etasje er planløsningen utnyttet til det fulle, her har du loftstue, bad/wc og hele 4 soverom. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder dusjkabinett, servant med underskap og wc. Loftstuen fungerer delvis som TV-stue og som gang mellom bad og de fire soverommene. Med hele fire soverom har du god plass til både venner og familie.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0002034288

Diverse

Det er satt inn waterstop i hytta med bryter i gangen. Denne funksjonen fungerer slik at du kan skru av vannet på en bryter i gangen når du reiser fra hytta.

Energi

Oppvarming

Det er satt inn en flott vedovn i stuen. Varmekabler i bad. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 27 500

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert til ca 25 - 30.000,- pr. år. Disse omfatter vann, kloakk, eiendomsskatt og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andre utgifter

Forsikringer og strøm. Velavgift kr. 2500 pr.år. Denne dekker brøyting og veivedlikehold.

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 25, bruksnummer 210 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/25/210:

30.09.2014 - Dokumentnr: 832198 - Bestemmelse om båtplass/båtfeste

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:4 / 4201

Gnr:25 Bnr:266

Denne rettigheten gir rett til båtfeste på gnr. 25, bnr. 4 i Risør kommune, nærmere bestemt ved Skarvann rett over veien for tomtefeltet, vest for badestrand.

Deler av bestemmelsen som omhandler rett til båtplass i Hødnebøkilen er slettet. Det er avtalt at det ikke skal medfølge båtplass ved salg av denne hytta. Se vedlagt sletteerklæring i prospekt.

Tinglyst bestemmelse med kart ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.01.2024.

Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger oversendt av Risør

kommune, datert 30.09.2009. Tegningene avviker noe fra dagens løsning. Soverom i 1. etasje er erstattet med større stue. På fasade mot syd er vinduene i 1. etasje større enn omsøkt, i tillegg er det bygd balkong i 2. etasje og mindre vinduer er byttet ut med en dobbel verandadør.

Overnevnte fasadeendringer er søknadspliktig. Da megler ikke kan finne dokumentasjon på at overnevnte er omsøkt anses forholdet som en lovlighetsmangel. Konsekvens av en lovlighetsmangel er at kommunen kan kreve forholdet omsøkt, eller i ytterste fall tilbakeført. Ny eier overtar ansvar og risiko. Megler kan formidle kontakt med konsulent som kan bistå med evt. søknadsprosess.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat avstikker fra hovedvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse frittliggende og er en del av reguleringsplanen "Del av Storeplass, felt FB8-10). Eiendommen ligger innenfor feltbetegnelse "FB 8.3".

I planen står det følgende om dette feltet: I områdene skal det bygges det antall fritidsboliger som er vist på plankartet. Hver fritidsbolig er en boenhet og det tillates ikke ekstra utleieenhet i disse områdene. All bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Nye bygninger skal ha en takvinkel mellom 19-35 grader. Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer. Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i

henholdsvis felt FB8 og FB10. Boligbebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

Bygningene skal oppføres som 2 etasjes bygg hvor 2.etasje er under skråtak. Alle bygningene i hvert delområde skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting. Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer. Maks tillatte mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittshøyde rundt bolig skal være 7 m og tillatt bruksareal skal ikke overstige 120 m². Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 0,5m.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt i prospektet og interessenter oppfordres til sette seg godt inn i bestemmelsene.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Eiendommen er klar for overtagelse, og overleveres slik den fremstår på visning.

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

3 850 000,- (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)
27 500,- (Dokumentavgift (tomteverdi kr. 1.100.000,-))

46 640,- (Omkostninger totalt)

3 896 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 640

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 3750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. 22.500,-. Utleggene omfatter fotopakke, trykte prospekter, info kommunen etc. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 50.000,- samt

øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ådne Lien
Fagansvarlig/Eiendomsmegler
adne.lien@aktiv.no
Tlf: 478 62 786

Ansvarlig megler

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

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

21.06.2024



Denne flotte fritidsboligen ligger idyllisk og sjønært til på Øysang.







Tomten har vei helt frem til døra og plass til parkering på egen tomt. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og en stor sørvendt terrasse. Det er mange muligheter for opparbeidelse ellers på tomten, feks. gressplen, bedd, o.l, dog vil dette være kjøpers ansvar.





Du kommer først inn i en romslig, lysmalt hall som er selve knutepunktet mellom bad/wc og stue/kjøkken i 1.etasje. Herfra går det trapp opp til loftsplan.



Stue og kjøkken har åpen løsning, og oppleves delikat og romslig. Fra stuen vil det bli utgang til sørvendt uteplass. Mellom rommene er det satt opp en lekker peisovn.



Kjøkkenet leveres med en pen innredning fra Sigdal med laminert benkeplate, servant og integrerte hvitevarer (kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp).



Badet på hovedplan er flislagt med varmekabler i gulv, og inneholder wc, servant med underskap og dusjhjørne med innfellbare dører.

I 2. etasje er planløsningen utnyttet til det fulle, her har du loftstue, bad/wc og hele 4 soverom. Loftstuen fungerer delvis som TV-stue og som gang mellom bad og de fire soverommene. Med hele fire soverom har du god plass til både venner og familie.



Med hele fire soverom har du god plass til både venner og familie.





Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder dusjkabinett, servant med underskap og wc.



Plantegning

1. etasje

Kjerstisvei 21

1. Etasje



aktiv.

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

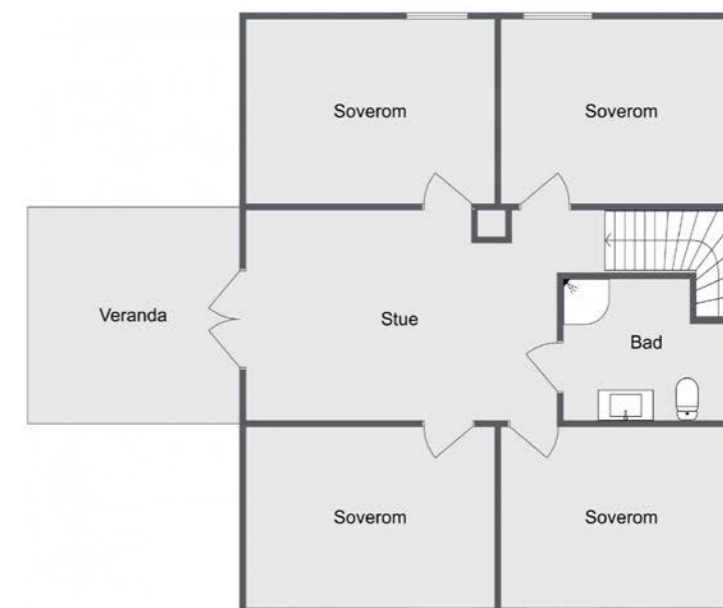
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

2. etasje

Kjerstisvei 21

2. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Arealmålingsrapport

Fritidsbolig
Kjerstisvei 21, 4990 SØNDELED
RISØR kommune
gnr. 25, bnr. 210



Befaringsdato: 22.05.2024 Rapportdato: 25.05.2024 Oppdragsnr.: 15711-1676 Referansenummer: RJ1748

Autorisert foretak: SørTakst AS



Gyldig rapport
25.05.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår
2024

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

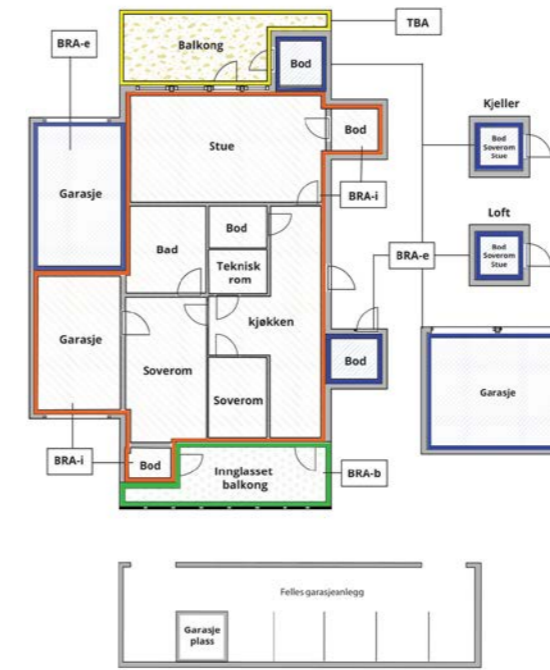
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	66	3		69	9		69
2. Etasje	52			52			52
SUM	118	3			9		121
SUM BRA	121						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Bad , Stue/kjøkken/spisestue	Utebod	
2. Etasje	Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	118	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
22.5.2024	14:00:00	16:00:00	Thomas Kildahl Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	25	210		411.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjerstisvei 21

Hjemmelshaver

Rønningen Ole Thorvild

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Norsk takst, takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Kjerstisvei 21

Avstand til sjø

157 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 33 min	🚗
🚋 Brokelandsheia Linje F5	23 min	🚗 20.9 km
🚋 Gjerstad stasjon Linje F5	31 min	🚗 28.9 km
🚋 Langkjærbakken Linje 701	11 min	🚗 9.1 km
🚋 Hellemyrveien Linje 701	11 min	🚗 9.9 km

Avstand til byer

Risør	34 min	🚗
Kragerø	48 min	🚗
Arendal	53 min	🚗
Skien	1 t 21 min	🚗
Oslo	2 t 57 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skagerak Energi Kragerø Resort	23 min	🚗
🚗 Brokelandsheia Supercharger	23 min	🚗

Havner i området

- Finnøya Seilsenters Gjestehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Jegertunet Feriesenter	11 min	🚶
Skarvann klatrepark	12 min	🚶
Camp Husaas	12 min	🚶
Røysland Gård	10 min	🚗
Hest i Villmark	8 min	🚗
Skarvann	11 min	🚗
Stangnes	8 km	

Sport

🏀 Hødnebo Ballspill	18 min	🚶 1.5 km
🏀 Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	13 min	🚗 12.1 km
🏊 Stewarts fysioterapi & treningscenter	21 min	🚗

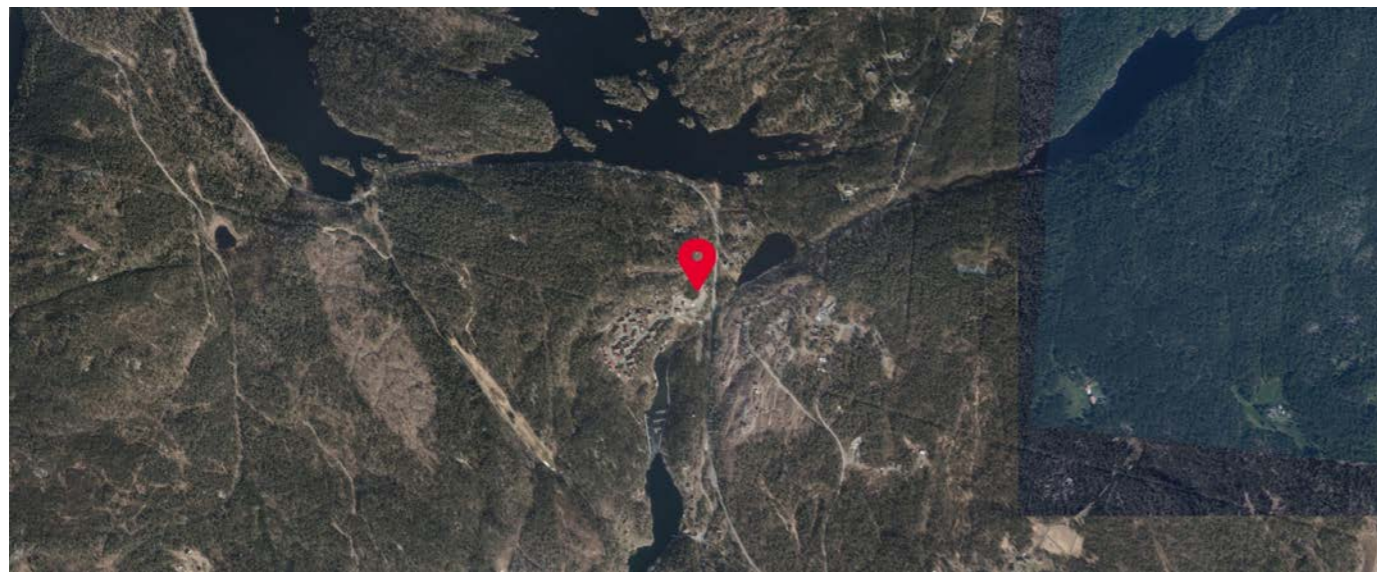
Dagligvare

Joker Westgaard	12 min	🚗
Kiwi Søndeled Post i butikk, PostNord	18 min	🚗 14.5 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Brokelandsheia	24 min	🚗
🌿 Brokelandsheia Vinmonopol	24 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



SLETTEERKLÆRING FOR RETTIGHET I FAST EIENDOM

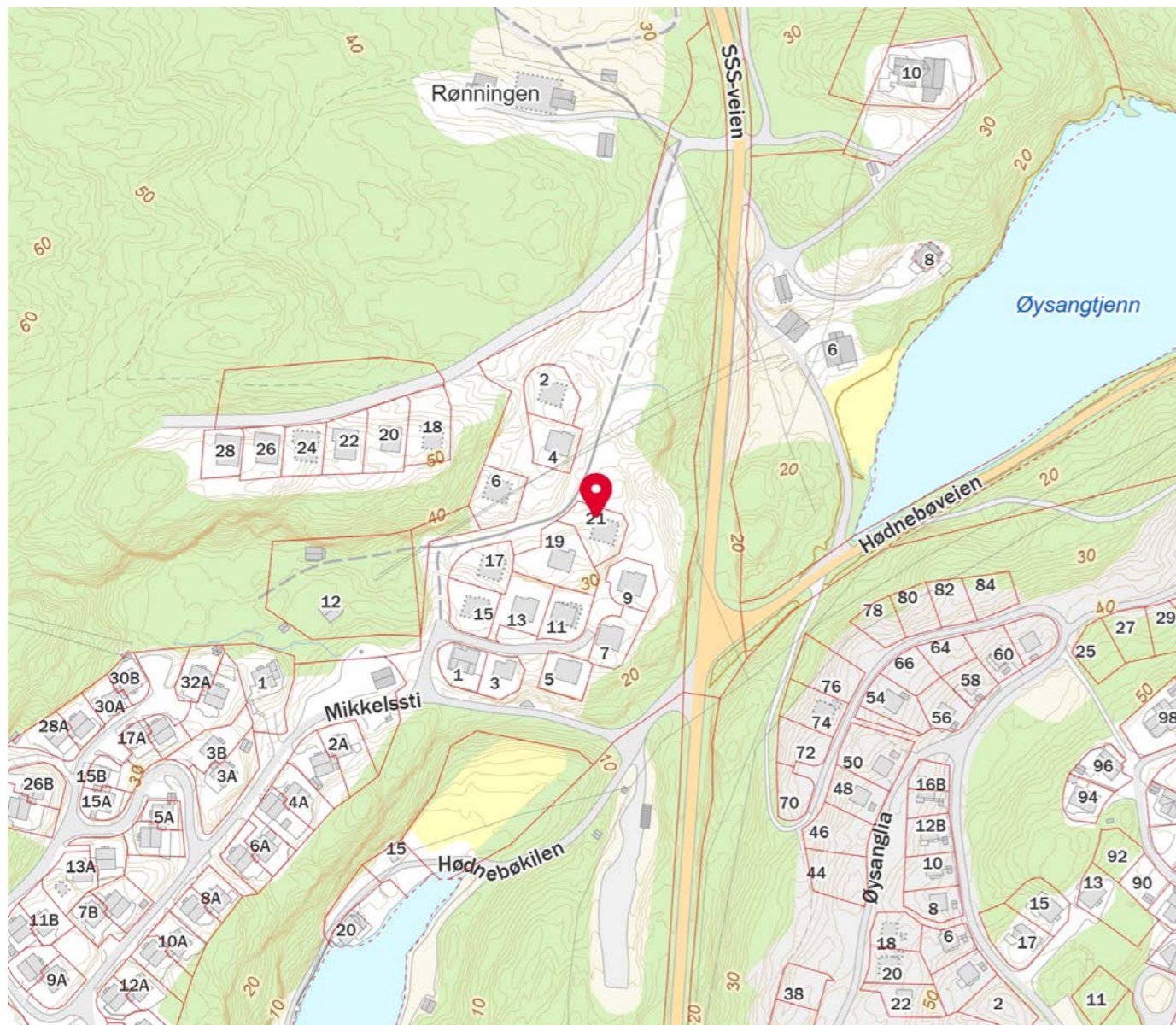
Undertegnede eier av gnr 25 bnr 210 OG bnr 212 og således rettighetshaver til båt plass på eiendom gnr. 25 bnr. 139, anmoder med dette om at følgende rettigheter slettes:

Rettighetene heftet på: Gnr/bnr. 25/139 i Risør kommune (4201)

Rettighetene: Båt plass på to-2 meters bredde i Hødnebøkilen (for begge eiendommene)

Dagboknr : 2014/832198-1/200

tinglyst den 30.09.2014.



Nyandø den, *18/5-22*

Ole Thorvild Rønning

Ole Thorvild Rønningen fnr 03124747790





Kommune: 0901 RISØR

Gårdsnummer: 25

Bruksnummer: 210

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.02.2011 kl. 10:12

Produsert av: Stig Sevenius

Attestert av: Risør kommune

Risør Kommune
Enhet for byggesak

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. I matrikkelen er det angitt en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. Videre blir det i tilknytning til arealberegning angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Ot.prp. nr.70 (2004-2005) «Om lov om eigedomsregistrering» har i kapittel 8.5.3 en nærmere omtale av kvaliteten, fullstendighet og troverdighet til data i matrikkelen.

14.02.2011 10.13

Side 1 av 6

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn: Storepass - Tomt 11

Etableringsdato: 02.02.2011

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har feste grunn: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 25 / 210

Areal Arealmerknad / Arealkilde

415,5

Ikke fullført oppmålingsforretning, jfr. matrikelloven § 6:
17.01.2013 (frist for fullføring)

Forretninger

Forretningstype

Oppmålingsforretning

Tinglysingsstatus

Tinglyst

Tinglysingsstatusdato

05.02.2011

Forretningsdato

17.01.2011

Matrikelføringsdato

17.01.2011

Signatur

0901hao

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

25/139

-415,5

Mottaker

25/210

415,5

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Føds.d./org.nr

031247

Status

Navn

RØNNINGEN OLE THORVILD

Bruksenhet

STUBBERUDVEIEN 121

Adresse

3031 DRAMMEN

Andel

1 / 1

Adresser

Adressestype

Adressenavn /

Adressetilleggsnavn

Adressekode

Gårdsnr

2660

Adressnr

Bruksnr

21

Festnr

Undernr

Kretser

Grunnkrets:

308 HØDNEBØ

Valgkrets:

8 HØDNEBØ

Kirkesogn:

05080203 Søndeled

Postnr.område:

4990 SØNDELED

Tettsted:

14.02.2011 10.13

Matrikelbrev for 0901 - 25 / 210

Side 2 av 6

Bygning og bygningssendring

Bygningssnr: 300 202 066 Bebyggd areal: 120 Ant. boliger: 0 Datoer:
 Lepent: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 08.02.2011
 Bygningssendingskode: BRA annet: 105 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Igangsettningstillatelse:
 Bygningstype: Fritidsbygg/hytter Sommerh. ol Alternativt areal: 105 Avløp: Offentlig kloakk Tatt i bruk:
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Alternativt areal 2: 0 Har heis: Nei Midl. brukstillatelse:
 Bygningssstatus: Rammetillatelse Oppvarming: Annet oppvarming Ferdiggatst:
 Energikilder: Biobrensel Elektrisk

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver 031247 RØNNINGEN OLE THORVILD 3031 DRAMMEN

Bruksenhet Adresse
 STUBBERUDVEIEN 121
 3031 DRAMMEN

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype
 2660 KJERSTISVEI 21 H0101 Fritidsbolig

Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 105 7 Kjøkken 2 2 25/210

14.02.2011 10.13

Matrikkelbrev for 0901 - 25 / 210

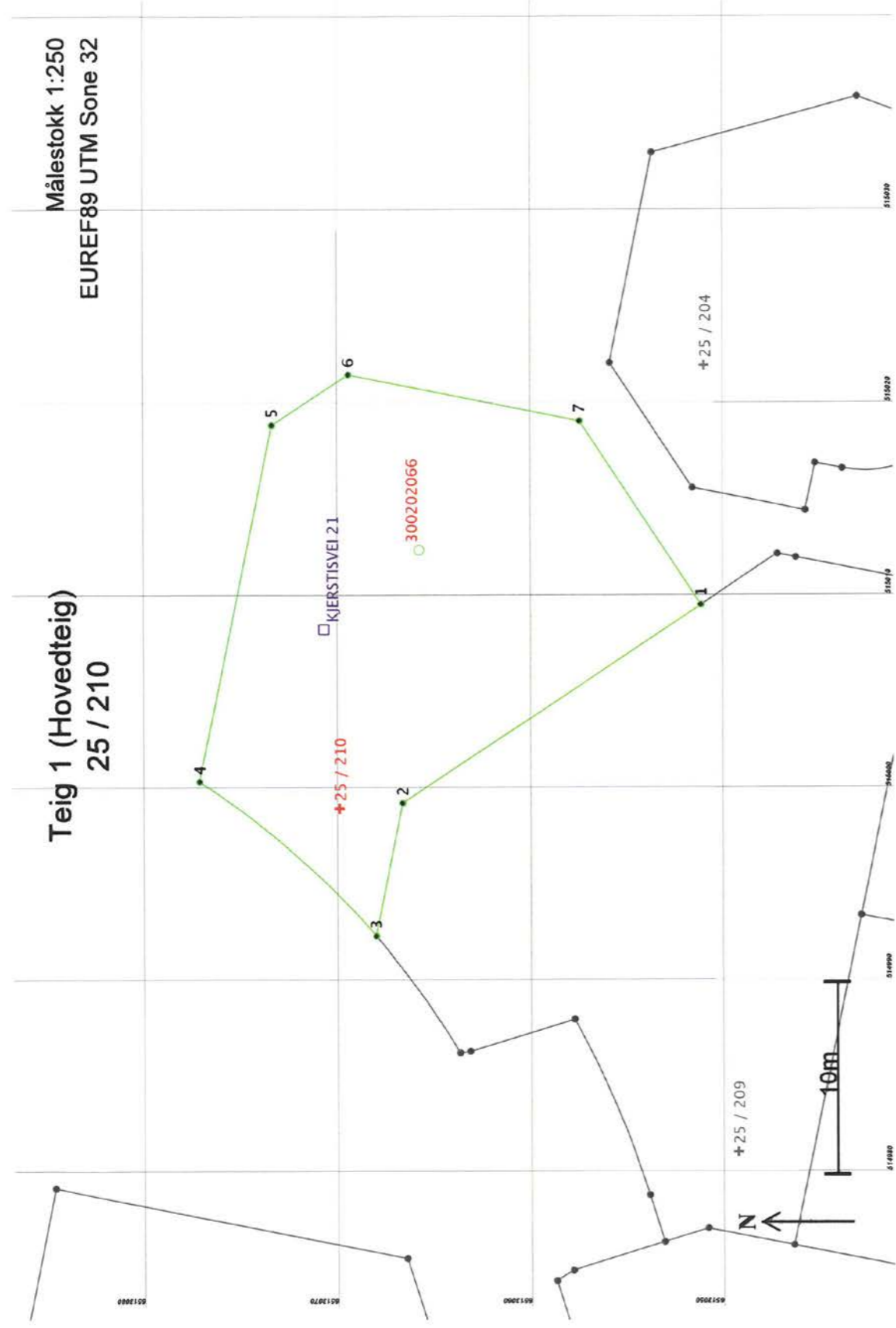
Side 3 av 6



14.02.2011 10.13

Matrikkelbrev for 0901 - 25 / 210

Side 4 av 6



Areal og koordinater

Arealmerknad:

Areal: 415,5

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6513070

Øst: 514999

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6513051,37	515009,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
2	6513066,86	514999,17	18,60	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
3	6513068,25	514992,25	7,06	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	-43,52
4	6513077,31	515000,27	12,14	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
5	6513073,59	515018,78	18,88	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
6	6513069,65	515021,40	4,73	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
7	6513057,70	515018,99	12,19	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	
			11,43	Ikke hjelpelinje	18 Tatt fra plan	10	



Melding til tinglysning

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601028123

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr
964977402

Adresse
Postboks 158, 4952 RISØR

Navn
RISØR KOMMUNE

Ulik hjemmelshaver: NEI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
031247

Bruksenhet
RØNNINGEN OLE THORVILD

Adresse
STUBBERUDVEIEN 121, 3031 DRAMMEN

Avgivereiendom(mer)

Knr Gnr Bnr
0901 25 139

Ny matrikkelenhhet

Knr Gnr Bnr
0901 25 210

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



25.01.2011 06.53

Side 1 av 1



RISØR KOMMUNE
Enhet plan og bygg

HALVORSEN ARKITEKTER AS
Storgaten 11
4876 GRIMSTAD

Dato: 10.01.2024
Vår ref: 24/79-3
Deres ref:
Saksbeh.: Victoria Sundsli
Tlf.

Morten Birkedal

Ferdigattest: Hytte - Søknad om oppføring av Nytt bygg
Sted: Storeplass gnr.25 bnr.210 (25/139) Tomt nr 11
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
Tiltakshaver: Ole Rønning

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

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

Ferdigattesten gjelder for oppføring av ny hytte på Storeplass hytteområde slik det er beskrevet i tillatelse 2011/1712-7.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Det er beregnet følgende gebyr knyttet til behandling av søknaden:
(faktura sendes i egen ekspedisjon)

Saksbehandlingsgebyr..... kr. 1 200,-

Kopi til: Ole Thorvild Rønningen

Kontaktinformasjon: www.risor.kommune.no/
Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Besøksadresse: Furumveien 1, 4950 RISØR
Org.nr.: 964977402

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



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Risør kommune v/enhet for plan- og byggesak, Postboks 158, 4952 Risør
Besøksadresse: Furumoveien 1, 4950 Risør – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- De endringene som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til Risør kommune v/enhet for plan- og byggesak.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med enhet for plan- og byggesak vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Risør kommune v/enhet for plan- og byggesak senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Med hilsen

Victoria Sundsli
Saksbehandler, enhet for plan- og byggesak

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Ole Thorvild Rønningen



TELEMARKSMEGLEREN AS
V/NORA EIKELAND
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302240132
Vår referanse: 3506336/24237307
Bestilling: C3 2024-06-11 (8) 151

Dato
11.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
832198	200	30.9.2014	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.


Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

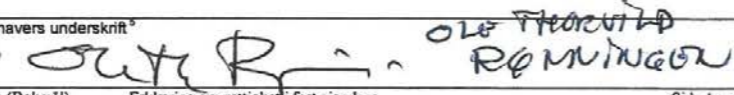
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

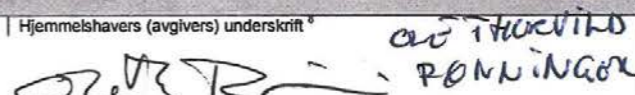
Innsenders navn (rekvirent): Ole Thorvild Rønningen	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 832198 Tinglyst: 30.09.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Stubberudv. 121	
Postnummer: 3031 Poststed: DRAMMEN	
Fødselsnr./Org.nr. 03124747790 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ole Thorvild Rønningen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 03124747790

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0901	Risør	25	139		
0901	Risør	25	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0901	Risør	25	203		
	0901	Risør	25	204		
	0901	Risør	25	205		
	0901	Risør	25	206		
	0901	Risør	25	207		
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 23/9 2014	Hjemmelshavers underskrift* 
-------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁵	
<p>"Eiendommene Gnr.: 25 Bnr.: 203, Bnr. 204, Bnr. 205, Bnr. 206, Bnr. 207 og Bnr. 208, har vederlagsfri rett til hver sin båt plass på eiendommen Gnr.: 25 Bnr.: 139 i Risør Kommune, nærmere bestemt i fellesanlegg ved Hødnebakilen, båtplassen har to-2 meters bredde, jfr. vedlagte kartutsnitt.</p> <p>Hvert av de følgende eiendommer, Gnr.: 25 Bnr.: 203, Bnr. 204, Bnr. 205, Bnr. 206, Bnr. 207 og Bnr. 208 har vederlagsfri rett til hvert sitt båtfeste på G.nr. 25 og B.nr. 4 i Risør Kommune, nærmere bestemt ved Skarvann rett over veien for tomtfeltet og vest for for badestrand, jfr. vedlagte kartutsnitt."</p>	
<p>Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 23/9 2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift* 

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: Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, 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 skal den stedfestes, og bør 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Ole Thorvild Rønningen	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Stubberudv. 121	
Postnummer: 3031 Poststed: DRAMMEN	
Fødselsnr./Org.nr. 03124747790 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ole Thorvild Rønningen	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 03124747790

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0901	Risør	25	139		
0901	Risør	25	4		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0901	Risør	25	209 210		
	0901	Risør	25	211		
	0901	Risør	25	212		
	0901	Risør	25	213		
0901	Risør	25	246			
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 23/9 2014	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Ole Thorvild Rønningen</i>
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

"Eiendommene Gnr.: 25 Bnr.: ~~209~~ 210, Bnr. 211, Bnr. 212, Bnr. 213 og Bnr. 246, har vederlagsfri rett til hver sin båtplass på eiendommen Gnr.: 25 Bnr.: 139 i Risør Kommune, nærmere bestemt i fellesanlegg ved Hødnebukilen, båtplassen har to-2 meters bredde, jfr. vedlagte kartutsnitt.

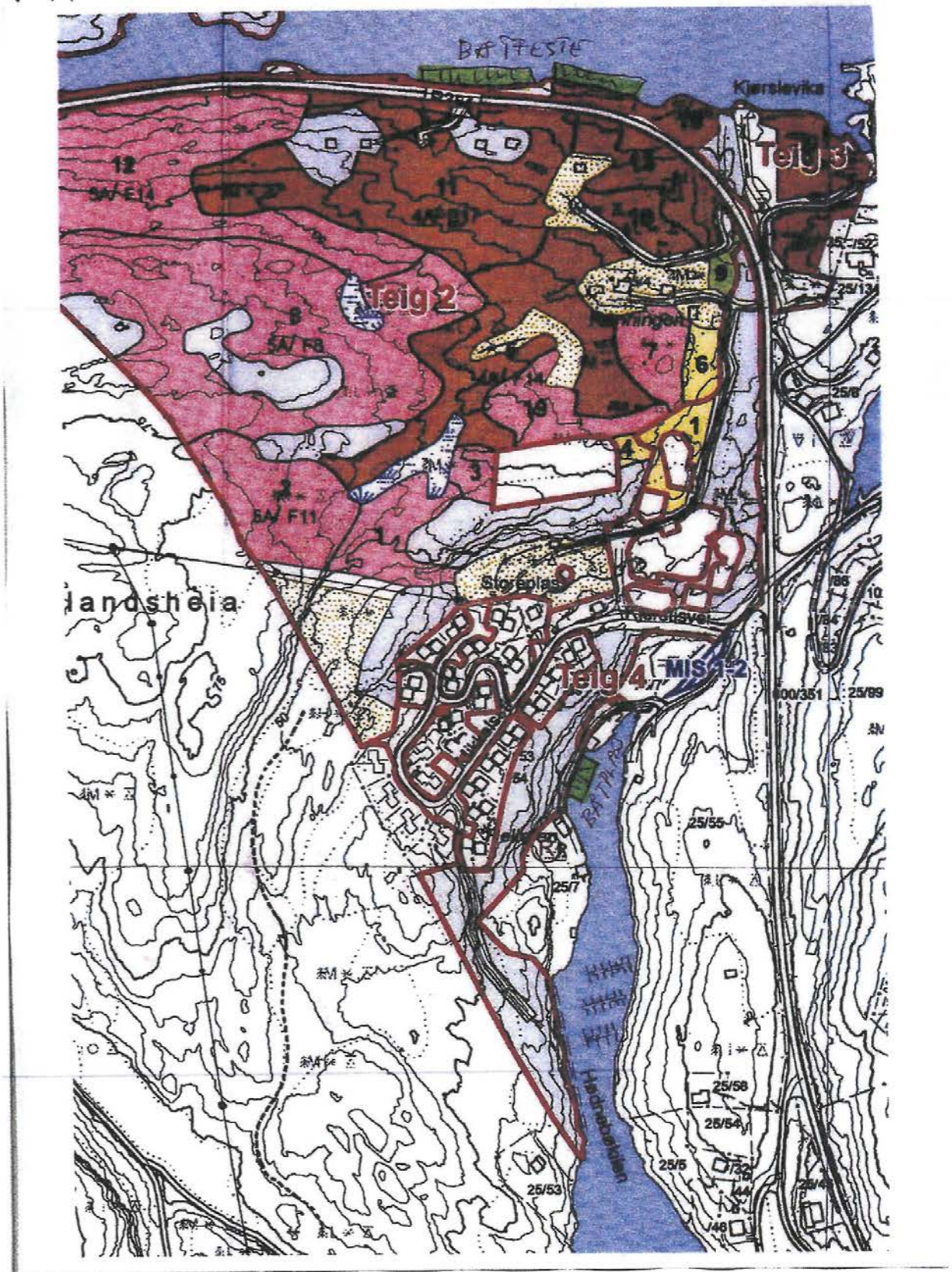
Hvert av de følgende eiendommer, Gnr.: 25 Bnr.: ~~209~~ 210, Bnr. 211, Bnr. 212, Bnr. 213 og Bnr. 246, har vederlagsfri rett til hvert sitt båtfeste på G.nr. 25 og B.nr. 4 i Risør Kommune, nærmere bestemt ved Skarvann rett over veien for tomtefeltet og vest for for badestrand, jfr. vedlagte kartutsnitt."

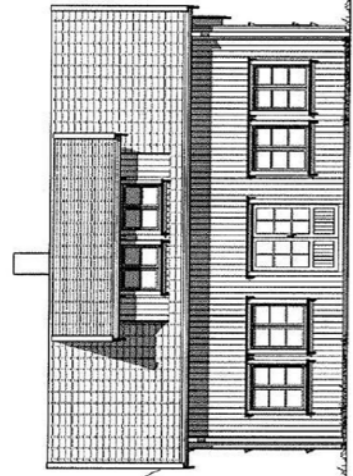
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter	
Sted og dato 23/9 2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Ole Thorvild Rønningen</i>

- 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: Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, 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 skal den stedfestes, og bør 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.

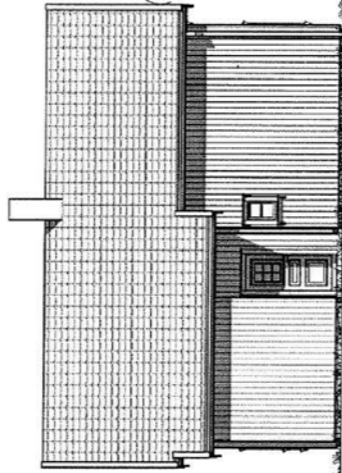




FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



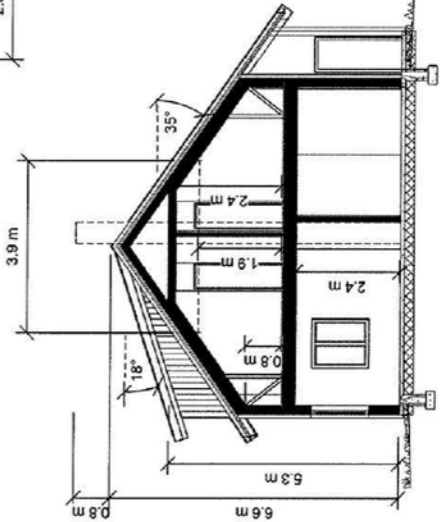
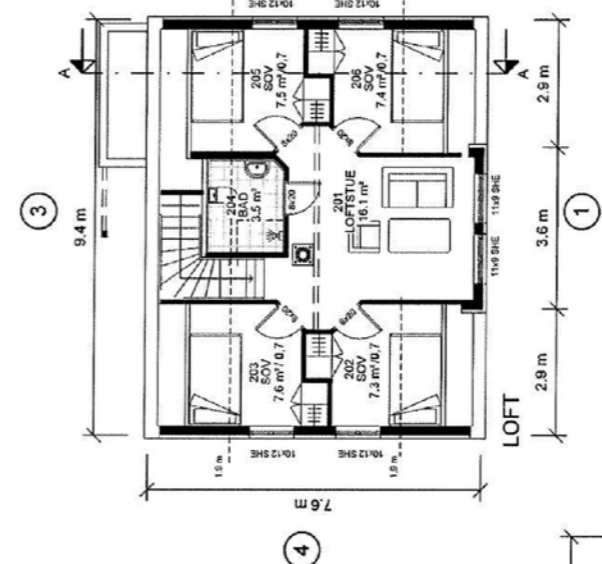
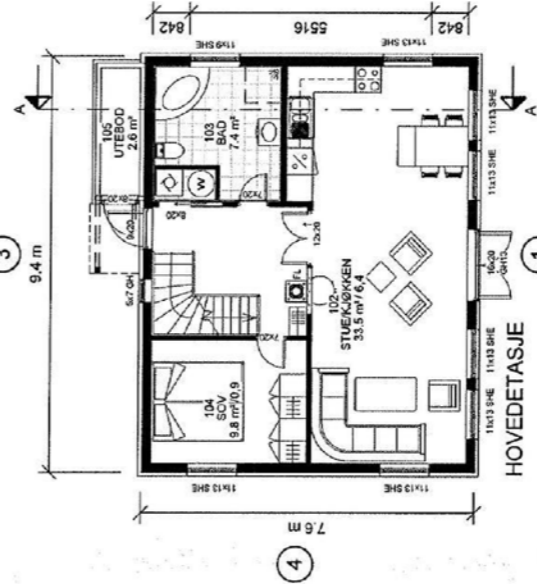
FORMÅGELSER Sanden Bygg AS

REV.	DATE	REVISION	INDS.
A	02.10.09	Endring vinduesstørrelser/tak lod	KN
B	09.10.09	Endring takvinkel	KN

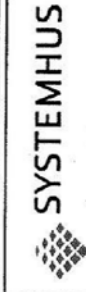
TEKNIKSHVER Sanden Bygg AS
BYGGEPLASS Høednebekkilen, 4990 Sandeiled
KOMMUNE Risør kommune

EGENSKAP 25/739
Utsøkt av Sanden Bygg AS
Kommuneplan nr. 735/09 120
Eiendomsregistrert

TEGN. INNHOLD: F.assader TOMT NR.: 11
PROJEKT: Høednebekkilen
DATO: 30.09.09
TEGN. NR.: 09400
REK: KN B
TEK. NR.: 09.02



SNITT A-A



FORMÅGELSER Sanden Bygg AS

REV.	DATE	REVISION	INDS.
A	02.10.09	Endring vinduesstørrelser/tak lod	KN
B	09.10.09	Endring takvinkel	KN

TEKNIKSHVER Sanden Bygg AS
BYGGEPLASS Høednebekkilen, 4990 Sandeiled
KOMMUNE Risør kommune

EGENSKAP 25/739
Utsøkt av Sanden Bygg AS
Kommuneplan nr. 735/09 120
Eiendomsregistrert

TEGN. INNHOLD: Planer & Snitt TOMT NR.: 11
PROJEKT: Høednebekkilen
DATO: 30.09.09
TEGN. NR.: 09400
REK: KN B
TEK. NR.: 09.01

BESTEMMELSER TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR STOREPLASS HYTTEOMRÅDE RISØR. OMRÅDENE FB8, FB9, FB10, FB11, SAMT PSS1 OG PSL1.

Sist revidert 28.10.2021 – AHJO

1. GENERELT

Detaljert reguleringsplan omfatter delområdene for fritidsbebyggelse med benevnelsen FB8, FB9, FB10, PSS1 OG PSL1.

Planområdet disponeres i samsvar med plan- og bygningsloven til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbebyggelse (FB 8 – FB10)
 - Lekeplass (LP1 – LP3)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (PV5, PV6, PV8 og PV9)
 - Felles areal for parkering (FP12 - FP13)
 - Gangvei (PV7)
 - Annen veggrunn – Teknisk anlegg (AV1-AV2)
 - Annen veggrunn – Grøntareal
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
 - Friluftsmål (F1, F2, F6 og F7)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone PSL1

1.1 Aktsomhetsplikten i kulturminneloven

Aktsomhetsplikten i forhold til funn av kulturminner i marka skal varsles iht. kulturminneloven.

1.2 Renovasjon

Det er krav til renovasjonsbod. RTA skal uttale seg til plassering, dimensjonering og utforming. Boden må være ferdig før første nye fritidsbolig tas i bruk.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til fritidsbebyggelse.
- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Hver enkelt fritidsboligtomt som er vist i plan, kan ikke deles videre, eller slås sammen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. I byggesøknaden skal det framgå terrenginngrep på den enkelte tomt, med minimum

2 profiler. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtgrunn, og innenfor angitte byggegrenser.

- Alle forstøtningsmurer skal byggemeldes og oppføres i naturstein. Maksimum høyde skal vurderes fra tomt til tomt. Skjæringer og fyllinger for veier skal jordkles og sås til.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Areal mellom biloppstillingsplass og vei kan regnes som biloppstillingsplass dersom det er minimum 5 m.
- Alle bygg i området skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- Fritidsboligene skal tilpasses terreng og topografi på stedet og det skal i størst mulig grad plasseres slik at de ikke gir silhuettvirkning mot sjøen.
- Reguleringsplanen har angitt topp høyde på gulv nedre plan.(TG)

2.2 Fritidsboligbebyggelse FB 8 og FB10

I områdene skal det bygges det antall fritidsboliger som er vist på plankartet. Hver fritidsbolig er en boenhet og det tillates ikke ekstra utleieenhet i disse områdene. All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vis på plankartet .

Nye bygninger skal ha en takvinkel mellom 19-35 grader.

Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer.

Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i henholdsvis felt FB8 og FB10.

Boligbebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

Bygningene skal oppføres som 2 etasjes bygg, hvor 2.etasje er under skråtak.

Alle bygningene i hvert delområde skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting. Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer.

Maks tillatte mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittshøyde rundt bolig skal være 7 m.

For tomter utenfor strandsonen, tomt 4 – 11 i felt FB 8 og tomt 12 –14 i felt FB 10, kan det i tillegg til fritidsboligen (120 m² BRA), oppføres en frittliggende bod/utestue på inntil 15 m² BRA. Der bruken ikke er til beboelse kan frittliggende bygg plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrensen.

For tomter innenfor strandsonen, tomt 1-3 i felt FB 8, skal samlet areal av bebyggelsen (hytte, annek og bod) ikke overstige 120 m² BRA. Arealet kan fordeles på hytte, annek og bod. Maks størrelse på annek kan ikke overstige 15 m² BRA og maks størrelse på bod skal ikke overstige 8 m² BRA.

Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 0,5m.

2.3 Frittliggende fritidsboligbebyggelse FB9

Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan med høydeangivelse og terrengbearbeiding som skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

Alle bygningene i delområde FB9 skal ha ens utforming, takvinkel, fasadekledning og fargesetting. Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 1 m.

Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer.

All bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Parkeringsareal kan etableres utenfor angitt byggegrense.

De delene av bygningene som plasseres nærmere hverandre enn 8 meter skal gis en brannmotstand i henhold til gjeldende bestemmelser og forskriftskrav.

Maks. tillatte mønehøyde/gesimshøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rund bygningen skal være på maks 7,0 m.

På hvert enkelt tomt tillates kun maks utnyttelse på 130 m² BRA.

Nye bygninger skal ha en takvinkel mellom 19-35 grader for saltak og mellom 19-21 grader for pulttak.

2.4 Lekeplasser LP1 – LP3

I områdene skal det opparbeides lekeplasser samtidig som boligene bygges. Lekeplass LP1 og LP2 er lekeplasser for fritidsboligene i område FB8 og skal være ferdig opparbeidet før 1 fritidsbolig til vei PV8 tas i bruk. Det skal utarbeides en plan for begge lekeområdene som skal godkjennes av Risør kommune. I planen skal det vises lekeapparat/sandlek og for LP2, plass for benker og bord. Lekeplassene skal tilfredsstillende krav til universell utforming så langt som mulig.

2.5 Renovasjonsbod og uttale fra RTA

Kommunale krav til renovasjonsbod skal overholdes og skal godkjennes med innhold, utforming av RTA

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjørevei PV5, PV6, PV8 og PV9

Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder. Veiene skal være private og vedlikeholdes privat. Kommunaltekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, skal legges hovedsakelig i veiene.

Skjæringer og fyllinger for veier skal kunne legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

3.2 Felles areal for parkering FP12 - FP13

Fellesareal for parkering skal opparbeides samtidig som fritidsboligene omkrig anleggene. Ingen fritidsboliger med tilhørighet til parkeringsanleggene fellesareal for parkering gis ferdigattest før anleggene er klar for parkering. Felles areal for parkering FP12 og FP13 skal ferdigstilles samtidig med fritidsboligene i område FB8 og FB10 og fritidsboligene gis ikke ferdigattest før fellesareal for parkering FP12 og FP 13 er bygget.

3.3 Turveg TV

Turveg TV skal være åpen for allmenn ferdsel.

Annen veggrunn

Annen veggrunn o_AV1 og o_AV2 er frisiktsareal og terrenget skal planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT.

4.1 Friluftsområder F1, F2, F6 og F7

Alle grøntarealer mellom byggeområdene er regulert til friluftsområder. Terreng og vegetasjon skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friluftsområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veger.

Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter i friluftsområdene.

Det tillates fremføring av nedgravde vann- og avløpsledninger gjennom friluftsområdene.

Traseene skal søkes opparbeidet så smale som mulig.

4.2 Friluftsområde ved Skarsvann

Området skal benyttes til friluftsområde for allmennheten.

Vegetasjon skal bevares men kan tynnes i samråd med kommunen.

Det er ikke tillatt med campingvogner/-biler på området.

4.3 Friluftsområde i sjø ved Skarsvann

Området skal benyttes til friluftsområde for allmennheten.

6. HENSYNSSONER

6.1 Frisiktssoner (H 140)

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

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

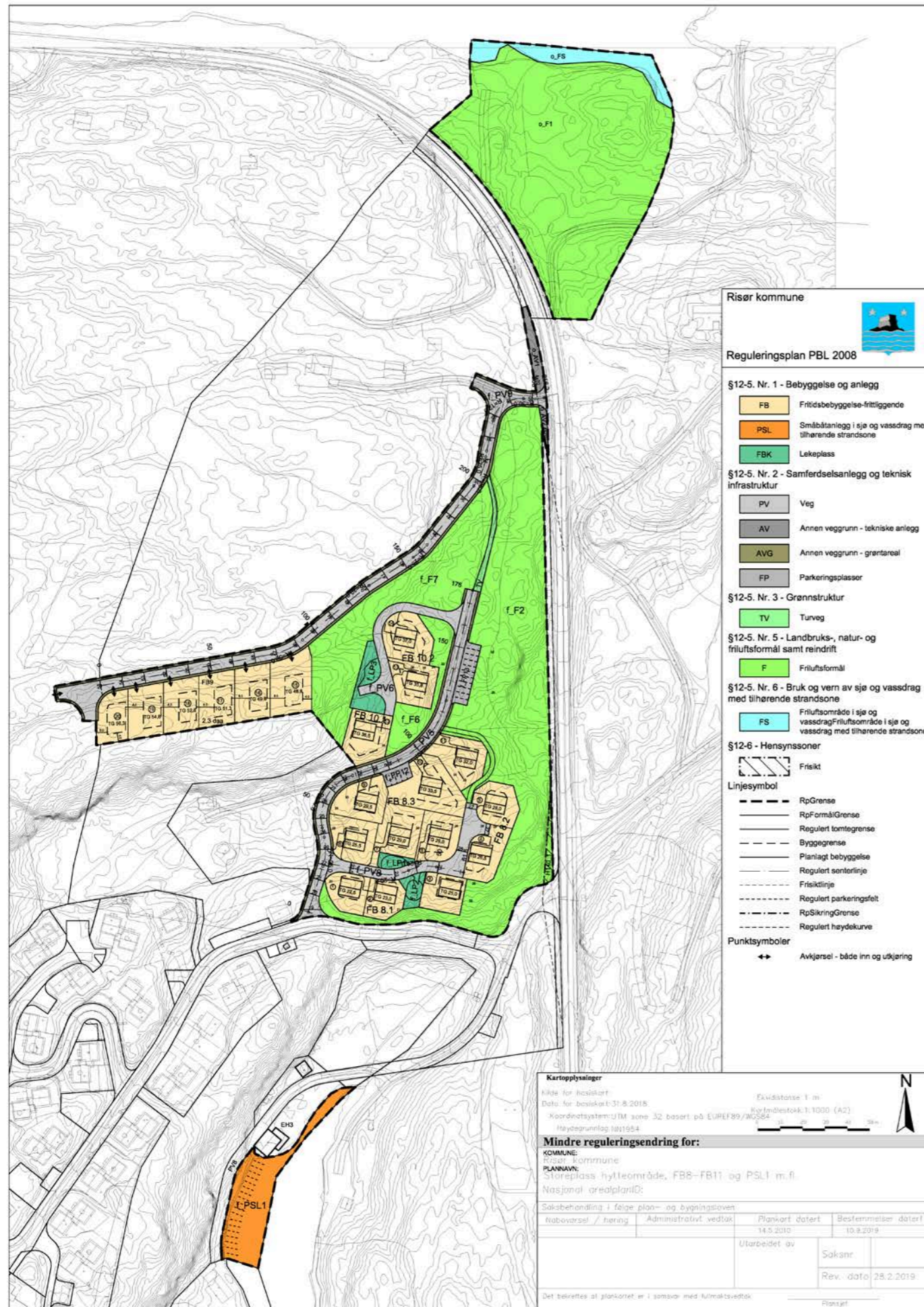
7.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone PSL1

Området skal nyttes til småbåtanlegg og bygges ut iht. planen. Det tillates at det legges en brygge mellom adkomstveien til Hellenen og sjøen på et mellomplan mellom adkomstvei og vannstand. Det tillates montert uteliggere i det antall som er vist på plankartet vinkelrett på bryggekant som angitt på plankartet. Det må sendes byggemelding med nabovarsel på vanlig måte før det gis tillatelse til tiltak. I så stor grad som mulig skal det tas hensyn til forekomsten av ålegras ved anlegging av brygge.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 VA- plan

VA - plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderom, 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 **PLUS**

- 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.





**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**

For eiendommen:

Adresse: Kjerstisvei 21
4990 SØNDELED

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Oppdragsnummer: 1302240132

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 salgsoppgave datert: 21.06.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon