

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 400 000,-
Omkostn.: Kr 211 350,-
Total ink omk.: Kr 8 611 350,-
Felleskostn.: Kr 1 700,-
Selger: Hk Solsiden AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm
Tomtstr.: 497 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 1346
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1007250048

Lekker og nybygget leilighet - Vakker utsikt over indre havn - Balkong

Velkommen til Solsiden 1A!

Et vakrere skue enn Risørs indre havn skal man lete litt etter! Denne kan nytes både fra soverom, stue/kjøkken og ikke minst balkongen. Boligen er nybygget og inneholder både bad og soverom til hele familien. Bilen parkerer du rett ved inngangen. Båtplass kan kjøpes separat av selger og denne vil bokstavelig talt ligge noen meter fra balkongen. Leiligheten er nybygget og dermed helt strøken. Den flotte sjøutsikten, den gode takhøyden og de store vinduene skaper et veldig trivelig innemiljø.

Eiendommen kan skilte med:

- P-plass
- *Båtplass kjøpes separat
- 3 soverom
- 2 bad
- Stor og åpen kjøkken/stue løsning
- Balkong med ettermiddags- og kveldsol
- Tilgang til sandstrand rett bortenfor
- Alt innenfor gangavstand
- Egen sportsbod på bakkeplan



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	72
Vedtekter	75
Grunnkart	84
Vedtekter båtlaget	86
Tegninger	97
Omregulering av Holmen	101
Reguleringsplankart	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 95 m² Bad, Soverom, Vaskerom/teknisk-rom, Soverom 2, Entré, Soverom 3, Bad 2, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- 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). Terrasseog 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 overgangsperiode 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som PROM 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 rap

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

497 m²

Tomtebeskrivelse

Tonmten er hovedsaklig asfaltert.

Beliggenhet

Velkommen til Holmen, som tidligere var et verft i sentrum av Risør. Holmen er nå bebygget med nye koselige trehus, omgitt av fine så hager. Ikke glem den fantastiske utsikten over indre havn i trehusbyen Risør.

Fra eiendommen er det kun en kort spasertur langt Solsiden inn til sentrum hvor man finner gode restauranter, barer, koselige butikker og alle andre servicetilbud man måtte

trengte.

Risørholmen har egen badestrand, båtplasser, brygger og grønne hager. Et utrolig flott boligområde midt i Risørs fantastiske havneområde.

Fra leiligheten er det også et flott utgangspunkt for rekreasjon både til lands og til vanns.

Risør, med sitt historiske sentrum, er en av Europas best bevarte trehusbyer viden kjent for sine kulturarrangementer, festivaler, handel og aktiviteter. Man kan bl.a. nevne villvin-, kammermusikk- og den velkjente Trebåtfestivalen. En fur for en fantastisk konsertopplevelse på Stanholmen fyr eller utsåkt middag på Stangholmen restaurant kan anbefales. Det er kun en svipptur unna med rutebåten.

Adkomst

Se kartskisse i finn annonsen.

Bebyggelsen

Holmen består i sin helhet av nyere bebyggelse, hvor det er et næringslokale (Fiskemottaket) og ellers boligbebyggelse, som består av en blanding av rekkehus og leiligheter. Risør sentrum består ellers av vernet sjarmerende sørlandsbebyggelse.

Skolekrets

Risør barneskole og Risør ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Primært buss i sentrum. Ellers korresponderende buss til feks. Sørlandsbussen.

Bygningssakkyndig

Lars Tore Mesel

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong og tre.

Innvendige dører

Malte slette innvendige dører

Vinduer

Vinduer er nye.

Dører

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk av treverk, metall og glass.

Overflater

Leiligheten holder en høy standard med lyse nøytrale farger og parkett på gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nybygg

Arbeid utført av Paulsen & SønnAS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Vitalis AS

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt anlegg

Arbeid utført av Paulsen & Sønn AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt anlegg

Arbeid utført av Risør Heis og Elektro AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Beskrivelse Nytt Anlegg

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lindal Hus har bygd leiligheten, og byttet kledning, laget balkong og byttet takstein

Arbeid utført av Lindal Hus

Innhold

Velkommen til Solsiden 1A!

Et vakrere skue enn Risørs indre havn skal man lete litt etter! Denne kan nytes både fra soverom, stue/kjøkken og ikke minst balkongen. Boligen er nybygget og inneholder både bad og soverom til hele familien. Bilen parkerer du selvsagt like ved. Båtplass kan

kjøpes separat av selger og denne vil bokstavelig talt ligge noen meter fra balkongen. Leiligheten er nybygget og dermed helt strøken
Den flotte sjøutsikten, den gode takhøyden og de store vinduene skaper et veldig trivelig innemiljø.

Eiendommen inneholder følgende:

- Stor og åpen gang med garderobeskap med speilfronter. Ellers godt med plass for oppbevaring av klær og sko.
- Stor og åpen stue/kjøkkenløsning. Rommet har herlig utsikt mot indre havn. Her kan man åpne skyvedøren ut til balkongen, som for øvrig har sol dag, ettermiddag og kveld. Rommet er av god størrelse og således enkelt å møblere. Kjøkkenet i moderne og stilren utførelse hvor alle hvitevarer er integrert. Koketopp har integrert ventilator og er montert i kjøkkenøyen
- Master bedroom som også har nydelig utsikt mot Solsiden og vannet. Garderobeskap.
- Badet rom tilhørende hovedsoverom. Rommet har gulvvarme, er flislagt og både badekar og dusj.
- Soverom 2 som også er av god størrelse. Fint lysinnfall via takvindu
- Soverom 3 har skyvedørsgarderobe
- Badet rom 2 har servanskap, dusjhjørne og vegghengt wc.
- Vaskerom/ teknisk er tilrettelagt for vaskerom, klargjort for vaskemaskin.
- Sportsbod på bakkeplan ved inngangsparti.

*Båtplass: Kjøper har mulighet til å kjøpe båtplass rett utenfor bygget. Pris pr.

breddemeter kr 90 000,- Se for øvrig avtale og vedtekter båtlag i salgsoppgaven.

*P-plass: Det medfølger utvendig P-plass. Trolig vil kjøper kunne kjøpe garasjeplass i felles garasjekjeller på Holmen fra utbygger av Holmenprosjektet. Dette er pt. ikke endelig avklart. Pris på denne er kr 400 000,- Dersom kjøper får mulighet og velger å kjøpe plass i garasjekjeller bortfaller den utvendige plassen.

Standard

Informasjon fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Vinduer er nye.

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon. Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk av treverk, metall og glass.

INNVENDIG

Leiligheten holder en høy standard med lyse nøytrale farger og parkett på gulv.

Etasjeskillere av betong og tre. Bygget er oppført før det ble krav til radonsikring. Malte slette innvendige dører.

VÅTROM

Bad 2

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket. Det er fliser på vegger og malt gips i taket. Slukrenne uten tilgang til membran, men det foreligger dokumentasjon på membran. Innredning og utstyr er nytt. Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket. Hulltaking ikke nødvendig, da badet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

Vaskerom/teknisk-rom

Vaskerom med belegg på gulv og vegger med malte plater. Det er greit fall mot sluken, overflater og utstyr er nytt. Det er malt gips på vegger og i taket. Belegg på gulv med 15 mm fall fra dør til sluk og oppkant ved dør. Belegg synlig ned i sluken. Innredning og utstyr er nytt. Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket. Hulltaking ikke nødvendig, da rommet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket. Det er fliser på vegger og malt gips i taket. Fliser på gulv med 26 mm fall fra dør til sluk. Slukrenne uten tilgang til membran, men det foreligger dokumentasjon på membran. Innredning og utstyr er nytt. Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket. Hulltaking ikke nødvendig, da badet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate Det er integrerte hvitevarer og ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber. Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken står i vaskerommet. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Brannslukkingsapparat fra byggeår og røykvarsler i tak

Følgende har fått TG2 og TG3:

- Radon - det er ikke lagt radonsperre (boligen ligger i 2. etg og det var ikke krav til dette på oppføringstidspunkt).

Det er ikke gitt TG3.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer er integrert og følger således boligen.

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

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget er opprinnelig oppført i 2001, som et næringsbygg. Videre er bygget bruksendret, innredet fra bunn og bruksendret i 2025 med tilhørende seksjonering. Tak er også skiftet. Kravene i TEK17 er fulgt.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper inngår egen avtale på fibernett.

Parkering

Det medfølger utvendig P-plass. Trolig vil kjøper kunne kjøpe garasjeplass i felles garasjekjeller på Holmen fra utbygger av Holmenprosjektet. Dette er pt. ikke endelig avklart. Pris på denne er kr 400 000,- Dersom kjøper får mulighet og velger å kjøpe plass i garasjekjeller bortfaller den utvendige plassen.

Diverse

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

Sameiet er per tid under etablering.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på baderom.

Info strømforbruk

Da boligen er nybygget foreligger det ikke informasjon om strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 400 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Risør kommune har eiendomsskatt. Da eiendommen er nybygget foreligger dette ikke pt.

Info formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke enda da eiendommen er nybygget.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift

Kr 4 000

Velforening

Det er egen velforening på Holmen, med pliktig medlemsskap. Velforeningen håndterer bl.a. utomhusarealer, sandstrand mm. Medlemsskap koster pt. kr 4000,- år.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Følgende er inntatt i felleskostnader:

- Ca kr 12 795,- pr. år kommunale avgifter og renovasjon
- Ca kr 2 000,- pr. år brøyting
- Ca kr 1 000,- pr. år strøm trapperom

Felleskostnader er beregnet og noe avvik bør således påregnes.

I tillegg tilkommer årlig velavgift for utomhusareal på kr. 4 000,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 700

Kommentar fellesgjeld

Sameiet er per tid under etablering og har ikke lån.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solsiden 1

Organisasjonsnummer

932 377 888

Om sameiet

Sameiet er opprettet, og vil kun bestå av seksjonene i dette bygget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Sameiet er under etablering og har således ikke regnskaper å vise til.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter følger i salgsoppgave

Dyrehold

Det er ikke begrensninger i dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 1346, seksjonsnummer 10 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Heftelser som hviler i grunn på eiendommens bruksnummer vil overdras til de ulike seksjonene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest vil foreligge før overlevering. Det er et krav at ferdigattest eller brukstillatelse skal foreligge før kjøper kan ta eiendommen i bruk. Selger besørger

dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

PLAN ID 2010 005 - ENDRING 2015 - Reguleringsplan Holmen.

Eiendommen er regulert til kombindert bolig/fritidsbebyggelser. Kjøper velger således selv bruken av eiendommen.

Reguleringsplan følger for øvrig i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke begrensning i utleie av seksjonen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i Risør kommune. Eiendommen er regulert til bolig/fritid (kjøper velger bruken) og vil således ikke ha boplikt selv om dette innføres.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelse entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og

arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Rask overtakelse er mulig under forutsetning av seksjonsbegjæring er tinglyst og brukstillatelse/ferdigattest er gitt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

210 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

211 350 (Omkostninger totalt)
222 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
225 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 611 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 622 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 625 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 211 350

Betalingsbetingelser

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

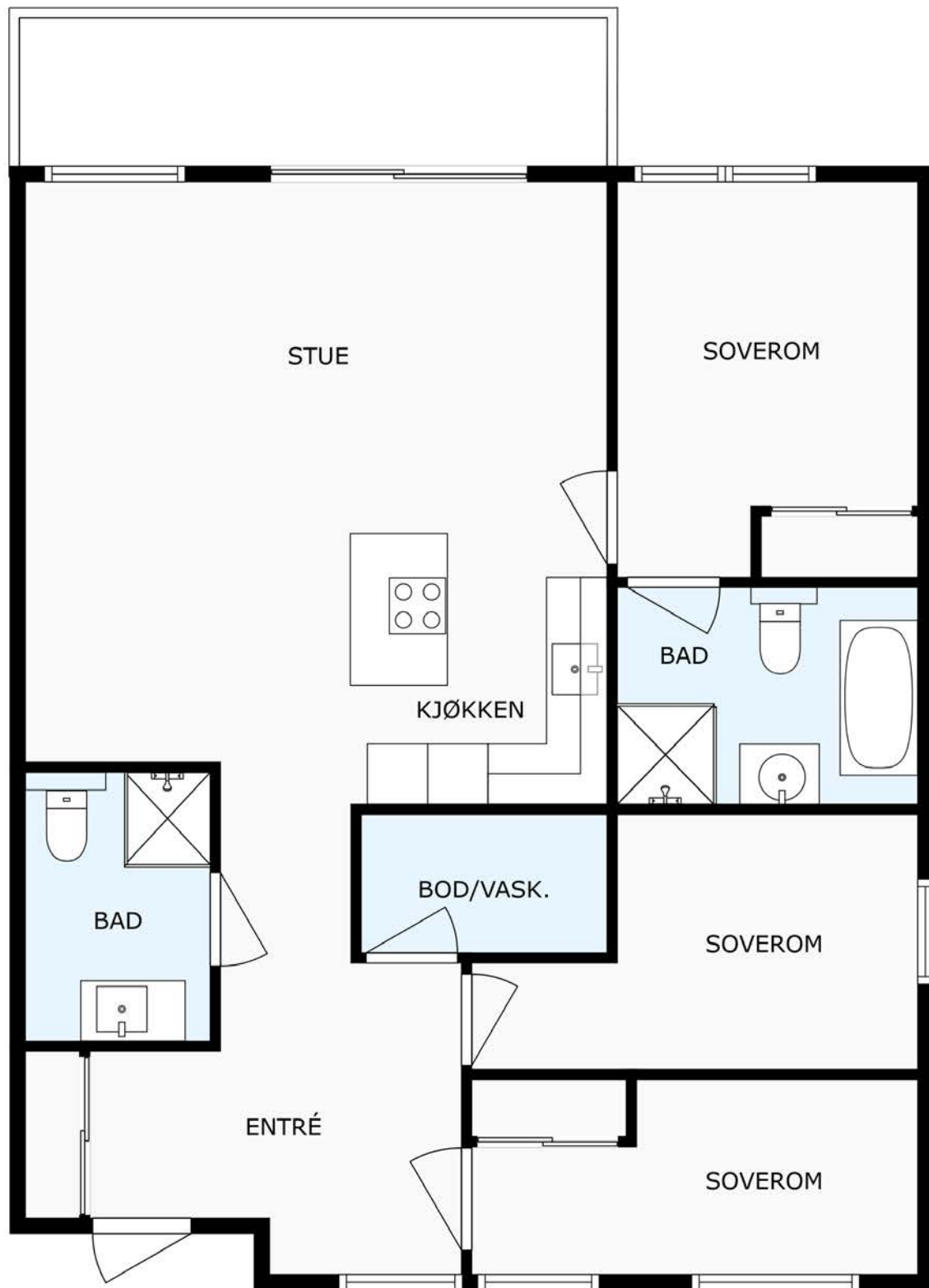
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

30.09.2025





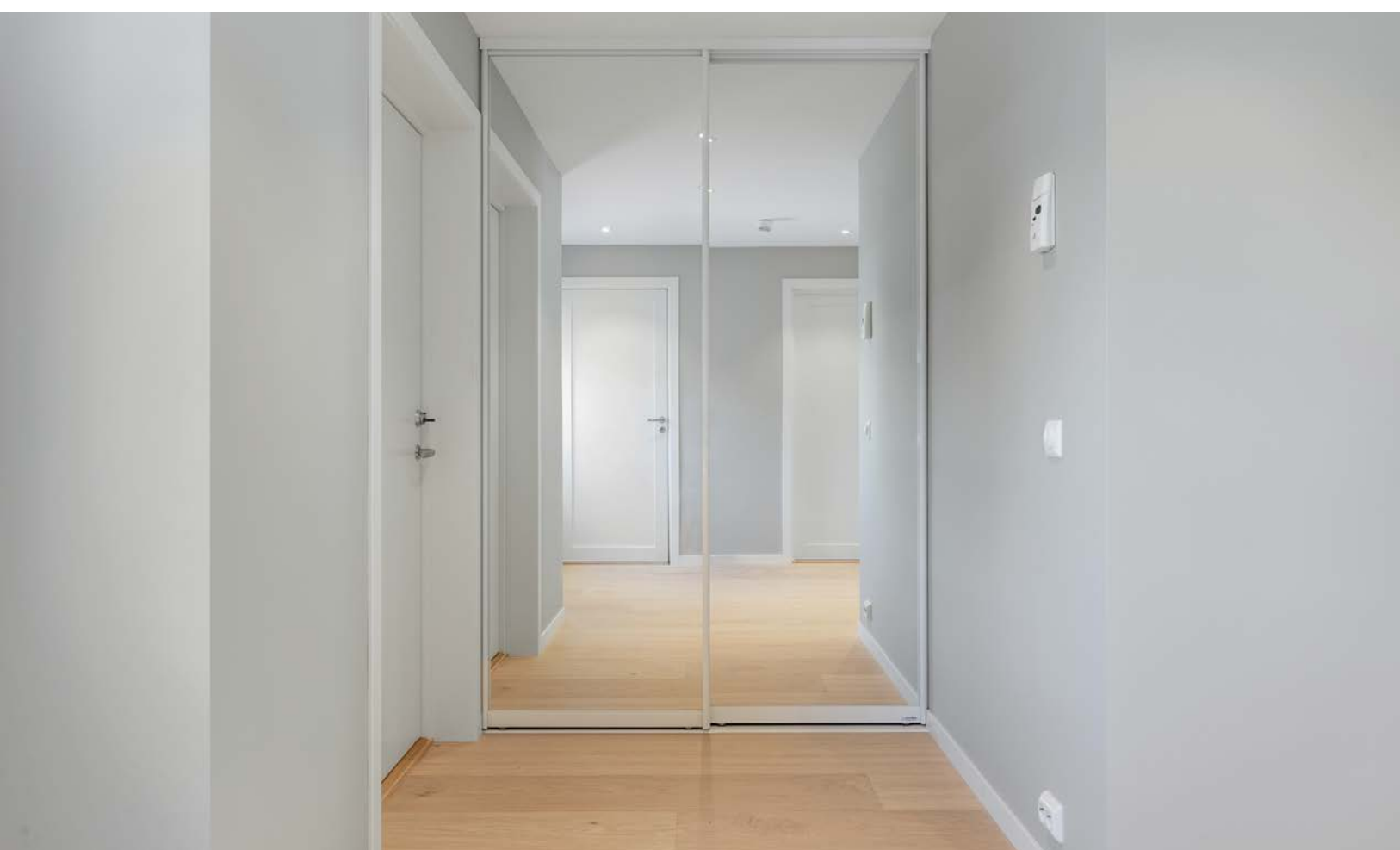
























































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solsiden 1 A, 4950 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 16, bnr. 1346, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 26.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 20262-1446

Referansenummer: BR2287

Autorisert foretak: NM Takst & Eiendom AS

Vår ref: Kai Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Lars Tore Mesel

Uavhengig Takstingeniør

ltm@nm-as.no

905 50 713



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny leilighet beliggende i 2 etasje, som holder en høy standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer er nye.
Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon.
Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk av treverk, metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten holder en høy standard med lyse nøytrale farger og parkett på gulv.
Etasjeskillere av betong og tre.
Bygget er oppført før det ble krav til radonsikring.
Malte slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2
Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.
Slukrenne uten tilgang til membran, men det foreligger dokumentasjon på membran.
Innredning og utstyr er nytt.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.
Hulltaking ikke nødvendig, da badet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

Vaskerom/teknisk-rom
Vaskerom med belegg på gulv og vegger med malte plater.
Det er greit fall mot sluken, overflater og utstyr er nytt.
Det er malt gips på vegger og i taket.
Belegg på gulv med 15 mm fall fra dør til sluk og oppkant ved dør.
Belegg synlig ned i sluken.
Innredning og utstyr er nytt.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.
Hulltaking ikke nødvendig, da rommet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.
Fliser på gulv med 26 mm fall fra dør til sluk.
Slukrenne uten tilgang til membran, men det foreligger dokumentasjon på membran.
Innredning og utstyr er nytt.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.
Hulltaking ikke nødvendig, da badet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken står i vaskerommet.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Brannslukningsapparat fra byggeår og røykvarsler i tak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2.

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.

Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom

dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Brann/lydskilletekonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

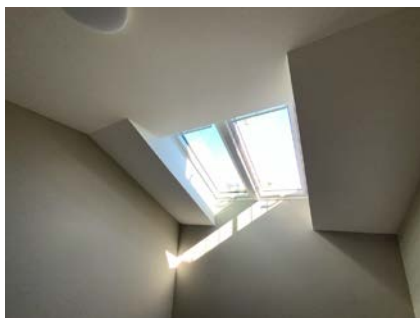
Kommentar
Alt av innvendige overflater, dører, vinduer, tilbygg og balkong er fra 2025.

Standard
Leiligheten er ny.

UTVENDIG

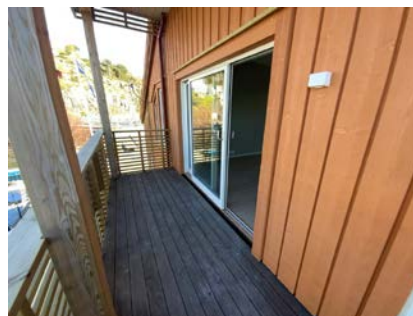
! TG 1 Vinduer

Vinduer er nye.



! TG 1 Dører

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk av treverk, metall og glass.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Leiligheten holder en høy standard med lyse nøytrale farger og parkett på gulv.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong og tre.

! TG 2 Radon

Bygget er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Malte slette innvendige dører.

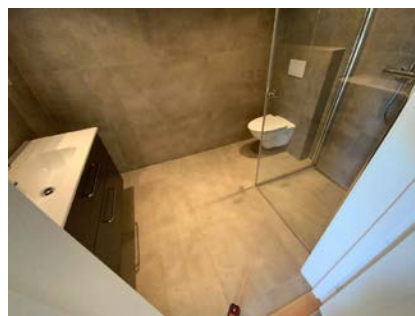


VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.

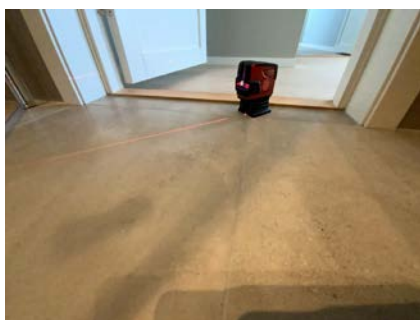


2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med 26 mm fall fra dør til sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne uten tilgang til membran, men det foreligger dokumentasjon på membran.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og utstyr er nytt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig, da badet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

Generell

Vaskerom med belegget på gulv og vegger med malte plater. Det er greit fall mot sluken, overflater og utstyr er nytt.



2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt gips på vegger og i taket.

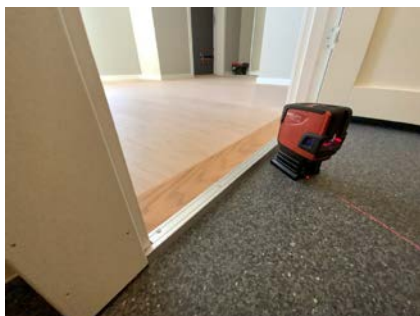
2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med 15 mm fall fra dør til sluk og oppkant ved dør.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg synlig ned i sluken.



2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

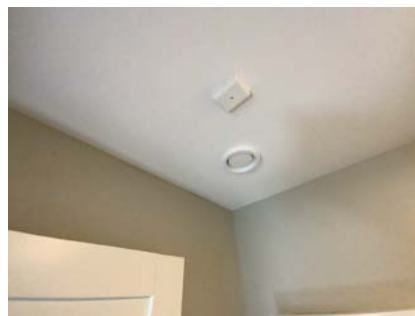
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og utstyr er nytt.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.



2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig, da rommet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

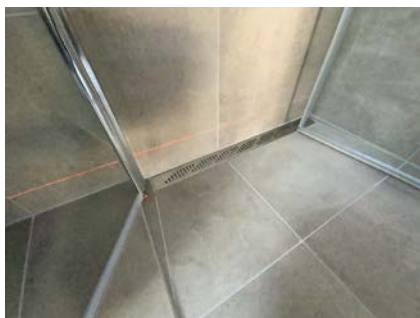
Fliser på gulv med 27 mm fall fra dør til sluk.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Slukrenne uten tilgang til membran, men det foreligger dokumentasjon på membran.



2. ETASJE > BAD 2

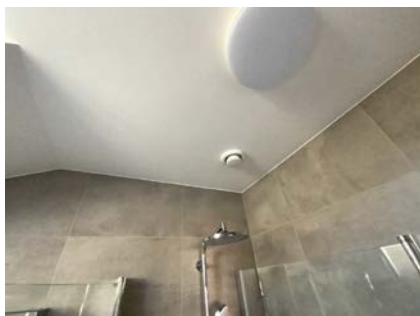
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og utstyr er nytt.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.



2. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke nødvendig, da badet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate
Det er integrerte hvitevarer og ventilator i platetopp.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator i platetopp.



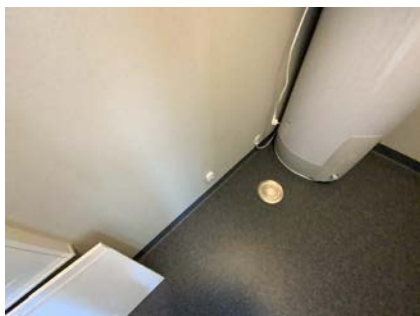
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber.



Tilstandsrapport

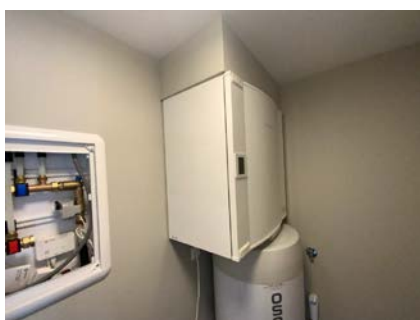


! TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står i vaskerommet.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja



! TG 0 Branntekniske forhold

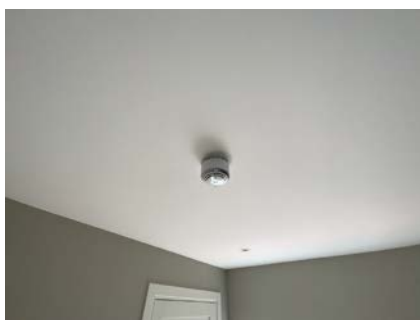
Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat fra byggeår og røykvarsler i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

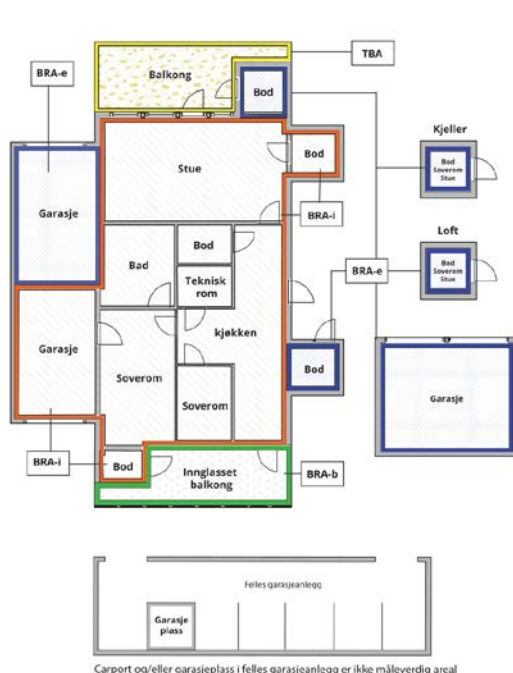
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	95			95	8
SUM	95				8
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Soverom, Vaskerom/teknisk-rom, Soverom 2, Entré, Soverom 3, Bad 2, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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?

Kommentar: Leiligheten er ny.

☒ Ja ☐ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2025	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	16	1346		10	497.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solsiden 1 A

Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 100 000	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING 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 overgangsperiode 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig 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 personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BR2287>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250048	

Selger 1 navn
Hanne Grethe Mesel

Gateadresse	
Solsiden 1	

Poststed	Postnr
RISØR	4950

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250048

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	Paulsen & SønnAS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vitalis
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt anlegg
Arbeid utført av	Paulsen & Sønn AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt anlegg
Arbeid utført av	Risør Heis og Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt Anlegg
-------------	-------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lindal Hus har bygd leiligheten, og byttet kledning, laget balkong og byttet takstein
Arbeid utført av	Lindal Hus

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Grethe Mesel	96a6004cc9008a3fec57ee 5ee5bcf277f4bea830	24.03.2025 08:54:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250048

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Solsiden 1A - Nabolaget Buvika/Krana - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holmen	1 min
Linje 162, 163	0.1 km
Grenstøl bussterminal	29 min
Linje F5	29.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 24 min

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.)	5 min
307 elever, 17 klasser	2.1 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
233 elever, 18 klasser	2.3 km
Risør videregående skole	19 min
300 elever, 15 klasser	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

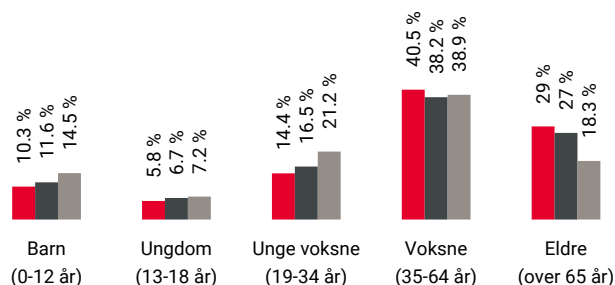
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buvika/Krana	841	481
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjenna barnehage (0-5 år)	11 min
49 barn	1 km
Frydenborg barnehage (1-5 år)	21 min
61 barn	1.8 km
Trollstua barnehage (1-5 år)	6 min
52 barn	2.7 km

Dagligvare

Coop Prix Risør	8 min
PostNord	0.7 km
Joker Risør	8 min
Søndagsåpent	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

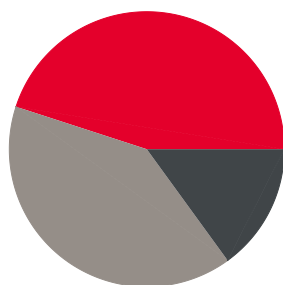
Sport

Hasdalen - Nærmiljøanlegg 9 min 0.8 km
Ballspill

Tjenna nærmiljøpark 12 min 1 km
Ballspill

Atletix Risør 22 min

Boligmasse



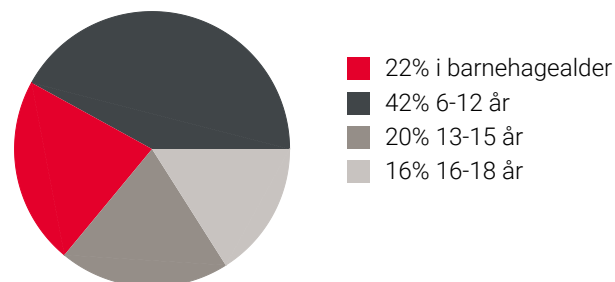
45% enebolig
15% blokk
40% annet

Varer/Tjenester

Grisen Storsenter 28 min

Apotek 1 Risør 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

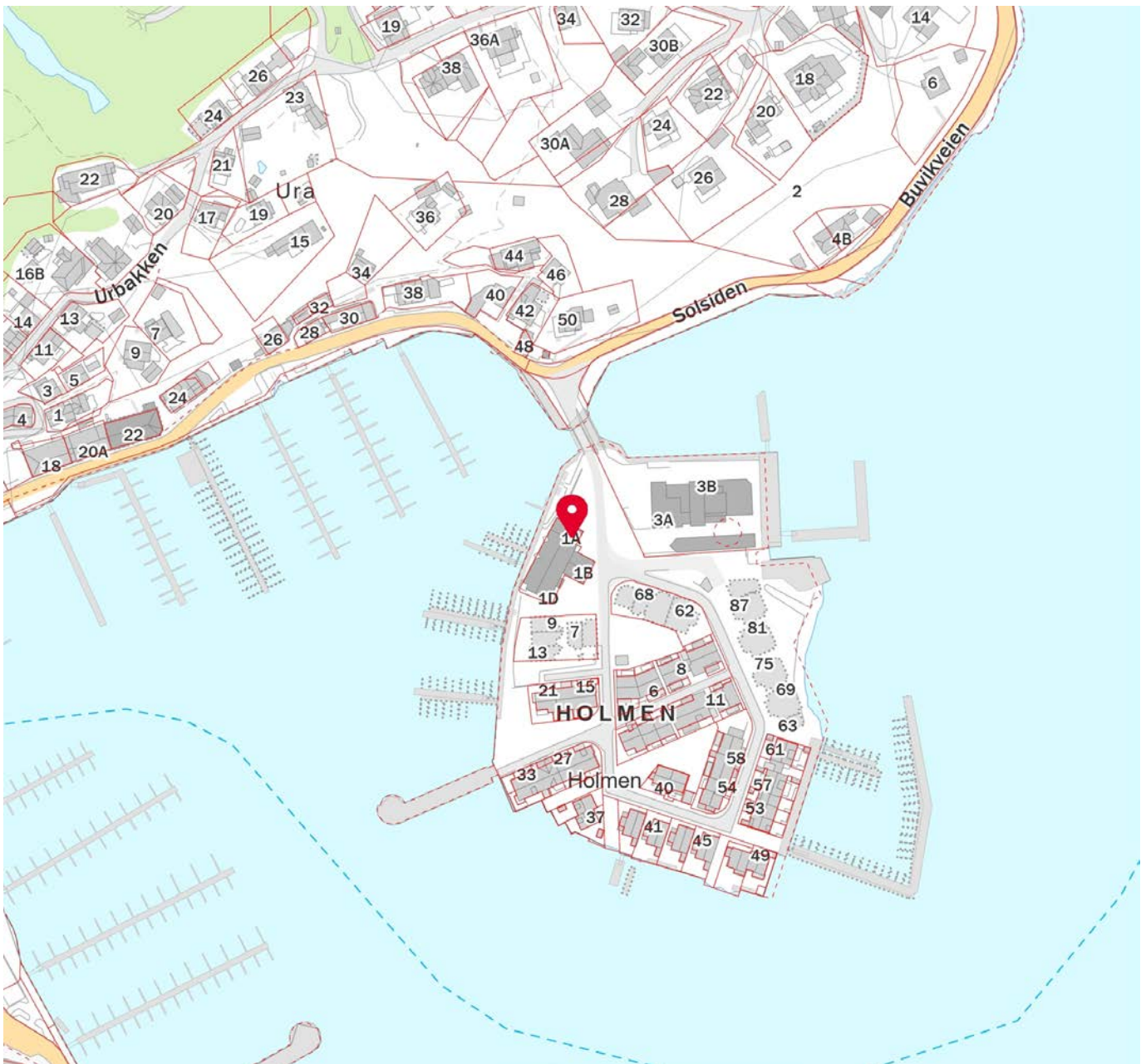
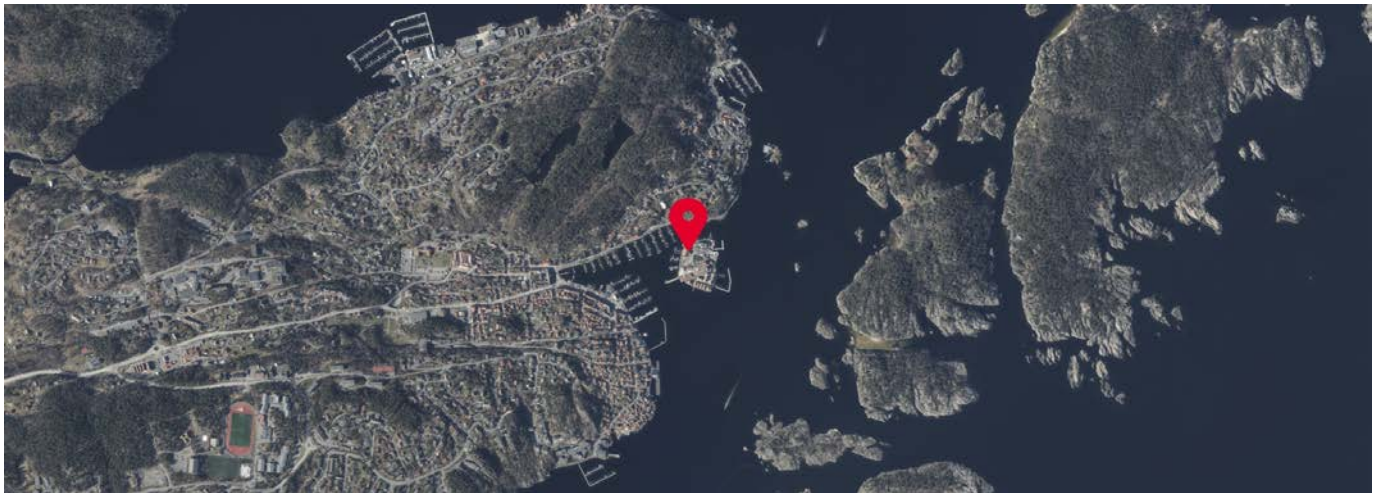


0% 48%

Buvika/Krana
Risør
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



VEDTEKTER

FORSLAG TIL REVIDERTE VEDTEKTER

formaterte: Skrift: Fet
Formatert: Høyre

FOR

SAMEIET SOLSIDEN 1

(vedtatt på ordinært årsmøte ~~xx. januar 2025~~)

slettet: 27

slettet: april

slettet: 2

1 NAVN OG EIENDOM MV.

Sameiets navn er Sameiet Solsiden 1.

Sameiet ble opprettet ved tinglysing av begjæring om seksjonering av eiendommen gnr. 16, bnr. 1346 i Risør kommune. Etter reseksjonering i 2022 og i 2025 er det opprettet totalt 10 seksjoner.

slettet: , tinglyst 7. januar 2022,

slettet: 7

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av søknad om reseksjonering.

slettet: en

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ved overføring av seksjoner skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier. Ved eierskifte kan det belastes et gebyr.

Den enkelte bruksenhet samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Virksomhet skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Boligseksjonene skal benyttes til beboelse, og kan ikke, uten styrets skriftlige godkjenning, brukes til virksomhet eller på en måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Seksjonseieres forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra seksjonen.

4 BRUKSRETT

Det er fastsatt at det til to eller flere seksjoner er knyttet enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene uten tidsbegrensning. Disse bruksrettene fremgår av sameiets bruksrettsplan, der det også er inntatt bestemmelser om kostnadsdekning mv. Sameiets bruksrettsplan er inntatt som vedlegg 1, som er en del av vedtektene.

Anleggelse eller innsetting av installasjoner og innretninger på fellesarealer der det er enerett til bruk, skal på forhånd godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det. Installasjoner og innretninger nevnt i dette avsnitt skal ikke være til hinder for nødvendig adkomst for vedlikehold.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt mv.

Seksjonseieren skal vedlikeholde og utbedre bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold og utbedringer. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet og utbedringene skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til umiddelbart å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Dersom det oppdages insekter eller skadedyr, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren umiddelbart å varsle styret skriftlig.

Den enkelte seksjonseier vedlikeholder og utbedrer innsiden av sin balkong/terrasse, mens sameiet vedlikeholder og utbedrer den på utsiden.

Den enkelte seksjonseier vedlikeholder og utbedrer sine takopplett og sine takvinduer.

Den enkelte seksjonseier vedlikeholder, utbedrer og, hvis påkrevet, skifter ut sine vinduer og ytterdører (inngangsdør og dører i fasaden), dog slik at utvendig maling av slike vinduer og dører utføres av sameiet. Utskifting av vinduer og dører skal utføres slik at det enhetlige preget ivaretas/opprettholdes, såfremt ikke årsmøtet samtykker til noe annet.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta tilsyn med sluk/avløp på sin balkong/terrasse, herunder renske opp sluk og stoke opp avløp om det er påkrevet.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

Sameiets vedlikeholdsplikt mv.

Såfremt ikke vedlikeholds- og utbedringsplikten er tillagt den enkelte seksjonseier eller en gruppe av seksjonseiere, skal sameiet vedlikehold og utbedre utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner. Vedlikeholdet og utbedringene skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiets vedlikeholds- og utbedringsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, utbedre, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

slettet: 1

Det vises for øvrig til sameiets bruksrettsplan (vedlegg 1).

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER/INNRETNINGER

Utvendige installasjoner og innretninger på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtets og eventuelt bygningsmyndighetenes godkjenning.

Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde og utbedre alle egne utvendige installasjoner og innretninger, såfremt annet ikke er bestemt eller klart forutsatt.

Installering av sol-/vindskjerming, antenner og varmepumper er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Det som her er nevnt er ikke en uttømmende angivelse av hva som ikke er tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Persienner og markier, som monteres på fasader, skal i tilfelle være enhetlige i utforming samt i farge(r) og materialer.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan, i henhold til beslutning på årsmøtet.

Utvendige tiltak på eiendommens næringsdel, herunder også skilt og markedsføring for øvrig, kan ikke foretas med mindre årsmøtet har gitt samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter.

slettet: 1

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte bruksenhet skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse byggarbeidene.

7 ORDENSREGLER MV.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet, eventuelt kun for boligseksjonene.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg under i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret skal utarbeide forslag til driftsbudsjett, som fremlegges for behandling på det ordinære årsmøtet.

slettet: 1

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

slettet: 9

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Frist, varsel, innkalling, saker og gjennomføring

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

slettet:

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- fastsette felleskostnader a konto

- velge styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer, samt vedta godtgjørelse til disse eller til styret samlet
- behandle styrets forslag til driftsbudsjett.

Årsregnskap, eventuelt revisjonsberetning, styrets forslag til driftsbudsjett og eventuelt årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

slettet: 1
1

Stemmerett, møterett, møteledelse, behandling av saker, mv.

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

Hvis tiltak nevnt i forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Forrige avsnitt gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør i tilfelle inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører.

11 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdig grunnlag.

Forsikring av innbo samt utstyr, installasjoner og innretninger mv. som ikke omfattes av eiendommens forsikring, tilligger det den enkelte seksjonseier å eventuelt tegne og bekoste.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

12 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Dersom ikke annet følger av [dette punkt 12 og](#) vedlegg 1, skal felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk, dersom særlige grunner taler for det.

På Risørholmen er det interne veier til gang- og kjøreadkomst, friområder, badeplass og lekeareal som skal være offentlig tilgjengelige. Slike arealer er særskilt markert på bilag 1 til vedlegg 2. Disse arealene skal driftes av eierseksjonssameiene på Risørholmen i fellesskap. Det er i den forbindelse etablert et vei- og grøntareallag som skal ha ansvar for drift, vedlikehold og oppgraderinger av de offentlig tilgjengelige områder på Risørholmen («Risørholmen vei- og grøntareallag»). Alle eierseksjonssameiene plikter å være medlem av Risørholmen vei- og grøntareallag, jf. vedlegg 2 (vedtekter for Risørholmen vei- og grøntareallag). Styret i Risørholmen vei- og grøntareallag skal bestå av én representant fra hvert eierseksjonssameie. Representanten som skal være styremedlem fra det enkelte eierseksjonssameie, velges av det til enhver tid sittende styre i det enkelte eierseksjonssameie. Seksjonseierne betaler sin andel av drifts-, vedlikeholds- og oppgraderingskostnadene til disse arealene som en del av felleskostnadene, der eierseksjonssameiet og den enkelte seksjonseier betaler et likt beløp per seksjon.

Formatert: Venstre

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig a konto-beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten beslutning gjort på årsmøtet eller av styret.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

13 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

Formatert: Blokkjustert

14 TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

* * * * *

Formatert: Venstre

Vedlegg 1: Bruksrettsplan

Vedlegg 2: Vedtekter for Risørholmen vei og grøntareallag (VGL)

Formatert: Venstre

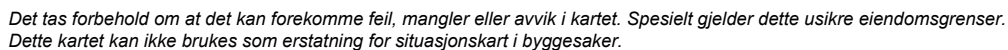
Vedlegg 1

BRUKSRETTSPLAN			
Fellesareal	Seksjoner som har enerett til bruk av fellesareal uten tidsbegrensning	Merknader	Dekning av kostnader
Heis.	Seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6.		Kostnadene fordeles mellom seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 basert på den innbyrdes relative sameiebrøken for disse seksjonene.
Gang første etasje innenfor eksisterende hovedinngangsdør, trapperom (herunder areal i tredje etasje frem til heis og frem til dør inn til gangen der leilighetene i tredje etasje har inngangsdører) og utvendig rømningsstige fra tredje etasje.	Seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6.		Kostnadene fordeles mellom seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 basert på den innbyrdes relative sameiebrøken for disse seksjonene.
Gang der leilighetene i tredje etasje har inngangsdører.	Seksjon nr. 1, 2 og 3.	Seksjon nr. 4, 5 og 6 kan bruke gangen til rømning.	Kostnadene fordeles mellom seksjon nr. 1, 2, og 3 med lik del på hver seksjon.
Inngangsparti til bruksenhet tilknyttet seksjon nr. 7.			Alle kostnader dekkes av seksjon nr. 7.
Gang første etasje innenfor ny felles ytterdør og trapperom (herunder areal i andre etasje frem til dører inn til leilighetene i andre etasje).	Seksjon nr. 7, 8, 9 og 10.		Kostnadene fordeles mellom seksjon nr. 7, 8, 9 og 10 basert på den innbyrdes relative sameiebrøken for disse fire seksjonene.
Brannalarmanlegg			Seksjoner som forårsaker falske alarmer, er ansvarlig for å dekke de ekstra kostnadene som kan påløpe, f.eks. utrykning fra brannvesenet.

- slettet: , 3, 4, 5
- slettet: 6 basert på den innbyrdes relative sameiebrøken for disse seks seksjonene
- slettet: Felles ventilasjonsanlegg [11]
- slettet: Takvinduer til bruksenhet tilknyttet seksjon nr. 2. [2]

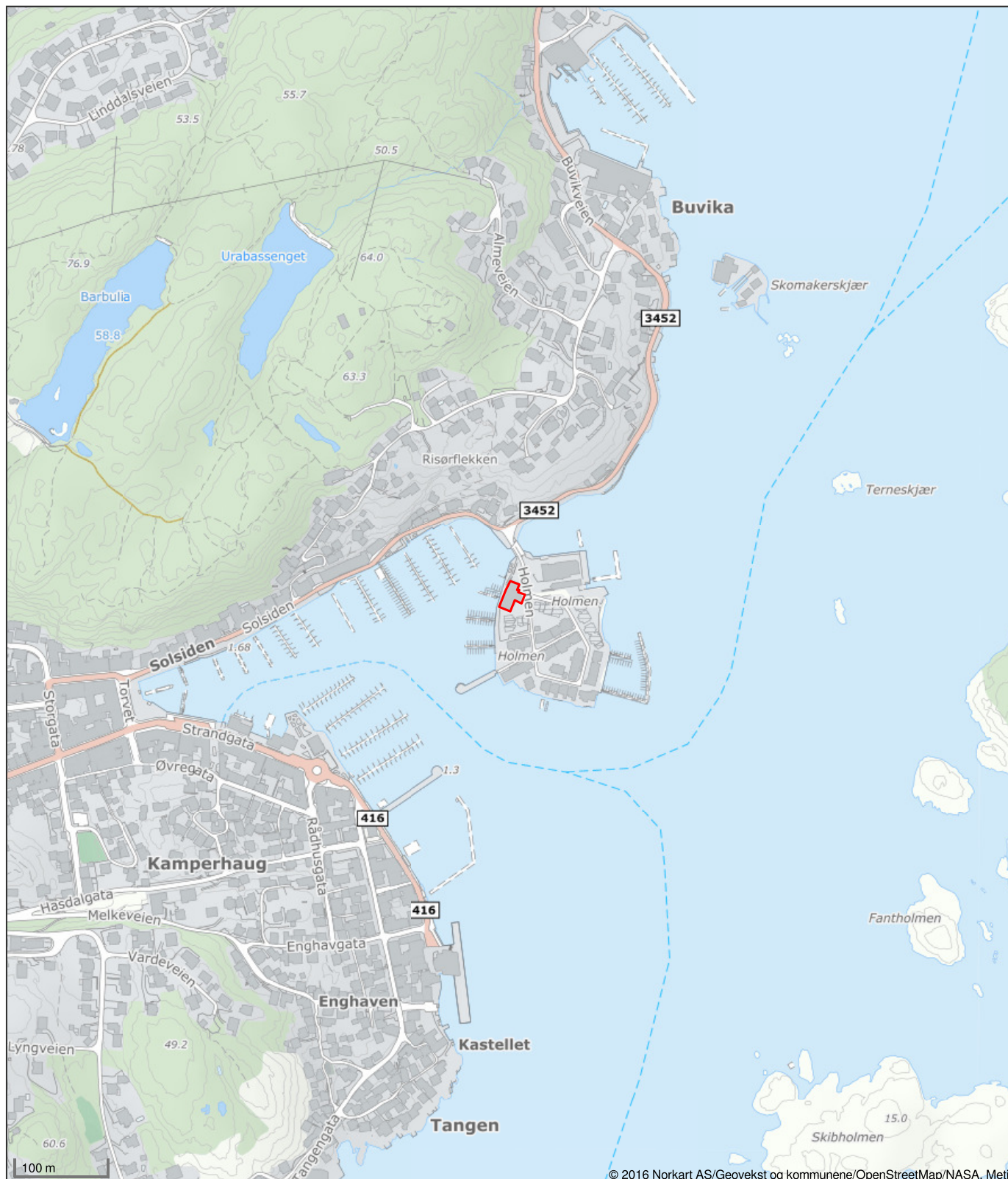


Eiendom: 16/1346/0/1
Adresse: Solsiden 1A
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000





Oversiktskart for eiendom 4201 - 16/1346//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RISØRHOLMEN BÅTLAG

Disse vedtektene er vedtatt på møte i båtlaget den 16.08.2021.

1. INNLEDNING

Risørholmen båtlag (heretter benevnt «båtlaget») er sameiets navn. Båtlaget er et tingsrettslig sameie, der medlemmene i båtlaget sammen eier flytebrygger og landfeste for disse. Dette slik at hvert medlem eier en ideell andel av flytebryggene. Det totale antall andeler i bryggelaget er på tidspunkt for fastsettelsen av disse vedtektene 2485 (Brutto bryggemeter på hele anlegget er på 248,5m). Den ideelle andelen fastsettes på grunnlag av brutto breddemeter pr båtplass. Dersom det senere foretas en utvidelse av bryggeanleggene, vil nevner i eierbrøken endres tilsvarende utvidelsen (totalt antall brutto breddemeter båtplass i bryggeanleggene).

Disse vedtekter er å anse som en avtale mellom sameierne (nedenfor benevnt medlemmene) i det tingsrettslige sameiet Risørholmen båtlag. Den kommer i tillegg til stiftelsesavtale av 11.08.2021. Ved overdragelse av båtplasser, jfr pkt 5 og 8 nedenfor, anses kjøper, ved gjennomføringen av kjøpet, å ha vedtatt disse vedtekter (denne avtale) som bindende for seg.

Båtlaget er etablert i forbindelse med utbygging av eierseksjoner på Risørholmen, gnr. 16 bnr. 745 og utskilte parseller fra denne, samt eierseksjoner i gnr. 16 bnr. 1346. Utbygger av Risørholmen, herunder bryggeanleggene, er Solsiden 1 AS (heretter benevnt «utbygger»).

Båtlaget vil drive båthavn på Risørholmen med flytebrygger og landfeste for disse.

Båtplassene skal utelukkende kunne benyttes av personer som eier eller leier en bolig/eierseksjon på Risørholmen, som nevnt i dette punkt. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet blant medlemmene.

2. FORMÅL

Båtlagets formål er drift, vedlikehold og oppgradering av båtlagets båtplasser og bryggeanlegg i samsvar med eiernes behov og felles interesse. Båtlagets drift skal ikke ha som formål å oppnå overskudd utover det som er nødvendig for å ivareta båtlagets målsettinger.

3. UTBYGGING AV BÅTHAVNEN

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse og etablering av båthavnen. Dette skjer trinnvis etter behov (utbyggers egen vurdering) i forbindelse med utbyggingen av Risørholmen.

Det er etablert båthavn både på vestsiden og østsiden av Risørholmen. Antall båtplasser på hver brygge varierer avhengig av størrelse på brygge og båtplasser. Prinsippet for etablering og nummerering av båtplassene er vist i bilag 1. Rettighet til plassering og størrelse på

bryggeanleggene er sikret i reguleringsplan med bestemmelser og tinglyst erklæring på gnr. 16 bnr. 745 i Risør kommune.

4. MEDLEMSKAP I BÅTLAGET

Det er pliktig medlemskap i båtlaget for alle som har rett til båtplass på bryggeanlegget.

Kun seksjonseiere i de sameier som er nevnt i pkt. 1, kan være medlemmer i båtlaget.

5. KJØP AV BÅTPASS

Ved førstegangskjøp av båtplass vil vilkår for kjøp av båtplass være regulert i kjøpekontrakt for den enkelte seksjon, alternativt i egen kjøpekontrakt mellom utbygger og den enkelte kjøper (ved etterfølgende førstegangssalg av båtplasser til seksjonseiere på Risørholmen). Kjøpesum for båtplass, ved første gangs overdragelse, tilfaller utbygger i sin helhet.

Kjøpere som på tidspunktet for stiftelse av båtlaget allerede har kjøpt en eierseksjon gis tilsvarende rett som beskrevet i pkt. 4 første avsnitt.

Styret plikter å føre oversikt over eierskapet til de enkelte båtplassene, og skal fortløpende oppdatere denne, jfr. bilag 2.

Ledige båtplasser på bryggeanleggene eies av utbygger inntil de blir solgt. Utbygger betaler ikke årskontingent (jfr. pkt 10) for disse plassene. Dersom det etter ferdigstillelse av byggetrinnene fortsatt er ledige båtplasser, skal utbygger legge disse ut for salg blant eiere av seksjoner som beskrevet i pkt. 1. Seksjonseiere som ikke eier eller allerede eier 1 båtplass, får da anledning til å kjøpe båtplass.

Ingen seksjonseier kan til sammen eie mer enn 2 båtplasser.

6. BRYGGEPLASSBEREGNING OG TILDELING

Breddemeter er avstanden mellom senter/senter utriggere. Med lysåpning menes den bredde som blir igjen etter at bredde på gangbar utrigger på den ene siden og en fortøyningsbom på den andre siden er fratrullet. Lysåpningen som skal gi plass til båt og fendere blir da ca. 35 cm mindre enn kjøpt breddemeter. Maksimal bredde har tatt hensyn til fender og klaring til båt.

Kjøpt breddemeter	Lysåpning	Maks bredde båt
3m	2, 65m	2, 38m
3, 5m	3, 15m	2, 88m
4m	3, 65m	3, 28m
4, 5m	4, 15m	3, 78m
5m	4, 65m	4, 25m
5, 5m	5, 15m	4, 75m
6m	5, 65m	5, 25m

Bryggeplasstildeling er i prinsippet fast, men kan endres for best mulig utnyttelse av havnen. Dette slik at det totale antall bryggemeter er disponert og at det ikke gjenstår bryggeareal som båtlaget ikke får inntekter av. I tillegg kan styret endre tildeling dersom det er nødvendig ved tilpasning av nye brygger, ved flytting av brygger, eller av andre årsaker som nødvendiggjør fysiske endringer av

anlegget. Bytte av båt er ikke gyldig grunn for endring av brygge- og plasstildeling. Begrunnet skriftlig forslag om flytting skal forelegges medlemmet som gis anledning til å uttale seg før styret fatter beslutning. Styrets beslutning kan innankes for årsmøtet. Anken gis oppsettende virkning.

7. FORTØYNING OG BRUK

Båt skal være forsvarlig fortøyd med 4 fortøyingstrosser, støyfrie strekkavlastninger og fendere. Havneansvarlig kan forlange fortøyningen utbedret. Del av båten eller gjenstander festet til båten (anker, baugspyd, joller og daviter o.l.) må ikke stikke inn over bryggen. Joller skal heller ikke fortøyes bak båten eller legges på bryggen.

8. VIDERESALG AV BÅTPASS

Båtplassen kan med styrets samtykke videreselges. Dog kan dette kun skje til andre eiere av en eierseksjon på Risørholmen. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn. Bestemmelsen i pkt 5, siste avsnittet gjelder fullt ut også ved videresalg. Videresalg til tredjepersoner er forbudt og vil i ethvert tilfelle utgjøre saklig grunn for nektelse.

Innbyrdes bytte av båtplass mellom seksjonseiere er tillatt med de begrensninger som for øvrig følger av disse vedtektene. Pkt. 8 første avsnitt gjelder tilsvarende.

9. Utleie/Fremleie av Båtplass

Båtplassen kan utleies/fremleies til andre eiere av en eierseksjon på Risørholmen. Ved utleie skal styret varsles. Det er utleiers ansvar å informere leietaker om vedtekter og eventuelt havnereglement som gjelder og som leietaker er pliktig å følge. Utleier står ansvarlig overfor styret ved mislighold. Styrets samtykke til utleie kan kun nektes ved saklig grunn. Midlertidig utleie til tredjepersoner er forbudt og vil i ethvert tilfelle utgjøre saklig grunn for nektelse.

10. ÅRSKONTINGENT

Årskontingenten beregnes pr. breddemeter båtplass, og fastsettes av generalforsamlingen basert på budsjett for påfølgende driftsår. Årskontingenten skal dekke utgiftene knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og nødvendig oppgradering av båtlaget og båtlagets bryggeanlegg m.v.. Båtlaget skal også dekke sin andel av felleskostnadene for strøm- og vannbruk som måles på fellesmålere på land.

Årskontingenten skal senest innbetales til båtlaget 1. april i hvert driftsår.

Mislighold av betalingsforpliktelser anses som vesentlig mislighold av vedtektene. Styret kan i et slikt tilfelle beslutte tvangssalg av misligholders rettighet til båtplass.

11. STEMMERETT

Medlemmer som disponerer båtplass iht. pkt. 5, og som har betalt årskontingent, har stemmerett på båtlagets møter. Dog har utbygger, uavhengig av betalt årskontingent, stemmerett for de plasser utbygger disponerer. Hver båtplass har én stemme.

Medlemmer kan møte med fullmakt fra ett annet medlem.

12. ORGANISASJON

Båtlagets organer er årsmøtet, styret og valgkomiteen.

13. ÅRSMØTET

Årsmøtet er båtlagets øverste myndighet.

Medlemmer som nevnt i pkt. 11., har adgang til, og talerett på årsmøtet.

Årsmøtet skal holdes hvert år senest innen utgangen av juli måned. Varsel og innkalling sendes ut på epost. Møtet kan avholdes på nett. Varsel om innkalling til årsmøtet skal sendes minst 6 uker før årsmøtet. Ordinær innkalling skal sendes skriftlig med minst 2 ukers varsel.

Ved varsel om innkalling skal det opplyses om at båtlagets medlemmer kan fremme saker til behandling. Frist for innsending av forslag til behandling er 2 uker fra det tidspunkt varselet ble sendt ut.

Ordinær innkalling skal inneholde dagsorden, årsberetning, regnskap for foregående år, budsjettforslag og eventuelle saker innsendt av medlemmer, samt valgkomiteens forslag for nytt styre.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- 1) Konstituering
 - a) Valg av møteleder og to medlemmer til å underskrive protokollen
 - b) Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - c) Registrering av stemmeberettigede medlemmer og fullmakter
- 2) Årsberetning
- 3) Revidert regnskap
- 4) Budsjett
- 5) Valg av
 - a) Styre med varamedlem
 - b) Revisor
 - c) Valgkomité på 2 medlemmer med 1 vara
- 6) Innsendte forslag
- 7) Eventuelt

Årsmøtet kan bare behandle de saker som er oppført på saklisten. Saker som ikke er oppført på dagsorden, kan tas opp under «eventuelt». Slike saker kan diskuteres, men ikke realitetsbehandles på annen måte enn at det kan fattes beslutning om å føre saken opp på dagsorden for neste styremøte eller årsmøte.

Årsmøtet kan vedta havnereglement båthavnen.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 % av båtlagets medlemmer er fysisk til stede på møter.

Alle avgjørelser treffes ved simpelt flertall, bortsett fra vedtektsendringer og oppløsning av båtlaget.

Ved eventuell stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Ved valg av personer, skjer det i slike tilfeller som nevnt omvalg mellom kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Dersom det fortsatt er stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Blanke stemmer medregnes ikke ved opptellingen.

Et medlem kan forlange skriftlig avstemning.

Det skal sendes referat fra årsmøtet til medlemmene av båtlaget.

14. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det, eller når minst 10 % av de stemmeberettigede medlemmer i båtlaget krever det.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med 2 ukers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er kunngjort i innkallingen.

15. STYRET

Styret er ansvarlig for den daglige drift av båtlaget og båtlagets anlegg i henhold til vedtektene, årsmøtets vedtak/retningslinjer og offentlige bestemmelser. Styret besørger videre at det til enhver tid foreligger en oppdatert eierfortegnelse som viser hvem som er andelseiere, og hvilken båtplass de enkelte eierandeler er knyttet til.

Styret skal samarbeide med styret i Risørholmen vei- og grøntareallag.

Styret velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styremedlem kan gjenvelges.

Styret består av 3-8 medlemmer og ett varamedlem. Årsmøtet velger styrets leder.

Kun stemmeberettigete medlemmer av båtlaget kan velges til styret.

Styremøter holdes etter behov.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet, avgjør styreleders stemme.

Det skal føres protokoll over styremøtene.

Alle utgiftsbilag skal være attestert og anvist av styrets leder.

Driftsåret følger kalenderåret.

16. SIGNATUR

Båtlaget forpliktes av styrets leder, eller i dennes fravær av to styremedlemmer i felleskap.

17. MEDLEMMENENS PLIKTER

Medlemmene plikter i rett tid å betale den til enhver tid gjeldende kontingent og avgift for båtplass.

Medlemmene plikter å rette seg etter båtlagets vedtekter og andre ordensregler eller forskrifter som blir vedtatt av båtlaget. Videre plikter medlemmene å rette seg etter de offentlige krav og regler som gjelder for båtlagets arealer og drift.

Rettighetshaverne plikter å registrere og forsikre (ansvarsforsikring) båtene som skal ha båtplass i båtlagets anlegg.

18. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at båtlaget skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen båtlagsmedlemmer en urimelig fordel på andre båtlagsmedlemmers bekostning.

19. VEDTEKSENDRINGER

Vedtektsendring kan besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall. Dog slik at endring av rettigheter som tilligger utbygger etter vedtektene, ikke kan endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

20. ØKONOMISK ANSVAR

Båtlaget har intet ansvar for medlemmenes båter og utstyr som ligger fortøyd i båthavnen.

Hvert medlem er ansvarlig overfor båtlaget for skader han/hun eller vedkommende leietaker (eller andre de har gitt tilgang til båtlagets bryggeanlegg) påfører brygger eller båtlagets installasjoner for øvrig.

21. OPPLØSING AV BÅTLAGET

Oppløsning av båtlaget kan bare vedtas på ordinært årsmøte med minst 2/3 flertall. Blir oppløsningen vedtatt, skal det holdes ekstraordinært årsmøte en måned senere, hvor vedtaket med 2/3 flertall må gjentas for at båtlaget skal kunne oppløses

22. REGISTRERING I ENHETSREGISTERET

Det tingsrettslige sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer.

23 VEDLEGG

1. Kart over bryggeanlegg

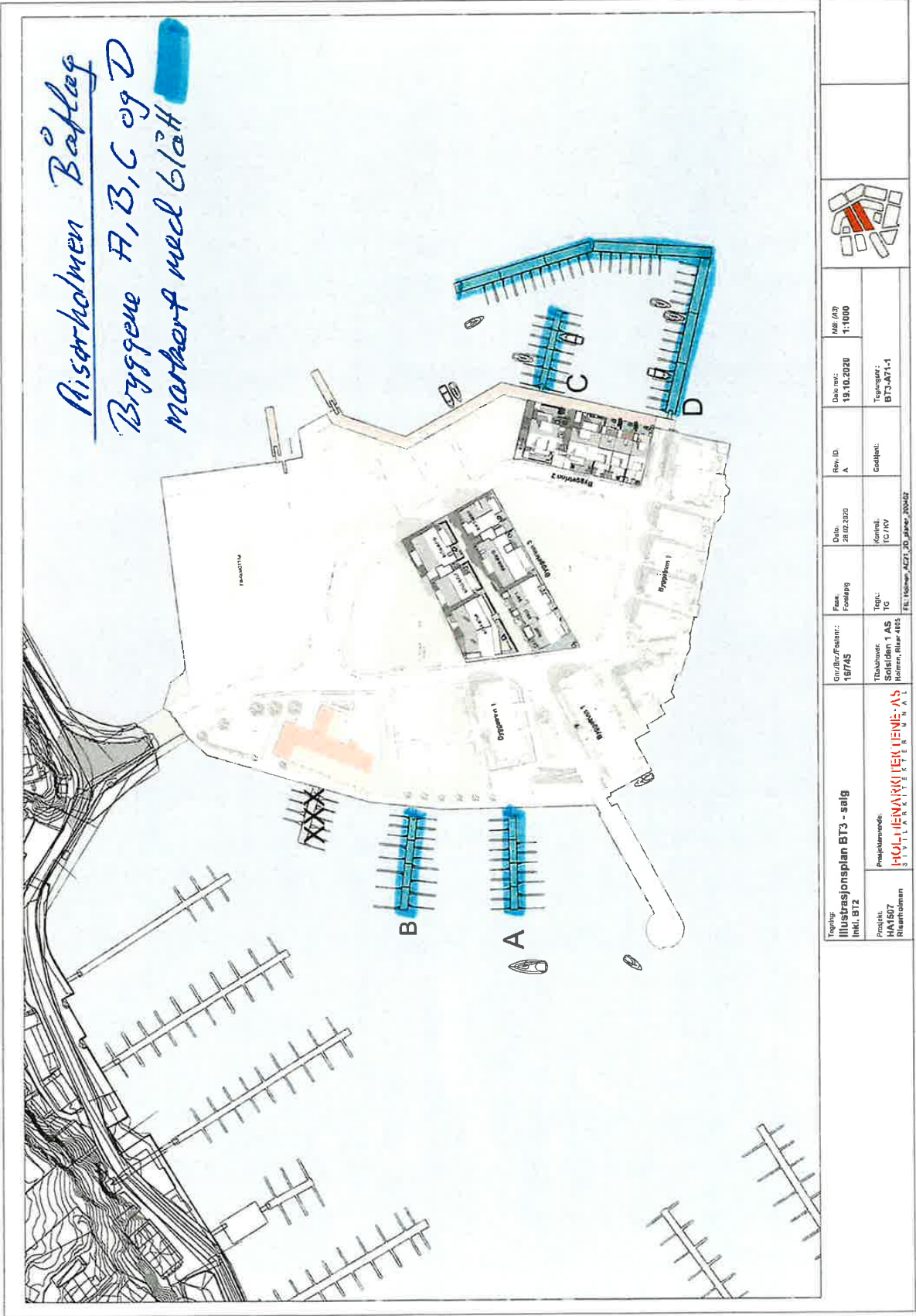
Oslo, den 16. august 2021

Solsiden 1 AS
v/Bjørn Tore Hagness,
Eirik Gjelsvik

Asgeir Solheim

Tor Bernhard Bøhm

Arnesen Utvikling AS
v/Jørn Arnesen



Verification

Transaction ID	SJMme7YxF-HkVmQxXYeF
Document	Vedtekter sameiet Risørholmen båtlag.pdf
Pages	7
Sent by	Linn Rustad Rui

Signing parties

Bjørn Tore Hagness	BjornTore.Hagness@backe.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Eirik Gjelsvik	eirik.gjelsvik@backe.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Asgeir Solheim	asgeir.solheim@fabritius.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Tor Bernhard Bøhm	tbohm@gmail.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Jørn Arnesen	Jorn@autoutstyr.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to eirik.gjelsvik@backe.no

2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to Jorn@autoutstyr.no

2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to asgeir.solheim@fabritius.no

2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to BjornTore.Hagness@backe.no

2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to tbohm@gmail.com

2021-08-17 13:44:22 CEST,

Clicked invitation link Jørn Arnesen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:91.0) Gecko/20100101 Firefox/91.0,2021-08-17 13:45:22 CEST,IP address: 141.0.69.102

Document signed by Jørn Olav Arnesen

Birth date: 57/02/04,2021-08-17 13:46:32 CEST,

Clicked invitation link Asgeir Solheim

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15,2021-08-17 13:51:13 CEST,IP address: 193.90.222.182

Document signed by Asgeir Solheim

Birth date: 56/03/20,2021-08-17 13:53:14 CEST,

Clicked invitation link Bjørn Tore Hagness

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/92.0.4515.131 Safari/537.36,2021-08-17 14:19:35 CEST,IP address: 185.195.143.109



SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

Document signed by Bjørn Tore Hagness

Birth date: 74/05/16,2021-08-17 14:20:34 CEST,

Clicked invitation link Tor Bernhard Bøhm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/92.0.4515.90
Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-08-17 18:49:05 CEST,IP address: 89.8.169.154

Document signed by Tor Bernhard Bøhm

Birth date: 51/11/23,2021-08-17 19:35:26 CEST,

Clicked invitation link Eirik Gjelsvik

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/92.0.4515.131 Safari/537.36,2021-08-18
09:51:21 CEST,IP address: 193.213.49.230

Document signed by Eirik Andre Gjelsvik

Birth date: 67/06/29,2021-08-18 09:53:50 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



RETTIGHETSBREV

RISØRHOLMEN BÅTLAG

Avtale mellom
Solsiden 1 AS
og
Bruksrettshaver

Solsiden 1 AS («Utbygger») oppfører boliger på gnr. 16 bnr. 745 og utskilte parseller fra denne i Risør kommune. I den sammenhengen er det etablert et småbåtanlegg som driftes av Risørholmen Båtlag.

Bruksrettshaver i Risørholmen Båtlag må være eier/seksjonseier i et av sameiene utskilt fra gnr./brn.16/745, samt i gnr. 16 bnr. 1346.

Drift og organisering av Risørholmen Båtlag er regulert i båtlagets vedtekter, vedlagt dette rettighetsbrev. Ved kjøp av båtplass har bruksrettshaver fått pliktig medlemskap i Båtlaget og rett til å disponere båtplass(er) i det antall og størrelse som fremgår av dette rettighetsbrevet.

1. Rettighetsbrevet gir rett til båtplass(er)

Bredde: _____ meter og bryggeplass _____

Bredde: _____ meter og bryggeplass _____

Båtplass(er) fremgår av vedlagte oversikt over småbåtanlegget Bilag [1.]

Intern omfordeling av båtplasser kan foretas av Båtlaget ved behov.

2. Juridisk råderett og bruk av båtplassen er regulert i Båtlagets vedtekter. Vedtektene anses som en del av denne avtalen
3. Båtplassen kan kun brukes til fortøyning av båter. Bruksrettshaver plikter å holde båtplassen ryddig og innrette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for båtanlegget. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre bruksrettshavere er ikke tillatt.
4. Bruksrettshaver plikter å erstatte alle skader som skyldes ham selv eller noen som han har gitt adgang til småbåtanlegget..
5. Alle førstegangs bruksretthavere har ervervet sin bruksrett ved kjøp av denne fra Utbygger. Ledige båtplasser på bryggeanleggene eies av utbygger inntil de blir solgt.
6. Bruksrettshavere betaler sin forholdsmessige del av drifts- og vedlikeholdsutgifter som gjelder småbåtanlegget, jfr. Båtlagets vedtekter.
7. Ved mislighold av de plikter som følger av Avtalen/Vedtektene kan Båtlaget ta opp forholdet med bruksrettshaver og gjøre de samme misligholdsbeføyelser gjeldende, som følger av borettsforholdet for øvrig.
8. Ved uoverensstemmelse mellom dette rettighetsbrevet og Båtlagets vedtekter er det vedtektene som gjelder.
9. BILAG
Vedtekter for Risørholmen Båtlag
Oversikt over småbåtanlegget

Avtalen foreligger i to eksemplarer, ett til hver av partene.

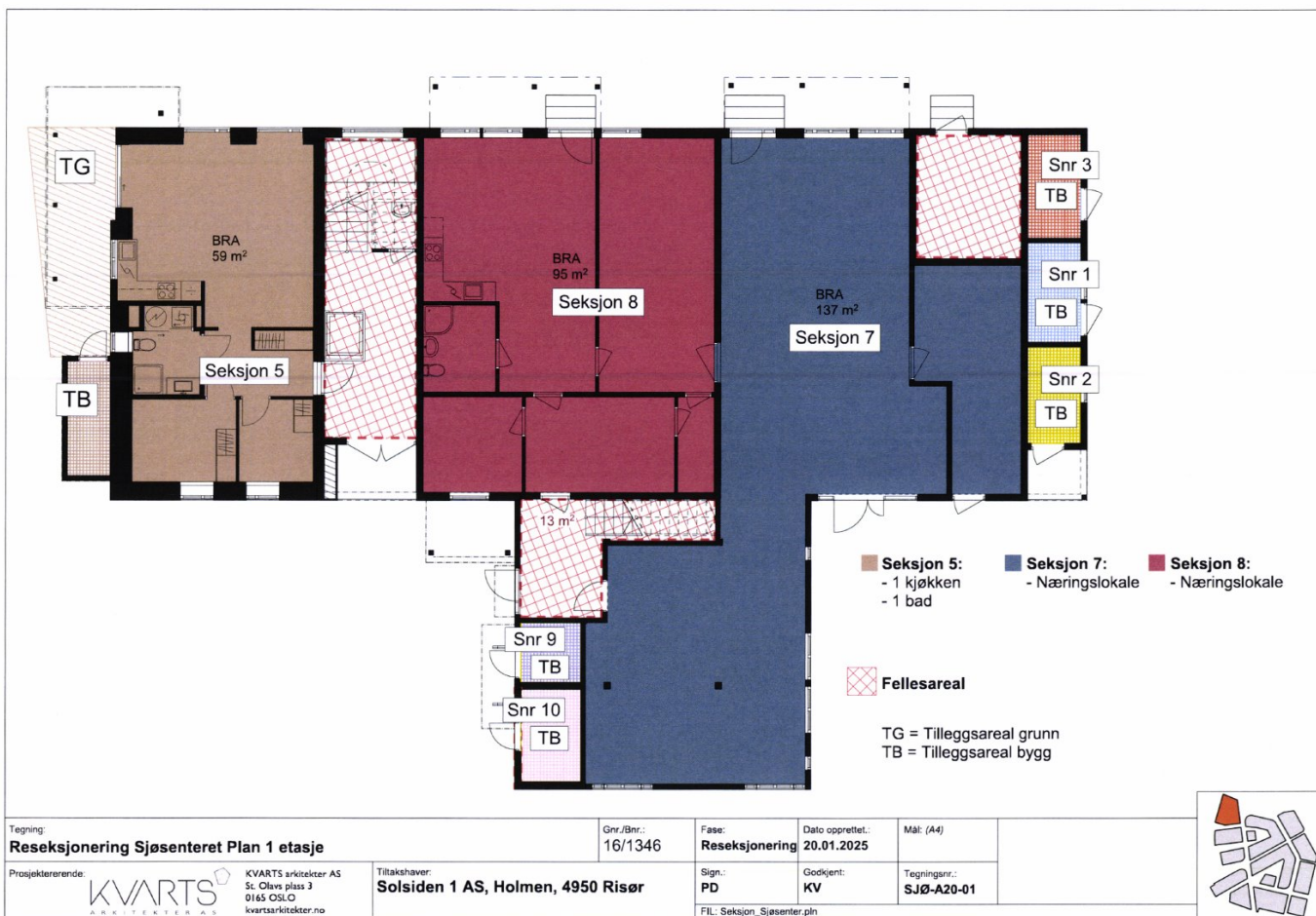
Risør, _____

Solsiden 1 AS
(utbygger)

Bruksrettshaver (sign)

Bruksrettshaver med blokkbokstaver

.....
Seksjon / leilighet / blokk





Tegning: Reseksjonering Sjøsentret Plan 2 etasje		Gnr./Bnr.: 16/1346	Fase: Reseksjonering	Dato opprettet.: 20.01.2025	Mål: (A4)
Prosjekterende: KVARTS KVARTS arkitektur AS St. Olavs plass 3 0165 OSLO kvartsarkitektur.no		Tiltakshaver: Solsiden 1 AS, Holmen, 4950 Risør		Sign.: PD	Godkjent: KV
				Tegningsnr.: SJØ-A20-02	
				FIL: Seksjon_Sjøsentret.pln	





Tegning
Reseksjonering Sjøsentret Plan 3 etasje

Gnr./Bnr.:
16/1346

Fase:
Reseksjonering

Dato opprettet.:
20.01.2025

Mål: (A4)

Prosjekterende:

KVARTS
ARKITEKTER AS
KVARTS arkitekter AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO
kvartsarkitekter.no

Tilakehaver:

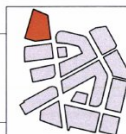
Solsiden 1 AS, Holmen, 4950 Risør

Sign.:
PD

Godkjent:
KV

Tegningsnr.:
SJØ-A20-03

FIL: Seksjon_Sjøsentret.ph



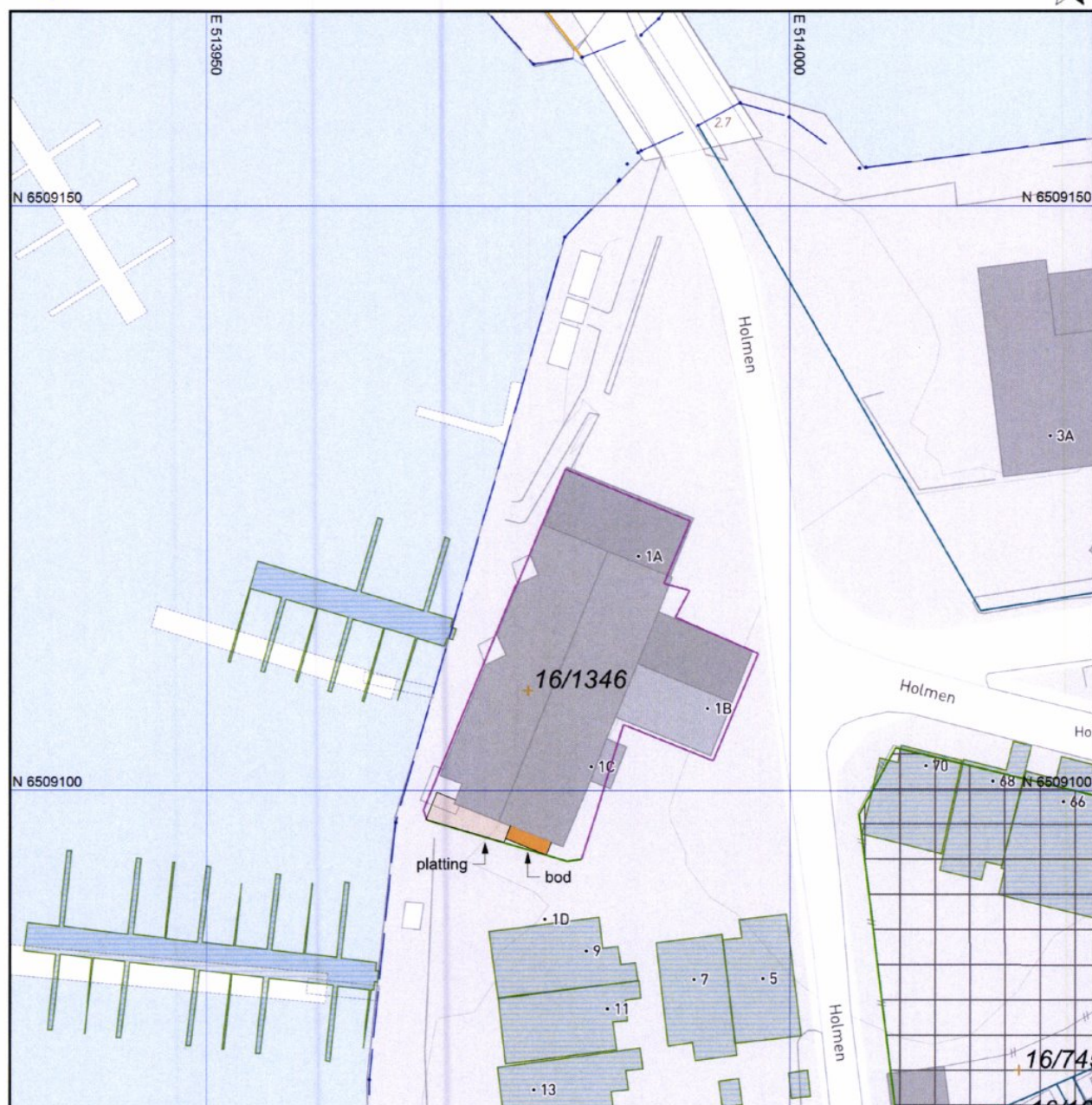


Risørholmen Sjøcenteret

Dato: 21.01.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



PLAN ID 2010 005 – ENDRING 2015

Dato 17.11.2015

Rev. 17.06.2016

Rev. 30.09.2016

Rev. 17.11.2016 ihht. sluttbehandling i Risør bystyre 27.10.2016

Rev. 08.05.2018

Rev. 15.02.2020 ihht. vedtak i møte i Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2019

Rev. 24.02.2020

Rev. 02.09.2021 ihht. brev fra kommunen datert 20.04.2020

OMREGULERING AV HOLMEN. RISØR KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. PLANOMRÅDET

Planområdet er vist på plankart datert 17.11.2015, sist endret 24.02.2020

2. FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

2.1 Bebyggelse og anlegg. PBL§12-5.nr1

- Industri
- Vann og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Trafo
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bolig/fritid
- Kombinert bolig/fritid/kontor/forretning

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. PBL §12-5 nr1

- Kjøreveg
- Parkering
- Annen veigrunn – øvrige anlegg
- Gatetun
- Gangveg/Fortau
- VV-tekniske anlegg
- EN-anlegg
- Avfallsanlegg
- Marinaanlegg

2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag. PBL § 12-5 nr 6

- Trafikkområde i sjø
- Havneområde i sjø. Fiskerihavn
- Småbåthavn
- Privat småbåthavn
- Badeområde

2.4 Hensynssoner. PBL §12-6 JFR. § 11-8

- Sikringssoner - Frisikt

3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det oppdages kulturminner skal det varsles.

3.2 Illustrasjonsplanen, dat. 17.11.2015, er veiledende for utforming og plassering av boligtyper.

Bebyggelsen skal holde høy arkitektonisk verdi.

Ved rammesøknad for delområde B-7 og B-9 skal det sikres smau / tverrforbindelser gjennom bebyggelsen for adkomst til lekeplasser / fellesarealer.

På Holmen tillates oppført boliger og leilighetsbygg. Boligene kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk. Boligene skal plasseres innenfor formålsgrensene som er lik byggegrenser der ikke annet er angitt.

Laveste høyde for 1.etg. gulv i boligbygg skal være kote 3,0.

Nødvendige nye tekniske tiltak som ikke er nedgravet, som trafo, pumpestasjon, renovasjonsanlegg, eksponerte heis- og trappeadkomster fra p-kjeller skal formgis som enkle volumer.

Utomhusplan og teknisk plan

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan og teknisk plan for Holmen.

Utomhusplanen skal vise:

- Gangarealer
- Parkmessige tiltak i gatetun
- Lekeplasser
- Belysning
- Beplantning
- Forstøtningsmurer
- Gjerder, innhegninger og pergolaer

Teknisk plan skal vise:

- Teknisk infrastruktur.
- Overvannshåndtering.
- Belysning.

4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Industri:

Eksisterende Industri/Fiskemottak, A, videreføres med fiskeforedling, kontordrift, engros- og detaljhandel, catering og servering i tilknytning til fiskemottaket.

Det tillates etablert en boenhet i tredje etasje som kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk. Det skal etableres uteoppholdsareal for boligen på minimum 50 m² som takterrasse over næringsdelen. Bebyggelsen tillates gjenoppført i eksisterende stil med flatt tak og trekledning.

Utnyttelsesgraden i formålsområdet tillates økt innenfor angitt byggegrense markert på plankartet. Maksimalt tillatt BYA: 850 m², hvorav inntil 200 m² BYA kan benyttes til boder og garasje. Maks tillatt BYA 3. etg.: 250 m².

Parkering for næringsvirksomheten og den ene boenheten skal ivaretas innenfor egen formålsgrense.

For formålet tillates gulvhøyde i 1.etg. lavere enn kote +3,0.

4.2 Kombinert bolig / fritid / kontor/forretning

4.2.1 Innenfor område **E** tillates bolig, fritid, kontor og forretningsvirksomhet.

Bruksendringer og eventuelle bygningsmessige endringer skal fremgå av rammesøknad.

For nye bygningsmessige tiltak gjelder byggelinje vist på plankartet.

Tillatt utnyttelse: 1100 m² BRA.

Maksimal mønehøyde kan ikke overskride 11,9 meter over 1.etg. gulv.

Parkering for virksomheten forutsettes løst innenfor egen formålsgrense.

4.2.2 Innenfor område B2, B3-1 og B6 kan næringsvirksomhet innpasses. For disse formålene tillates gulvhøyde i 1.etg. lavere enn kote +3,0. For øvrig gjelder bestemmelsene angitt i pkt. 4.3.

4.3 Kombinert bolig / fritid

Innenfor byggeområdene B1 til B10 kan det oppføres boliger.

Boligene kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk.

Bebyggelsen skal hovedsakelig ha saltak med takvinkel minimum 35 grader. Taktekking på hovedtak skal være takstein. Mindre volumer som boder, skut, utkragninger, heis-oppbygg og trapperom kan ha pulttak, evt. flate tak. Fasadene skal ha trepanel som dominerende fasademateriale, panelet skal males med dekkende hvit maling. Mindre innslag av farger fra Risørs tradisjonelle "palett" som «engelsk rødt» og gul oker kan tillates.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrensene. Formålsgrensene er trukket for å sikre tilstrekkelig plass til variasjon i volumforløp mot gater og grønne soner.

Laveste gulvnivå i boligbebyggelse skal være kote 3. Næringsformål kan tillates på lavere gulvnivå.

Mønehøyder skal varieres innenfor byggeområdene. Mellom de ulike bygningene innen hvert byggeområde skal det også være vertikale forskyvninger i vegglivet.

Tillatte maksimale mønehøyder målt fra 1. etg. gulv er angitt på plankartet.

Oppbygg for heishus skal som hovedregel ikke være høyere enn tillatt maksimal mønehøyde og skal i utforming være underordnet det omkringliggende bygningsmiljøet. Unntaksvis kan det tillates heishus med en høyde på maksimalt 1,2 meter over angjeldende byggs mønehøyde.

Plankartet angir maksimal tillatt BRA for delområdene.

Tillatt BRA for 2 tilstøtende delområder i B3-1 til B3-4 kan tilpasses hverandre så lenge summen av totalt tillatt BRA for de to delområdene ikke overskrides.

50% av leilighetene skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.

4.4 Utomhusarealer

Uteoppholdsarealene o_G1 til o_G12 skal opparbeides parkmessig og være offentlig tilgjengelige.

Det skal anlegges lekeplasser i o_G1, o_G10 og o_G12 som vist på plankartet.

Tilluft / avkast for ventilasjon, overlys og adkomsttiltak for garasjeanlegg kan innpasses i grøntområdene o_G10 og o_G12.

Boenheter skal ha private utendørs oppholdsarealer. Samlet utendørs oppholdsareal for hver bolig skal være på minimum 50 m².

Terrasser og balkonger/verandaer medregnes i arealet.

Krav til privat uteareal kan unntaksvis dekket i tilleggende delfelt om det kan vises god forbindelse mellom feltene.

Grøntområder, private bryggeanlegg og gatetun medregnes i boligenes uteoppholdsareal.

I byggeområdene B7 og B9 skal det etableres minimum 2 tverrforbindelser / smau i hvert felt. Lokalisering og utstrekning av disse skal fremgå ved rammesøknad.

Uteoppholdsarealet o_G8 kan benyttes til utstilling av båter i parkmessige omgivelser på en slik måte at det skal være trygt og lett fremkommelig for publikum og beboerne.

4.4.1 Felles utomhusarealer

Utomhusarealene f_G2, f_G3 og f_G4 er felles utomhusarealer for B3-1 til B3-4.

4.5 Dokumentasjonskrav:

Ved innsendelse av rammesøknad skal det foreligge koteangitt utomhusplan som viser:

- Funksjonsangivelse
- Bebyggelsens plassering.
- For- og bakhagers utstrekning med høyde på evt. gjerder og innhegninger.
- Adkomstforhold, interne veger, sykkelparkering.
- Offentlige trafikkområder, gangveger, smau, brygger, småbåthavn, lekeplasser og grøntarealer.
- Murer, nivåsprang, forstøtninger, trapper, ramper og avslutning mot sjø.
- Belysning
- Renovasjonsløsninger.

5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig veg o_S1 og o_S2 er markert på plankartet. Disse strekker seg over eksisterende bro og avsluttes på Holmen med vendehammer.

Offentlig veg er dimensjonert for stor lastebil.

Fortau skal utformes universelt.

5.2 Gatetun o_GT1, o_GT2 og o_GT3 er offentlig og tillates opparbeidet med parkmessige kvaliteter.

5.3 Øvrige veiforbindelser på Holmen er offentlige tilgjengelige, kjørbare gatetun o_GT2 og inngår i utomhusområdene på Holmen.

Gatetun / boliggate skal ha spesielle fysiske tiltak for å etableres som uteareal for alle trafikkant kategorier, og hvor all kjøring skjer på fotgjengers vilkår.

Det skal skiltes i henhold til Håndbok N300 del 3 for redusert hastighet og hensyntaking til barns lek og opphold.

Kjørefeltet er 4 meter med 1 meter skulder på hver side. Veiskulder kan opparbeides med ulike overflater og parkmessige tiltak som tåler snøbelastning.

Ved rammesøknad skal det avsettes plasser for Brannvesenets høyderedskap med tilgjengelig bredde 7 meter, og lengde 10 meter.
Underliggende konstruksjoner skal dimensjoneres for akseltrykk 10 tonn, boggitrykk 16 tonn og punktblastning støtteben 19 tonn.

Bortkjøring av snø tillates via tilkomstsoner / frisiktsoner til sjøen.

5.4 Parkering

Parkeringsplasser på bakkeplan, o_P1, er offentlig tilgjengelige. Det tillates at 3 av plassene er reservert for beboere i felt E, slik som tinglyst.

5.5 Felles parkeringsanlegg

Det skal beregnes 1 plass pr. bolig, inklusiv gjesteparkering i felles underjordisk p-anlegg, f_P2, som tillates etablert under terrenglokk sentralt på Holmen.

Garasjeanlegget er privat, felles og skal disponeres av beboere på Holmen og deres gjester.

Det skal ikke regnes utnyttelsesgrad for garasjeanlegget.

Frem til planområdet er ferdig utbygget, tillates midlertidig parkering på terreng.

Det skal avsettes plass til sykkelparkering i fellesparkeringsanlegget og ved adkomstsoner til boligene.

5.6 Annen veigrunn

Annen veigrunn ved o_P1 kan sammen med o_P1 i begrensede tidsavsnitt benyttes i sammenheng med utsetting og opptak av båter.

5.7 Gangvei / fortau / brygge

Gangvei / fortau, inkludert moloen, er offentlig tilgjengelig. Steinsatt brygge og molo opprettholdes som i dag, med unntak for etablering badeområde VB.

Bredde på gangveg, brygge vest for o-G1 tillates økt til 3,5 meter.

De historiske kanonene tillates plassert på moloen.

Plasseringen skal være på en slik måte at det skal være trygt og lett fremkommelig for publikum.

Tilpassing av steinsettingen på moloen for dette formålet tillates.

5.8 VA-tekniske anlegg / bygningstiltak og teknisk infrastruktur

Eksisterende teknisk infrastruktur som har kapasitet for de planlagte tiltak beholdes såfremt de ikke kommer i konflikt med nye tiltak.

Det skal utarbeides tekniske planer for vann, avløp og overvannsbehandling som skal omfatte hele Holmen med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett som skal godkjennes av Risør kommune.

EN-trafo tillates lokalisert på bakkeplan under B6.

5.9 Renovasjonsanlegg.

Det tillates etablering av renovasjonsanlegg i henhold til RTA's bestemmelser for bolig- og fritidsboliger, og de private båthavnene i eget dypoppsamlingsanlegg eller lignende system ved inn- og utkjøring til fellesparkeringsanlegg fra o_S2.

Renovasjonsanlegg for næringsvirksomheter i E, B3-1, B2 og B6 og for sjøsenteret A, innpasses innenfor egne formålsgrenser.

Frem til planområdet er ferdig utbygget tillates renovasjonsanlegg med containere på bakkeplan i området for midlertidig parkering.

6.0 M1 Marinaanlegg – Gangareal

Arealet skal inngå i allment tilgjengelig strandpromenade. Området kan benyttes til utstilling, salg og service av båter og utstyr, men på en slik måte at det skal være allment tilgjengelig, trygt og lett fremkommelig for publikum.

Det tillates bruk av løfteanordning for utsetting og opptak av båter på egnet sted i området. På del av rampen for båtutsetting kan det innpasses en slipp til utsetting/opptak av småbåter.

I forbindelse med drift av sjøsenteret må nødvendige tiltak iverksettes for å minimere forurensninger som støy, lukt og andre utslipp i luft samt utslipp i vann. Før det tillates spyling av båter i området må det etableres renseløsning for spylevann.

7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG.

7.1 Trafikkområde i sjø

Sjøarealet benyttes til fri ferdsel.

7.2 Havneområde i sjø / fiskerihavn

Havneområde i sjø / fiskerihavn o_T1, gang-sykkelveg og fiskerihavn, og o_T2 benyttes til trafikk og landligge for fiskebåter.

Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres.

Støy fra virksomheten skal ikke overskride grenseverdiene gitt i rundskriv T1442 fra Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif), nå Miljødirektoratet:

«Pkt. 3.2 Planlegging og saksbehandling i støysonene»

7.3 Småbåthavn

Småbåthavn o_U1 er offentlig.

Planen viser posisjoner og utstrekning på eksisterende bryggeanlegg.

Brygger kan vedlikeholdes / fornyes med samme posisjoner.

7.4 Privat småbåthavn f_U2, f_U3 og f_U4

Det tillates etablert brygger langs landsider.

Det skal gjøres nødvendige tiltak for sikret fundamentering og sikring mot utglidninger.

Det tillates etablert utlagte flytebrygger / fortøningsanordninger.

Ved utlegging av moringer skal det tas spesielle hensyn for å redusere oppvirvling av evt. forurensede bunnsedimenter.

Det tillates etablert enkel tilrettelegging for sjøbad i f_U3.

Det skal etableres redningsstiger ved landganger til flytebrygger.

Privat, felles småbåthavn f_U2 og f_U3 er felles for Holmens beboere.

Privat småbåthavn f_U4 er felles for grunneierne i byggeområdene B3-1 til B3-4.

7.5 Strandpromenade / brygge

Bryggen langs strandsonen, o_SA3 tillates etablert med bedde 3,5 meter. Denne inngår som del av Holmens strandpromenade og er tilgjengelig for allmenheten.

7.6 Badeområde

Badeområde VB tillates opparbeidet på nordvestre side av moloens landfeste. Nødvendig påfylling av sand og mergel på grunt vann tillates. Badeanlegget skal være åpent for allmennheten.

8.0 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (o_S1)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

8.2 Frisiktsoner

Mellom byggeområdene etableres frisiktsoner i henhold til plankartet. Disse skal ikke ha tiltak / anlegg som hindrer fri sikt mot sjøen. Beplantning / vegetasjon tilpasses kravet om fri sikt.

9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse:

Skal det foreligge utomhusplan for det omsøkte byggetrinnet.

Det skal foreligge tiltaksplan for håndtering av forurensning i grunnen på land og i sjø, for det omsøkte byggetrinnet. Som grunnlag for tiltaksplanen må det foretas undersøkelser av sedimenter i sjø.

Plan for tilhørende teknisk infrastruktur for det omsøkte byggetrinnet skal være godkjent.

Før det gis igangsettingstillatelse:

Trafikktiltak på Buvikveien v/ Hasalen skal være ferdigstilt før utbyggingen av Holmen starter.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny småbåthavn i område f_U3 eller f_U4, skal det foreligge godkjent avfallsplan i medhold av kap. 20 i Forurensningsforskriften. Planen skal godkjennes av fylkesmannen.

Før det gis brukstillatelse:

Gatetun og utomhusanlegg med lekeplass for det aktuelle byggeområdet skal være ferdig opparbeidet.

Dersom overlevering skjer om vinteren, skal uteareal være ferdig opparbeidet innen 15.06. påfølgende sommer.

Før det gis brukstillatelse for de første byggetrinnene mot vest og syd skal lekeplass o_L1 være ferdig etablert.

Frem til sentralområdet på Holmen er ferdig etablert tillates området midlertidig brukt til bakkeparkering, riggplass og lekeplass. Lekeplass skal være skjermet fra bakkeparkering og riggplass.

Felles dypoppsamlingsanlegg for avfall tillates etablert samtidig med det sentrale parkeringsanlegget.

10.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

10.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor avgrensningen kan det etableres ramper og flytebrygge for kombinert gs-vei og brygge.

10.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor avgrensningen kan det etableres plasser for fiskebåter.



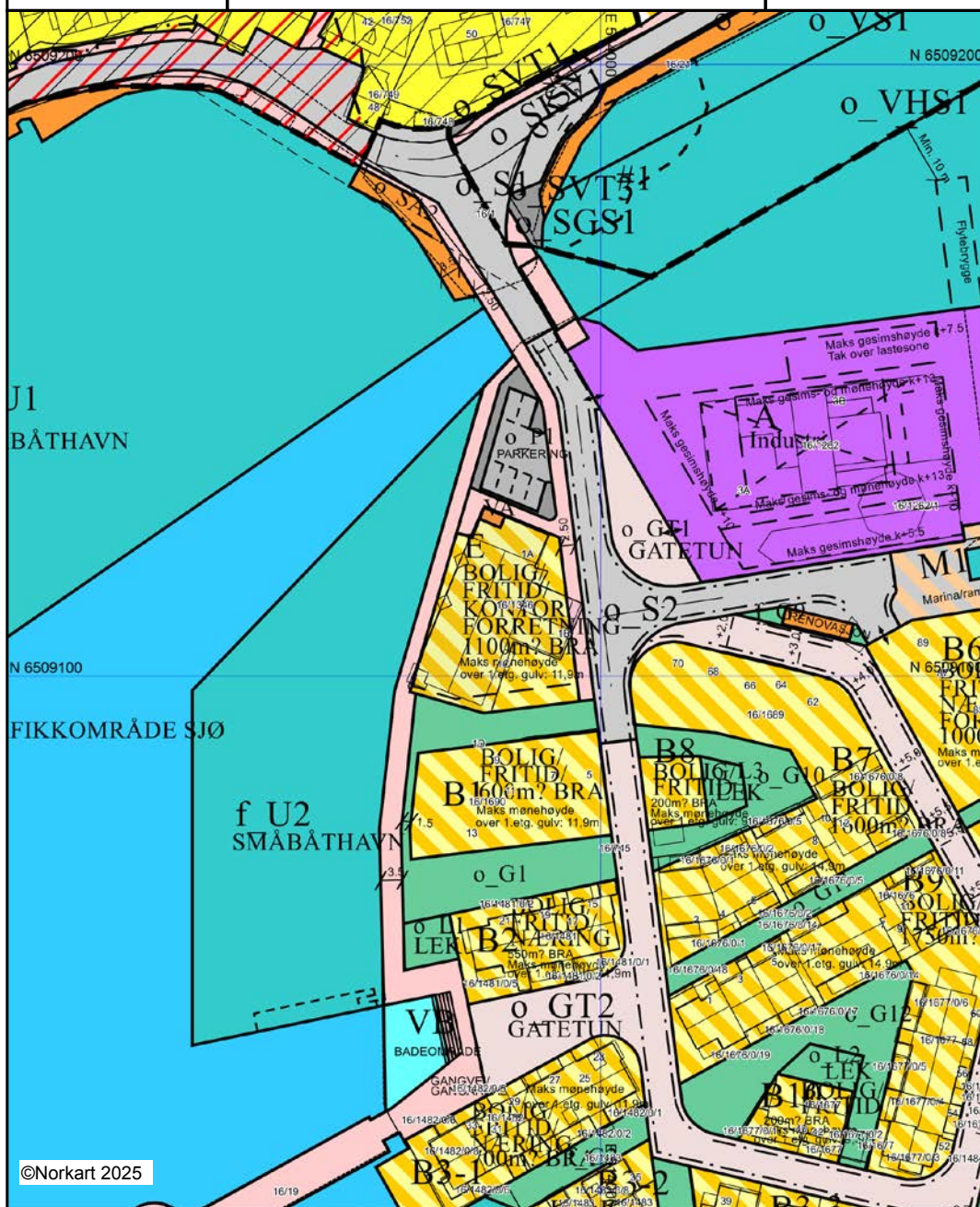
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/1346/0/1
Adresse: Solsiden 1A
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Frionråder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Industri
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
-  Uthus/naust/badehus
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastru
-  Frionråde
-  Badeplass/-område
-  Ferdsel
-  Havneområde i sjø
-  Småbåthavn
-  Badeområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Bru
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. 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.
4. 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.
5. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Solsiden 1A
4950 RISØR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen**Telefon:** 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre