

# Grønningveien 6J

Viddefjell



Prisantydning: **kr 3 000 000,-**





Leiligheten ligger i 3. etasje og har flott sjøutsikt fra balkong



Utsikt fra balkong

# Praktisk 3-roms leilighet med flott sjøutsikt - gangavstand til butikk og Risør sentrum - balkong - trappefri adkomst

OMRÅDE  
**Viddefjell**

ADRESSE  
**Grønningveien 6J, 4956 RISØR**

Prisantydning  
**kr 3 000 000,-**

Fellesgjeld: **kr 191 570,-**  
Omkostninger: **kr 17 481,-**  
Totalpris: **kr 3 209 051,-**  
Formuesverdi: **kr 520 045,-**  
Fellesutgifter: **kr 7 046,-**

---

BRA-i: 77 m<sup>2</sup>

BRA Total: 77 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 2006  
Soverom: 2  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 2330.9 m<sup>2</sup>



**Maria Stornes**  
Eiendomsmegler

**905 70 307**  
**maria.stornes@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand**  
Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand  
37 14 30 00  
sormegleren.no

# GRØNNINGVEIEN 6J

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 15, bnr. 474

i Risør kommune.Andelsnr. 30 i UTSIKTEN BORETTSLAG med orgnr. 985321698

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Bra i inneholder: Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

12 m2 innglasset ballkong og 2 m2 åpen ballkong.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2330.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Utsikten borettslag ligger flott til på Viddefjell, et etablert boligområde like utenfor Risør sentrum. Flott sjøutsikt fra leilighetens terrasse. Det er gangavstand til butikk (ca 500 meter), barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg. Det er ca. 10 minutters gange til Risør sentrum med et godt utvalg av fasiliteter. I nærområdet finnes det også fine tur- og bademuligheter med blant annet Randvik badestrand. Det er også tursti rundt Randvikhalvøya med nydelig utsikt til havet og flere fine badeplasser.

### Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## Bygningssakkyndig

Lars Tore Mesel

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med normal slitasje. Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon. Terrassedekke og bjelker i impregnerert treverk med rekkverk av metall og glass. Det meste av balkongen er innglasset. Se for øvrig tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Skifta blandebatteri på vasken på badet. Arbeid ble utført i 2019 av Paulsen og Sønn AS.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Skifta sikringsboks, slik at det ble automatisk avlesning av strømforbruk hver måned. Arbeid ble utført i 2020 av Agder Energi.
11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? - Pumpekum.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Avtrekksvifte ble skiftet. Samtidig som det ble utført service på ventilasjonsanlegget. Arbeid ble utført i 2020 av Klima Sør.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - I 2023 ble det montert El lader i carporten som tilhører leiligheten.

### Innhold

Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning. Det er innglasset balkong med flott utsikt. Leiligheten disponerer bod og carport med elbil lader.

### Standard

Leiligheten ligger i byggets 3 etasje og har alt på ett plan. Det er normal bruksslitasje på overflater, innredning er og utstyr. Det er trappefri adkomst med inngangsparti på bakkeplan.

Leiligheten holder en god standard med lyse, nøytrale farger og parkett på gulv. Romslig gang med plass til møblement for oppbevaring.

Det er 2 soverom i leiligheten. Det ene soverommet er innredet med stort og praktisk garderobeskap. Rommet er i dag innredet med enkeltseng, men det er plass til dobbeltseng. Det er også ett mindre soverom med garderobeskap med speil.

Lys og koselig stue/kjøkken i praktisk åpen løsning. Det er spisestue i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er frittstående hvitevarer og ventilator i skap. Stuen er inndelt i to hyggelige soner, spisestue og tv-stue. Det er peisovn i stuen som gir lun og god varme på vinterstid. Det er godt med naturlig lysinnslipp til stuen fra store vinduer. Det er utgang til innglasset og romslig balkong fra stue.

Leiligheten har flislagt bad med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett, servantinnredning, dusj og har opplegg for vaskemaskin.

Sikringsskap i leiligheten er fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lars Tore Mesel den 07.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Leilighet beliggende i 3 etasje med alt på et plan. Normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr. Egenerklæringsskjema må leses. Rapporten må leses i sin helhet

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TGIU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking ikke mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin.

Taklampe over spisestue medfølger ikke.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/Internett fra Telia er inkludert i felleskostnader. Enkel grunnpakke.

#### **Parkering**

Leiligheten disponerer carport, nummerert 10. Det er installert el-bil lader i carporten. Det er for øvrig gjesteparkering på området for besøkende.

#### **Forsikringsselskap**

IF

#### **Polisenummer**

SP588122

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

#### **Diverse**

Leiligheten disponerer bod i kjelleren. Bodene er nummerert med 10. Heis i bygget.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Elektrisk og ved. Varmekabler på bad. Peisovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

---

**Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 6 000 kwh. Det er egen strømmåler for el-bil laderen. Strømforbruket vil variere med bruken av leiligheten.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**BORETTSLAGET/ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

**Formuesverdi primær**

Kr 520 045

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 976 170

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, internett, TV og nedbetaling på lån. Renter/avdrag utgjør kr. 1 844,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 046

**Andel Fellesgjeld**

Kr 191 570

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

30.09.2024

**Andel fellesformue**

Kr 15 859

**Andel fellesformue dato**

30.09.2024

---

## **BORETTSLAGET**

### **Borettslagsnavn**

UTSIKTEN BORETTSLAG

### **Organisasjonsnummer**

985321698

### **Andelsnummer**

30

### **Om borettslaget**

Utsikten borettslag (gnr.15 bnr 474 i Risør kommune) er tilknyttet Risør boligbyggelag.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bar fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Kjøper må betale kr. 300,- for å melde seg inn i borettslaget.

Styrets arbeid:

Utdrag fra årsrapport 2023: Styret har jobbet med og jobber fortsatt med vedlikeholdsplan. Mye har kommet på plass ila 2023, bl.a er det satt opp en ny redskapsbod/sykkelbod i nr. 6.

Det er gjort styrevedtak på at borettslaget skal skifte all utebelysning til led, forhåpentligvis ila 2024.

Det er gjennomført visuell kontroll av takene i 2024 og det er utført reparasjoner der det var behov. Bygningen har behov for mer vedlikehold og det er viktig at dette blir tatt etter hvert for å forebygge de store kostnadene. I 2023 ble det gjort tiltak for å redusere måkebosetting på takene.

Vedlikeholdsplan:

Det planlegges beising av inngangspartiene i nr 6 og nr 8 i løpet av få år, og i løpet av 2024/2025 har styret planlagt å rense/få kontroll på ventilasjonssystemet. Det vurderes nyasfaltering i løpet av kort tid.

Styret har opparbeidet seg en vedlikeholdskonto.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Handelsbanken:

Gjeld fra: 2004

Restgjeld: 1 621 831,-

Løpetid: 30 år

Avd. frie perioder: 8

Avdrag på lån: 2012

Rente: 6,2%

Annet: Annuitet

Gjeld fra: 2006

Restgjeld: 1 407 463,-

Løpetid: 30 år

Avd. frie perioder: 8

Avdra på lån fra: 2014

Rente: 6,2%

Annet: Annuitet

Gjeld fra 2012

Restgjeld: 250 000,-

---



Løpetid: 10 år  
Avd. frie perioder: 0  
Avdra på lån fra:  
Rente: 6,2%  
Annet: Serie

Borettslaget har in-ordning. Andelseier kan pr 30.06 og 31.12 betale ned på fellesgjelden sin.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

#### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept. Forkjøpsretten vil bli avklart ca. 13-19 dager etter at RBBL har fått melding om kjøper. Kjøper dekker gebyret for bruk av forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

I 2023 gikk selskapet med et overskudd på 361 703,-. Se vedlagt årsregnskap.

#### **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. De har 20 dager på dette fra de mottar søknad om godkjenning av ny andelseier fra RBBL. Innflytning kan derfor ikke avtales før 20 dager etter at forkjøpsretten er avklart.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men eier av leilighet kan likevel søke styret om godkjenning.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det arrangeres 2 dugnader i året, en på våren og en på høsten.

## **FORRETNINGSFØRER**

#### **Forretningsfører**

Risør Boligbyggelag

#### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

985321698/30:

03.10.2024 - Dokumentnr: 2043823 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.2006. Ferdigattesten gjelder for hele bygget. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.03.2006.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, tilhører reguleringsplan "Grønningveien", ikrafttredelse 21.11.2002. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

**Legalpant**

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boretts knyttet til denne.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ingen boplikt.

**Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ingen odelsrett.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

---

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

**Prisantydning**

Kr 3 000 000

**Fellesgjeld**

Kr 191 570

**Totalpris**

Kr 3 209 051

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 000 000,00 (Prisantydning)

191 570,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 191 570,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

7 981,00 (Forkjøpsrettsgebyr)

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
8 981,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

17 481,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 200 551,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 209 051,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt

vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/41240079](http://www.sormegleren.no/41240079). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

**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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 2,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 131 275,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Torunn Gregersen

**Oppdragsansvarlig**

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

**Ansvarlig megler**

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

05.11.2024

---



Lys og koselig spisestue



Stue og kjøkken er i åpen løsning



Sjøutsikt fra spisestuen



Koselig stue med godt lysinnslipp fra store vindusflater



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom med praktisk garderobeløsning





Soverom



Soverom



Bad innredet med toalett, vask, dusj og har opplegg for vaskemaskin



Flislagt bad med varmekabler



Gang



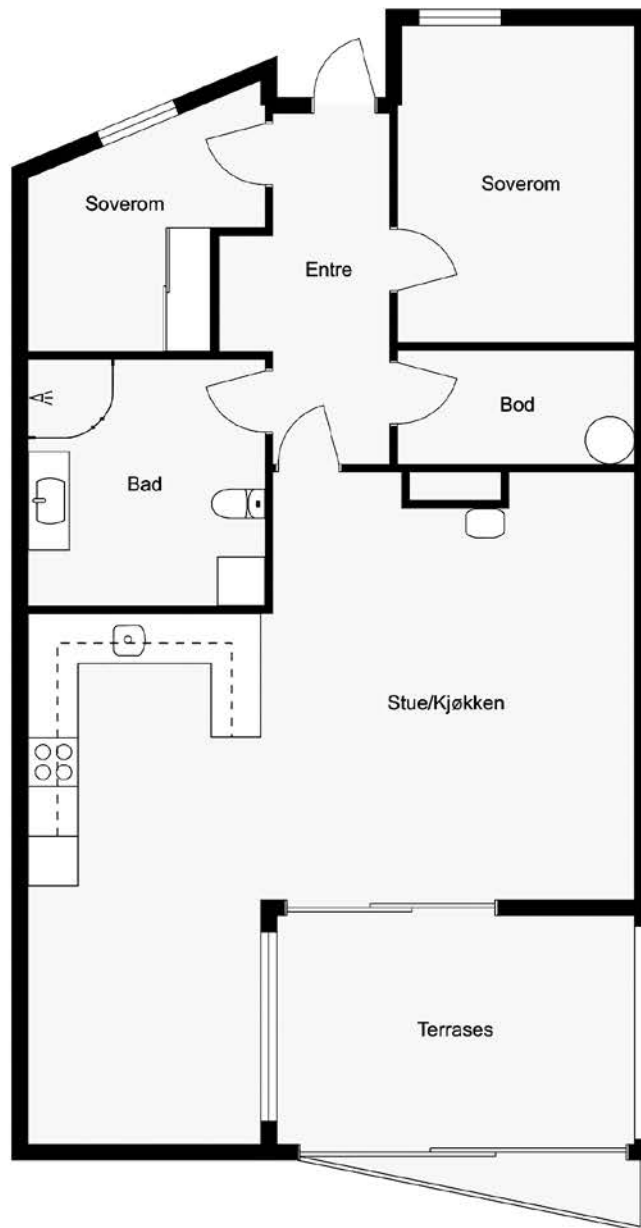
Balkong



Innglasset balkong



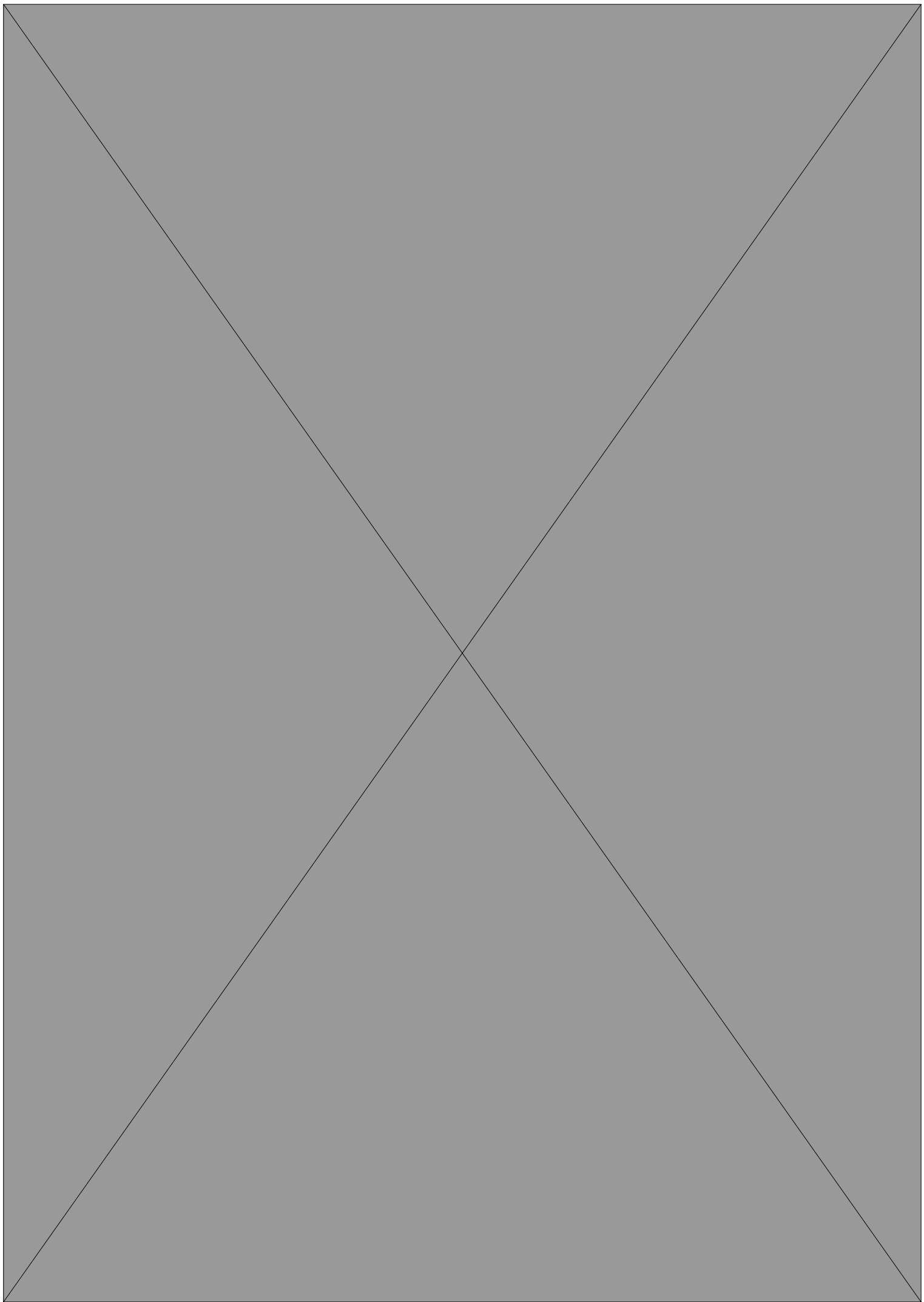
Fellesareal

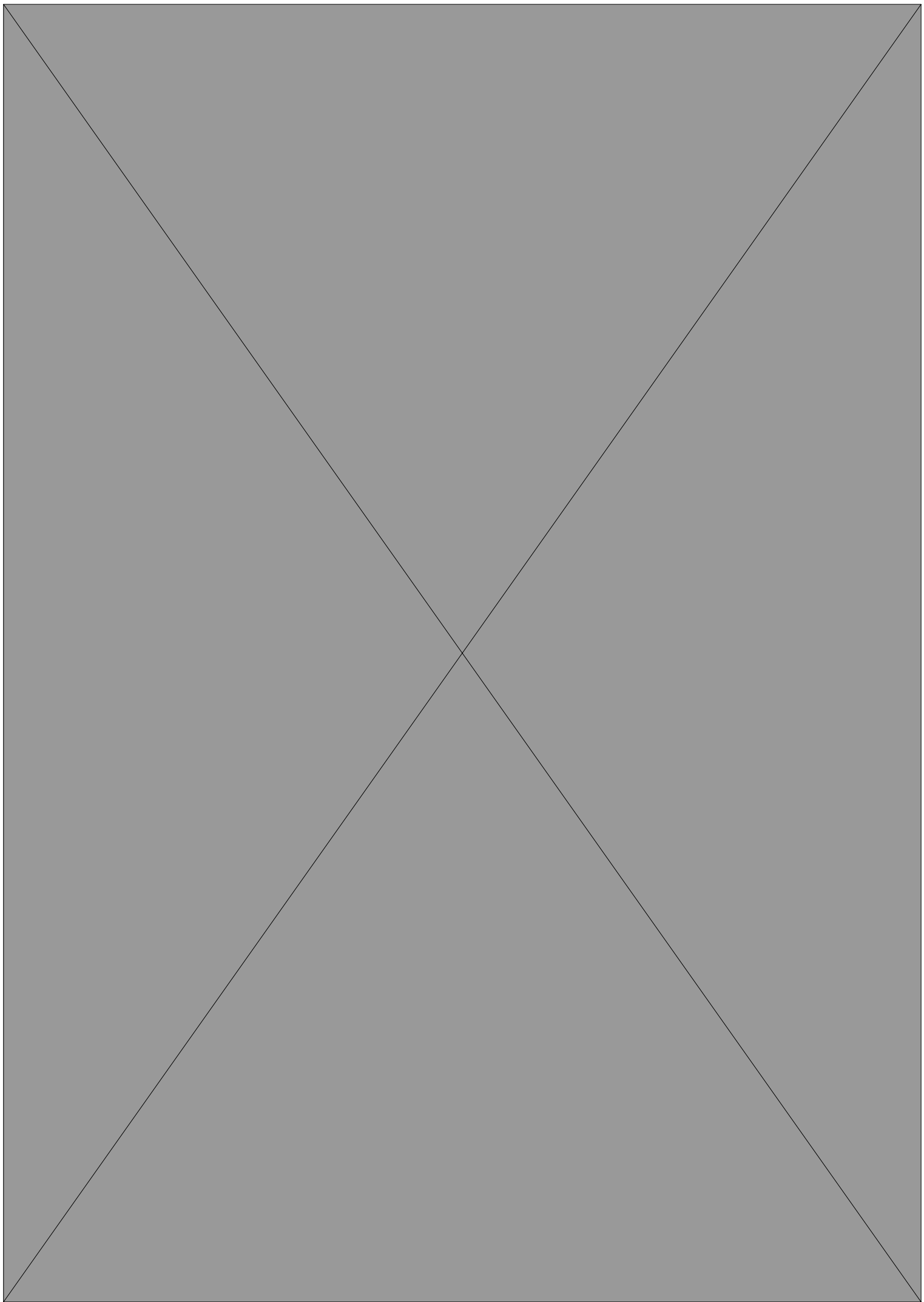


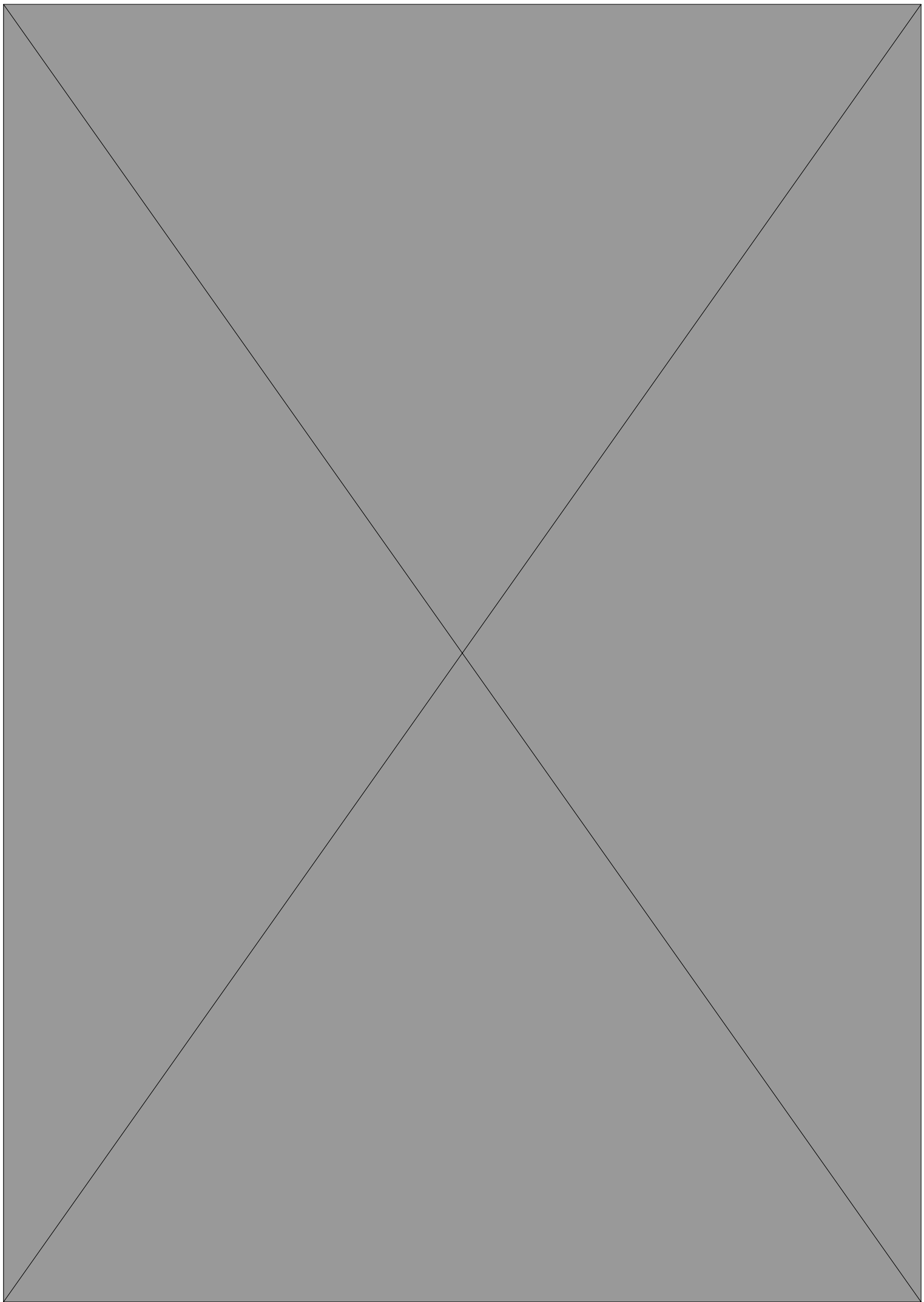
**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

  
SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon  
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.









# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grønningveien 6 J, 4956 RISØR

 RISØR kommune

 # gnr. 15, bnr. 474

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 20262-1387

Referansenummer: X03897

Autorisert foretak: NM Takst & Eiendom AS

Vår ref: Maria Stornes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 takstrappportene 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Leilighet beliggende i 3 etasje med alt på et plan.  
Normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr.  
Egenerklærings skjema må leses.  
Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med normal slitasje.  
Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon.  
Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk av metall og glass.  
Det meste av balkongen er innglasset.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten holder en god standard med lyse nøytrale farger og parkett på gulv.  
Etasjeskillere av betong.  
Ikke krav til radonmåling.  
Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen.  
Malte profilerte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket.  
Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.  
Det er fliser på vegger og malt gips i taket.  
Fliser på gulv med 25 mm fall fra dør til sluk.  
Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.  
Innredning og utstyr med normal slitasje.  
Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.  
Hulltaking ikke mulig grunnet tiliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate  
Det er frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber.  
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.  
Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.  
Varmtvannstanken står i teknisk rom.  
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Brannslukkingsapparat fra 2024 og røykvarsler i tak.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

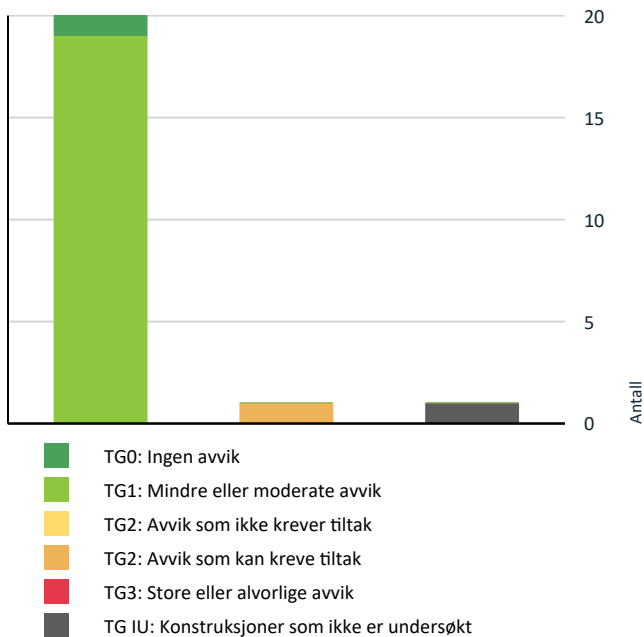
[Gå til side](#)

## 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.

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[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/lydskillegonstruksjon 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**  
2006

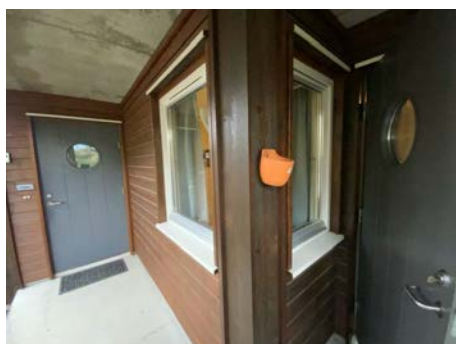
**Standard**  
Leiligheten holder en vanlig standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**  
Overflater er greit vedlikeholdt.

## UTVENDIG

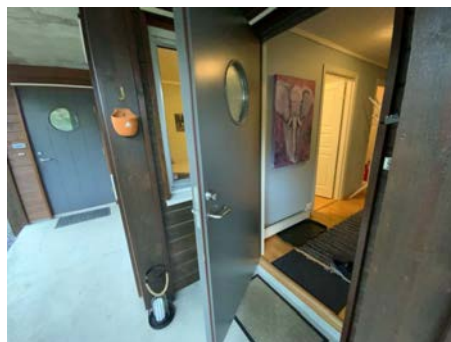
### TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår i malt trekonstruksjon, med normal slitasje.



### TG 1 Dører

Dører fra byggeår i malt trekonstruksjon.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk av metall og glass.  
Det meste av balkongen er innglasset.



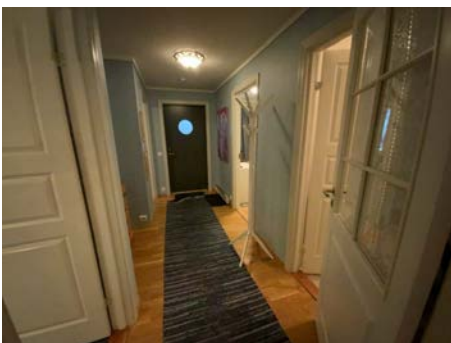
# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### TG 1 Radon

Ikke krav til radonmåling.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset og malte overflater, peisovn montert i stuen.



### TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og ventilasjon fra ventil i taket. Det er lett fall mot sluken og normal slitasje på overflater og utstyr.



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med 25 mm fall fra dør til sluk.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke synlig membran i sluken og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt underliggende membran.

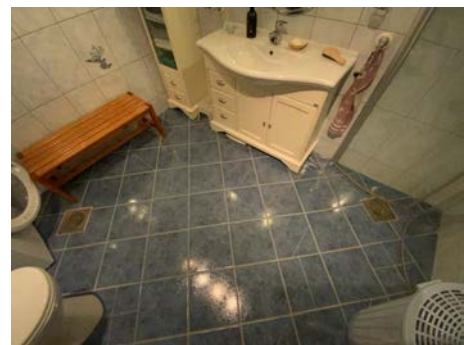
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eventuelt og montere Waterguard som sikring i rommet.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og utstyr med normal slitasje.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate  
Det er frittstående hvitevarer og ventilator i skap.



### 3. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator over komfyr.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

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



### Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

### Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og yttervegg samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

# Tilstandsrapport



## ⓘ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringskap fra byggeår 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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken står i teknisk rom.

Årstall: 2005      Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



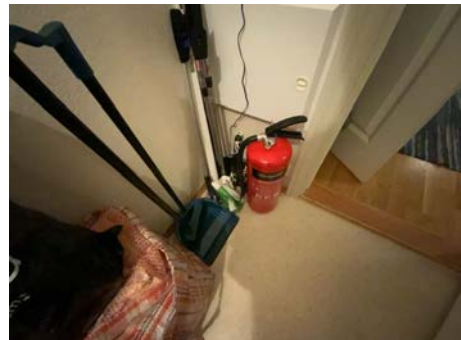
## Branntekniske forhold

*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 2024 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

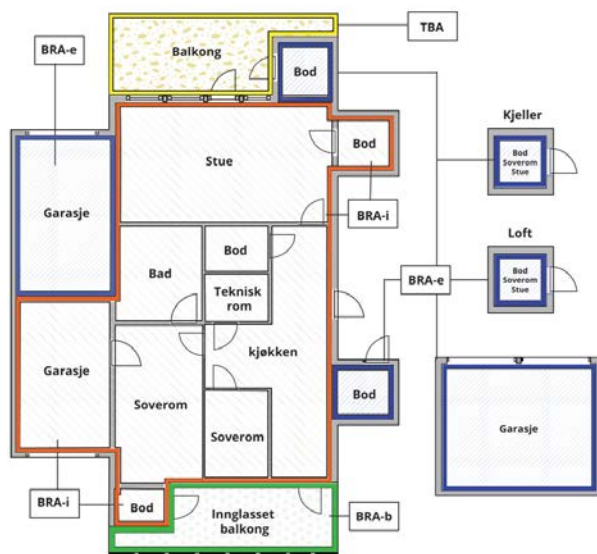
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	77			77	14
<b>SUM</b>	<b>77</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

12 m2 innglasset ballkong og 2 m2 åpen ballkong.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	73	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Lars Tore Mesel	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	15	474		0	2330.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grønningveien 6 J

### Hjemmelshaver

Utsikten Borettslag

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2003	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving 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 slitasjegrاد: 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 omsluttede 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 bolig-omsetningen. 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/XO3897>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Grønningveien 6J, 4956 RISØR

30 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Grønningveien 6J

Postadresse

Grønningveien 6J

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen hele tiden siden jeg kjøpte boligen, altså 12 år. Tidligere eier bodde i boligen fra den var ny.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP588122.12

## Informasjon om selger

Hovedselger

Gregersen, Torunn

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifta blandedbatteri på vasken på badet.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Paulsen og sønn

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifta sikringsboks, slik at det ble automatisk avlesning av strømforbruk hver måned.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Agder Energi

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avtrekksvifte ble skiftet. Samtidig som det ble utført service på ventilasjonsanlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Klima Sør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

I 2023 ble det montert El lader i carporten som tilhører leiligheten.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94096843**

# Egenerklærings skjema

Name: Gregersen, Torunn      Date: 2024-09-30

Identification  
 Gregersen, Torunn

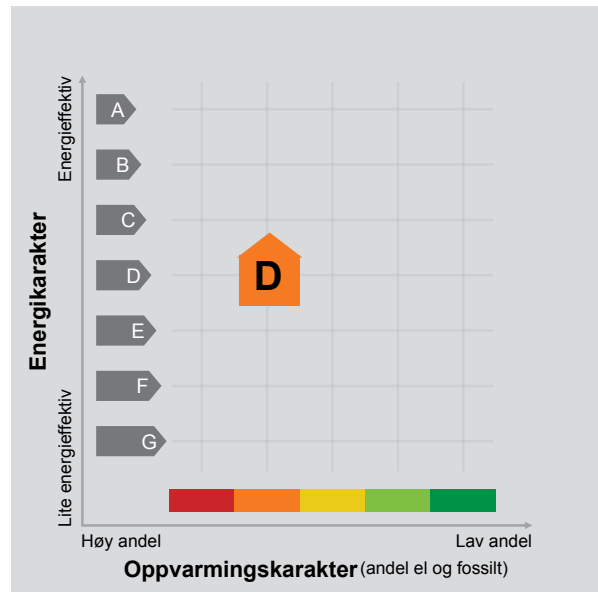


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ENERGIATTEST

Adresse	Grønningveien 6J
Postnummer	4956
Sted	RISØR
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	474
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21195243
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-41032
Dato	21.10.2024
Innmeldt av	LARS TORE MESEL



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Vask med fulle maskiner
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	77
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

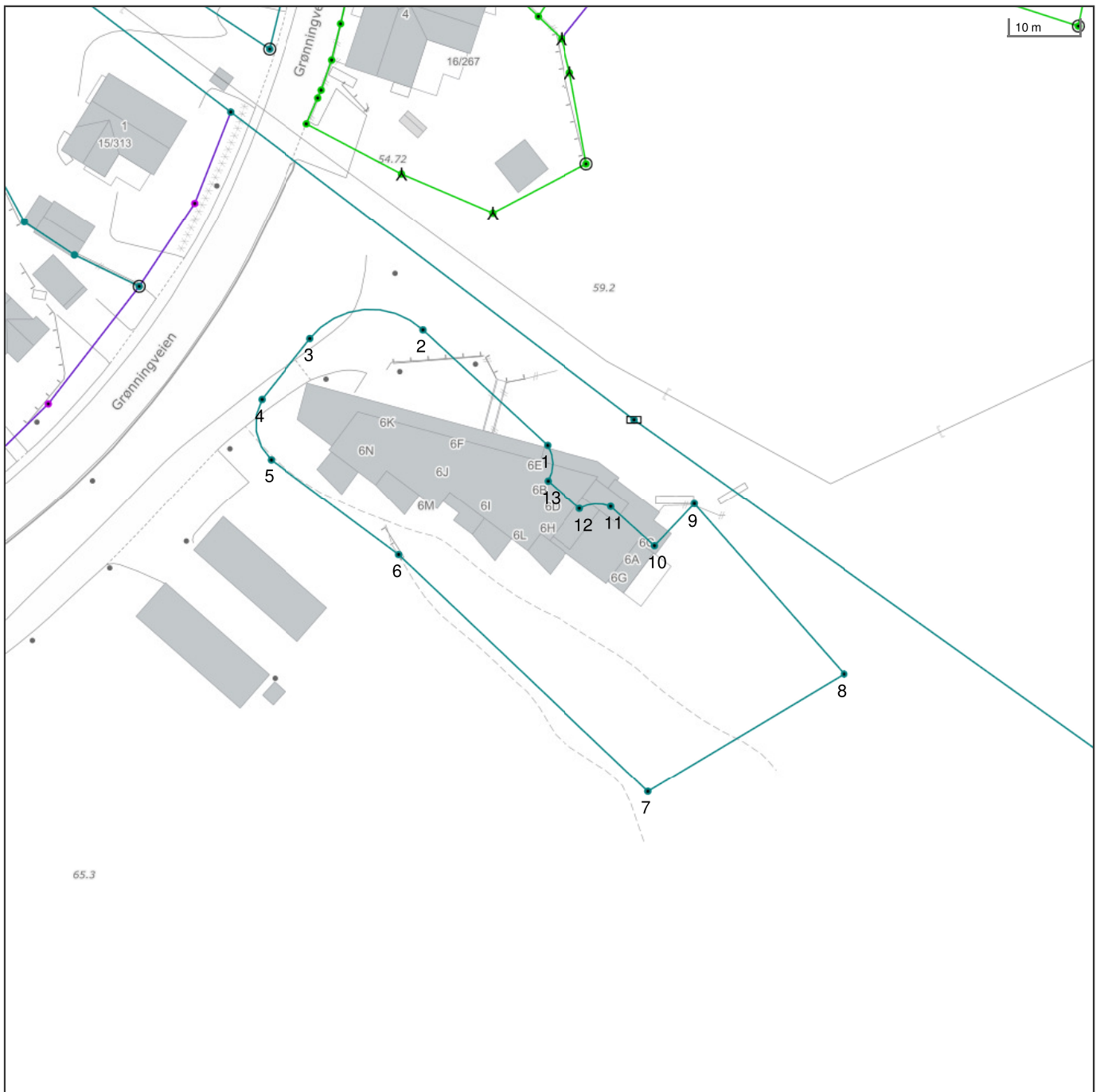
## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# Eiendomskart for eiendom 4201 - 15/474//



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.

-----	Eiendomsgr omtvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	○	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uvis nøyaktighet			●	Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 330,90 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6508342,57	<b>Øst</b>	513354,83	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6508360,8	513353,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,33	5,37	
2	6508377,11	513336,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,13		
3	6508375,82	513320,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,10	11,07	
4	6508367,17	513313,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,03		
5	6508358,6	513314,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,36	6,99	
6	6508345,15	513332,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,64		
7	6508311,62	513368,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,91		
8	6508328,43	513396,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,55		
9	6508352,55	513374,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,25		
10	6508346,52	513369,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,26		
11	6508352,11	513362,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,37		
12	6508351,8	513358,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,64	5,29	
13	6508355,72	513353,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,99		



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.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grønningveien 6J	H0304	15/474	73	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GREGERSEN TORUNN 250558*****	Eiendomsrett 1/1	GRØNNINGVEIEN 6 J 4956 RISØR	Bosatt

### Vegadresse: Grønningveien 6 J

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4956 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	204 Konvoibyen	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21195243		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	16.01.2006

### 1: Bygning 21195243: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 16.01.2006

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1434
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1434
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	14

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.12.2004	27.05.2005
Igangsettingstillatelse	12.05.2005	27.05.2005
Tatt i bruk	16.01.2006	27.01.2006

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	297	0	297	0	0	0
H03	5	441	0	441	0	0	0
H02	4	385	0	385	0	0	0

H01	2	311	0	311	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

### Borettslag

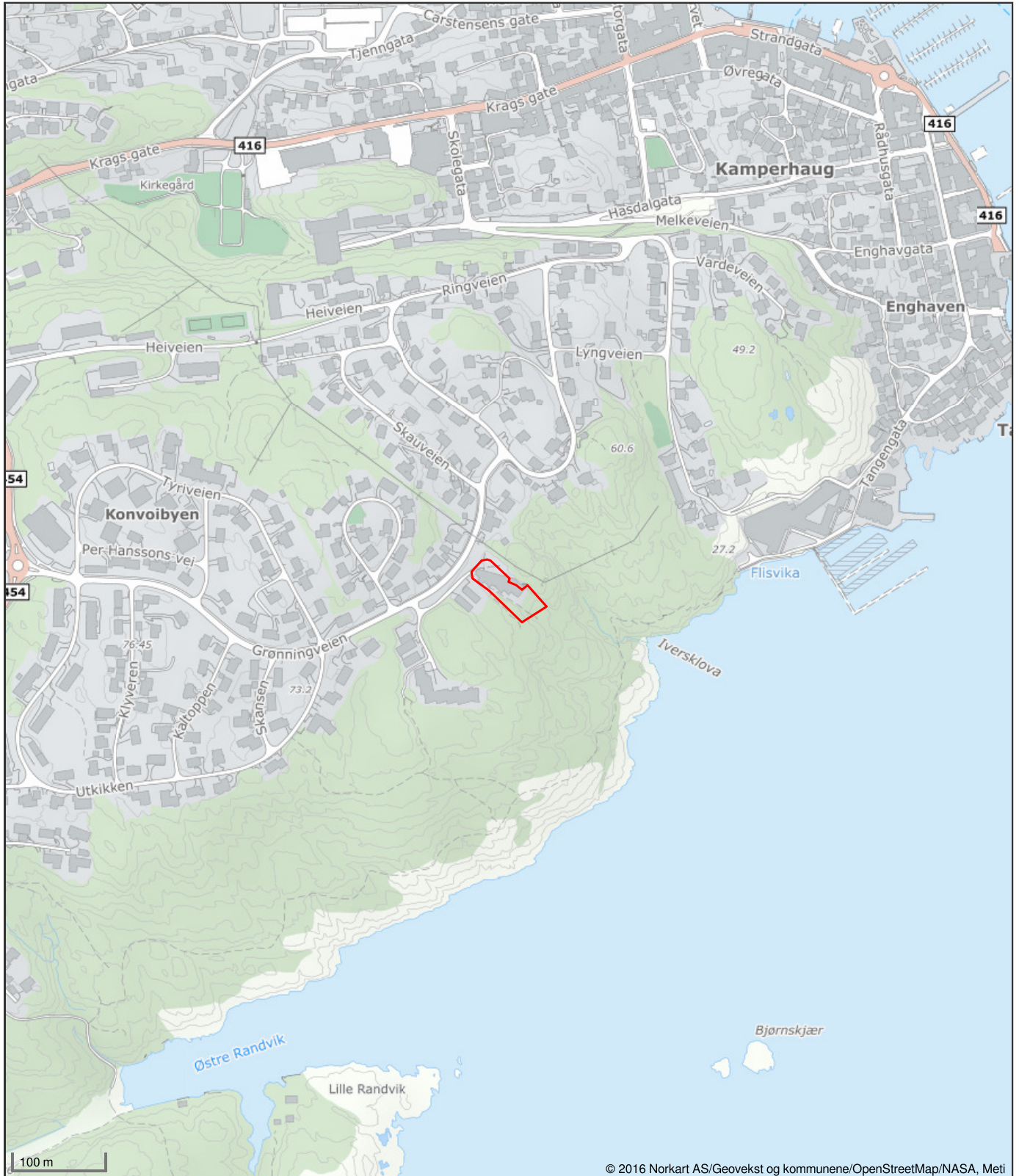
Navn	UTSIKTEN BORETTSLAG	Org.nr	985321698
Adresse	c/o Risør Boligbyggelag Krag's gate 14, 4950 RISØR	Ant. andeler	14

### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	15/474	2330.9	
Grunneiendom	15/475	2787.5	



# Oversiktskart for eiendom 4201 - 15/474//





Risør kommune

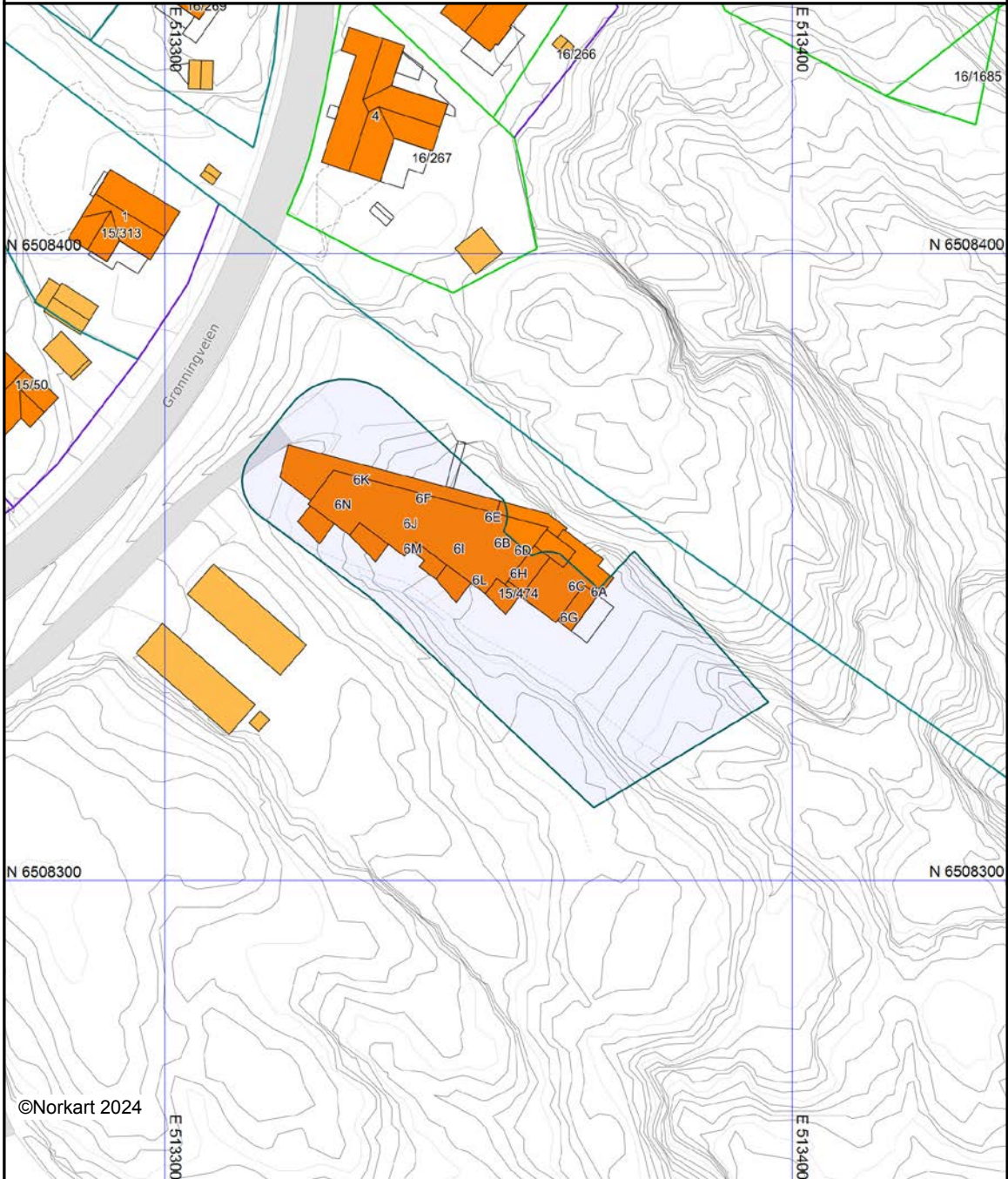
# Grunnkart

Eiendom: 15/474  
Adresse: Grønningveien 6J  
Dato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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 parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderosinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lystoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

Taklampe over spisestue medfølger ikke.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

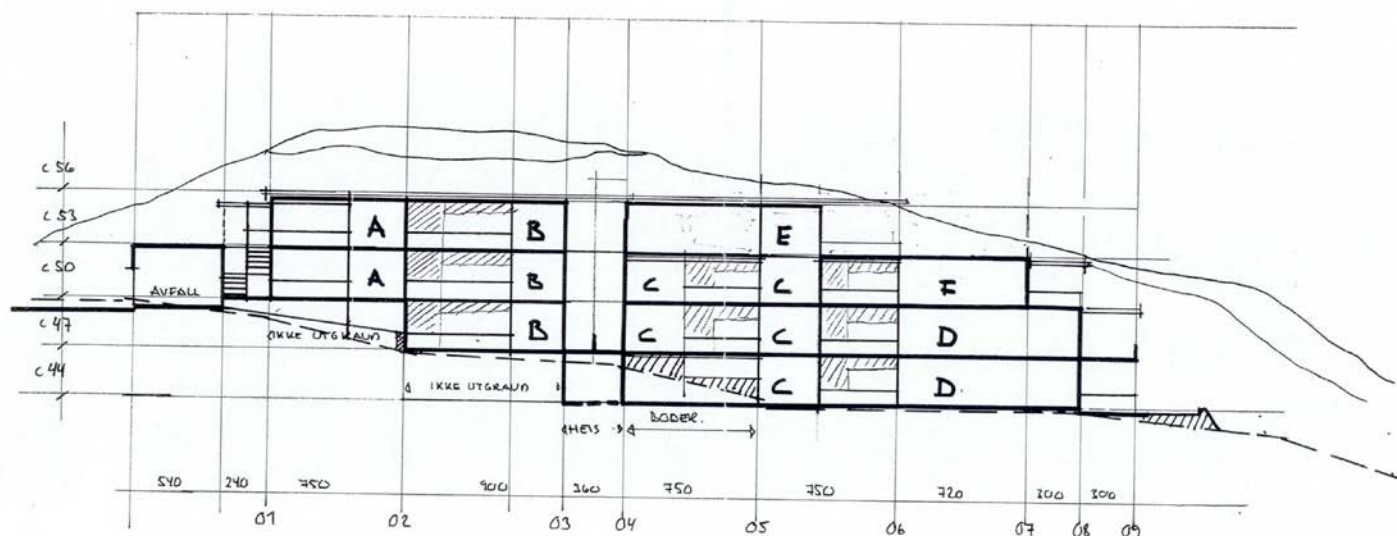
---

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur



Type A	56 m <sup>2</sup>	2r	2stk
Type B	72.5 m <sup>2</sup>	3r	3stk
Type C	82.5 m <sup>2</sup>	3r	5stk
Type D	115 m <sup>2</sup>	4r	2stk
Type E	123 m <sup>2</sup>	4r	1stk
Type F	94 m <sup>2</sup>	3r	1stk

TEKNOKETT  
19 AUG 2004

Samlet 14stk

## BOLIGER I GRØNNINGVEIEN

ET PROSJEKT I REG AV RISØR BBL I SAMARBEID MED LARVIK BBL

BUER ENTREPRENØR A/S

dato 19.05.04

BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2

mål 1:200

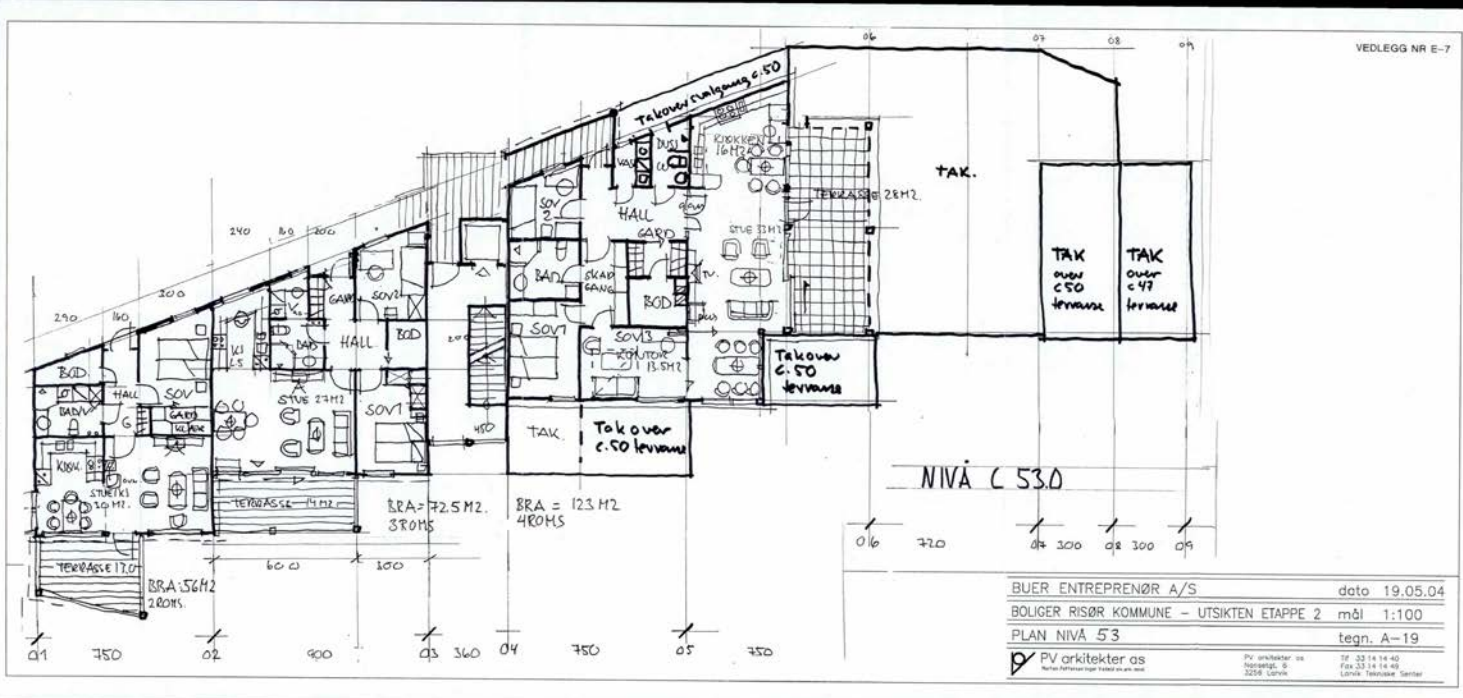
SNITT

tegn. A-15

PV arkitekter as  
Morten Pettersen ogar Volded via ark. med

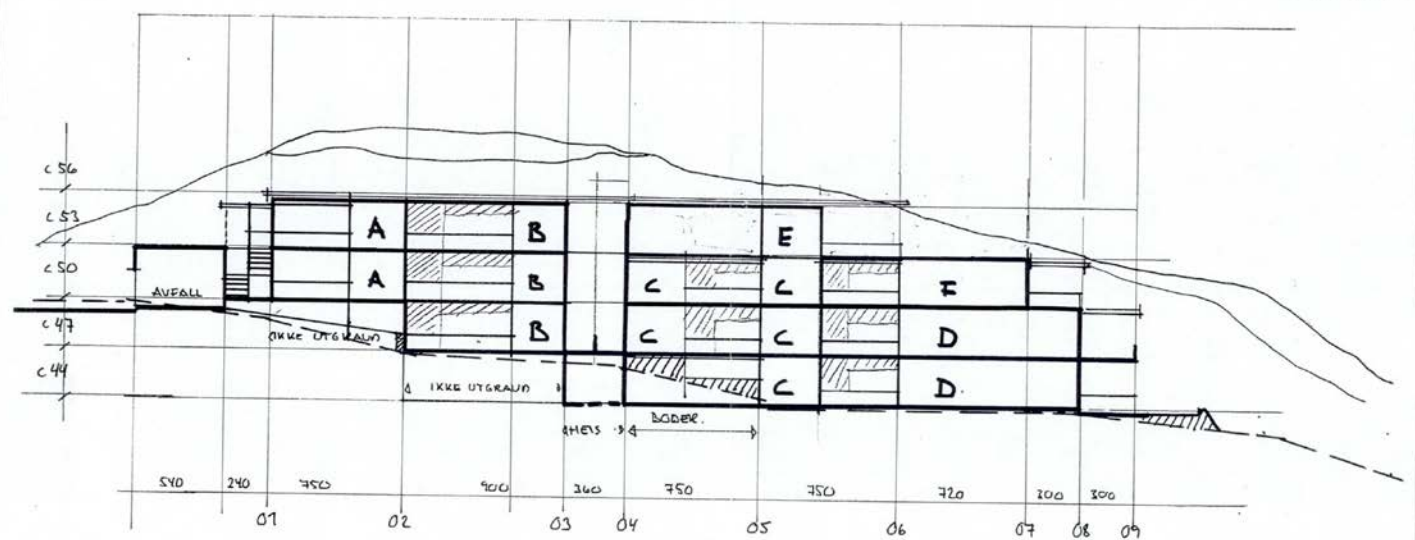
PV arkitekter as  
Nansetgt. 6  
3258 Larvik

Tlf 33 14 14 40  
Fax 33 14 14 49  
Larvik Tekniske Senter



BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 53	tegn. A-19
PV arkitekter as	PV arkitekt: as Hordsetgt. 8 3238 Larvik Tlf. 33 14 14 40 Fax 33 14 14 49 Linné Telemuse Sentral



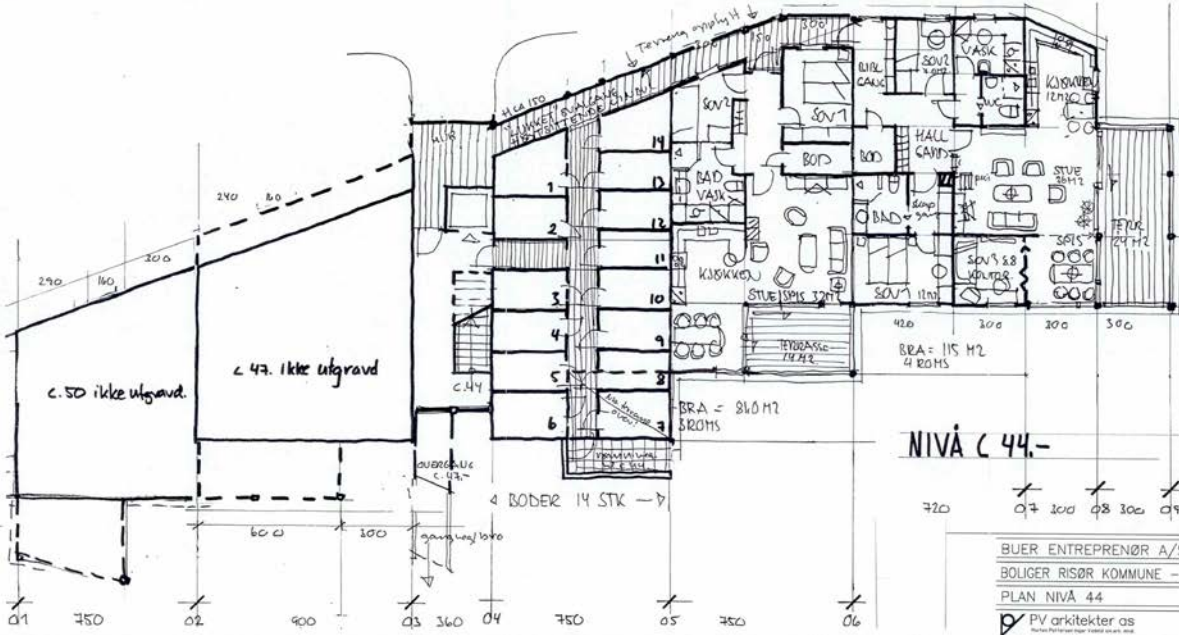


Type A	56 m <sup>2</sup>	2r	2stk
Type B	72.5 m <sup>2</sup>	3r	3stk
Type C	82.5 m <sup>2</sup>	3r	5stk
Type D	115 m <sup>2</sup>	4r	2stk
Type E	123 m <sup>2</sup>	4r	1stk
Type F	94 m <sup>2</sup>	3r	1stk
<b>Samlet</b>			<b>14stk</b>

**BOLIGER I GRØNNINGVEIEN**  
 ET PROSJEKT I REIØ AV RISØR BBL I SAMARBEID MED LARVIK BBL

BUER ENTREPRENØR A/S dato 19.05.04  
 BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2 mål 1:200  
 SNITT tegn. A-15

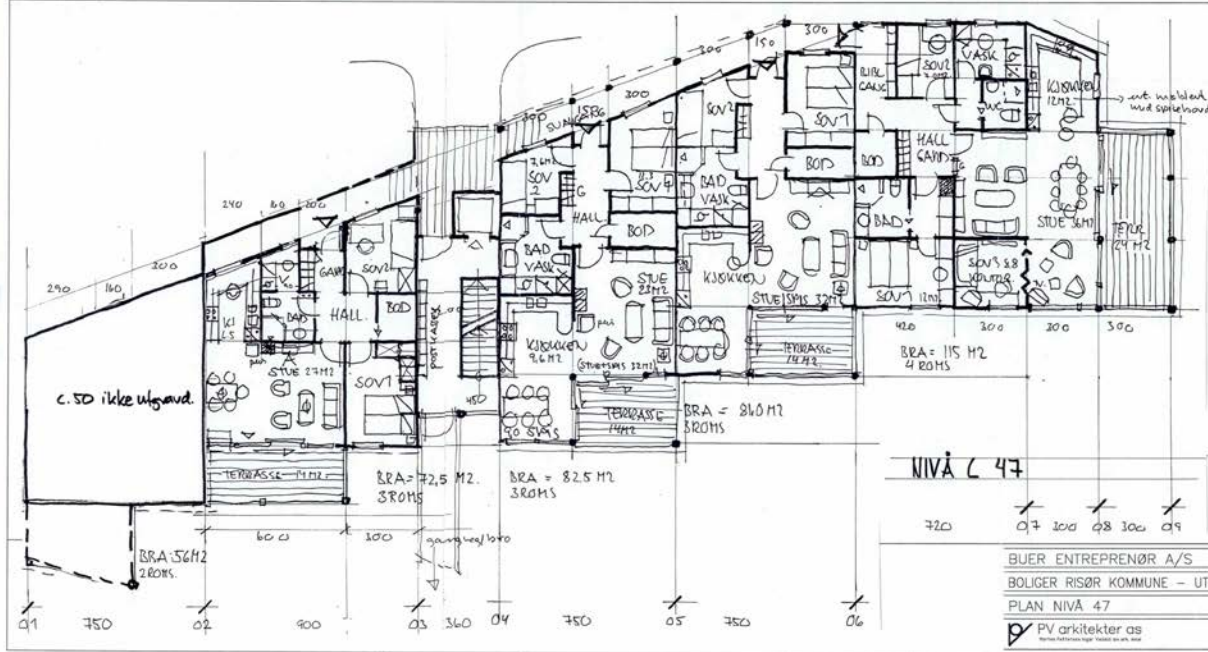
**PV arkitekter as**  
Horten Pettersen Ingar Vabøid sin ark. ans  
 PV arkitekter as  
 Nansetgt. 6  
 3256 Larvik  
 Tlf: 33 14 14 40  
 Fax: 33 14 14 49  
 Larvik Tekniske Sentre



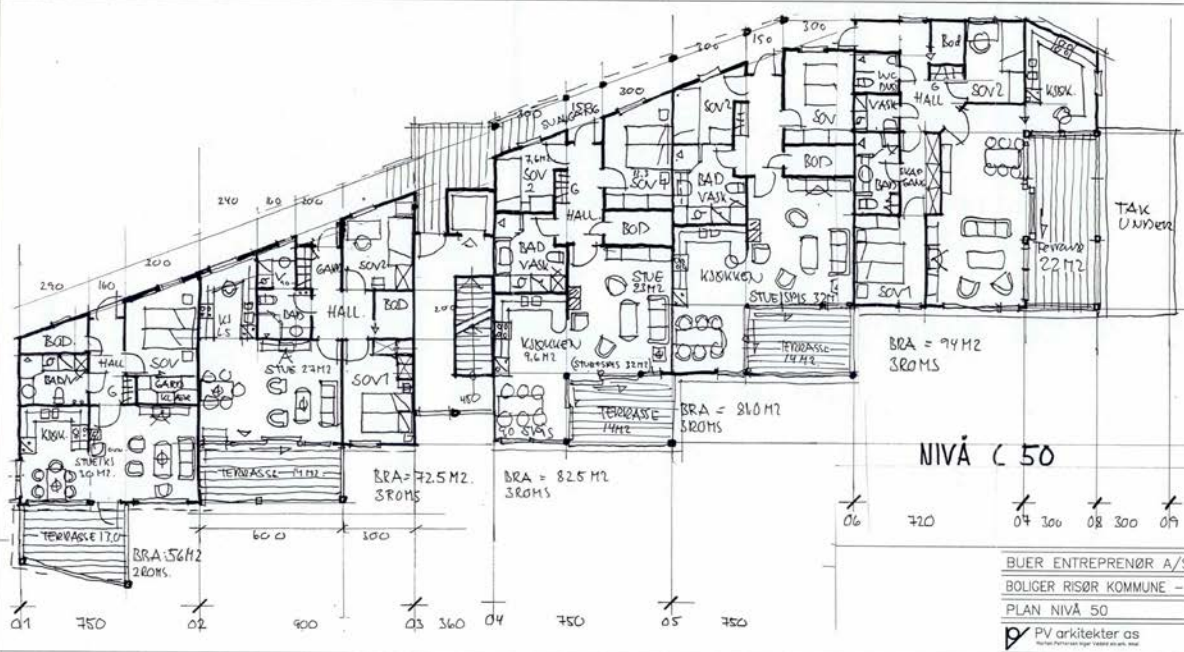
NIVÅ C 44.-

720 07 300 08 300 09

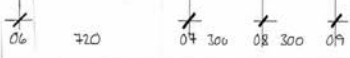
BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 44	tegn. A-16
PV arkitekter as Postboks 100 3258 Larvik	79 33 14 14 40 79 33 14 14 40 Larvik Telefon Sentral



BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 47	tegn. A-17
PV arkitekter as	PV arkitekter as Haugtun 2 5258 Løren Løren Tekniske Sentral



NIVÅ 50



BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 50	tegn. A-18
PV arkitekter as	PV arkitekter as Lørdalsgt. 5 3258 Ljørdal
	Tlf. 35 14 14 40 Faks 35 14 14 45 Lørdal, Telemark, Sørlandet

BRA = 56 M<sup>2</sup>  
3 ROMS

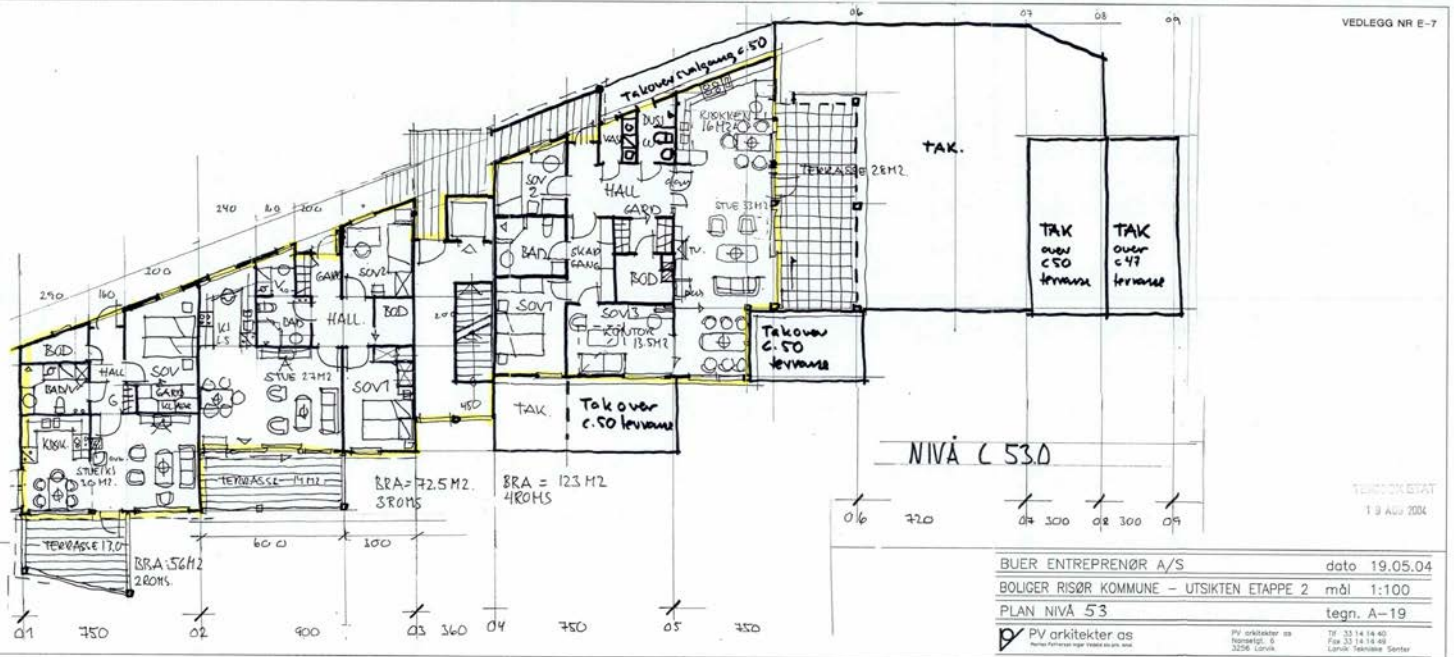
BRA = 72.5 M<sup>2</sup>  
3 ROMS

BRA = 82.5 M<sup>2</sup>  
3 ROMS

BRA = 80.0 M<sup>2</sup>  
3 ROMS

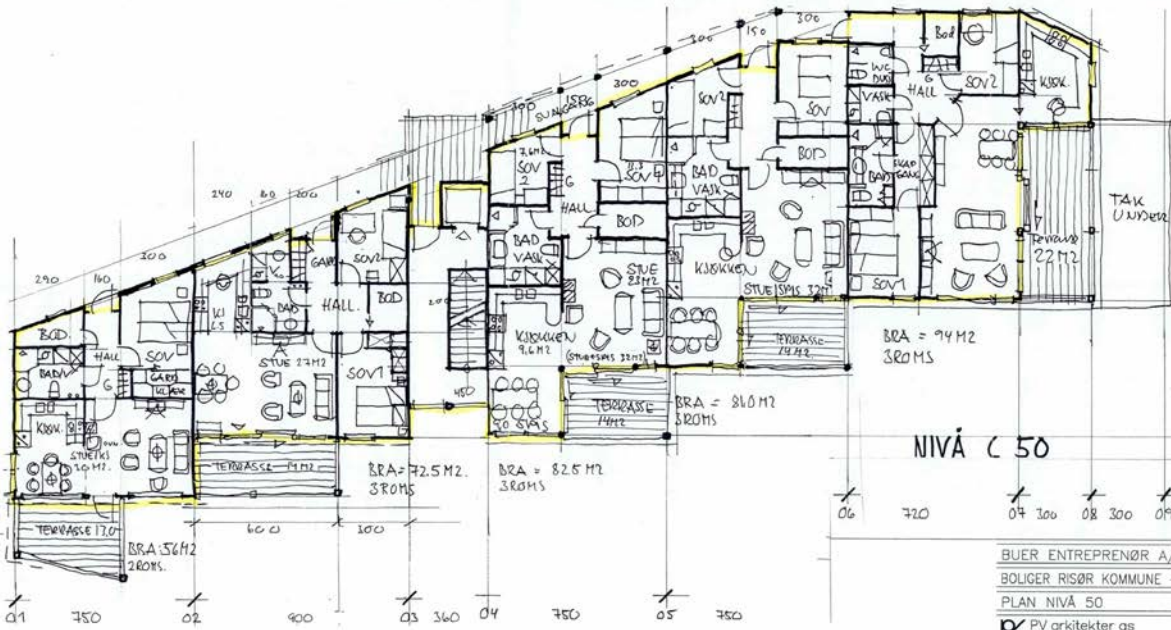
BRA = 94 M<sup>2</sup>  
3 ROMS

TAK  
UNDER  
22 M<sup>2</sup>



TEGNING ETAT  
19.05.04

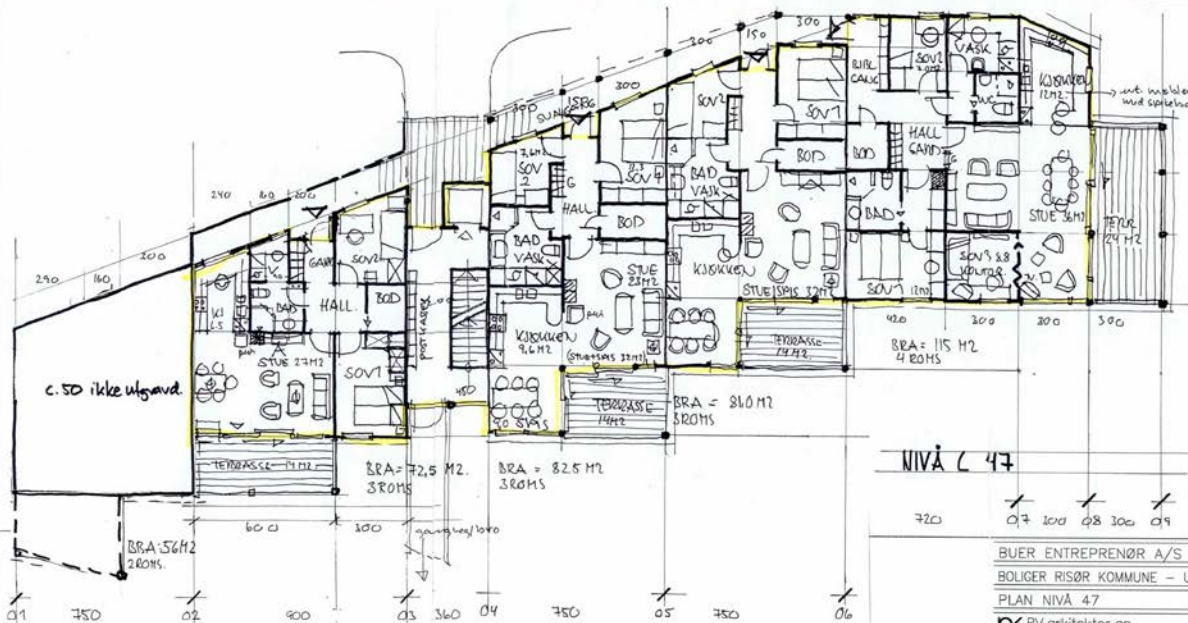
BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 53	tegn. A-19
PV arkitekter as Horsensvej 6 3258 Lørvik	Tlf. 33 14 14 40 Fak 33 14 14 49 Lars-Heinrik Sønder



NIVÅ 50

TEKNOLOGISERT  
18 AUG 2004

BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 50	tegn. A-18
PV arkitekter as	PV arkitekter as Risingst. 3 3256 Lånke
	tel 33 14 14 40 fax 33 14 14 49 Lånke Teleside Sentral



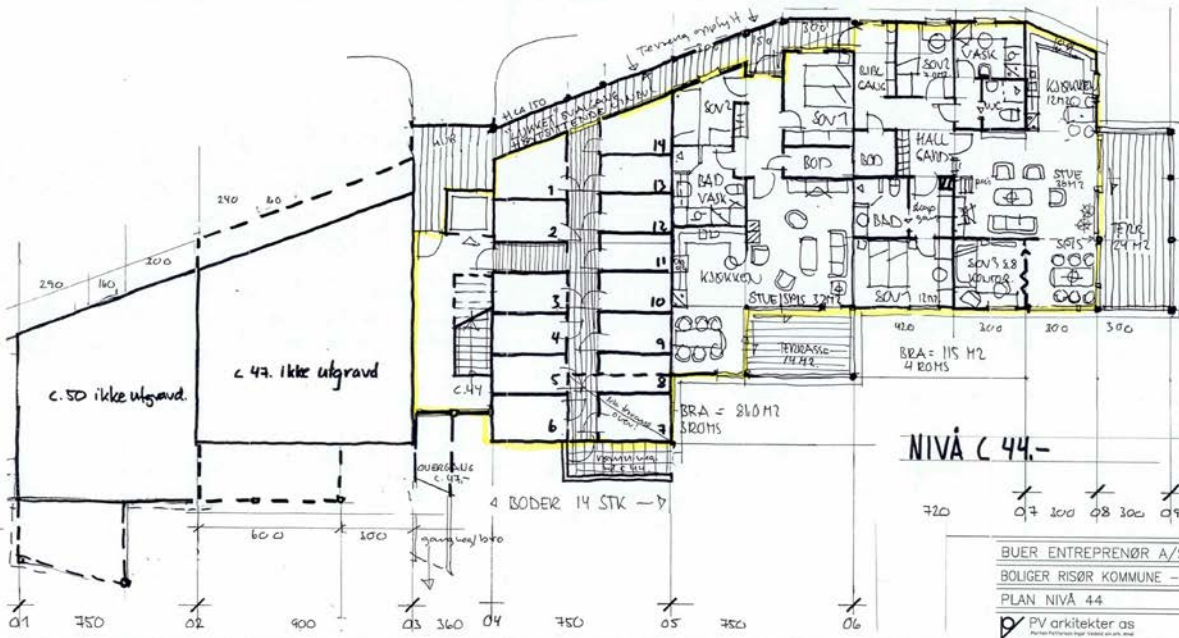
NIVÅ 47

720

07 100 08 300 09

TEKNIKSSTAT  
1.9.04

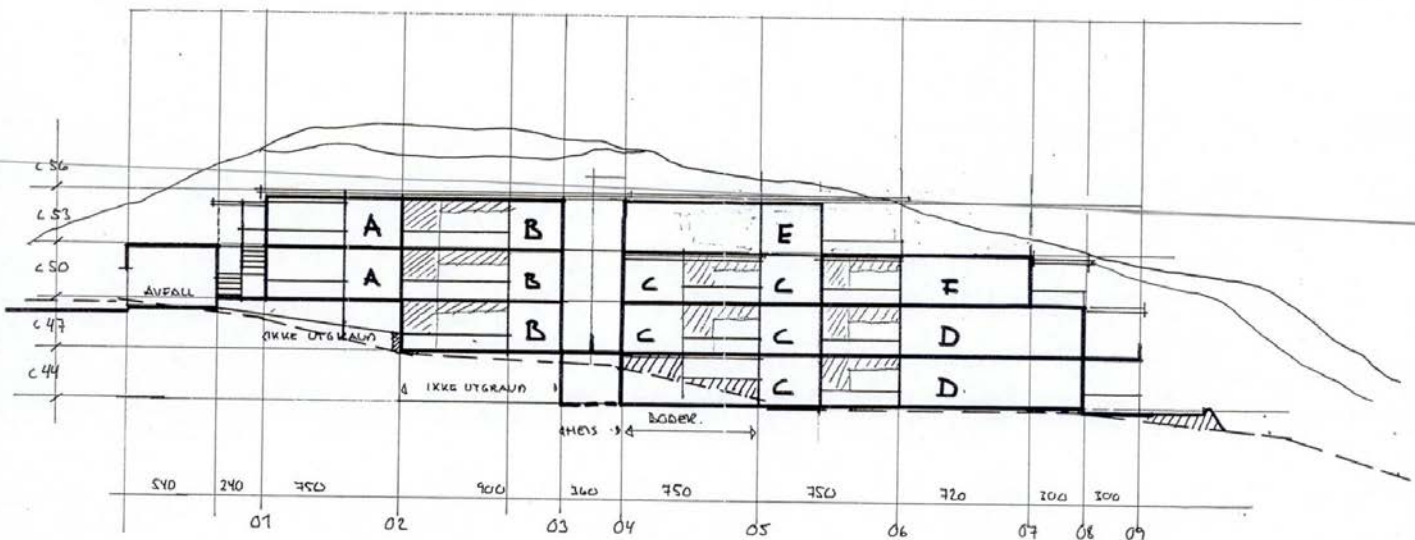
BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 47	tegn. A-17
PV arkitekter os Rindalvollens veg 10, 2008, Lurås	tel. 33 14 40 fax 33 14 40 Lurås, Telemark, Sørland



TEGNET DATUM  
19 AUG 2004

BUER ENTREPRENØR A/S	dato 19.05.04
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2	mål 1:100
PLAN NIVÅ 44	tegn. A-16
PV arkitekter as Porsgrunnveien 1 3256 Lervik	PV arkitekter as Tveitveien 1 3256 Lervik





Type A	56 m <sup>2</sup>	2r	2stk
Type B	72.5 m <sup>2</sup>	3r	3stk
Type C	82.5 m <sup>2</sup>	3r	5stk
Type D	115 m <sup>2</sup>	4r	2stk
Type E	123 m <sup>2</sup>	4r	1stk
Type F	94 m <sup>2</sup>	3r	1stk
<b>Samlet</b>			<b>14stk</b>

TEKNIKER  
19 AUG 2004

# BOLIGER I GRØNNINGVEIEN

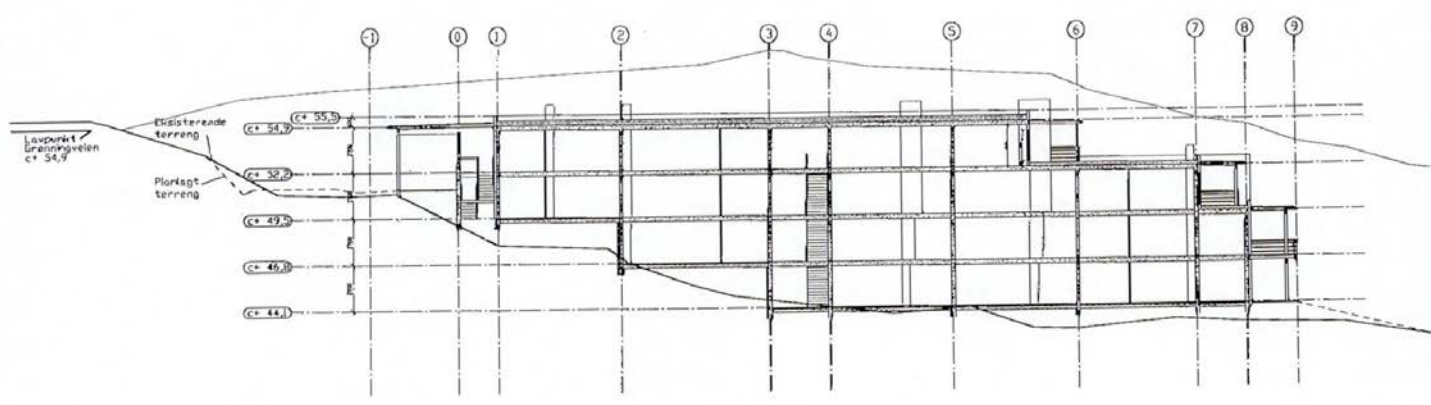
ET PROSJEKT I REGI AV RISØR BBL I SAMARBEID MED LARVIK BBL

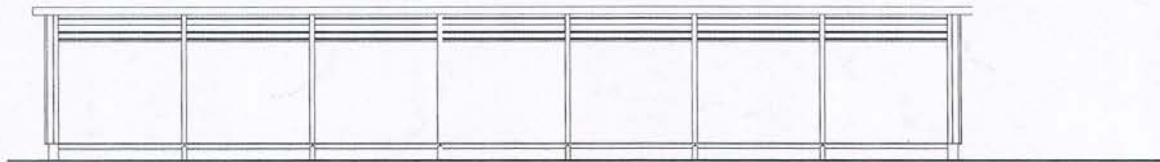
BUER ENTREPRENØR A/S dato 19.05.04

BOLIGER RISØR KOMMUNE – UTSIKTEN ETAPPE 2 mål 1:200

SNITT tegn. A-15

PV arkitekter as Morten Pettersen Ingar Vedeld ark. med	PV arkitekter as	Tlf 33 14 14 40
	Nansetgt. 6	Fax 33 14 14 49
	3256 Larvik	Larvik Tekniske Senter

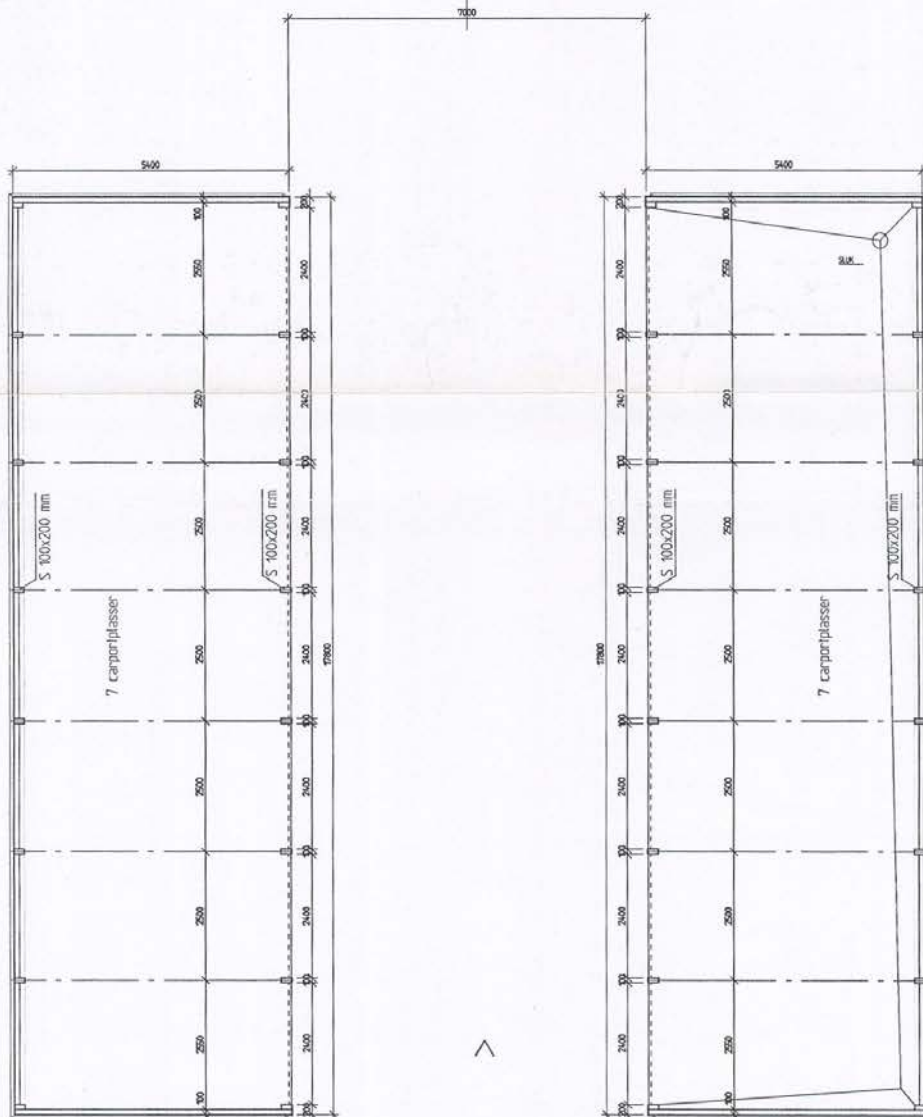




PORTFASADE, M1:100



FASADE MOT SØRØST, M 1:100



PLAN, M 1:100

BUER ENTREPRENØR A/S	dato 04.02.05
UTSIKTEN BORETTSLAG – BYGGETRINN 2	mål 1:100
CARPORTER	tegn. A-120

 PV arkitekter as  
Morten Pettersen Inger Vedeld sivark, mnl

PV arkitekter as  
Nansetgt. 6  
3256 Larvik

Tlf 33 14 14 40  
Fax 33 14 14 49  
Larvik Tekniske Senter

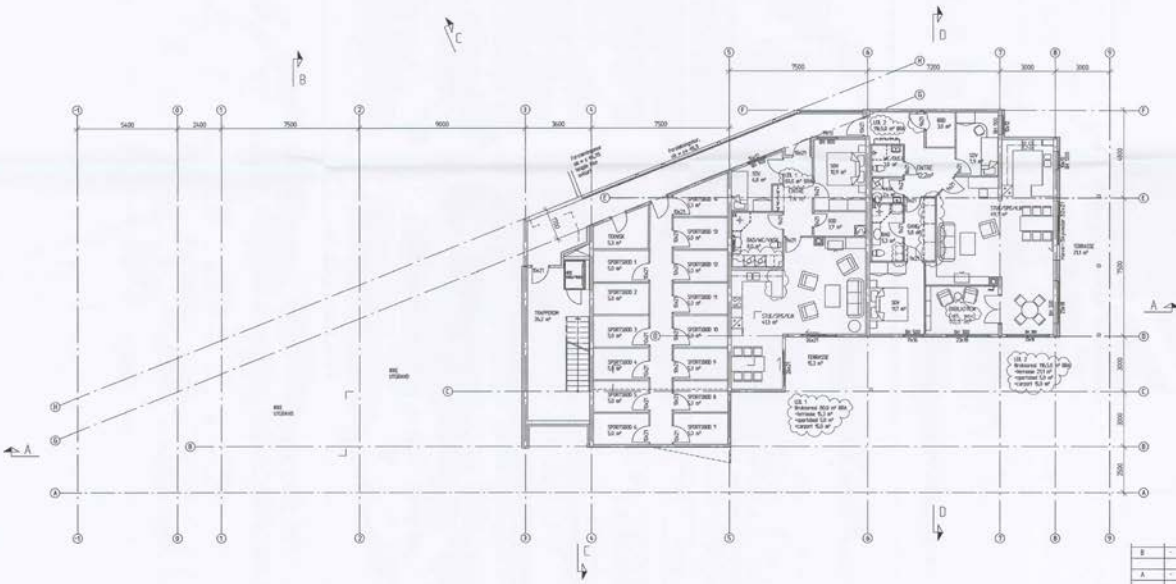
09 FEB. 2005

Hovedbygget for tekniske tjenester

Sak: 198/04

Godkjent utavikler

Revisjon: 2/12-04



1:100  
2012-04  
03 JUL 2005

**REVISJON**  
Endringer i forhold til tidligere tegninger

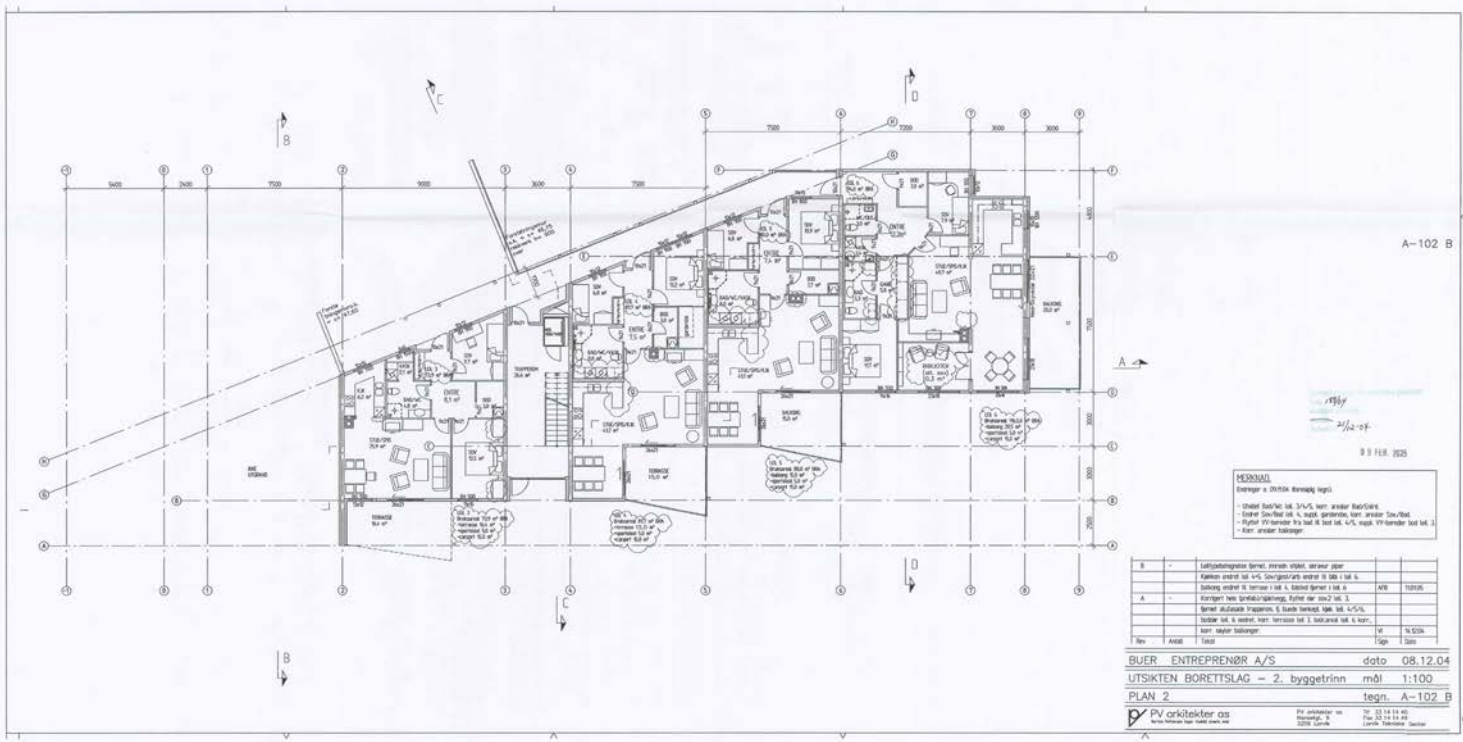
- Utsikt Boretslag mfl. 1. kor. under Borettslag
- Rørnett i 1. kor. under Borettslag
- Rør. under Borettslag

Rev	Årsak	Tegn	Dato
B	Rør. Løst. hydrauliske beregning, beregning av vann og avfall		
A	Utsikt under og 1. kor. under Borettslag	ARB	10/10/05
A	Rørnett og ventilasjon, Rørnett under Borettslag	AR	10/10/05
	Utsikt Borettslag	AR	10/10/05

BUER ENTREPRENØR A/S dato 08.12.04  
UTSIKTEN BORETTSLAG - 2. byggetrinn mfl 1:100

PLAN 1 tegn. A-101 B  
PV arkitekt AS  
Arbeidsforhold: 08.12.04  
2004 Linné

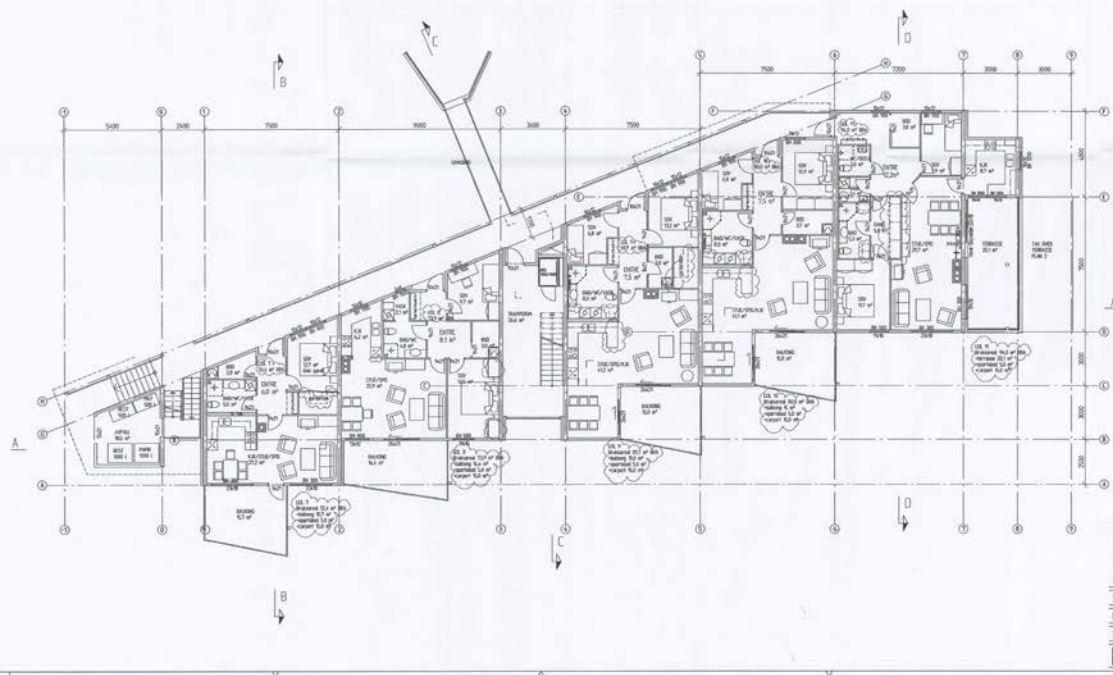
PV arkitekt AS  
Arbeidsforhold: 08.12.04  
2004 Linné



**REKORD**  
 Bygget er utført i henhold til følgende bestemmelser:  
 - Bygget er utført i henhold til 3-1-1, med unntak for 3-1-1.1  
 - Bygget er utført i henhold til 4-1-1, med unntak for 4-1-1.1 og 4-1-1.2  
 - Bygget er utført i henhold til 5-1-1, med unntak for 5-1-1.1 og 5-1-1.2  
 - Bygget er utført i henhold til 6-1-1, med unntak for 6-1-1.1 og 6-1-1.2

B	-	Bygget er utført i henhold til 3-1-1, med unntak for 3-1-1.1		
A	-	Bygget er utført i henhold til 4-1-1, med unntak for 4-1-1.1 og 4-1-1.2		
		Bygget er utført i henhold til 5-1-1, med unntak for 5-1-1.1 og 5-1-1.2		
		Bygget er utført i henhold til 6-1-1, med unntak for 6-1-1.1 og 6-1-1.2		
Rev	ANSK	Tilrettelagt	15	15.03.2024

BUER ENTREPRENØR A/S dato 08.12.04  
 UTSIKTEN BORETTLAG - 2. byggetrinn mål 1:100  
 PLAN 2 tegn. A-102 B  
 PV arkitekter as  
 P.O. 1114 14 02  
 Postboks 1114 14 02  
 2205 LINDSEI

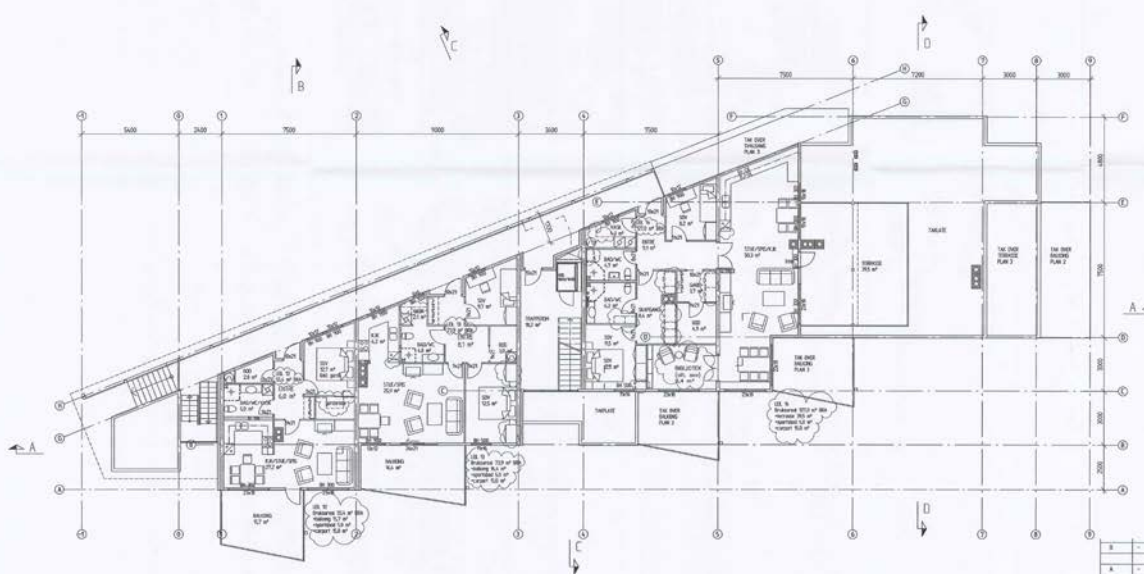


8 9 FEB 2005

**PERSONAL**  
 Dørgårer 0 01:00:00, Beredning, Inngitt  
 - Elevator Sør/Syd, tak 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

B	-	Løstjendeplassen betent, kerne oppst.		
A	-	Kjøkkentveg endret til E, S/S, kjøkkent bet. 10	alt	10/03/05
A	-	Korridor og korridor-lysting, lyttor for rom 2 til 6, 8.		
A	-	Spisestue og kjøkkent, 1. etasje betent, opp. til 11/12/13	ut	11/12/13
A	-	Korridor betent	ut	11/12/13
A	-	1. etasje	opp	11/12/13

BUER ENTREPRENØR A/S dato 08.12.04  
 UTSIKTEN BORETTLAG - 2. byggetrinn mål 1:100  
 PLAN 3 tegn. A-103 B  
 PV arkitekt AS  
 P.O. Sævi  
 P.O. Sævi  
 P.O. Sævi



11/16  
 2/2-04  
 03 FEB 2020

**MERKNAD**  
 Entreprenør + 5% (inkl. forbeholdt)  
 - Skatteforbehold 10% (inkl. forbeholdt)  
 - Skatteforbehold 10% (inkl. forbeholdt)  
 - Forbeholdt forbeholdt

B	-	Løstfangstetarens forbehold, inkl. arbeid i det 1. og 2. etg.	10%
A	-	Byggingen forbeholdt, inkl. arbeid i det 1. og 2. etg.	10%
A	-	Byggingen forbeholdt, inkl. arbeid i det 1. og 2. etg.	10%
B	-	Byggingen forbeholdt, inkl. arbeid i det 1. og 2. etg.	10%
B	-	Byggingen forbeholdt, inkl. arbeid i det 1. og 2. etg.	10%

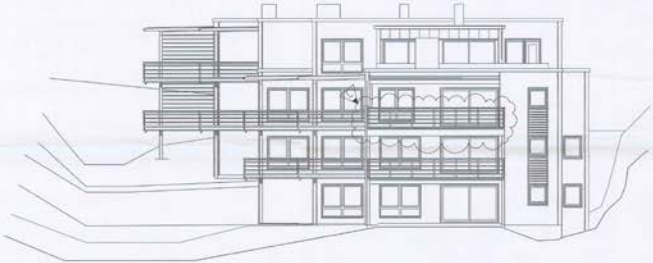
**BUER ENTREPRENØR A/S** dato 08.12.04  
**UTSIKTEN BORETTSLAG - 2. byggetrinn** mål 1:100  
**PLAN 4** tegn. A-104 B

**PV arkitekter as**  
 PV arkitekter as  
 Postboks 114  
 2008 Sandnessjøen

FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST

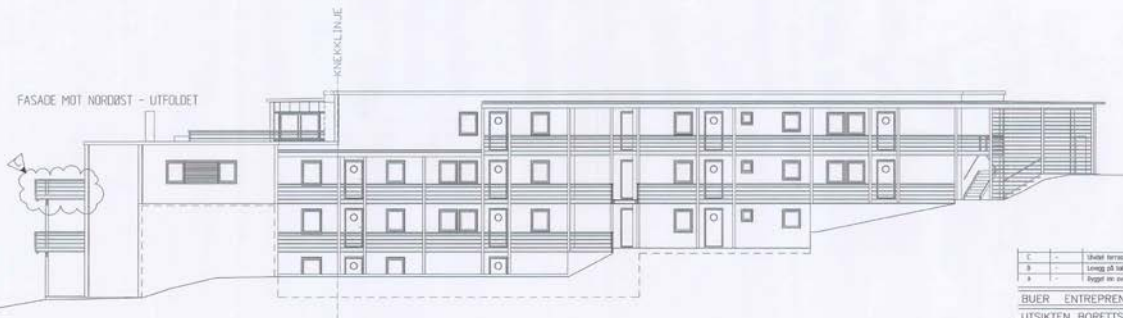


FASADE MOT NØRVEST



A-106-C

FASADE MOT NØRØST - UTFOLDET



12.07.2005

KØBING  
 Strøget 11 2100 København N  
 - Udført i samarbejde med arkitekt og plan

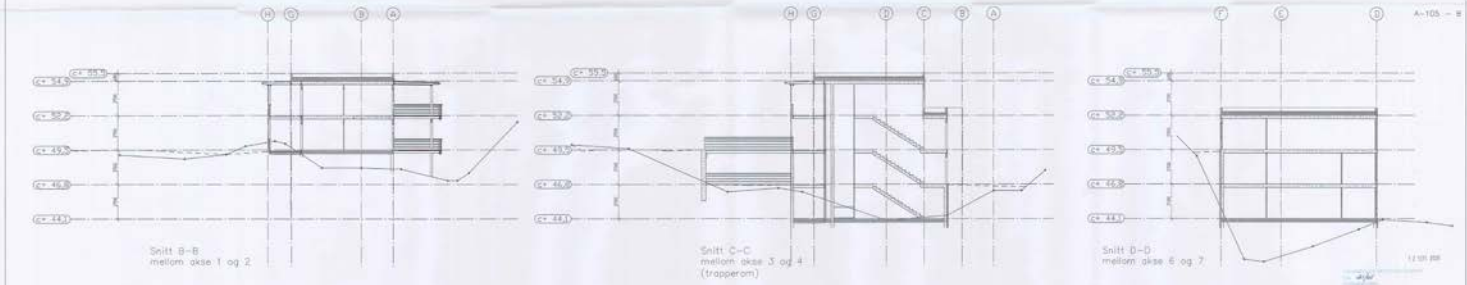
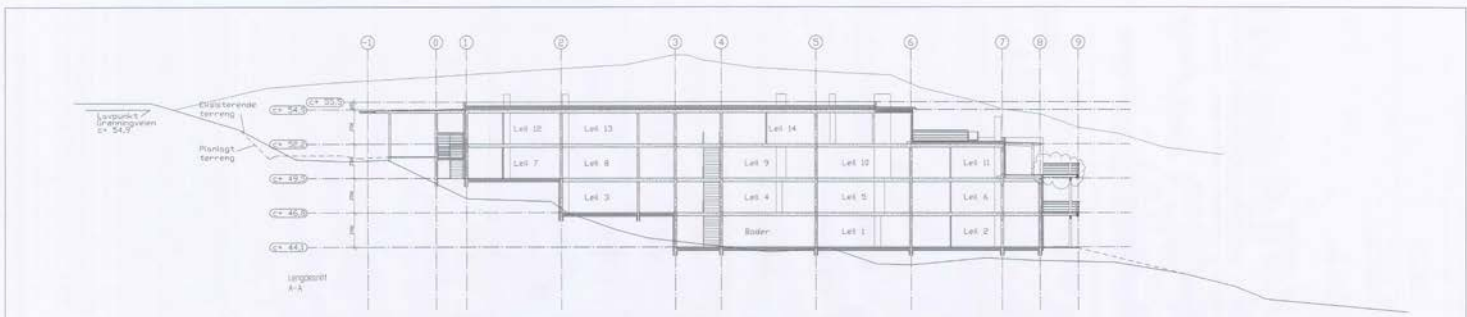
1	1. etage	10.11.04	100	10.11.04
2	2. etage	10.11.04	100	10.11.04
3	3. etage	10.11.04	100	10.11.04
4	4. etage	10.11.04	100	10.11.04

BUER ENTREPRENØR A/S dato 08.12.04  
 UTSIKTEN BORETSLAG 2. byggetrinn mål 1:100

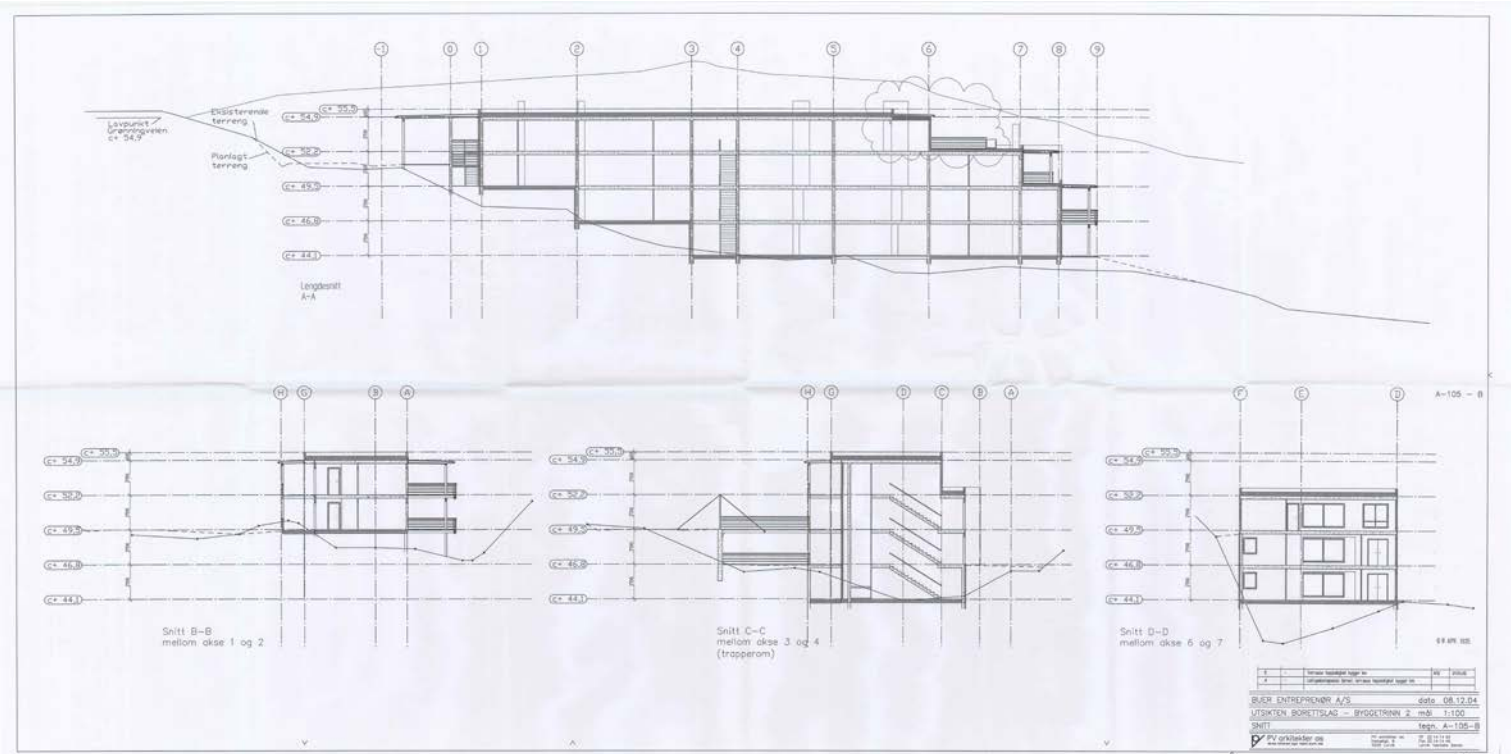
FASADER tegn. A-106-C

PV arkitektur og  
 arkitekt og plan  
 02 33 14 14 43  
 Postboks 14 14 43  
 0407 Oslo, Norge

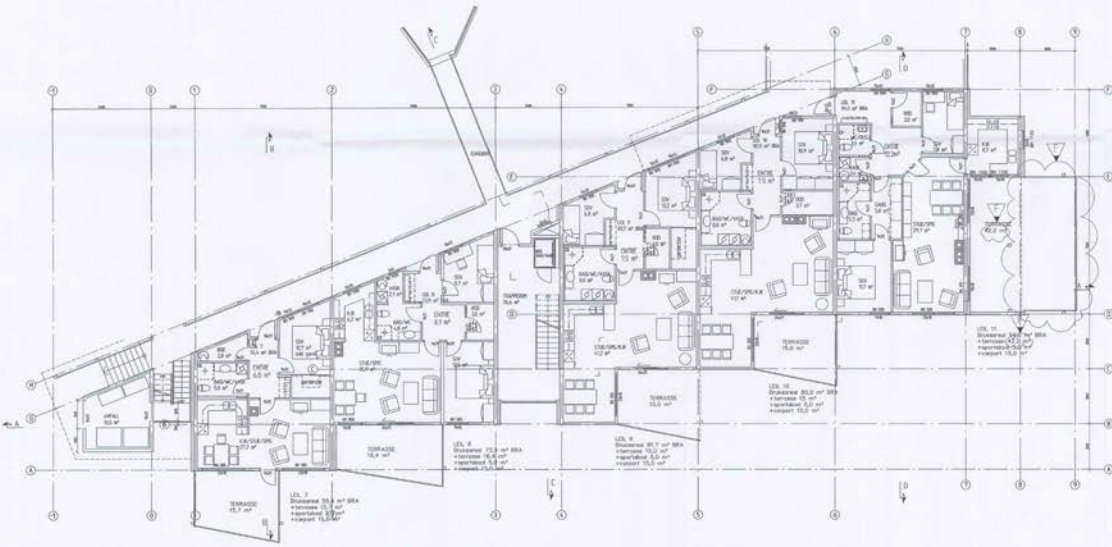




BURE ENTREPRENØR AS		Prosj. 08.12.04	
UTSKILT SERTIFISJAG - RISSGEMEN 2		1:100	
SNITT		Løsn. A-105-B	
1	Utvalgt snitt av 1	RS	PROS
2	For utarbeidelse med arkitekt og byggherre	RS	PROS
3	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
4	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
5	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
6	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
7	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
8	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
9	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
10	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
11	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
12	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
13	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
14	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
15	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
16	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
17	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
18	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
19	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
20	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
21	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
22	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
23	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
24	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
25	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
26	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
27	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
28	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
29	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
30	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
31	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
32	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
33	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
34	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
35	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
36	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
37	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
38	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
39	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
40	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
41	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
42	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
43	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
44	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
45	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
46	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
47	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
48	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
49	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
50	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
51	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
52	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
53	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
54	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
55	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
56	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
57	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
58	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
59	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
60	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
61	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
62	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
63	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
64	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
65	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
66	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
67	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
68	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
69	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
70	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
71	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
72	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
73	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
74	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
75	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
76	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
77	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
78	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
79	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
80	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
81	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
82	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
83	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
84	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
85	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
86	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
87	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
88	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
89	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
90	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
91	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
92	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
93	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
94	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
95	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
96	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
97	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
98	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
99	Utskilt snitt av 1	RS	PROS
100	Utskilt snitt av 1	RS	PROS







12/25  
 27/05

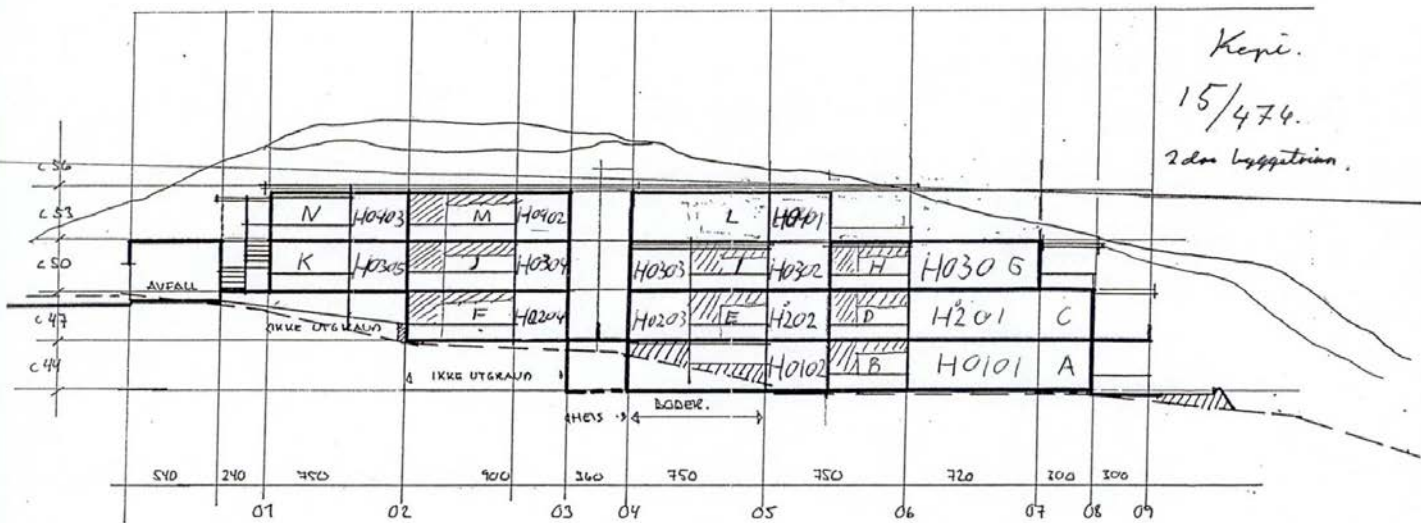
12.011.035

F	-	Utsikt terrasse til H	WB	08.12.04
E	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
D	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
C	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
B	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
A	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
1	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
2	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
3	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
4	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
5	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
6	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
7	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
8	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
9	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
10	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
11	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
12	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
13	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
14	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
15	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
16	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
17	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
18	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
19	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
20	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
21	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
22	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
23	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
24	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
25	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
26	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
27	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
28	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
29	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05
30	-	Utsikt til aret opp 08.07.05	WB	08.07.05

**MEMORAND**  
 Utarbeidet av: [navn]  
 - Utsikt til aret opp 08.07.05, kun anker Sør/Syd  
 - Utsikt til aret opp 08.07.05, kun anker Sør/Syd  
 - Utsikt til aret opp 08.07.05, kun anker Sør/Syd  
 - Utsikt til aret opp 08.07.05, kun anker Sør/Syd  
 - Utsikt til aret opp 08.07.05, kun anker Sør/Syd  
 - Utsikt til aret opp 08.07.05, kun anker Sør/Syd

**BUER ENTREPRENØR A/S** dato 08.12.04  
**UTSIKTEN BORETTSLAG - 2. byggetrinn** mål 1:100  
**PLAN 3** tegn. A-103 F  
**PV arkitekter as** For utarbeidet av: [navn]  
 2226 Grorud  
 12.011.035

*Kopi.*  
15/474.  
2de byggetrinn.



Type A	56 m <sup>2</sup>	2r	2stk
Type B	72.5 m <sup>2</sup>	3r	3stk
Type C	82.5 m <sup>2</sup>	3r	5stk
Type D	115 m <sup>2</sup>	4r	2stk
Type E	123 m <sup>2</sup>	4r	1stk
Type F	94 m <sup>2</sup>	3r	1stk
<b>Samlet</b>			<b>14stk</b>

TEKNIKE 7  
19 AUG 2004

**BOLIGER I GRØNNINGVEIEN 6A-N**

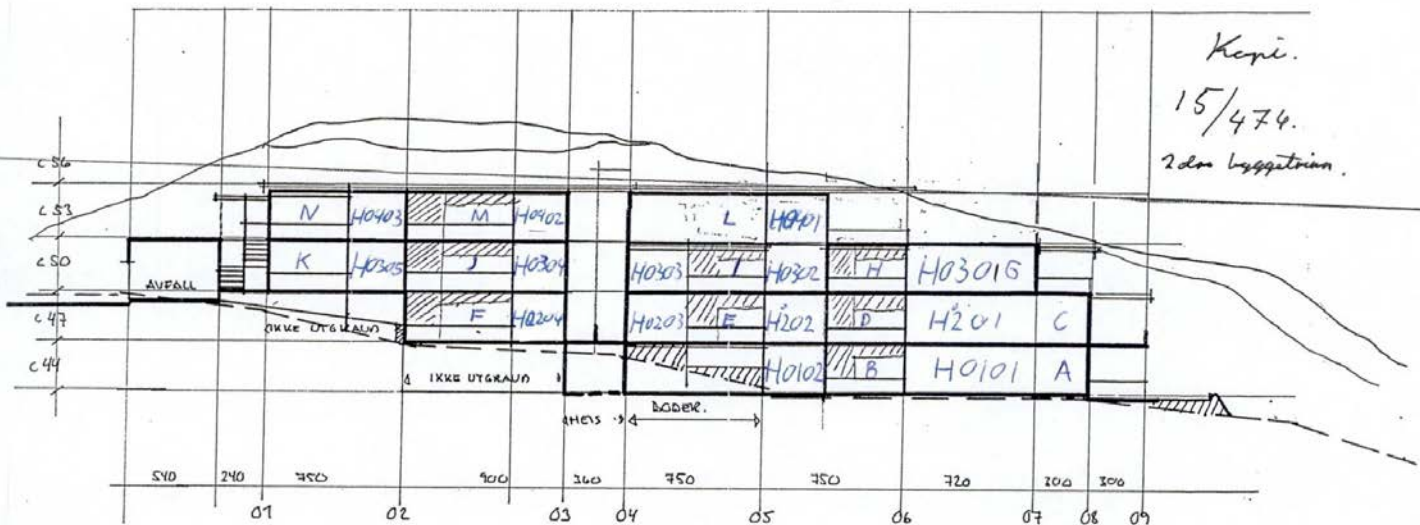
ET PROSJEKT I REGI AV RISØR BBL I SAMARBEID MED LARVIK BBL

BUER ENTREPRENØR A/S dato 19.05.04  
BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2 mål 1:200  
SNITT med bolig nr. tegn. A-15

**PV arkitekter as**  
Nansetgt. 6  
3256 Larvik

PV arkitekter as  
Tlf 33 14 14 40  
Fax 33 14 14 49  
Larvik Tekniske Senter

Kopi.  
15/474.  
2de byggetrinn.



Type A	56 m <sup>2</sup>	2r	2stk
Type B	72.5 m <sup>2</sup>	3r	3stk
Type C	82.5 m <sup>2</sup>	3r	5stk
Type D	115 m <sup>2</sup>	4r	2stk
Type E	123 m <sup>2</sup>	4r	1stk
Type F	94 m <sup>2</sup>	3r	1stk
Samlet			14stk

TEKNISET  
19 AUG 2004

# BOLIGER I GRØNNINGVEIEN 6A-N

ET PROSJEKT I REGI AV RISØR BBL I SAMARBEID MED LARVIK BBL

BUER ENTREPRENØR A/S dato 19.05.04

BOLIGER RISØR KOMMUNE - UTSIKTEN ETAPPE 2 mål 1:200

SNITT med bolig nr. tegn. A-15

PV arkitekter as  
Horten Paffenran Veger Vik ark. as

PV arkitekter as  
Nansetgt. 6  
3256 Larvik

Tlf 33 14 14 40  
Fax 33 14 14 49  
Larvik Tekniske Senter

A



Risør kommune

**Ferdigattest**

etter plan-og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)  
PV Arkitekter AS  
Nansensgt. 6  
3256 Larvik

Tiltakshaver (navn, adresse):  
Utsikten Borettslag  
Pb. 49  
4951 Risør

**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/adresse: Grønningveien 6 A til I	Gnr. 15	Bnr. 474	Festenr.	Seksjonsnr.
---	------------	-------------	----------	-------------

**Spesifikasjon:**

Tiltaket/byggets art:  
Ferdigattest for hele bygget

Vedtatt fattet av:  
Hovedutv. for plan, miljø og tekn. tjenester

Vedtatt dato:  
21.12.04

Saksnr.  
188/04

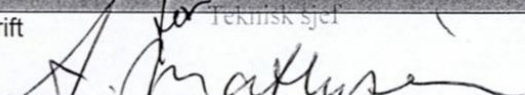
Dato sluttkontroll:  
16.01.06

Kontrollansvarlig:  
PV Arkitekter AS v/Per Kristian Knutsen

**Merknader**

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

**Underskrift:**

Sted: Risør	Dato: 14.03.06	Stempel/underskrift <div style="text-align: right;">           RISØR KOMMUNE            for Teknisk sjef   </div>
----------------	-------------------	--

**Kopi sendt til:**

Funksjon:	Navn:	Adresse:
	TKS Heis Kvernland AS	Kvernlandsv. 100, 4355 Kvernaland
	Buer Entreprenør AS	Pb. 2794, 3702 Skien
	Klima Sør AS	Pb. 276, 4953 Risør
	E. Gauslå & Sønner AS	Pb. 1597, 4857 Arendal
	Telemark VVS AS	Nedre Kongerød 39, 3737 Skien
	Kruse Smith AS	Kragerøv. 151, 3770 Kragerø

17 JAN. 2006

## Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	15	474				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Grønningveien 6			4950	Risør	

Det anmodes om	
<input checked="" type="checkbox"/>	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
<input checked="" type="checkbox"/>	FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/>	ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
<input checked="" type="checkbox"/>	Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest : 15.02.2006
<input type="checkbox"/>	Deler av tiltaket	

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Kontrollerklæring fra TKS heis mangler:		
Årsaken er at telefonlinje til brannvakt mangler.		
Denne vil bli installert 27.01.2006.		
TKS heis vil etter dette komme på sluttkontroll.		
	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :	

Energiforsyning		
Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Gass
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
		<input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver	
Foretak/tiltakshaver	
for PV-arkitekter AS	
Dato	Underskrift
16.01.2006	<i>Per Kristian Knutsen</i>
Gjentas med blokkbokstaver	
PER KRISTIAN KNUTSEN	



# Opplysning ved salg av leilighet tilknyttet RBBL

Eier/Eiere <b>Torunn Gregersen</b>	Fødselsnr. <b>250558</b>	Eierandel <b>1/1</b>

## Leilighet

Leil. adresse <b>Grønningveien 6J</b>	Etg. <b>3</b>	Andelsnr. <b>30</b>	Ant. rom (sov+stue) <b>3</b>
Felleskostnader <b>5.202 -</b>	Renter/avdrag lån <b>1.844</b>	Totalt felleskost. pr. måned <b>7.046, -</b>	
De totale månedlige felleskostnader inkluderer borettslagets driftskostnader, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabeltv, bredbånd og administrasjonskostnader, samt renter og avdrag på borettslagets felles gjeld. Innvendig vedlikehold, innboforsikring dekkes ikke av felleskostnader.			
Pr. dato <b>30.09.24</b>	Restanse felleskostn. <b>0</b>	Annen restanse <b>0</b>	Følger det med carport <b>Ja</b>
Pr. dato <b>30.09.24</b>	Andel felles gjeld <b>191.570, -</b>	Andel felles formue <b>15.859, -</b>	

## Borettslag

Borettslagets navn <b>Utsikten Borettslag</b>	Organsisasjonsnummer <b>985 321 698</b>	G.nr/B.nr. <b>15/474</b>
Leder i borettslaget <b>Grunde Hannemyr</b>	Mailadresse <b>Utsikten.styret@gmail.com</b>	Telefonnr. <b>99589077</b>
Forsikringsselskap <b>IF</b>	Polisennummer <b>SP588122</b>	Bygge år <b>2004/-06</b>

### Annen informasjon vedr. borettslag

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseiere kan pr. 30.06. og 31.12 betale ned på fellesgjelden sin. Kabeltv og bredbånd leveres av Telia AS, borettslaget abonnerer på grunnpakke. Dyrehold krever styregodkjenning. Forkjøpsrett praktiseres for borettslagets og boligbyggelagets medlemmer. Når kjøper er funnet må RBBL få opp midlertidig kjøpskontrakt evt. utfylt skriv "opplysninger fra megler - for å melde forkjøpsrett". Leveres dette RBBL innen fredag kl. 0900, vil forkjøpsrettsannonse stå i Aust-Agder Blad på førstkomende torsdag, og fristen for å melde seg vil bli onsdag ettermiddag uken etter. Det vil si at forkjøpsretten vil bli avklart ca. 13-19 dager etter at RBBL har fått melding om kjøper. Borettslagets styre må godkjenne ny andelseier. De har 20 dager på dette fra de mottar søknad om godkjenning av ny andelseier fra RBBL. Innflytting kan derfor ikke avtales før 20 dager etter at forkjøpsretten er avklart.

## Borettslagets totale gjeld pr. dato

Bankens navn	Gjeld fra år	Restgjeld	Løpetid	Avd.frie perioder	Avdrag på lån fra	Rente	Annet
<b>Handelsbanken</b>	<b>2004</b>	<b>1.621.831</b>	<b>30 år</b>	<b>8</b>	<b>2012</b>	<b>6,2</b>	Annuitet
<b>Handelsbanken</b>	<b>2006</b>	<b>1.407.463</b>	<b>30 år</b>	<b>8</b>	<b>2014</b>	<b>6,2</b>	Annuitet
<b>Handelsbanken</b>	<b>2012</b>	<b>250.000</b>	<b>10</b>	<b>0</b>		<b>6,2</b>	Serie

## Gebyr til RBBL

Eierskifte (betales av selger)	4R	6.385
Gebyr for bruk av forkjøpsrett/forhåndsavklaring	5R	7.981
Gebyr for opplysninger vedr. leilighet		2.500
Innmeldingsavgift for nye medlemmer		300
Tinglysning av hjemmelsoverdragelse hvis det gjøres av RBBL		430
Annonsering forkjøpsrett		1.100

Sted <i>Risør</i>	Dato <i>9/10-24</i>	Underskrift <i>Marianne S. Strøm</i>
----------------------	------------------------	---

*Vedlagt følger:*

**Fil 1**

Årsregnskap m. budsjett

Generalforsamlingsprotokoll (inneholder oversikt over borettslagets styre)

Vedtekter

Husordensregler

Tegning

Ferdigattest

**Andre opplysninger:**

**Forsikring mot tap av felleskostnader**

Utsikten Borettslag har forsikring mot tap av felleskostnader.

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslaget som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

For øvrig gjelder forsikringsavtalens lovens regler.

**Risør Boligbyggelag**

Vår ref: 41240079  
Tvedestrand, 26.09.2024

**Megleropplysninger på Grønningveien 6J - andelsnr. 30 i UTSIKTEN BORETTSLAG, org.nr. 985 321 698 i Risør kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Torunn Gregersen	Grønningveien 6 J, 4950 Risør	25.05.1958

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Torunn Gregersen			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Greunde Hannoyr	99 58 90 77	utsikten.styret@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	15/474		30	Risør	
Borettslagets org.nr:	985 321 698		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisnr. Jf SP 588122				
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		



# SØRMEGLEREN

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:		?	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Følger carport med leiligheten			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr Egen måler		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Krever styregodkjenning			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	20 (5 uker)		
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?		
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Føl. borettslagsloven oppfylle forhold først		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreleder, styremail			
Lån, andel fellesgjeld og formue <i>se meglerbrev</i>					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 10 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 191.570,-				
Har borettslaget formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue? Kr 15.859		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Er IN-ordningen pantsikret i borettslaget sin eiendom?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <b>7046,-</b>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: <b>se meglerbrev</b>		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. / hv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringssselskap? <b>Borettslagenes Sikringsordn. 4/5</b>	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	<b>170</b>	Andelens renteutgifter kr:	<b>10.666</b>
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <b>6.385,-</b>	Kontonummer for betaling: <b>7316.06.00788</b>
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <b>2.500,-</b>	Kontonummer for betaling: <b>7316.06.00788</b>
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: <b>Annonsering forlign</b>	kr <b>1.100,-</b>	Kontonummer for betaling: <b>7316.06.00788</b>
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

**For Risør Boligbyggelag**

**Risør, 210-24**  
Sted, dato

**Marianne S. Stenssen**  
Signatur

Risør Boligbyggelag

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post

# Vedtekter

for Utsikten borettslag org nr 985321698

tilknyttet  
Risør boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.1.2003, sist endret den 27.10.2005.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Utsikten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Risør kommune og har forretningskontor i Risør kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Risør boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borett og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.



(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene er mottatt:

Risør,-----

-----  
Andelseier

-----  
Andelseier

## HUSREGLER FOR GRØNNINGVEIEN 6 OG 8

### Formål og omfang

Gode husregler/ordensregler er en del av et godt bomiljø og et godt bomiljø skaper hver og en av oss ved å hele tiden være "on" i forhold til hvordan vi vil ha det.

Reglene gjelder for alle som bor i Grønningveien 6 og 8, men også for besøkende og de som midlertidig oppholder seg i borettslaget. Hver og en av oss har et ansvar for at besøkende eller arbeidsfolk gjøres kjent med reglene og overholder dem.

### Aktiviteter og støynivå

Hver og en av oss oppfordres til å begrense alle støyende aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Hamring, boring eller annet arbeid som er forbundet med støy, skal gjøres på tider som er minst forstyrrende og de skal alltid varsles i forkant. Søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

### Bruk av boligen og utearealene

Hver og en skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden slik at vann/avløp ikke blir frostskaadet
- Å opptre varsomt med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- **Toalettet skal kun brukes for det som naturlig kommer ut av kroppen (+ dopapir). Det er hver og en sitt ansvar å informere alle som befinner seg i boligen om dette.**
- Å straks melde fra til styret dersom du oppdager veggdyr, uønskede insekter mv. Beboer er selv ansvarlig for desinfeksjon.
- At terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og at det heller ikke plasseres søppel utenfor inngangsdøra, men at dette kastes i container umiddelbart for å hindre fugler, mus og rotter å finne mat
- At det ikke ristes tøy, tepper eller gjøres teppebanking fra terrassen eller vinduer – gjelder hele året.
- **At klesvasken din ikke er over rekkverkshøyde og ikke er til sjenanse for naboen dersom du tørker tøy ute på terrassen.**
- At det fjernes snø/is fra terrassen for å hindre mulige lekkasjer
- Det er ikke lov å mate fugler eller andre dyr, rester av slik mating tiltrekker seg mus og rotter.
- **Vanning i utearealene skal kun gjøres med vannkanne eller med slange som du holder, det skal ikke brukes vannspreder. Vann er dyrt og vi betaler både for vann inn til oss, og vann som går ut. Vanningsrestriksjoner fra kommunen skal overholdes.**

### Fellesarealene

Alle utearealer er felles og kan benyttes av hver og en av oss. Alle oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, og å delta i de to årlige dugnadene vi har, vår og høst. Ser du feil eller mangler, gi beskjed til en i styret.

Søppel og avfall skal sorteres og kastes i beholdere slik de er merket. Rester av skaldyr og fisk (lett bederverlig mat) anbefales å fryses ned inntil matbeholderen skal tømmes – fredager.

Fellesarealene skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne med mindre dette er avtalt på forhånd. Sykler og barnevogner skal ikke lagres i ganger og hensetting av tilhengere på våre fellesarealer skal avtales, **og vil kun gjelde for de som bor her.**

#### **Parkering**

Eget kjøretøy skal parkeres i garasjeanlegget. Vi har en parkeringsplass til hver leilighet. Området for gjesteparkering skal prioriteres for besøkende og gjester. Området utenfor inngangspartiene, er kun for av/påstigning, og er reservert for utrykningskjøretøy eller varetransport. Vi ber om at alle respekterer skiltingen!

***Pr dags dato er det ikke tillatt å foreta lading av el-bil/hybrid bil i garasjeanleggene våre uten at det er installert sikker tilkopleing for slik lading. Styret vil tilrettelegge for sikker lading, kostnadene til tilkopleing belastes hver enkelt bruker.***

#### **Andre bestemmelser**

Alt inne i din egen bolig, bestemmer du over selv. Det kreves imidlertid kyndig personale til å gjennomføre endringer i våtrom, så da anbefaler vi deg å ta kontakt med styret for å få informasjon. Ønsker du å endre på ytre forhold, er alle endringer søknadspliktige til styret.

Du som er eier av en leilighet, kan ikke overlate bruken av boligen til andre (jfr borettslagsloven § 5-3 flg), og du kan heller ikke leie den ut uten samtykke fra styret. ***Det er imidlertid gitt en åpning i loven om at det kan leies ut bolig – med styrets samtykke – i inntil 30 dager pr år.***

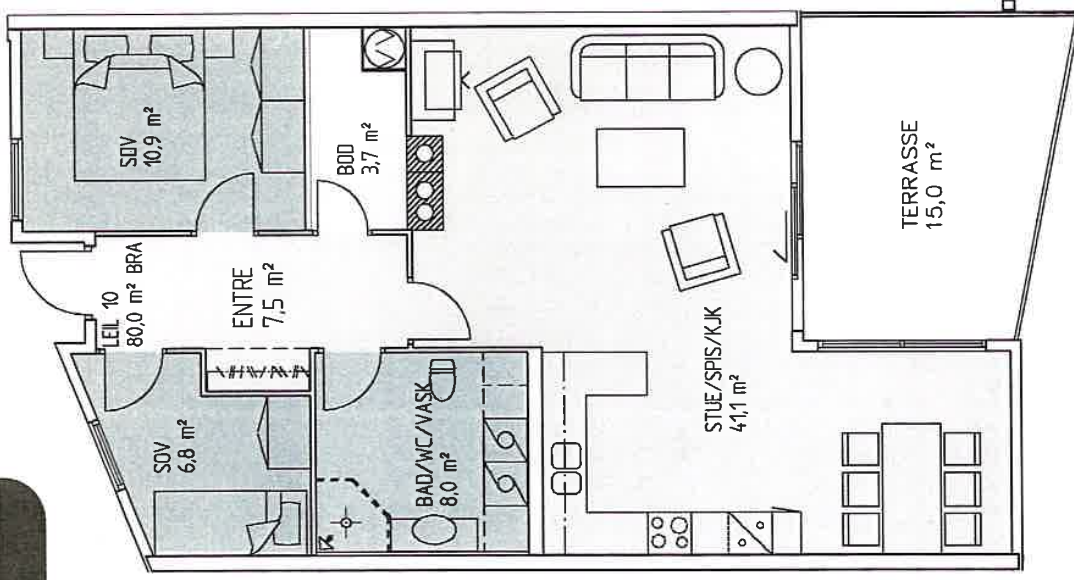
Det er ikke tillatt med dyrehold i Utsikten borettslag.

Ønsker du å grille på terrassen, anbefales gassgrill eller elektrisk grill, og du skal ta hensyn slik at naboen ved siden av, eller over eller under deg, ikke blir sjenert av røyk, og vær spesielt oppmerksom på brannfaren ved grilling.

***Alle terrasser skal være beiset innvendig med samme farge som huset vi bor i.*** Vedlikehold av innglassing, er beboers ansvar.

Brudd på ordensreglene vil bli påtalt, og gjentatte brudd, kan føre til sanksjoner.

Utsikten borettslag den 10.05.2021



**Leilighet 10: (3.etg)**

**Bruksareal (BRA) = 80,0 m<sup>2</sup>**

**Terrasse = 15,0 m<sup>2</sup>**

**Sportsbod = 5,0 m<sup>2</sup>**

**Carport = 15,0 m<sup>2</sup>**

**Årsoppgjør for**  
**UTSIKTEN BORETTSLAG**

985321698

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader		2 168 016	2 064 756
Innkrevd renter/avdrag IN ordning		423 556	393 478
Innkrevd strøm elbil lading		14 976	7 082
Reduskjon andel IN ordning		1 137 821	1 266 621
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 744 369</b>	<b>3 731 937</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Styrehonorar/lønn	1, 2	-38 710	-38 710
Kommunale avgifter (vann og avløp)		-71 228	-76 272
Rennovasjon		-139 750	-135 625
Eiendomskatt		-200 296	-160 746
Strøm fellesareal/elbiler mm.		-34 701	-8 425
TV/Internett		-206 275	-176 697
Snørydding, tilsyn søppelrom mm.		-150 876	-74 911
Heis drift og kontroll		-37 600	-90 109
Leie programvare, datatjenester		-7 155	-6 350
Inventar og utstyr		-19 068	-15 880
Vedlikehold	3	-318 567	-389 974
Avsetning vedlikeholdsfond		-100 000	-100 000
Honorar revisor		-17 625	-17 125
Honorar forretningsfører		-96 528	-93 701
Honorar andre		-42 132	-42 132
Møte/dugnad/gaver		-4 409	-3 371
Kontingenter		-4 769	-3 519
Forsikringer		-208 482	-195 281
Annen driftskostnad		-3 957	-3 795
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 702 128</b>	<b>-1 632 622</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 042 241</b>	<b>2 099 315</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		7 237	1 484
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 237</b>	<b>1 484</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-221 032	-149 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-221 032</b>	<b>-149 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 795</b>	<b>-147 544</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 828 446</b>	<b>1 951 770</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>1 828 446</b>	<b>1 951 770</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		1 828 446	1 951 770
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 828 446</b>	<b>1 951 770</b>

UTSIKTEN BORETTSLAG  
985 321 698

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 483 770	61 483 770
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 483 770</b>	<b>61 483 770</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 483 770</b>	<b>61 483 770</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Leierestanser		20 007	20 946
Forskuddsbetalte kostnader		55 258	100 334
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 265</b>	<b>121 280</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 044 764	703 714
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 044 764</b>	<b>703 714</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 120 029</b>	<b>824 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 603 799</b>	<b>62 308 764</b>

UTSIKTEN BORETTSLAG  
985 321 698

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	5	3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	14 317 652	12 489 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 317 652</b>	<b>12 489 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 321 052</b>	<b>12 492 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		342 500	242 500
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>342 500</b>	<b>242 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	3 572 247	4 522 831
Borettsinnskudd	6	25 602 519	25 602 519
Innbetalt IN med nedskrivning av andelssaldo	6	18 697 609	19 313 768
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 872 375</b>	<b>49 439 118</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 872	106 190
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	28 351
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 872</b>	<b>134 541</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 282 747</b>	<b>49 816 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 603 799</b>	<b>62 308 764</b>

Unni Blesvik  
styrets leder

Asbjørn Larsen  
styremedlem

Berit Bråten  
styremedlem

30.01.24

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

### Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til den del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedskrivning andels saldo IN lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

I resultatregnskapet er det inntektsført et beløp som gjelder reduksjon i andel IN lån. Individuell nedbetaling av felleslån på andelene, føres som en gjeldspost i borettslagets regnskap. Denne gjeldsposten skrives ned i samme takt som avdragene på det reelle IN lånet. Dette inntektsføres hvert år som reduksjon i andel IN lån, og vil øke borettslagets regnskapsmessige resultat.

Disponible midler	2023	2022
<b>A: Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>690 453</b>	<b>627 012</b>
+ Årets resultat	1 828 446	1 951 770
- Justering IN ordning	-1 137 821	-1 266 621
+ Avsetning til vedlikeholdsfondet	100 000	100 000
- Avdrag felles gjeld	-200 000	-450 000
- Avdrag IN gjeld	-750 584	-471 708
+ Innbetalt IN andelseiere	521 662	200 000
<b>B: Årets endring disponible midler</b>	<b>361 703</b>	<b>63 441</b>
<b>C: Disponible midler pr 31.12.</b>	<b>1 052 157</b>	<b>690 453</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Omløpsmidler	1 120 029	824 994
Kortsiktig gjeld	-67 872	-134 541
<b>Sum disponible midler pr 31.12.</b>	<b>1 052 157</b>	<b>690 453</b>

UTSIKTEN BORETTSLAG  
985321698

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	35 000	35 000
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	3 710	3 710
<b>Sum</b>	<b>38 710</b>	<b>38 710</b>

### Note 3 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2023	2022
Vedlikehold bygning	232 688	37 349
Vedlikehold elektro	63 928	223 351
Vedlikehold vvs	16 205	13 388
Vedlikehold utvendig anlegg	5 746	5 746
<b>Sum</b>	<b>318 567</b>	<b>279 834</b>

### Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Bygning i trinn 1 og trinn 2
Opprinnelig anskaffelseskost	61 483 770
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>61 483 770</b>
Avskrivinger for året	0
<b>Balansført verdi 31.12.2023</b>	<b>61 483 770</b>

Byggetrinn 1 (Grønningsveien 8) ble oppført i 2004 og byggetrinn 2 (Grønningsveien ) ble oppført i 2006. Bygningene er ikke avskrevet. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

UTSIKTEN BORETTSLAG  
985321698

## Note 5 - Egenkapital

Spesifikasjon av egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	3 400	12 489 205	12 492 605
Årets resultat		1 828 446	1 828 446
Egenkapital 31.12	3 400	14 317 652	14 321 052

Innskutt andelskapital består av 34 andeler pålydende kr 100.

## Note 6 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	IN lån trinn 1	IN lån trinn 2	Vedl.h. lån	Sum
Kreditor	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Serie	
Opptaksår	2004	2005	2015	
Rentesats	6,120 %	6,110 %	6,240 %	
Betingelser	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd	30.03.2035	30.03.2036	30.03.2027	
Opprinnelig lånebeløp	20 000 000	16 105 000	1 300 000	37 405 000
Lånesaldo 01.01.	1 814 594	2 108 237	600 000	4 522 831
Avdrag i perioden	111 825	638 758	200 000	950 584
Opptak i perioden	0	0	0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>1 702 769</b>	<b>1 469 478</b>	<b>400 000</b>	<b>3 572 247</b>
Saldo 5 år frem i tid	1 082 610	1 346 715	0	2 429 325
Andelssaldo 01.01	10 699 745	8 614 023	0	19 283 768
Innbetalt IN i perioden	0	521 662	0	521 662
Nedskrevet andelsaldo	659 376	478 445	0	1 137 821
<b>Andelsaldo 31.12</b>	<b>10 040 369</b>	<b>8 657 240</b>	<b>0</b>	<b>18 697 609</b>
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>11 743 138</b>	<b>10 126 718</b>	<b>400 000</b>	<b>22 269 856</b>

**UTSIKTEN BORETTSLAG**

985321698

**Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld**

	<b>stk</b>	<b>pr. leil</b>	<b>Total</b>
For lån 9495 70 30550 IN lån byggetrinn 1	2	587 157	1 174 314
	1	399 482	399 482
	1	128 973	128 973
For lån 9495 70 3569 IN lån byggetrinn 2	1	652 688	652 688
	1	270 998	270 998
	1	197 441	197 441
	1	188 638	188 638
	1	159 714	159 714
For lån 9495 70 55782 Vedlikeholdslån	1	15 696	15 696
	2	13 433	26 866
	1	13 318	13 318
	1	13 107	13 107
	1	12 825	12 825
	1	12 774	12 774
	13	12 205	158 665
	1	11 911	11 911
	2	11 086	22 172
	3	10 971	32 913
	3	10 556	31 668
	3	9 821	29 463
	2	9 309	18 618

**Sum total gjeld for borettslaget****3 572 244**

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalings plan. Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseiers innbetaling på annen fellesgjeld.

**Note 7 - Pantstillelser og garantier****Spesifikasjon pantstillelser og garantier**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IN lån etappe 1	1 702 769	1 814 594
IN lån etappe 2	1 469 478	2 108 237
Vedlikeholdslån	400 000	600 000
Andelssaldo beboere	18 697 609	19 313 768
<b>Sum</b>	<b>22 269 856</b>	<b>23 836 599</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

61 483 770

61 483 770

**Sum****61 483 770****61 483 770****Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre**

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Resultatrapport 2023

### Utsikten Borettslag

Alle beløp i NOK

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Innkrevde felleskostnader	2 168 016	2 064 756	2 168 000	2 277 000
Innkrevde renter IN ordning	194 867	121 770	170 900	215 800
Innkrevde avdrag IN ordning	228 689	271 708	234 200	223 900
Innkrevd strøm elbil lading	14 976	7 082	0	17 000
Reduskjon andel IN ordning	1 137 821	1 266 621	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 744 369</b>	<b>3 731 937</b>	<b>2 573 100</b>	<b>2 733 700</b>
Styrehonorar/lønn inkl. arb.g.avg.	38 710	38 710	39 000	38 700
Kommunale avgifter (vann og avløp)	71 228	76 272	82 800	86 000
Rennovasjon RTA	139 750	135 625	142 000	150 000
Eiendomskatt	200 296	160 746	168 000	202 000
Strøm fellesareal/elbiler mm.	34 701	8 425	12 000	38 100
TV/Internett	206 275	176 697	212 000	220 250
Snørydding, tilsyn søppelrom mm.	150 876	74 911	100 000	100 000
Heis drift og kontroll	37 600	90 109	30 000	30 000
Leie programvare, datatjenester	7 155	6 350	6 600	7 300
Inventar og utstyr	19 068	15 880	0	0
Vedlikehold	312 821	274 088	290 000	650 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 746	115 886	130 000	130 000
Avsetning vedlikeholdsfond	100 000	100 000	100 000	100 000
Honorar revisor	17 625	17 125	17 500	17 800
Honorar forretningsfører	96 528	93 701	96 600	101 200
Honorar LABO IN ordn.	42 132	42 132	44 400	44 400
Møte/dugnad/gaver	4 409	3 371	2 000	4 000
Kontingent NBBL	4 769	3 519	3 500	4 800
Forsikringer	208 482	195 281	210 000	220 000
Gebyrer mm.	3 957	3 795	3 300	4 200
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 702 128</b>	<b>1 632 622</b>	<b>1 689 700</b>	<b>2 148 750</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 042 241</b>	<b>2 099 315</b>	<b>883 400</b>	<b>584 950</b>
Renteinntekter	7 237	1 484	0	0
Rentekostnader Fellesgjeld	26 319	27 493	23 400	19 800
Rentekostnader IN gjeld	194 713	121 535	170 900	215 800
<b>Netto finansposter</b>	<b>-213 795</b>	<b>-147 544</b>	<b>-194 300</b>	<b>-235 600</b>
<b>Resultat</b>	<b>1 828 446</b>	<b>1 951 770</b>	<b>689 100</b>	<b>349 350</b>
<b>Disponible midler</b>				
*				
	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>690 453</b>	<b>627 012</b>	<b>690 453</b>	<b>1 052 157</b>
Årets resultat	1 828 446	1 951 770	689 100	349 350
+/- Avsetning vedlikeholdsfond	100 000	100 000	100 000	100 000
+/- Endring langsiktig gjeld	-200 000	-450 000	-200 000	-200 000
+/- Endring IN Gjeld	-750 584	-471 708	-234 200	-223 900
+/- Inubetalt andelseiere IN Gjeld	521 662	200 000	0	0
+/- Justering IN ordning	-1 137 821	-1 266 621	0	0
Endring disponible midler	361 703	63 441	354 900	25 450
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>1 052 157</b>	<b>690 453</b>	<b>1 045 353</b>	<b>1 077 607</b>
<b>Som består av:</b>				
Omløpsmidler	1 120 029	824 994	0	0
Kortsiktig gjeld	-67 872	-134 541	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 052 157</b>	<b>690 453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Utsikten Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som viser et overskudd på kr 1 828 446. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Risør, 2. februar 2024  
Revisjon Sør AS



Eirik Andre Lynghaug

Statsautorisert revisor

## STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Styret som ble valgt på generalforsamlingen i 2023 består av:

Leder	Unni Blesvik	gjenvolgt til 2024
Styremedlem	Asbjørn Larsen	gjenvolgt til 2024
Styremedlem	Berit Bråten	valgt for 2 år til 2025
Varamedlem	Mette Fossnes	valgt for 1 år til 2024
Varamedlem	Mariann Lundberg	valgt for 1 år til 2024

Vi har gjennomført 8 styremøter i 2023, i tillegg til telefonisk kontakt og e-post kontakt i en del saker. Generalforsamlingen vår ble gjennomført i mars på Kiwanishuset, med godt fremmøte.

Dere har alle fått informasjon fra alle styremøtene, vi har sendt ut 8 "månedsbrev" med info om aktuelle saker, men jeg nevner spesielt disse sakene som vi har jobbet med:

- Det er gjennomført dugnader på vår og høst, med godt oppmøte. Arbeidet som ble gjort kan vi være fornøyde med, vi fikk ryddet og klargjort utearealene både i nr 6 og 8. Både vår og høst brukte vi en hel uke. Det er imidlertid slik at færre og færre ikke har helse/anledning til dugnad, så vi er etter hvert avhengig av å leie hjelp. Det koster penger og belaster hver enkelt. Derfor tusen takk til alle som KAN delta, det genererer verdier for oss alle.
- Styret har jobbet med, og jobber fortsatt med, vedlikeholdsplanen vår. Mye er kommet på plass i løpet av 2023, bl.a. har vi endelig fått satt opp en ny redskapsbod/sykelbod i nr 6. Prisen ble høy, men boden ble fin. Bodene ble kjøpt som byggesett og arbeidet med å sette den opp ble gjort av firma Vaktmester Trond.

- Vi har hatt utfordringer med utebelysningen , spesielt i nr 8, men det vil også skje i nr 6. Det er etter det” grønne skiftet” umulig å få lyspærer som passer til alle lampene våre, og dette er spesielt synlig for de store utelampene. Det er gjort styrevedtak på at vi skifter ut all belysning til LED, forhåpentligvis i 2024. Tiltaket er inne på vedlikeholdsplanen.
- Så har vi også skiftet” følere” for utelampene i nr 8, det måtte en ombygging i tavlerommet til for å få dette i orden.
- De er gjennomført visuell kontroll av takene våre i 2024, og det er utført reparasjoner der hvor det måtte gjøres. Reparasjonene er utført av firma Jan Sollie. Vi ser at bygningene har behov for mer og mer vedlikehold, og det er viktig at dette blir tatt etter hvert for å forebygge de store kostnadene. De stedene der måkene finner ut at det er godt å bosette seg, er det mye mose og kvist, noe som er viktig å fjerne fortløpende for ikke å skade pappen på taket. Det ble for øvrig i 2023 gjort tiltak for å redusere måkebosetting på takene våre.
- I nr 6 ble det konstatert lekkasje i leiligheten til Lundberg, og dette viste seg å komme fra etasjen over hvor sluken hadde tettet seg og ikke var rensset. Lekkasjen er tettet, men det er svært viktig at alle sluker etterses med visse mellomrom slik at lekkasjer ikke oppstår. Forsikringselskapet vårt dekket ikke denne lekkasjen, så det kostet oss en del penger.
- Vi har lekkasje i 8 store vinduer i nr 8, og dette ble forsøkt ordnet i 2023, uten at vi fikk noen snekker til å foreta reparasjonen. Det ble på slutten av året på nytt sendt ut anbudsinnbydelse, og det kom denne gangen inn 3 tilbud. Vinduene skal skiftes på våren med start i uke 17, og foretas av byggmester Kjetil Danielsen AS. Hver og en det gjelder, vil få ytterligere informasjon.

## **REGNSKAP OG BUDSJETT**

Regnskapet vårt for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr 361 703,-.

Alle våre leverandører har blitt dyrere, nevner forsikring, kostnader til kommunale utgifter, renovasjon, TV/nett-tjenester, eiendomsskatt, vaktmestertjenester, regnskapsføring og administrative tjenester mv.

Når det gjelder strøm, som også er blitt dyrere, så fremforhandlet vi en avtale for årene 2022 og 2023 som etter dagens nivå, er meget gunstig. Vi får også strømstøtte. Netto kostnad for strøm for begge husene er i 2023 ca kr 20.000,-.

Vi i styret er fornøyd med hvordan regnskapet for 2023 ser ut, vi har penger på bok og vi har forutsigbarhet i forhold til den likviditeten vi til enhver tid trenger.

## **VEDLIKEHOLDSPLANEN**

Vi har fortsatt punkter på vedlikeholdsplanen som krever oppfølging, og dette er lagt inn i budsjettet for 2024. Vi planlegger beising av inngangspartiene i nr 6 og nr 8 i løpet av få år, og i løpet av 2024/2025 må vi igjen rense/ha kontroll av ventilasjonssystemet vårt. Vinterens store snøfall med dertil brøyting, skader asfalten mye, og det må vurderes nyasfaltering i løpet av kort tid.

Styret bestemte også i 2023 at vi går til anskaffelse av 2 aggregater. De vil komme på plass i 2024 så snart vi får gjort nødvendige tilpasninger til pumpene våre. Aggregatene skal brukes ved strømbrydd slik at vi fortsatt kan bruke toalett og få vann inn.

Styret er glad for at vi har greid å opparbeide oss en vedlikeholds konto, slik at vi slipper å oppta lån for å holde husene i god stand.

## **REPRESENTASJON**

Reidunn Kaddeberg, er valgt inn i styret i Risør Boligbyggelag fra 2019. I tillegg er Jarle Lunner blitt medlem av Risør boligbyggelag fra 2023. Ole Aasen er varamedlem i 2023.

Unni Blesvik er leder av valgkomiteen i Risør Boligbyggelag fra 2022-2024.

## **NYE BEBOERE I 2023**

Det er ingen leiligheter som har skiftet eier i 2023. Men det er mange som ringer og spør om det kommer nye for salg. Så vi er antakeligvis et attraktivt borettslag.

## **INFORMASJONEN DETTE ÅRET**

Dette året har noe info kommet elektronisk (via mail og sms) og noe på papirutgave i postkassen, og det vil nok fortsette slik.

Korte beskjeder/info vil nok fortsatt komme på mail/sms til alle som har det, de som ikke har, får en telefon/lapp i postkassa.

## **SIKKERHET**

Styret er opptatt av at alle skal føle seg trygge og at de sikkerhetstiltak som kan gjøres, blir gjort. Det er derfor viktig at alle sørger for at alle rømningsveier er åpne, og at ingenting er til hinder for å komme ut dersom det verste skulle skje. Det gjelder **også** at vi ikke parkerer foran inngangspartiene slik at eventuelle brannbiler eller sykebiler ikke kommer frem.

Så minner vi igjen om at det er lurt å teste både røykvarsler og sjekke brannslukningsapparatet en gang iblant for å se at dette er i orden. Og finn også ut av hvor du har stoppekranen din, det kan lønne seg dersom noe skulle skje.

Vann og avløp er også en del av sikkerheten, så nok en gang fokuserer vi på hva du sender ut i kloakksystemet vårt.

**Toalettet skal kun brukes til det som naturlig kommer ut av kroppen vår, ikke til kluter, sanitetsbind, tamponger, bleier, engangsvåtmopp, våtservietter, intimservietter mv. Vi bruker alt for mye penger på at pumpene stopper opp; hver klut/fille mv som havner i pumpene, har en kostnad på ca kr 10.000,-.**

Styret takker alle som har bidratt til at vårt borettslag fremstår ryddig og velholdt. Det blir faktisk lagt merke til av besøkende at vi har det fint og ryddig. Den enkeltes innsats – stor eller liten – er gull verdt for hele borettslaget, og vi håper at du fortsatt vil bidra!

Vi har et attraktivt borettslag som folk gjerne vil flytte til, håper det fortsetter slik.

Grønningveien den 05.02. 2024

for styret Unni Blesvik

---

# Protokoll fra generalforsamling for 2023 i Utsikten Borettslag

Generalforsamlingen ble avholdt 4. april 2024 kl. 1800 på Kiwanishuset, Caspersensvei, Risør

18 andelseiere var til stede, herav 16 stemmeberettigede, i tillegg var det kommet inn 6 fullmakter, totalt 22 stemmer. Marianne S. Stenersen møtte fra Risør Boligbyggelag.

## 1. Konstituering

Møtet ble erklært lovlig innkalt

Marianne Syrdal Stenersen ble valgt til møteleder og referent, Torunn Gregersen og Øyvind Christiansen ble valgt til å signere protokollen.

Styret ble gitt ansvarsfrihet med 14 mot to stemmer.

## 2. Årsregnskap

Årsregnskap og budsjett ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

## 3. Årsrapport fra styret

Årsrapporten ble ikke lest opp, men det var en grundig redegjørelse for styrets arbeid i 2023, rapport ble godkjent.

## 4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

Valgkomiteen forslag ble vedtatt og styret fikk følgende sammensetning:

Leder:	Grunde Hannemyr	(ny, valgt for to år)
Styremedlemmer:	Mette Fossnes	(ny, valgt for to år)
	Berit Bråten	(ikke på valg, sitter et år til)
Varamedlemmer:	Unni Blesvik	(valgt for et år)
	Mariann Lundberg	(valgt for et år)

Valgkomite: Dag Sunnanå, Randi Lunner og Asbjørn Larsen

## 5. Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer

Det ble foreslått å ha samme godtgjørelsen som foregående år, som fordeles på denne måten:

Kr. 20.000, - til styreleder, kr. 5.000, - til hvert av styremedlemmene og kr. 2.500, - til hvert av varamedlemmene. Enstemmig vedtatt.



## 6. Innkommet sak

Ønske om å vurdere om Utsikten Borettslag skal deles i to borettslag, delingen vil medføre at Grønningveien 6 og Grønningveien 8 blir egne borettslag (og den økonomiske konsekvensen delingen vil medføre)

Det ble en del diskusjon rundt saken og det ble foreslått å legge til en formulering om å finne ut av den økonomiske konsekvensen delingen vil medføre, istedenfor å bare gjette og synse.

Det ble foretatt skriftlig avstemming, og resultatet ble at 14 stemte for å finne ut av dette, 8 stemte mot.

Det blir da opp til det nye styret å innhente dokumentasjon/opplysninger om arbeidet med deling og kostnader som gjelder dette.

En slik sak som å splitte opp et borettslag, krever 2/3 flertall av alle andelseiere og må opp til votering på en generalforsamling.

Årsmøtesakene var da unnagjort og møtet ble hevet.

Unni Blesvik takket for oppmøtet og takket Asbjørn Larsen for hans innsats i styret.

Deretter takket hun for tiden hun har satt som styreleder i Utsikten Borettslag og ble selv takket med blomster av styret.

Risør, 08. april 2024

  
Torunn Gregersen

  
Øyvind Christiansen

# Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Agder,  
Markensgate 34, POST BOKS 575 4665 KRISTIANSAND

Dato 29.01.2024

Sidenr. 1

00985321698

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 38123230

Utsikten Borettslag  
Krags gate 14  
c/o Risør Boligbyggelag  
4950 RISØR

## NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9495.70.55782

## LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr	400.000,00
Låneform	Serie	
Nominell rente f.t.		5,950 %
Ny rente fra 14.02.2024		6,200 %
Ny eff. rente 14.02.2024		6,530 %
Renteberegning	Etterskudd	
Kapitalisering	Ved innbetaling	
Løpetid		2 år
Innfrielsesdato		30.12.2025
Første forfall		30.03.2024
Terminlengde		3 mnd
Avdrag	kr	50.000
Terminomkostninger	kr	90
Utbetalingsdato		16.10.2020

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.  
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

## LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.  
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,  
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
14.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,200 %		
30.03.2024	56.130	6.040	90		50.000	350.000
30.06.2024	55.545	5.455	90		50.000	300.000
30.09.2024	54.765	4.675	90		50.000	250.000
30.12.2024	53.944	3.854	90		50.000	200.000
SUM 2024	220.384	20.024	360		200.000	200.000
30.03.2025	53.148	3.058	90		50.000	150.000
30.06.2025	52.434	2.344	90		50.000	100.000
30.09.2025	51.652	1.562	90		50.000	50.000
30.12.2025	50.863	773	90		50.000	0
SUM 2025	208.097	7.737	360		200.000	0
TOTAL	428.481	27.761	720		400.000	0

# Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Agder,  
Markensgate 34, POST BOKS 575 4665 KRISTIANSAND

Dato 29.01.2024

Sidenr. 1

00985321698

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 38123230

Utsikten Borettslag  
Krags gate 14  
c/o Risør Boligbyggelag  
4950 RISØR

## NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9495.70.30569

## LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.469.477,85
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,950 %
Ny rente fra 14.02.2024	6,200 %
Ny eff. rente 14.02.2024	6,390 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	12 år og 3 mnd
Innfrielsesdato	30.03.2036
Første forfall	30.03.2024
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 42.448 frem til 14.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	17.09.2013

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.  
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

## LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.  
 Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,  
 purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
14.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,200 %		
14.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			43.014	(RENTER OG AVDRAG)	
30.03.2024	43.019	22.107	90		20.822	1.448.655
30.06.2024	43.104	22.576	90		20.438	1.428.217
30.09.2024	43.104	22.259	90		20.755	1.407.462
30.12.2024	43.104	21.696	90		21.318	1.386.144
SUM 2024	172.331	88.638	360		83.333	1.386.144
30.03.2025	43.104	21.190	90		21.824	1.364.320
30.06.2025	43.104	21.321	90		21.693	1.342.627
30.09.2025	43.104	20.981	90		22.033	1.320.594
30.12.2025	43.104	20.414	90		22.600	1.297.994
SUM 2025	172.416	83.906	360		88.150	1.297.994
SUM 2026	172.416	78.313	360		93.743	1.204.251
SUM 2027	172.416	72.364	360		99.692	1.104.559
SUM 2028	172.416	66.051	360		106.005	998.554
SUM 2029	172.416	59.310	360		112.746	885.808
SUM 2030	172.416	52.157	360		119.899	765.909
SUM 2031	172.416	44.549	360		127.507	638.402
SUM 2032	172.416	36.470	360		135.586	502.816
SUM 2033	172.416	27.853	360		144.203	358.613
SUM 2034	172.416	18.703	360		153.353	205.260
SUM 2035	172.416	8.972	360		163.084	42.176
SUM 2036	42.916	650	90		42.176	0
TOTAL	2.111.823	637.936	4.410		1.469.477	0



## Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

Dato: 08.10.2024

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vann og avløp

Gnr:	15	Bnr:	474	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Grønningveien 6J, 4956 RISØR						

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Vannmåler

Vannmåler	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:	Frobruket for vann og avløp måles gjennom en fellesmåler for hele blokka.	

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Grunnleie



Skatteetaten

Dato  
31.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4201 RISØR**

Organisasjonsnr 985 321 698      Andelsnr 30

### Eiendommens adresse:

Grønningveien 6J, 4956 RISØR

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 520 045
Som sekundærbolig:	kr 1 976 170

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**MÅLEBREV**

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune
<b>RISØR</b>

J.nr.	45/03
Målebrev nr.	34/086
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

## Målebrev over

Eiendom	Gnr.	15	Bnr.	474	Festnr.	
	Bruksnavn/adresse					
Areal (m <sup>2</sup> )	2332.9					

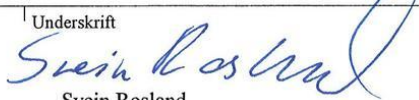
## Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

## I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.10.2003
Rekvirent	Risør kommune den 27.10.2003
Bestyrer	Svein Rosland
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av G.nr.15 B.nr.1 i Risør Kommune.

## Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Risør	30.10.2003		 Svein Rosland

## GAB

Registreringsstempel
<b>REGISTRERT I GAB</b>
<b>31 OKT. 2003</b>
Risør Kommune - Oppmålingsavd.
Saknr. Sign. <i>SK</i>

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 03.11.2003

## Påtegninger (rettelser o.l.)

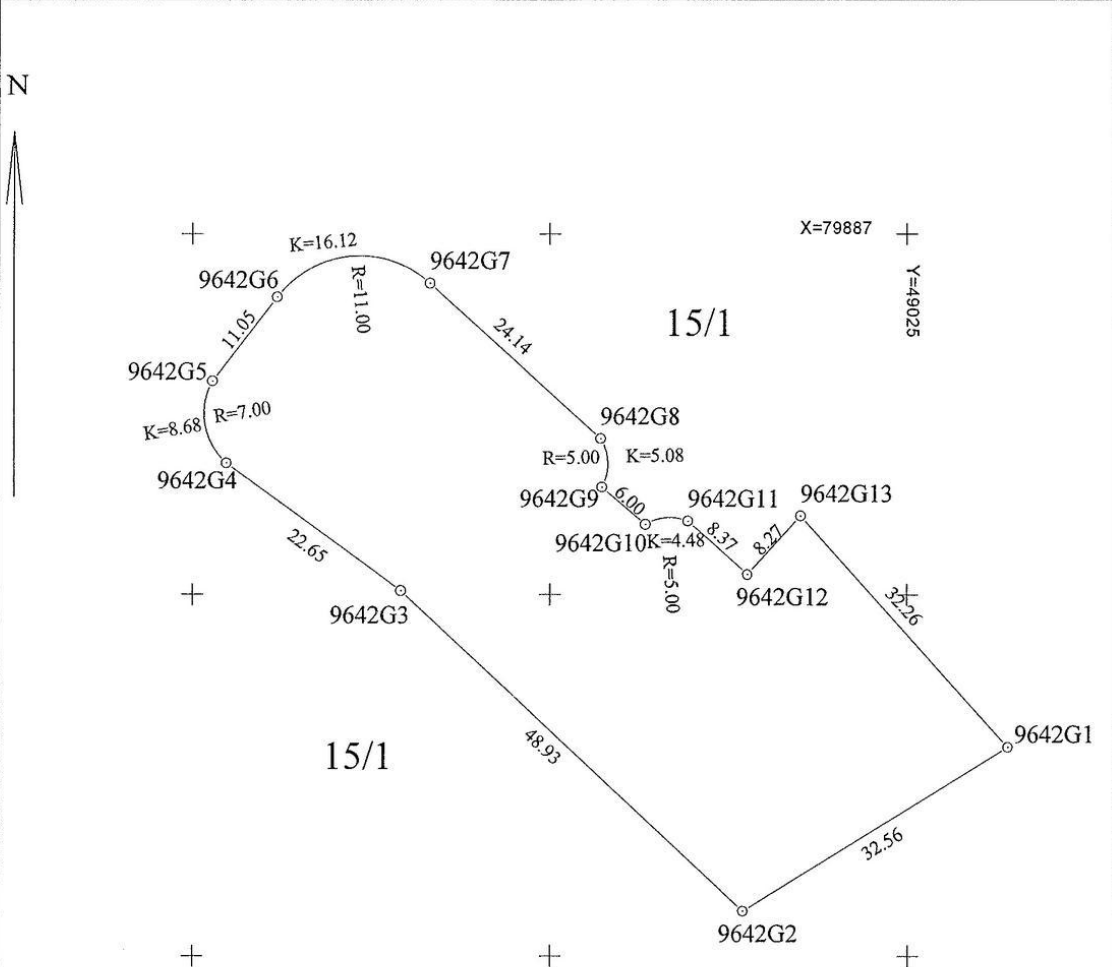
--



Gnr 15	Bnr 474	Festnr
Representasjonspunkt X 79848      Y 48994      Z 50		
Kartblad BV017-1-22	X	Landsnett
Målestokk 1:750	Areal 2332.9	M <sup>2</sup>

### MÅLEBREVKART

Jnr 45/03
Målebrev nr 34/086



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
9642G1	Umerka grensepunkt	79834.23	49035.53	32.56	
9642G2	Umerka grensepunkt	79817.16	49007.80	48.93	
9642G3	Umerka grensepunkt	79850.38	48971.87	22.65	
9642G4	Umerka grensepunkt	79863.67	48953.53	9.36	7.00
9642G5	Umerka grensepunkt	79872.23	48952.10	11.05	
9642G6	Umerka grensepunkt	79880.95	48958.87	18.09	11.00
9642G7	Umerka grensepunkt	79882.38	48974.93	24.14	
9642G8	Umerka grensepunkt	79866.23	48992.86	5.33	5.00
9642G9	Umerka grensepunkt	79861.15	48992.99	6.00	
9642G10	Umerka grensepunkt	79857.27	48997.56	4.64	5.00
9642G11	Umerka grensepunkt	79857.62	49002.02	8.37	
9642G12	Umerka grensepunkt	79852.08	49008.30	8.27	
9642G13	Umerka grensepunkt	79858.17	49013.89	32.26	



# Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 26.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grønningveien 6J, 4956 RISØR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 367 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 964 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002002
----	---------

<b>Navn</b>	Grønningveien
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.11.2002
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/168/Regbest.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/168/Regbest.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 306 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftsområde
	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Privat veie

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GRØNNINGVEIEN, RISØR KOMMUNE

## § 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

## § 2

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

- I Byggeområder
- II Friområder
- III Fellesområder
- IV Spesialområder

## § 3

### **I BYGGEOMRÅDER**

Felt B1, 2,7 daa

Felt B2, 2,3 daa

- 3.1 Sammen med byggesøknad skal det sendes inn situasjonsplan som viser opparbeidelse av utomhusarealene, inkludert evt. bevaring av vegetasjon.
- 3.2 Innenfor de angitte felt B1 og B2 skal det oppføres horisontalforskjøvet blokkbebyggelse med leiligheter i maks. 3 etasjer. Maks. gesimshøyde skal være 9,5 meter målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 3.3 Husene skal ha flatt tak. Som taktekking benyttes folietekking m/singel.
- 3.4 Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn. Det er ikke tillatt med private anlegg for parabol eller lignende utover fellesanlegget.
- 3.5 Bebyggelsen skal ha trekledning. Farger på bebyggelse skal godkjennes av kommunen.
- 3.6 Bebyggelsen plasseres som vist på reguleringskartet.
- 3.7 For felt B1 og B2 skal det være 1 parkeringsplass pr. leilighet i carport og 1 gjesteparkingsplass pr. leilighet på opparbeidet felles parkeringsplass i tilknytning til carporter (felt P1 respektive P2).
- 3.8 Tillatt tomteutnyttelse TU (jfr. Tekniske forskrifter til PBL. § 3-6) :  
For felt B1 80 %  
For felt B2 60 %

## §4

### **II FRIOMRÅDER**

- 4.1 Områdene OL1 og OL2 er områder for lek som også skal være åpne for allmennheten. Innenfor områdene tillates opparbeidet arealer med apparater og innretninger for variert lek. Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas så langt det er mulig. Plassene skal ferdigstilles til de tidspunkt som bestemmes i en utbyggingsavtale.
- 4.2 Eksisterende sti fra Grønningveien til Flisvika og Randvik skal opparbeides som vist på planen. Stien skal være åpen for allmennheten.

## § 5

### **III FELLESOMRÅDER**

- 5.1 Område FA, avkjørsel fra Grønningveien, er felles for felt B1 og B2. Den skal ha fast dekke.
- 5.2 Gjennom område FA, SF1, OL1 og SF2 skal det tillates ikke-motorisert ferdsel for allmennheten mellom Grønningveien og området syd for planområdet (avmerket STI).
- 5.3 Gangareal G1 er felles adkomst for felt B1. Gangareal G2 er felles adkomst for felt B2. Disse skal ha fast dekke eller grus. Gangarealet tillates benyttet av drosje, ambulanse og lignende, samt for tilkjørsel av passasjerer. Det skal settes opp skilt som forbyr kjøring utover dette.
- 5.4 Plassene P1 (A og B) og P2 (A og B) er felles parkering/gjesteparkering for feltene B1 respektive B2. Disse skal ha fast dekke eller grus og merkes for parkering.

## § 6

### **III SPESIALOMRÅDER**

- 6.1 Friluftsområder  
Innenfor friluftsområder skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Det kan ikke iverksettes tiltak som endrer landskapets art eller karakter. Begrenset tynning av skogvegetasjon kan gjøres der den er til hinder for fremkommelighet til fots.
- 6.2 Frisiktsoner  
Innenfor frisiktsonen skal vegetasjonen ikke overstige 0,7 m fra avkjørselens vegbane.

## § 7

### **IV FELLESBESTEMMELSER**

- 7.1 Utbygging av de enkelte felt samt veger, gangareal og lekeplasser, skal skje etappevis i samsvar med de tidsrammer som legges ned i en utbyggingsavtale.
- 7.2 Lagring av biler, campingvogner, båter og annet er ikke tillatt.
- 7.3 Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for hele planområdet. Planen skal ferdigstilles før byggearbeider igangsettes. Skjøtelsesplanen skal godkjennes av kommunen.
- 7.4 Plan for vei, vann og avløp skal være innsendt og godkjent før det gis byggetillatelse i feltet.
- 7.5 Det kreves sømboring for alle sprengningsarbeider i fjell som etter ferdig opparbeidelse vil bli liggende i dagen.
- 7.6 Privatrettslige avtaler kan ikke inngås som er i strid med denne reguleringsplan.
- 7.7 Mindre vesentlige endringer kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.



RISØR KOMMUNE

§§

KOMMUNEPLAN

2019-2030

Planbestemmelser

**VI SKAL VOKSE**

Gjennom samarbeid og  
attraktivitet

## **INNHold**

<b>Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel</b> .....	<b>4</b>
§ 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	4
<b>Generelle bestemmelser</b> .....	<b>6</b>
§ 2-1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....	6
§ 2-2 Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1) .....	6
§ 2-3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jMf. kap. 17) .....	6
§ 2-4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	6
§ 2-5 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
§ 2-6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-7 Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-8 Uteareal for opphold og lek (pbl § 11-9 nr. 5 og 6).....	7
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
§ 2-10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
§ 2-11 Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416 (PBL §11-9, nr 5).....	8
§ 2-12 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
§ 2-13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)	
10	
§ 2-14 Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr. 3) .....	11
<b>Bestemmelser til arealformål</b> .....	<b>12</b>
§ 3-1 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3) .....	12
§ 3-2 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1).....	12
§ 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	12
§ 3-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-11 nr. 1, 3 og 4) .....	13
<b>Bestemmelser til hensynsoner</b> .....	<b>14</b>
§ 4-1 Sikringssoner (pbl § 11-8 bokstav a og B) .....	14
§ 4-2 Faresone (pbl § 11-8 bokstav a) H210, 220, 310 og 370.....	14
§ 4-3 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 bokstav c) H510.....	14
§ 4-4 Hensynssone friluftsliv (pbl § 11-8 bokstav c) H530.....	14
§ 4-5 Hensynssone naturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H560 .....	14
§ 4-6 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H570.....	14
§ 4-7 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl § 11-8 bokstav b) H710 15	
§ 4-8 Båndleggingssone naturvern (pbl § 11-8 bokstav d, jf. § 1-6) H720 .....	15
§ 4-9 Båndleggingssone kulturminner (pbl § 11-8 bokstav d) H730 .....	15
§ 4-10 Båndleggingssone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav D) H740 .....	15



# Innledning

---

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Årstallet 2009 er satt som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som ved motstrid skal gjelde foran kommuneplanen i henhold til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Alle bestemmelsene til kommuneplanen er juridisk bindende, med unntak av noen av hensynssonene som kun er retningslinjer, (§§ 5-3 til 5-6.)

# Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

---

## § 1 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER (PBL § 1-5)

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 gjelder uansett foran kommuneplanen.
- b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:
- Randvik II – ID 1973002
  - Randvik IV – ID 1976002
  - Mindalen m.m. – ID 1979002
  - Linddalsveien – ID 1980003
  - Randvik IV felt 13 – ID 1985002
  - Industriområde i Bossvika – ID 1985006
  - Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
  - Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
  - Risør sentrum – ID 1991001
  - Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
  - Febu – ID 1995003
  - Urheia – ID 1997003
  - Moen-Røed – ID 1998001
  - Spirekleiv – ID 1998004
  - Østebøneset – ID 1998006
  - Hammeren - Nesodden – ID 1999001
  - Buvika – ID 1999002
  - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
  - Randvik renseanlegg ID 2000001
  - Barmenstangen ID 2000004
  - Øysang ID 2000006
  - Bommyr hytteområde ID 2001001
  - Øvre Sildnes ID 2001002
  - Moland Øst – ID 2002001
  - Grønningveien ID 2002002
  - Sørlandet Feriesenter ID 2002003
  - Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
  - Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
  - Moland Vest ID 2003002
  - Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
  - Skalvikheia – ID 2004002
  - Sønedeled – Ørsmålen – ID 2005001
  - Krana vest – ID 2005002
  - Storeplass – ID 2005005
  - Vestlandsstykket - ID 2006001
  - Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
  - Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
  - Krag's gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
  - Del av Limkjær – ID 2008003
  - Gloppe – ID 2008004
  - GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
  - Flisvika – ID 2008006
- c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.
- d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

# Generelle bestemmelser

---

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

## § 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

Tiltak i utbyggingsområder (jamfør pbl § 11-7 pkt. 1, 2, 3, 4 og 6) som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

## § 2-2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN (PBL § 11-10 NR. 1)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne.
- c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

## § 2-3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2, JMF. KAP. 17)

Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle, jf. sak 40/08 vedtatt 22.05.08, Risør bystyre.

## § 2-4 REKKEFØLGKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekraav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- b) Det kan ikke anlegges nye boligområder ved Vormlitjenn innenfor Faresone\_H210 og \_H220 eller boligområde B22, før det kan sikres at boliger får tilfredsstillende støynivå jf. Miljøverndepartementets veileder T-1442.
- c) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
- d) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder sløkkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder sløkkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.

- g) For fv. 416 kan utbygging ikke finne sted før det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningsystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser, samt fastsetting av veitekniske avbøtende tiltak for å fjerne eller redusere identifiserte risikoer for vannforsyningsystemet.

### § 2-5 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)

Ved detaljregulering skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jf. TEK 17 § 12-2.

### § 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

- a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.

- b) Byggegrense kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.

- c) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget, Vegårvassdraget og Kjølebrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.
3. Byggegrense for øvrige vassdrag er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
4. Byggegrense langs sjø er 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelige høyvann.
5. Unntak fra byggegrense langs sjø og vassdrag:  
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge vegglinn av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er vegglinn rundt slike bygninger byggegrense.

- d) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at 1. etg. gulv ikke skal være under kote +3,0. Tiltak i områder med lavere nivå kan tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

### § 2-7 UTNYTTESGRAD (PBL § 11-9 NR. 5)

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder relevante bestemmelser for spredt boligbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav a punkt 2 og 3, og spredt fritidsbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav b punkt 3, 4, 5 og 6.

### § 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m<sup>2</sup>. For enebolig med hybel er kravet 250 m<sup>2</sup>. For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m<sup>2</sup> per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m<sup>2</sup>. MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m<sup>2</sup> med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

### **§ 2-9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)**

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- d) Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelsene.
- e) Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

### **§ 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5)**

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler.
- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- d) For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- e) Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- f) For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.

### **§ 2-11 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416 (PBL §11-9, NR 5)**

a) Ny Fv. 416 Risørvei – veistandard og utforming:

Hovedveien skal bygges som tofelts vei med bredde 7,5m. For å unngå standardsprang må ny fylkesvei tilpasses bredden og standard på eksisterende vei. I reguleringsplan skal det legges inn arealer for sideliggende tilbud til gang- og sykkelveier, enten i form av gang- og sykkelvei eller i form av kombinert adkomstvei og gang- og sykkelvei.

b) Vassdrag:

Alle bekker og elveløp på langs og på tvers av veitraséen opprettholdes og viktige biologiske funksjoner, f.eks. mulighet for fiskevandring, skal ivaretas.

c) Drikkevann:

Veianlegget skal utformes på en slik måte at det ikke oppstår økt fare for forringelse av drikkevannskvaliteten. Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for håndtering av avrenning til vannkildene.

d) Jordvern:

Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

e) Støy og luftforurensning:

For utbedring av ny vei skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

f) Naturmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer konflikt med områder som har viktige biologiske funksjoner, her under viktige naturtyper, utvalgte naturtyper og økologiske funksjonsområder.

g) Nærmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til kvalitetene i bo- og nærmiljø.

h) Landskap:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til landskapstilpasning og estetikk.

i) Kulturarv:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer inngrep i kulturminneobjekter og den visuelle påvirkningen av tilgrensende kulturmiljø – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

j) Kollektivtransport:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres en tilfredsstillende tilrettelegging og fremkommelighet for kollektivtransport.

## § 2-12 MILJØKVALITETER OG BEVARING MV. (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)

- a) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder bl.a. husbåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i områder som ikke er regulert til formålet eller der tillatelse ikke er gitt.
- b) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø
  1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig

- bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.
2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
  3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

## **§ 2-13 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL § 11-9 NR. 8)**

- a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.
- b) For fv. 416 skal det utarbeides en plan for ytre miljø/miljøoppfølgingsprogram der aktuelle uønska hendelser for alle miljøtema risikovurderes og relevante tiltak beskrives. Planen utarbeides i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og detaljeres i videre prosjektfaser
- c) I videre detaljreguleringsplan for fv.416 skal det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningsssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensningsrisikoer til et nivå som sikrer at vannforsyningsssystemet kan levere vann av drikkevannskvalitet skal utredes og fastsettes. Utredningen skal også belyse eventuelle behov for justering av renseløsninger eller reservevannsløsninger for vannforsyning. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres og det skal gjøres vurderinger knyttet til utslippstillatelse.

Utredningen skal legge føringer for detaljreguleringsplanen og stille krav som sikrer vannforsyningsssystemet på en tilfredsstillende måte under bygging, drift- og vedlikehold.

Dersom resultat av utredning viser at utbygging og/eller drift av planlagt fv. 416 ikke kan foretas uten konsekvenser for vannforsyningsssystemets kapasitet til levering av vann iht. drikkevannsforskriftens krav, kan planen for ny fv.416 ikke gjennomføres for de aktuelle delstrekningene som berører nedslagsfeltet for drikkevannet.

- d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for fv.416, skal det gjøres nødvendige utredninger for å kartlegge sårbarhet ved gjennomføring av veianlegg med nærhet til fredet bygg på Bosvik gård, gnr 39 Bnr.10. Dette omfatter utvendig og innvendig tilstand på bygget, samt nødvendige grunnundersøkelser for å kunne vurdere risikoen som grunn- og sprengningsarbeider kan utgjøre ved setninger eller rystelser.
- f) Innenfor hensynssonen H560\_1 ved Lindstøl skal det gjennomføres kartlegging og utredning av naturmangfold i tråd med anerkjent metodikk. Kartlegging må gjennomføres i perioden mai-september. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional – eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.



## § 2-14 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (PBL § 11-9 NR. 3)

- a) Vann og avløp, herunder overvann:  
For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Risør kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Risør kommune. Dersom det er avvik mellom VA normen og «Byggeteknisk forskrift» gjelder sistnevnte. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.
- b) Tilknytningsplikt:  
Plan- og bygningslovens § 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jmf. § 30-6.
- c) Overvann:
1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.
  2. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
  3. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).
  4. Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i egnede stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.

## Bestemmelser til arealformål

---

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven § 11-10 og 11-11 Gjelder for arealformål under hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grøntstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

### § 3-1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

### § 3-2 LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1)

- a) Nye bygg på landbrukseierdommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
- b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.

### § 3-3OMFANG OG LOKALISERING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2)

- a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
  1. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
  2. Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak skal maks høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
  3. Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m<sup>2</sup> BYA per tomt.
  4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredstilt.
  5. Krav i pbl kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
- b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
  1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
  2. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
  3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig

planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For hytter innenfor 100-meterbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra eksisterende terreng.

4. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m<sup>2</sup> BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA og maks areal for bod = 8 m<sup>2</sup> BRA.
  5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m<sup>2</sup> i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
  7. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
  8. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
  9. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.
- c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
  2. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
  3. Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.

### **§ 3-4 SJØOMRÅDENE MED TILHØRENDE STRANDSØNE (PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)**

- a) Generelle bestemmelser
  1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
  2. Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad såfremt allmennhetens ferdsel ivaretas.
- c) Det tillates oppført en brygge på inntil 12 m<sup>2</sup> for å sikre atkomst til bolig-, landbruks- eller fritidseiendom dersom alternativ atkomst ikke finnes.
- d) Småbåthavn (pbl § 11-11 nr. 3)  
For områdene må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.
- e) Fiske (pbl § 11-11 nr. 3)  
I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.
- f) Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)  
I områdene kan det drives akvakultur.
- g) Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)  
Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til vassdraget, jmf. § 2-6 bokstav c.
- h) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme med riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

# Bestemmelser til hensynsoner

---

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

## § 4-1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8 BOKSTAV A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann. H110 gjelder reguleringsplan “Nedbørsfelt for Risør vannverk”, ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.
- b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H130 er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

## § 4-2 FARESONE (PBL § 11-8 BOKSTAV A) H210, 220, 310 OG 370

- a) Skytebane – Innenfor sonene H210 og H220 kan det ikke iverksettes bygningstiltak før rekkefølgekrav i § 2-3 b) er redegjort for og tatt hensyn til.
- b) Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c) Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## § 4-3 HENSYNSSONE LANDBRUK (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H510

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

## § 4-4 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H530

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

## § 4-5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H560

Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres gjennom reguleringsplaner i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtypen.

## § 4-6 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H570

Hensynsona omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen vurdert i kulturminneplanen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge-

og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

#### **§ 4-7 BÅNDLEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 BOKSTAV B) H710**

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Agder fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

#### **§ 4-8 BÅNDLEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720**

Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

#### **§ 4-9 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730**

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### **§ 4-10 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § §11-8 BOKSTAV D) H740**

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.



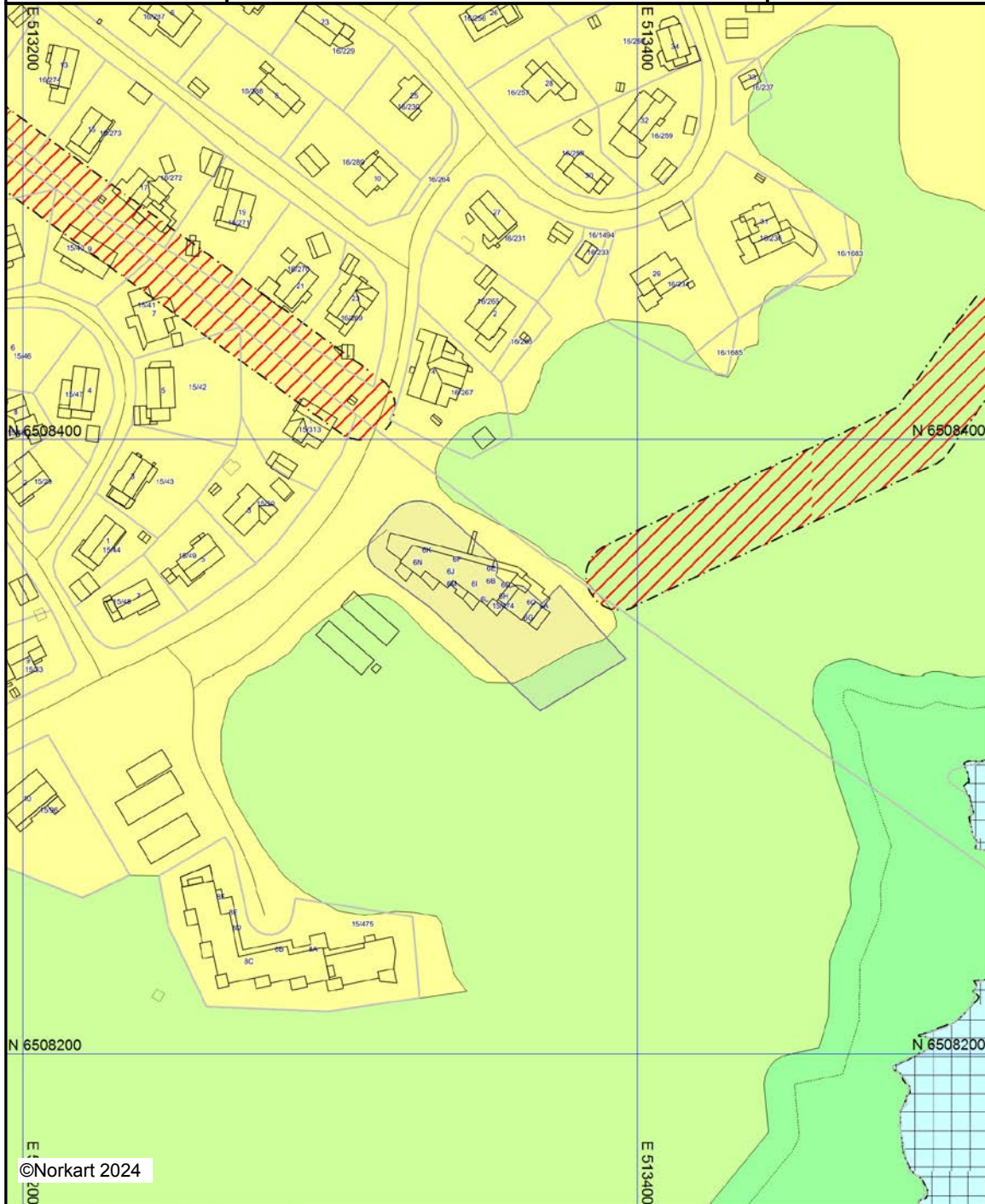
Risør kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/474  
Adresse: Grønningveien 6J  
Utskriftsdato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024







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 utelært til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Vann - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Farled - nåværende



Risør kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 15/474  
Adresse: Grønningveien 6J  
Utskriftsdato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting

## **Planstatus**

### Planer under arbeid

Det er ikke igangsatt nytt planarbeid i området



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Kari Mortensen**

Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 97 99 41 99  
kari.mortensen@sor.no



**Heidi Monge Øia**

Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 97 99 42 06  
heidi.oia@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Grønningveien 6J, 4956 RISØR

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**MARIA STORNES** | Eiendomsmegler | **905 70 307**

**maria.stornes@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00