

Øysanglia 15

Jegertunet



Prisantydning: **kr 1 900 000,-**





Hytta ligger fint til på Øysang/Jegertunet som byr på en rekke aktiviteter



Hytta har torvtak

Hytte med alt på ett plan i etablert og barnevennlig hytteområde - kort vei til Øysang ferja og bademuligheter

OMRÅDE

Jegertunet

ADRESSE

Øysanglia 15, 4990 SØNDELED

Prisantydning

kr 1 900 000,-

Omkostninger: **kr 65 000,-**

Totalpris: **kr 1 965 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 542,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 040,-**

BRA-i: 60 m²

BRA Total: 60 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2001

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 365.3 m²



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

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 77 i Risør kommune.

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Bra-i inneholder: Vindfang, teknisk rom/bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2 og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene ved stue/kjøkken og hovedinngang som fremgår av rapporten.

Kjøper kan ikke påberobe

arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten.

Tilkomstrapper og øvrig opparbeidelse på

terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Eksisterende treterrasser og takoverbygg ved hovedinngang fremgår ikke av tilgjengelige fremlagte tegninger.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Ja. Det er vinduene netto-åpningsmål i soverommene som legges til grunn for vurderingen. Alternativ rømning er for øvrig ivaretatt via hovedinngang og terrassedør.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

365.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng. Hytta står på naturtomt og er fint skjermet av naturlig vegetasjon. Gruset tun foran hytta med biloppstillingsplass.

Beliggenhet

Fint beliggende hytte i etablert og barnevennlig hytteområde på Ferietunet, Øysang, ca. 30 minutter fra trehusbyen Risør. Attraktivt hytteområde med en rekke aktiviteter for hele familien. Det er ca. 10 minutters gange til strand og flere badeplasser, både i saltvann og ferskvann. En rekke fine turområder i nærområdet, samt Jegertunets fasiliteter som restaurant, svømmebasseng, lekeplass, ballbinge, tennisbane og sandvolleyballbane. Fine bademuligheter i både Skarvann og Leivann som også byr på et eldorado for kajakk- og kanopadling. Fra hytta er det 300 meter å gå ned til fjordarmen Hødnebøkilen, med småbåthavn (flytebrygger).

Beliggenheten på Øysang gir god tilgang til både Risør og Kragerø med tilhørende skjærgårder. Det går ferje fra Øysang til Risør. Med bil kommer man seg også til Kragerø Resort, som ligger ca. 20 min unna, med spahotell, golfbane, restauranter og treningssenter. Her finnes også fergeleie med kort overfart til Kragerø. Det er ca. 15 minutter til Portør, som ligger ytterst i havgapet. Her finner du Jokerbutikk på Levang, samt flotte svaberg på Stangnes.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende beiset dobbeltfalsset kledning. Kledningen er utført med musetett og lufting ved veggfoten. Taket er en pulttakskonstruksjon med tildekkede/isolerte skråtak mot innredede rom- Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp, underlagsplast for torvtekkning og yttertak av torv. Malte trevinduer med 2-lags glass. Se for øvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? - Da jeg overtok hytta i 2002, oppdaget jeg veldig fort en lekkasje av vann i koblingen til vasken på badet, og i dusjkabinettet, hvis jeg husker riktig. Jeg leiet da rørlegger i to omganger, både rørlegger Gunvald Trulssen fra Stabbestad og rørleggerfirma Hjallum fra Kragerø, for å sjekke alle koblinger og gå over hele røranlegget. Siden da har det ikke vært problemer med det rørleggerfaglige.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Utbedret det som jeg beskrev som feil overfor. Tettet rørkoblinger. Og gikk over hele rørlegger-anlegget. En ting jeg husker de skiftet ut var vannrørene den siste halvmetere inn på v.v.berederen, for den biten skal rørene være av kobber og ikke den type plastrør som ligger i veggene. Arbeid ble utført i 2002 av Rørleggerne Gunvald Trulssen, Stabbestad og rørlegger Hjallum fra Kragerø.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 - I årenes løp har torva på taket sklidd noe nedover. Jeg har da lagt en overlappende plastplate på toppen og som ligger med god overlapp med torvplastplaten som har sklidd litt ned. Overlappen er festet til veggpanelet under mønet, og på de ca. 30-40 som har sklidd ned har jeg lagt dekkbark over og ikke ny torv. Denne reparasjonen tenker jeg at jeg gjorde første gang i ca. 2015, og også i 2023.
 - Sola har i årenes løp slitt litt på trerammen rundt yttersiden av terrassedør og vinduer i sørveggen. Jeg kunne da se at det begynte å åpne seg noen solslitasje-sprekker i trerammen rundt vinduene, selv om trerammen til vinduene var malte. Dette ble fikset med å sette i de skruene som en ser noen plasser som lukket de små sprekkene i trerammen helt eller delvis, og så male godt over. Årstallet 2018 er cirka, jeg gjorde dette i et par omganger.
 - Ang. terrassen: To av støttene til vestdelen av terrassen har seget litt med årene. Så det ble satt inn skru-føtter. Men for å være helt sikker på at terrassen mot vest ikke skal sige i det hele tatt, satte jeg opp de tre skråstøttene, som har støtte fra fast fjell. De vil holde godt, men jeg har allikevel beholdt de vertikale

støttene, for det ser i penere ut. Jeg justerer skruene slik at skråstøttene vil bære umiddelbart dersom de vertikale støttene skulle si aldri så lite. Terrassen har tålt 1,5 meter med snø, uten å si. Hvis en står i veien og sikter på terrasserekkverket, så ser du det er helt horisontalt. Jeg er usikker på årstallet jeg satte opp skråstøttene, men ca. 2015-18.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Elektrikerarbeider i forbindelse med nytt kjøkkenutstyr; induksjonstopp komfyr, med komfyrvakt, og installasjon av ny stekeovn og ventilator til komfyren. Samt flytting av taklys på badet, for å lettere kunne betjene lampen når lyspære må byttes. Arbeid ble utført i 2022 av Risør Elektroservice.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Det som er nevnt tidligere; at rørlegger byttet ut den siste halvmeteren med rør inn til v.v.bereder, for å ha nok lengde på kobberrør frem til v.v. berederen. Arbeid utført i 2002 av Rørlegger Gunvald Trulssen, Stabbestad.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Pipa til hytta ble installert av byggmesteren som bygget hytta, inkl. pipas gjennomføring i taket. Men peisovnen og piperøret som er inne i hytta ble satt opp kort tid etter av meg med hjelp av en god venn (som jobbet med teknisk sikkerhet i Norsk Hydro, Herøya - så jeg kan nesten kalle jobbet for faglært). Arbeid ble utført i 2002.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Jeg har sett en og annen maur inne i hytta. Jeg kan si at jeg har aldri vært plaget av maur i hytta. Men jeg har allikevel som regel hatt en maurlokkeboks stående. For 10-15 år siden så jeg noen maur inne i bodrommet der hvor v.v.berederen står. Da satte jeg også en maurlokkeboks under hytta, der hvor vanninntaket går gjennom hyttegulvet, og strødde litt maurpulver på gulvet inne. Jeg har siden da ikke sett maur der. Jeg har aldri sett maur i soverommene. Jeg har aldri sett eller hørt mus i hytta.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

- Hytta har obligatorisk medlemskap i Øysanglia Veilag, som ble startet i 2022, for vedlikehold av veiene på hyttefeltet. Ny eier av hytta bør melde inn vedlikeholdsbehov på veien, sammen med de to andre hyttene ved denne veistubben. Det må regnes med litt dugnadsarbeid for å ta løvetann og ugress som gror i og ved veien. Jeg husker fra opprinnelig tegning av hyttetomten at det nærmeste området utenfor inngangen til hytta ble kalt biloppstillingsplass, og således ikke er en del av veien. Så dette området nær inngangen er nok hytteeiers ansvar å vedlikeholde.

-Andre ting: Hytta har aldri vært leiet ut til ukjente.

- Jeg vil nevne at hytta ikke har en ventil/kran for fullstendig tømning av vann. Jeg har alltid holdt hytta vinterstengt, fra frosten kommer og til kuldegradene forsvinner om våren: Jeg har varme på i badet, bodrommet og inne i kjøkkenbenken, og setter vanninntaksvarmen på "1 - DRIFT", som står på hele vinteren. Den varmer vannet med 8 Watt/meter i 40 meter ut fra hytta, og holder det frostfritt. Jeg stenger vanninntaksventilen, og åpner alle kraner i hytta og lar vann renne ut av rørene. Jeg tømmer do sisterna, og heller frostvæske /spylevæske i alle sluk og vannlåser. Til vanninntaksvarmen og til tre varmeovner gjennom vinteren, går det ca. 2000 kWh strøm. Det er en vinter-forsikring som jeg spanderer. Min vannledning fra kommunale rør og inn til hytta har aldri frosset.

- Jeg vil tilslutt nevne at nede ved veien, ca. 30 meter fra hytta, står en stengekran for vann inn mot min hytte og nabohytta. Toppen av røret til ventilen mot min hytte ble skadet av utbygger vinteren 2017-18, slik at toppen av stanga som vrir på ventilen nede i bakken, ble litt bøyd. Jeg har skåret vekk toppen av det skadede røret, slik at stanga til ventilen er lett å betjene med å bruke en litt stor skiftnøkkel til å vri på firkantprofilen til stanga. Jeg har testet at ventilen i bakken virker fint og stopper vannet til hytta. Dette er en stengeventil som jeg på 22 år aldri har hatt behov for å stenge, for hovedventilen for vann er inne i hytta, og det er den som jeg åpner og stenger ved hvert besøk. Men jeg har nå testet at ventilen nede ved veien virker fint, og jeg har satt et rør over som beskyttelse, og markert med en rød pinne, siden denne står bare 1,5 meter fra veien.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- Selv om hytta ble kalt for vinterisolert da den ble bygget, så er ikke hytta å kalles for en god og varm vinterhytte. Den store vindusflaten mot sør, og som er to-lags, gir varmetap når det er kuldegrader ute.

- Kledningen er royalimpregnert. Jeg har utelukkende malt hytta med Trebitt Oljebeis, altså brukt den tynne oljebeisen hver gang. Da blir hytta blankere enn om jeg hadde brukt Dekkbeis.

- Hva jeg liker med hytta: Alt er på et plan. God størrelse på soverommene. Maks. solforhold (ser sola til kl. 22:25 ved sommersolverv). Like god tilgang til Kragerø-området, som Risør.

Innhold

Hytta har alt på ett plan og inneholder gang, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad og bod/teknisk rom. Det er utgang til hyggelig og usjenert terrasse fra stue.

Standard

Hytta er oppført i 2001 og har alt på en flate. Hytta fremstår i sin helhet som normalt godt vedlikeholdt, men kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig tretakrenner, vinduer og taktekting med torvtak som legges til grunn for vurderingen.

Inngangspartiet er overbygd og har enkel trappeadkomst. Herfra kommer man inn i gangen, hvor det er plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue og kjøkken er i praktisk åpen løsning. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse med plass til sittegruppe. Det er peisovn i stue. Enkel kjøkkeninnredning med over- og underskap. Fronter i naturtre og laminert benkeplate. Innredningen har integrert induksjon koketopp og stekeovn. Hvitevarene ble skiftet i 2022. Det er avsatt plass til kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

Hytta har 2 soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes etter behov og ønske. I dag er soverom 1 innredet med familiekøyeseng, 3 sengeplasser. Soverom 2 er innredet med dobbeltseng.

Bad og vaskerom er kombinert. Vegg og takflater er utført med panel og det er belegg på gulv. Rommet varmes opp av veggmontert panelovn. Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin.

Det er i tillegg en bod/teknisk rom med sikringsskap og varmtvannstank. Sikringsskapet er utført med automatsikringer.

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 Espen Martinsen den 09.08.2024, 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: Fritidsbolig fra 2001, oppført i en etasje. Fritidsboligen fremstår i sin helhet som normalt godt vedlikeholdt. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig tretakrenner, vinduer og taktekkingen med torvlagt yttertak som legges til grunn for vurdering. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom og våtrommet. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Eier har påvist noe setninger / nedglidning i torvtekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takrennen har redusert effekt ved at det er påvist slitasje, lekkasjer og manglende løsninger for nedløpssvann. Det mangler takrenne ved den overbygde hovedinngangen.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Kledningen har ikke synlig løsning for lufting i topp. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med terreng og er tidvis utsatt for direkte fuktbelastning.

Utvendig > Vinduer. Naturlige aldringsvekkelser for tettepakninger. Det ble registrert noe malingsflass i bunn av enkelte vinduer.

Utvendig > Terrassedør. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Noe utett pakning og friksjon mellom sidefelt og terskel.

Utvendig > Hovedinngangsdør. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Treterrasser. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Enkelte stolper har skjevheter og enkelte står i nær/ umiddelbar kontakt med terreng, og utsettes for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført mot stein og kan være utsatt for bevegelser ved frostsprengning i tilstøtende masser. I følge eier har det vært noe setninger i steinfundamenter. Konstruksjonen er festet direkte mot kledningen. Løsningen medfører redusert uttørking mellom ytterkledning og kantbjelke. Det mangler håndløpere / rekkverk i tilknytning til ettermontert enkel overgang mellom terrasse og fjellterreng.

Utvendig > Utvendige trapper. Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skillekonstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kryprom. Videre ligger deler av konstruksjonen i nær kontakt med terrengflater.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for produkt, utførelse eller tilsynsrapporter fra kommunens brann og feiervesen. I følge eier er det ikke montert gnistfanger i tilknytning til pipeløp over tak. Utførelsen kan derfor ikke kontrolleres mot produkt-dokumentasjon.

Innvendig > Kryprom. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Krypkjelleren har kondensutfordringer. Det ble registrert / målt noe høyt trefukttinnhold i deler av skillekonstruksjonen. Konstruksjonen er særlig utsatt for fuktbelastning fra underliggende terreng, med stedvis tilslag av overvann.

Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Overflater vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert svakt fall og manglende fall på deler av gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i teknisk rom / bod.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det er gjenstående arbeid med ferdigstilling / montering av utelys ved hovedinngang. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Det er benyttet enkelt natursteinsfundament og deler av skillekonstruksjonen er tilsynelatende lagt direkte mot fjell. Det ble registrert noe skjevheter i enkelte søylefundamenter. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter armering, betongkvalitet og forankring til fjellterreng.

Tomteforhold > Terrengforhold. Terrengfallet leder noe overvann under fritidsboligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost. Eier har påvist skade i øvre del av den utvendige stoppekranen og ettermontert forlenger, slik at kranen kan benyttes ved behov.

Tilleggskommentar til siste punkt fra selger: Eier har fjernet skadede deler av plastrøret rundt den noe bøye stanga som betjener sluseventilen i bakken.

Eier har testet funksjonen til stoppekrana, som virket godt, og funnet det best at ventilen står slik den er og den opereres greit ved å vri stanga med hjelp av en skiftnøkkel eller fastnøkkel. Dette er en stoppekran som det ikke har vært nødvendig å bruke i alle 22 år hytta har stått der (for hytta har innvendig vann hovedventil). Men nå er ventilen nede ved veien testet og virket godt. Den noe bøydre betjeningsstanga er beskyttet med et rør, og plassen er markert med en rødmalt pinne.

TGIU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Tildekkede og/eller isolerte skråtak kan være utsatt for skjulte skader og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

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.

Alle møbler medfølger, med unntak av to spisebordstoler.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn, koketopp og kombiskap (kjøleskap og fryser).

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger klart fiber til tomten (Altibox), men hytta er ikke koblet til pt. Hytta har Sagem TV-boks fr å se RiksTV, med løs antenne.

Parkering

Parkering på tomten, foran inngangsparti.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

12547099

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at hytta er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Peisovn i stue. For øvrig panelovner. 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 som utgjør ca. kr 3 500 kWh. Strømforbruket vil variere med bruken av hytta. Hytta har vært vinterstengt og kun benyttet på sommerstid.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 11 542

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt kr. 3 040,-, avløp kr. 3 288,-, vann kr. 2 133,- og renovasjon RTA kr. 3 081,-

Eiendomsskatt

Kr 3 040

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 3 040,- for eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 592 366

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Det er velforening i området, Ferietunet velforening. Det er p.t ingen kostnad til velforeningen, da Øysanglia veilag har overtatt ansvar for veivedlikehold og brøyting. Det er pliktig medlemskap i veilaget. Årlig veiavgift utgjør kr. 2 000,-. Det er flere velforeninger på Jegertunet og det er snakk om å samle de tre tidligere velforeningene innen veilaget sitt område, til en velforening. Foreløpig er det ikke noe vedtatt rundt dette.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4201/25/77:

05.01.2022 - Dokumentnr: 13874 - Jordskifte

Agder jordskifterett

Sak 19-11325RFA-JAGD/JARD Øysang

Regler om sambruk (bruksordning)

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2000 - Dokumentnr: 3440 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:25 Bnr:57

27.08.2002 - Dokumentnr: 2856 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 678271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0901 Gnr:25 Bnr:77

29.03.2019 - Dokumentnr: 376619 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:57
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:278
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:299

Gjelder personbil.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2019 - Dokumentnr: 376619 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:57
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:278
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:299

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.06.2024. Ferdigattesten gjelder for fritidsbolig slik det er beskrevet i tillatelse TE-109/01. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Eksisterende treterrasser og takoverbygg ved inngang fremgår ikke av tilgjengelige fremlagte tegninger. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Eier mener terrassens vest-del, som ikke stod på opprinnelig tegning, ble søkt om av byggmester og akseptert bygget som kompensasjon for at hytta ikke kunne bli bygget mer vestvendt, som opprinnelig var tegnet.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Ja. Det er vinduene netto-åpningsmål i soverommene som legges til grunn for vurderingen. Alternativ rømning er for øvrig ivare tatt via hovedinngang og terrassedør.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Hytta har vannmåler. Privat vei. Det er pliktig medlemskap i veilag. Årlig kostnad utgjør kr. 2 000,- og inkluderer vedlikehold og brøyting av vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "fritidsbebyggelse" tilhører reguleringsplan "Limkjerrheiene, felt B2 og B3", ikrafttredelse 26.06.2002. 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

Hytta har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjon.

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 bygningssakyndig 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 1 900 000

Totalpris

Kr 1 965 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

48 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

65 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 948 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 965 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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 avvike 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

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/41240050. 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 3,10 % 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 97 750,00,- 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

Øystein Lund

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

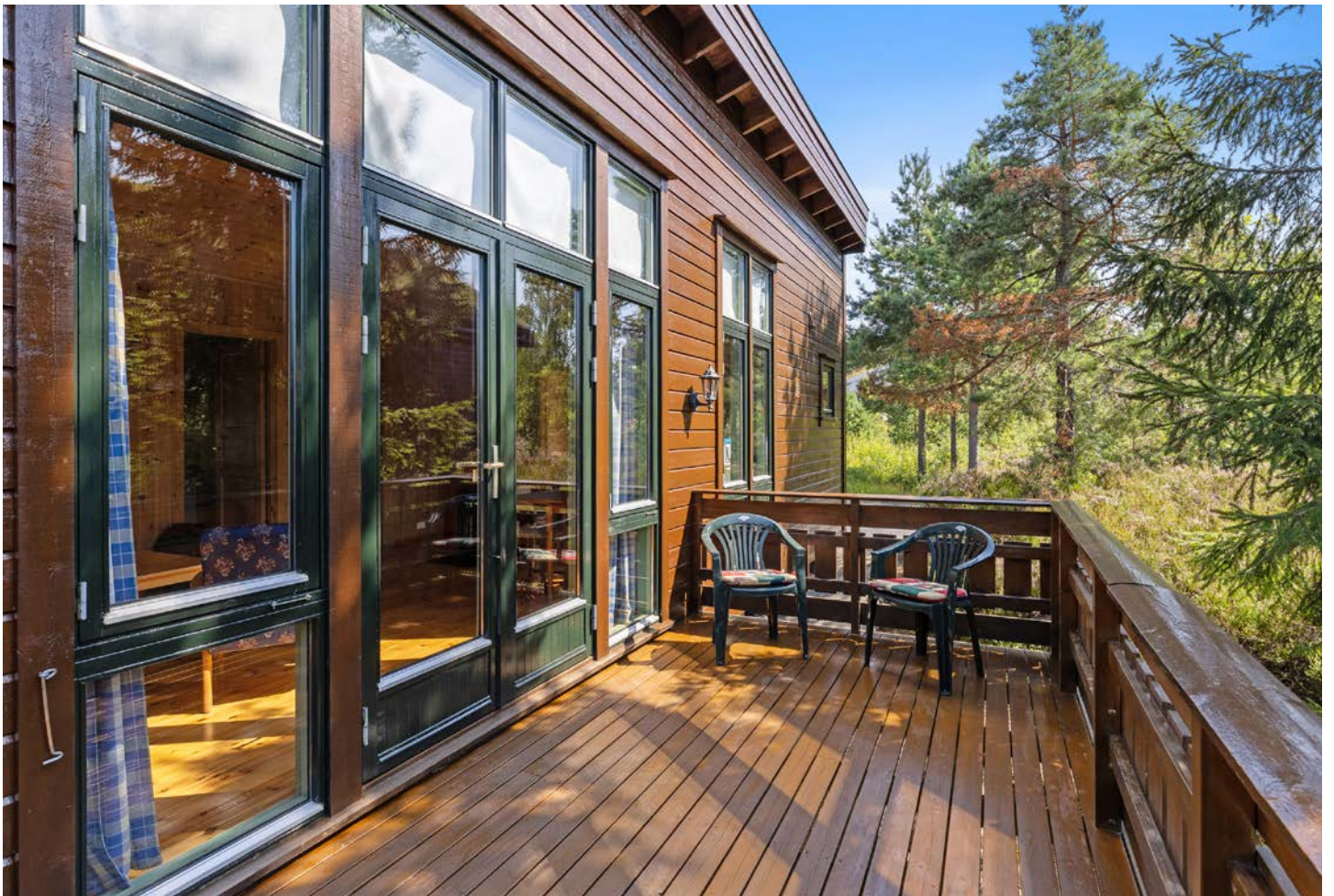
19.09.2024



Velkommen til Øysanglia 125!



Gruslagt tun og bilvei helt til døren



Terrasse med utgang fra stue



Stue med utgang til terrasse



Stue/kjøkken med peisovn



Kjøkkenet har greit med skap- og benkeplass, samt integrert stekeovn og kokeplate



Stue med plass til sofagruppe



Gang med plass til å henge fra seg yttertøy



Soverom



Soverom



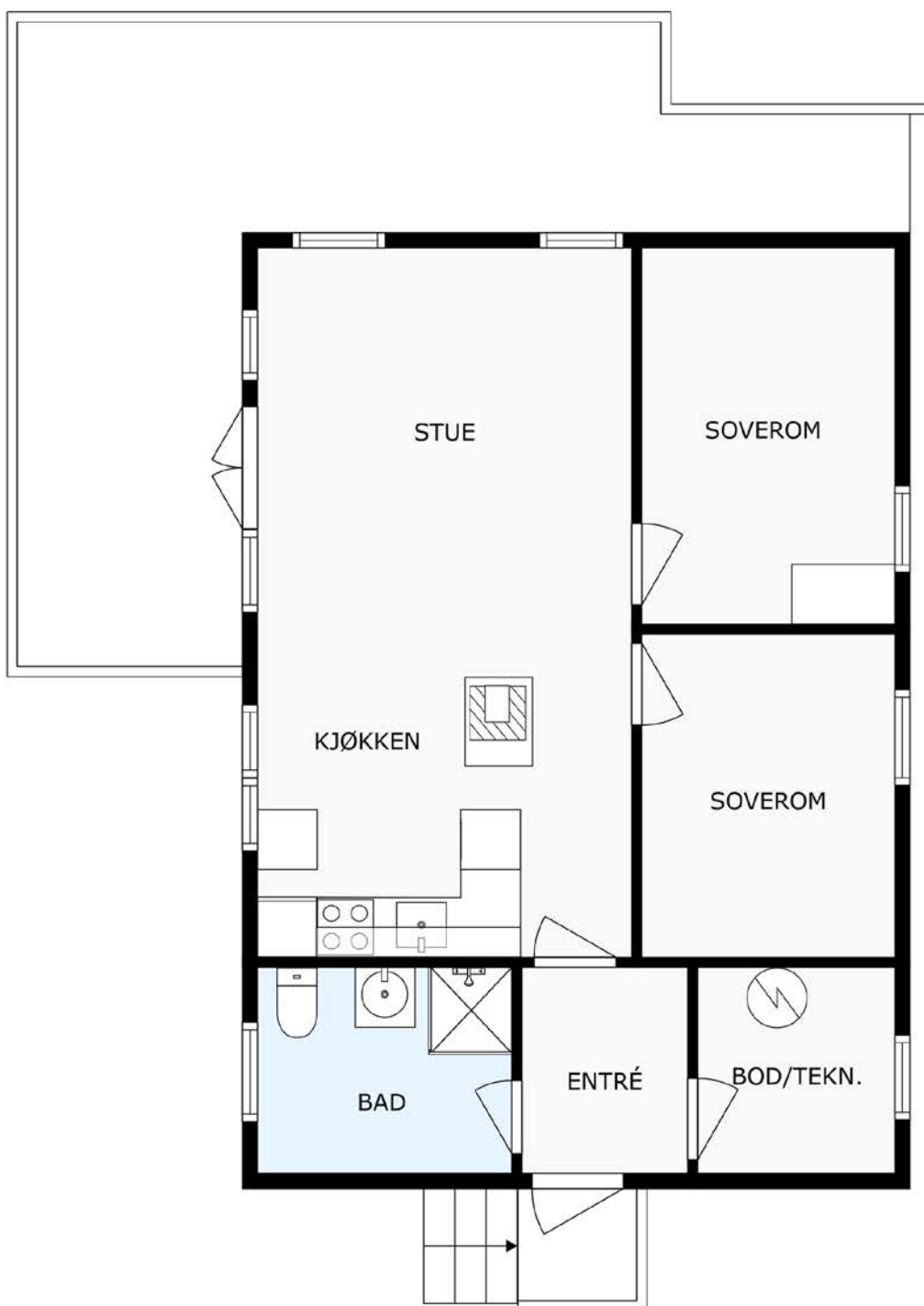
Bad med vask, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin



Velkommen inn



Bad



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

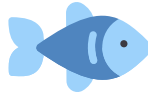
Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Øysanglia 15

Avstand til sjø

238 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	🚗
🚏 Vinterkjær trafikknutepkt buss	25 min	🚗
🚢 Øysang ferjekai Linje 197	17 min	🚶 1.3 km
🚗 Langkjærbakken Linje 701	10 min	🚗 8.6 km
🚗 Hellemyrveien Linje 701	10 min	🚗 9.4 km

Avstand til byer

Risør	37 min	🚗
Kragerø	51 min	🚗
Arendal	54 min	🚗
Skien	1 t 23 min	🚗
Oslo	2 t 52 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kragerø resort	22 min	🚗
🚗 Recharge YX Brokelandsheia	26 min	🚗

Havner i området

- Finnøya Seilsenters Gjestehavn
- Risør gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Jegertunet Feriesenter	5 min	🚶
Camp Skarvann	6 min	🚗

Sport

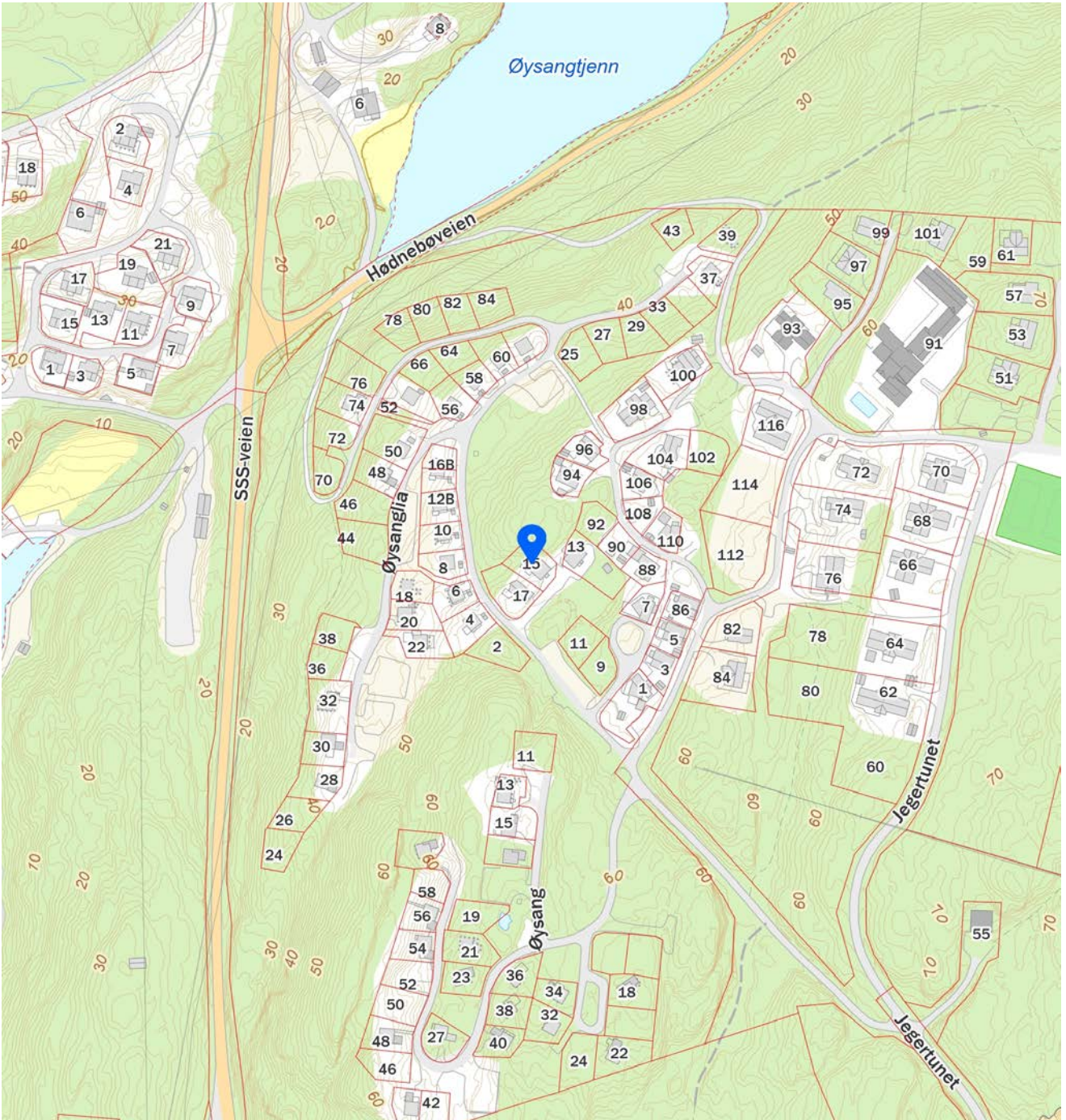
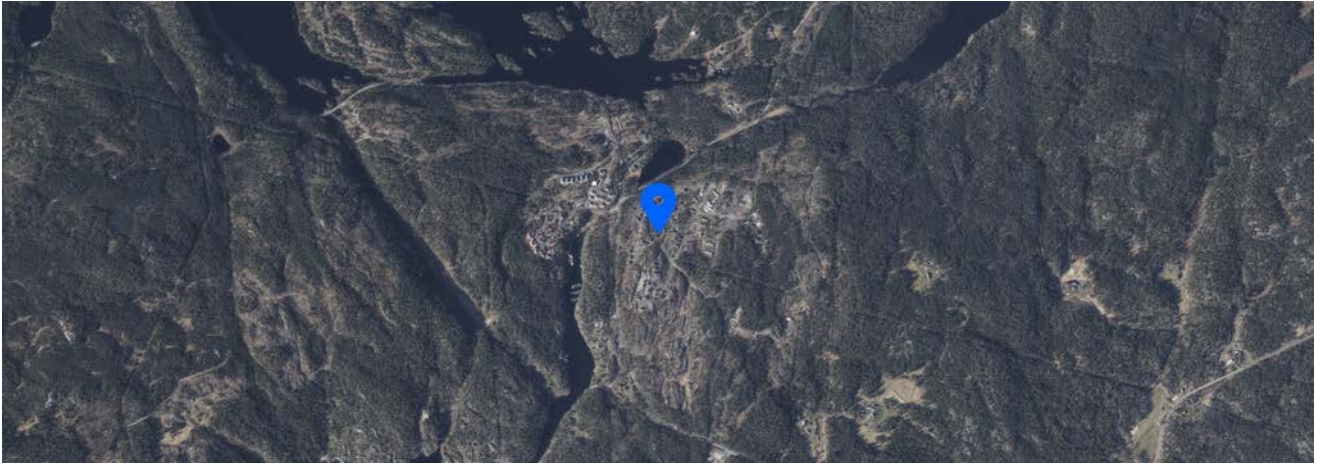
🏀 Hødnebø Ballspill	21 min	🚶 1.6 km
🏀 Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	13 min	🚗 11.6 km
🏃 Stewarts fysioterapi & treningscenter	24 min	🚗

Dagligvare

Joker Westgaard	12 min	🚗
Kiwi Søndeled Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min	🚗 16.4 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Brokelandsheia	27 min	🚗
🏪 Brokelandsheia Vinmonopol	27 min	🚗



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øysanglia 15, 4990 SØNDELED

 RISØR kommune

 # gnr. 25, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 22.08.2024

Oppdragsnr.: 20201-1495

Referansenummer: RH8760

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Fritidsbolig fra 2001, oppført i en etasje.

Fritidsboligen fremstår i sin helhet som normalt godt vedlikeholdt.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig tretakrenner, vinduer og taktekingen med torvlagt yttertak som legges til grunn for vurdering. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom og våtrommet.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

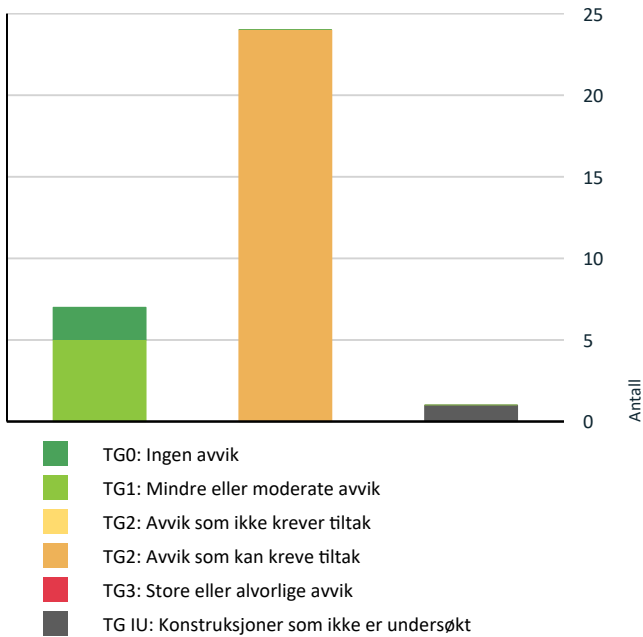
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eksisterende treterrasser og takoverbygg ved hovedinngang fremgår ikke av tilgjengelige fremlagte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for fritidsbolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)



Utvendig > Hovedinngangsdør

[Gå til side](#)



Utvendig > Treterrasser

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryprom	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar

Det er eiers opplysninger i kombinasjon med fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsboligen har normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og gangbare deler av den nedre takflaten.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp, underlagsplast for torvtekking og yttertak av torv.

Vurdering av avvik:

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

Eier har påvist noe setninger / nedglidning i torvtekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Rehabilitering av torvtekingens øvre del.



Nedløp og beslag

Det er montert tretakrenne på den nordøstlige langsiden.

Tilstandsrapport

Pipebeslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrennen har redusert effekt ved at det er påvist slitasje, lekkasjer og manglende løsninger for nedløpsvann.

Det mangler takrenne ved den overbygde hovedinngangen.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Det vil være mer hensiktsmessig å fornye takrennen, sammenlignet med utbedringer av eksisterende tretakrenne.



TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende beiset dobbeltfalsket kledning. Kledningen er utført med musettett og lufting ved veggfoten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har ikke synlig løsning for lufting i topp. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med terreng og er tidvis utsatt for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tekniske løsninger som har skadeforebyggende effekt.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkeniv, inspeksjon av innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Tilstandsrapport

Taket er en pulttakskonstruksjon med tildekkede/isolerte skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tildekkede og/eller isolerte skråtak kan være utsatt for skjulte skader og betegnes derfor som risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke registrert behov for tiltak. Anbefaler jevnlig tilsyn med tildekkede skråtaks-konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakninger. Det ble registrert noe malingsflass i bunn av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt overflatevedlikehold. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Terrassedør

Tofløyettredør i malt utførelse med 2-lag glass. Døren er produksjonsmerket 2001

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe utett pakning og friksjon mellom sidefelt og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe etterjustering og eventuelt utbedring av tettepakning.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør

Tredør i malt utførelse med 2-lag glass.

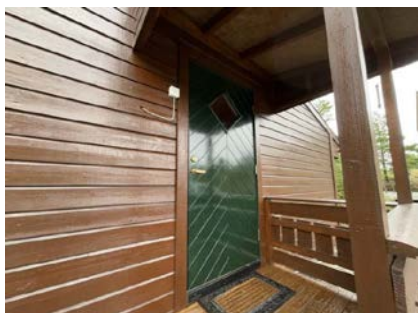
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe etterjustering og eventuelt utbedring av tettepakning.



Treterrasser

Treterrasser med beiset gulv og rekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Enkelte stolper har skjevheter og enkelte står i nær/umiddelbar kontakt med terreng, og utsettes for ekstra fuktbelastning. Enkelte fundamenter er ført mot stein og kan være utsatt for bevegelser ved frostsprengning i tilstøtende masser. I følge eier har det vært noe setninger i steinfundamenter. Konstruksjonen er festet direkte mot kledningen. Løsningen medfører redusert uttørking mellom ytterkledning og kantbjelke. Det mangler håndløpere / rekkverk i tilknytning til ettermontert enkel overgang mellom terrasse og fjellterreng.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må påregnes utbedringer av enkelte stolpepunkter. Videre anbefales ettermontering av overgangsbeslag mellom yttervegg og terrassegulv, samt ettermontering av rekker i tilknytning til overgang mellom terrasse og fjellterreng. For øvrig normalt løpende vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beiset plassbygget tretrapp ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

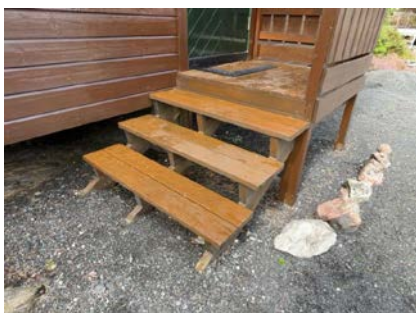
- Det er avvik:

Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



INNENDIG

Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med lakkede tregulver.

Veggflatene er utført med trepanel.

Det er benyttet trepanel i tak / himlinger.

Overflatene fremstår med moderat slitasje.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / åpent areal mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skillekonstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kryprom. Videre ligger deler av konstruksjonen i nær kontakt med terrengflater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konstruksjonene, hovedsakelig med kort avstand til terreng, bør sikres mot kondensfukt og fuktbelastning fra terreng.



Skillekonstruksjon nær terreng.



Fuktmåling - Noe høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen.

1 TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med usikker grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Stålpipe, tilknyttet peisovn i stue. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for produkt, utførelse eller tilsynsrapporter fra kommunens brann og feiervesen. I følge eier er det ikke montert gnistfanger i tilknytning til pipeløp over tak. Utførelsen kan derfor ikke kontrolleres mot produkt-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ettermontere gnistfanger på pipeløp, over tak.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TG 2 Kryprom

Åpent kryprom mellom terreng og skillekonstruksjon.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdampning fra grunnen, dremsmasser mot grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til krypkjellere, kjellerrom og konstruksjoner som står i nær kontakt med terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det ble registrert / målt noe høyt trefukttinnhold i deler av skillekonstruksjonen. Konstruksjonen er særlig utsatt for fuktbelastning fra underliggende terreng, med stedvis tilsig av overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Anbefaler å holde rommet fritt for organiske materialer for å sikre full luftgjennomstrømning. Videre anbefales fjerning av jordholdige masser, påføring av utjevnende drenerende pukkmasser ved behov og ettermontering av plast mot pukkmassene. Full gjennomlufting av arealet i kombinasjon med fjerning av jordholdige masser vil medføre redusert risiko for kondensbelastning mot bjelkelagskonstruksjonen.



Åpent areal med varierende høyde mellom terreng og skillekonstruksjon.



Fuktmåling - Noe høyt trefukttinnhold / vektprosent indikerer perioder med høy luftfuktighet, som kan ha skadelig effekt på trekonstruksjoner, hovedsakelig i partier med lav høyde til terreng.

TG 1 Innvendige dører

Speildører i tre. Lite synlig slitasje.

Tilstandsrapport

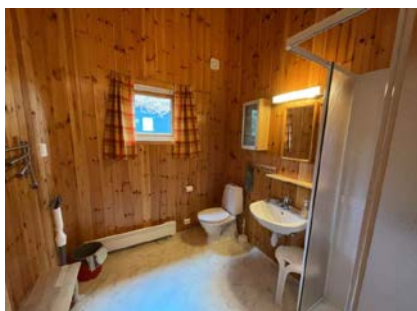


VÅTROM

ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom fra byggeår.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



ETASJE > BAD / VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og takflater er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

ETASJE > BAD / VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.
Oppvarming er med veggmontert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert svakt fall og manglende fall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende entré, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktnhold. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprommet og skillekonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:
kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i naturtre og laminert benkplate.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Integrert koketopp og komfyr. I følge eier ble installasjonene skiftet i 2023. Videre blir det opplyst at komfyrvakt er ettermontert.

Avsatt plass til kjøleskap.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuksymptomer på befaringsstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av fritidsboligens alder).



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringsstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i vaskerommet. Synlige vannrør/trykrør i plast (rør i rør). Det er

Tilstandsrapport

etablert varmekabel på hovedledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

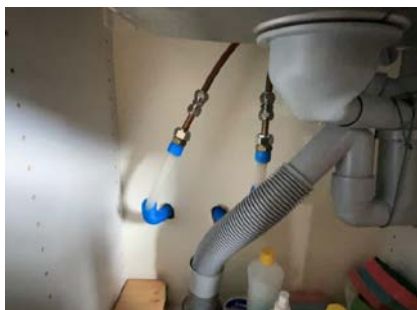
Kjøper må etablere rutiner eller sette seg inn i selgers rutiner for avtapping og konservering av anlegget i den kalde årstiden. Det kan med fordel etableres utvendig kran/ventil for nedtapping av anlegget.



Vannfordelerskap uten kursmerking.



Innvendig stoppekran og vannmåler.



Varerør uten tettemuffer - Underskap på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelig stakeluke medfører at utvendig avløpslum og/eller innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badrom. Det er etablert spalter vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca 120 liter) er plassert i bod / teknisk rom.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i teknisk rom / bod. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det er gjenstående arbeid med ferdigstilling / montering av utelys ved hovedinngang.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.

Jeg mener det ble installert høsten 2001.

Siste oppdatering var for ca. 3 år siden i forbindelse med montering av induksjon kokeplater og ny stekeovn.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja og jeg vet at Sønnico var opprinnelig elektroinstallatør ved hyttas bygging i 2001.

Siden da har jeg alltid brukt Risør Elektroservice (Jonas Varga og medarbeidere).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja jeg tror at mitt svar overfor på 1 og 2 dekker også dette spørsmålet.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Jeg kan faktisk ikke huske at Eltilsyn har vært i min hytte. Jeg vet jeg har hatt Eltilsynet hjemme på 10 års kontroll, men på hytta tror jeg ikke de har vært.

Etter råd fra Maria Stornes la jeg min hytteperm bli liggende i hytta, så jeg kan ikke lete i den her og nå. Jeg sjekket også lagrede e-poster på min gamle PC, tilbake til 2011, og jeg finner ikke noe om Eltilsyn.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei aldri, som jeg husker.

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TE 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarsler er montert i stue. Tilgjengelig brannslukningsapparat i teknisk rom / bod.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er oppført på piler / søyler av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet enkelt natursteinsfundament og deler av skillekonstruksjonen er tilsynelatende lagt direkte mot fjell. Det ble registrert noe skjevheter i enkelte søylefundamenter. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter armering, betongkvalitet og forankring til fjellterreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fundamentene må holdes under oppsikt for tilstandsendringer og fundamenter som eventuelt utsettes for fuktbelastning bør skjermes mot tilsigsvann, for å unngå frostsprengninger.

Merk:

Øvre del av fjellterrenget som kommer i konflikt med nedre del av kledningen og skillekonstruksjonen kan med fordel pigges og fjernes for å unngå unødige fuktbelastninger.



TE 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

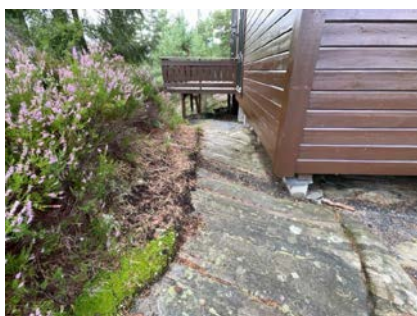
- Det er avvik:

Terrengfallet leder noe overvann under fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Masser som kan magasinere vann bør fjernes. Deretter anbefales påføring av utjevne pukkmasser med drenerende effekt og eventuell ettermontering av plastsjikt over områder hvor det kan oppstå vannansamlinger / kulper. Hovedsakelig områder med lav høyde til skillekonstruksjonen.



TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Deler av vann og avløpsledningene er åpne under fritidsboligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Eier har påvist skade i øvre del av den utvendige stoppekranen og ettermontert forlenger, slik at kranen kan benyttes ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.

Anbefaler å etablere rutiner for avtapping og konservering av anlegget i den kalde årstiden, når fritidsboligen ikke er i bruk.

Dersom utvendig stoppekran skal settes i original stand, må vvs-fagmann kontaktes.



Oljetank

Det er ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

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

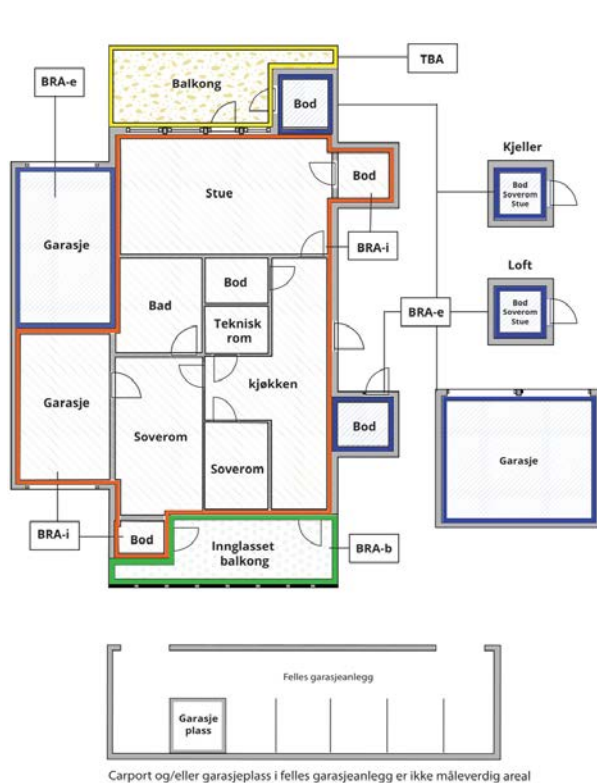
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60			60	20
SUM	60				20
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Teknisk rom / bod, Bad / vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene ved stue/kjøkken og hovedinngang som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eksisterende treterrasser og takoverbygg ved hovedinngang fremgår ikke av tilgjengelige fremlagte tegninger.

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: Det er vinduenes netto-åpningsmål i soverommene som legges til grunn for vurderingen. Alternativ rømning er for øvrig ivare tatt via hovedinngang og terrassedør.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	25	77		0	365.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øysanglia 15

Hjemmelshaver

Lund Øystein

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelovergang

År

2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Registrert 25.06.2001.			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.		Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest. 20.06.2024			Gjennomgått		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.

PRISISERINGER

• 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 yttertakk 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/RH8760>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Øysanglia 15, 4990 SØNDELED

13 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øysanglia 15	Øysanglia 15	

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?

2001-2002, betalt i flere omganger. Hytta ble bygget for meg.

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.

Hytta har vært min fritidsbolig fra 2002 og frem til dags dato. Jeg har eid og brukt hytta hele tiden, men kumulativt har jeg vært på hytta mindre enn et år, i løpet av de ca. 22 år jeg har hatt hytta.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 12547099

Informasjon om selger

Hovedselger

Lund, Øystein

Forbehold

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



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

Beskriv feilen og omfanget

Da jeg overtok hytta i 2002, oppdaget jeg veldig fort en lekkasje av vann i koblingen til vasken på badet, og i dusjkabinettet, hvis jeg husker riktig. Jeg leiet da rørlegger i to omganger, både rørlegger Gunvald Trulssen fra Stabbestad og rørleggerfirma Hjallum fra Kragerø, for å sjekke alle koblinger og gå over hele røranlegget. Siden da har det ikke vært problemer med det rørleggerfaglige.

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

2002

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret det som jeg beskrev som feil overfor. Tettet rørkoblinger. Og gikk over hele rørlegger-anlegget. En ting jeg husker de skiftet ut var vannrørene den siste halvmeteren inn på v.v.berederen, for den biten skal rørene være av kobber og ikke den type plastrør som ligger i veggene.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerne Gunvald Trulssen, Stabbestad og rørlegger Hjallum fra Kragerø.

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I årenes løp har torva på taket sklidd noe nedover. Jeg har da lagt en overlappende plastplate på toppen og som ligger med god overlapp med torvplastplaten som har sklidd litt ned. Overlappen er festet til veggpanelet under mønet, og på de ca. 30-40 som har sklidd ned har jeg lagt dekkbark over og ikke ny torv. Denne reparasjonen tenker jeg at jeg gjorde første gang i ca. 2015, og også i 2023.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2018

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Sola har i årenes løp slitt litt på trerammen rundt yttersiden av terrassedør og vinduer i sørveggen. Jeg kunne da se at det begynte å åpne seg noen solslitasje-sprekker i trerammen rundt vinduene, selv om trerammen til vinduene var malte. Dette ble fikset med å sette i de skruene som en ser noen plasser som lukket de små sprekkene i trerammen helt eller delvis, og så male godt over. Årstallet 2018 er cirka, jeg gjorde dette i et par omganger.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2015

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ang. terrassen: To av støttene til vestdelen av terrassen har seget litt med årene. Så det ble satt inn skru-føtter. Men for å være helt sikker på at terrassen mot vest ikke skal sige i det hele tatt, satte jeg opp de tre skråstøttene, som har støtte fra fast fjell. De vil holde godt, men jeg har allikevel beholdt de vertikale støttene, for det ser i penere ut. Jeg justerer skruene slik at skråstøttene vil bære umiddelbart dersom de vertikale støttene skulle sige aldri så lite. Terrassen har tålt 1,5 meter med snø, uten å sige. Hvis en står i veien og sikter på terrasserekkerket, så ser du det er helt horisontalt. Jeg er usikker på årstallet jeg satte opp skråstøttene, men ca. 2015-18.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Elektrikerarbeider i forbindelse med nytt kjøkkenutstyr; induksjonstopp komfyr, med komfyrvakt, og installasjon av ny stekeovn og ventilator til komfyren. Samt flytting av taklys på badet, for å lettere kunne betjene lampen når lyspære må byttes.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risør Elektroservice

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2002

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det som er nevnt tidligere; at rørlegger byttet ut den siste halvmeteren med rør inn til v.v.bereder, for å ha nok lengde på kobberør frem til v.v. berederen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Gunvald Trulssen, Stabbestad.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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 varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2002

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Pipa til hytta ble installert av byggmesteren som bygget hytta, inkl. pipas gjennomføring i taket. Men peisovnen og piperøret som er inne i hytta ble satt opp kort tid etter av meg med hjelp av en god venn (som jobbet med teknisk sikkerhet i Norsk Hydro, Herøya - så jeg kan nesten kalle jobben for faglært).

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg har sett en og annen maur inne i hytta. Jeg kan si at jeg har aldri vært plaget av maur i hytta. Men jeg har allikevel som regel hatt en maurlokkeboks stående. For 10-15 år siden så jeg noen maur inne i bodrommet der hvor v.v.berederen står. Da satte jeg også en maurlokkeboks under hytta, der hvor vanninntaket går gjennom hyttegulvet, og strødde litt maurpulver på gulvet inne. Jeg har siden da ikke sett maur der. Jeg har aldri sett maur i soverommene. Jeg har aldri sett eller hørt mus i hytta.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.



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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Hytta har obligatorisk medlemskap i Øysanglia Veilag, som ble startet i 2022, for vedlikehold av veiene på hyttefeltet. Ny eier av hytta bør melde inn vedlikeholdsbehov på veien, sammen med de to andre hyttene ved denne veistubben. Det må regnes med litt dugnadsarbeid for å ta løvetann og ugress som gror i og ved veien. Jeg husker fra opprinnelig tegning av hyttetomten at det nærmeste området utenfor inngangen til hytta ble kalt biloppstillingsplass, og således ikke er en del av veien. Så dette området nær inngangen er nok hytteeiers ansvar å vedlikeholde.

Andre ting:

Hytta har aldri vært leiet ut til ukjente.

Jeg vil nevne at hytta ikke har en ventil/kran for fullstendig tømming av vann. Jeg har alltid holdt hytta vinterstengt, fra frosten kommer og til kuldegradene forsvinner om våren:

Jeg har varme på i badet, bodrommet og inne i kjøkkenbenken, og setter vanninntaksvarmen på "1 - DRIFT", som står på hele vinteren. Den varmer vannet med 8 Watt/meter i 40 meter ut fra hytta, og holder det frostfritt

Jeg stenger vanninntaksventilen, og åpner alle kraner i hytta og lar vann renne ut av rørene. Jeg tømmer do sisterna, og heller frostvæske /spylevæske i alle sluk og vannlåser.

Til vanninntaksvarmen og til tre varmeovner gjennom vinteren, går det ca. 2000 kWh strøm. Det er en vinter-forsikring som jeg spanderer. Min vannledning fra kommunale rør og inn til hytta har aldri frosset.

Jeg vil tilslutt nevne at nede ved veien, ca. 30 meter fra hytta, står en stengekran for vann inn mot min hytte og nabohytta. Toppen av røret til ventilen mot min hytte ble skadet av utbygger vinteren 2017-18, slik at toppen av stanga som vrir på ventilen nede i bakken, ble litt bøyd. Jeg har skåret vekk toppen av det skadede røret, slik at stanga til ventilen er lett å betjene med å bruke en litt stor skiftnøkkel til å vri på firkantprofilen til stanga. Jeg har testet at ventilen i bakken virker fint og stopper vannet til hytta. Dette er en stengeventil som jeg på 22 år aldri har hatt behov for å stenge, for hovedventilen for vann er inne i hytta, og det er den som jeg åpner og stenger ved hvert besøk. Men jeg har nå testet at ventilen nede ved veien virker fint, og jeg har satt et rør over som beskyttelse, og markert med en rød pinne, siden denne står bare 1,5 meter fra veien.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

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:**

Selv om hytta ble kalt for vinterisolert da den ble bygget, så er ikke hytta å kalles for en god og varm vinterhytte. Den store vindusflaten mot sør, og som er to-lags, gir varmetap når det er kuldegrader ute.

Kledningen er royalimpregnert. Jeg har utelukkende malt hytta med Trebitt Oljebeis, altså brukt den tynne oljebeisen hver gang. Da blir hytta blankere enn om jeg hadde brukt Dekkbeis.

Hva jeg liker med hytta:
Alt er på et plan.
God størrelse på soverommene.
Maks. solforhold (ser sola til kl. 22:25 ved sommersolvær).
Like god tilgang til Kragerø-området, som Risør.

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 93779932

Egenerklærings skjema

Name

Lund, Øystein

Date

2024-08-13

Identification

 Lund, Øystein



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

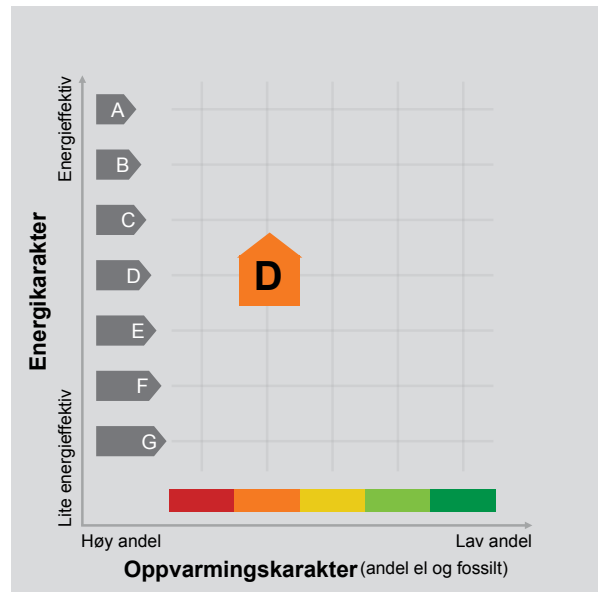
Lund, Øystein

13/08-2024
10:13:33

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Øysanglia 15
Postnummer	4990
Sted	SØNDELED
Kommunenavn	Risør
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21194328
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-26413
Dato	18.09.2024



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.

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)

- Montering tetningslister


- Følg med på energibruken i boligen

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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. Montér 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



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.

- 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):
xKjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 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:

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Lund, Øystein	15.04.1953	BANKID	18.09.2024 07:26



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Risør kommune

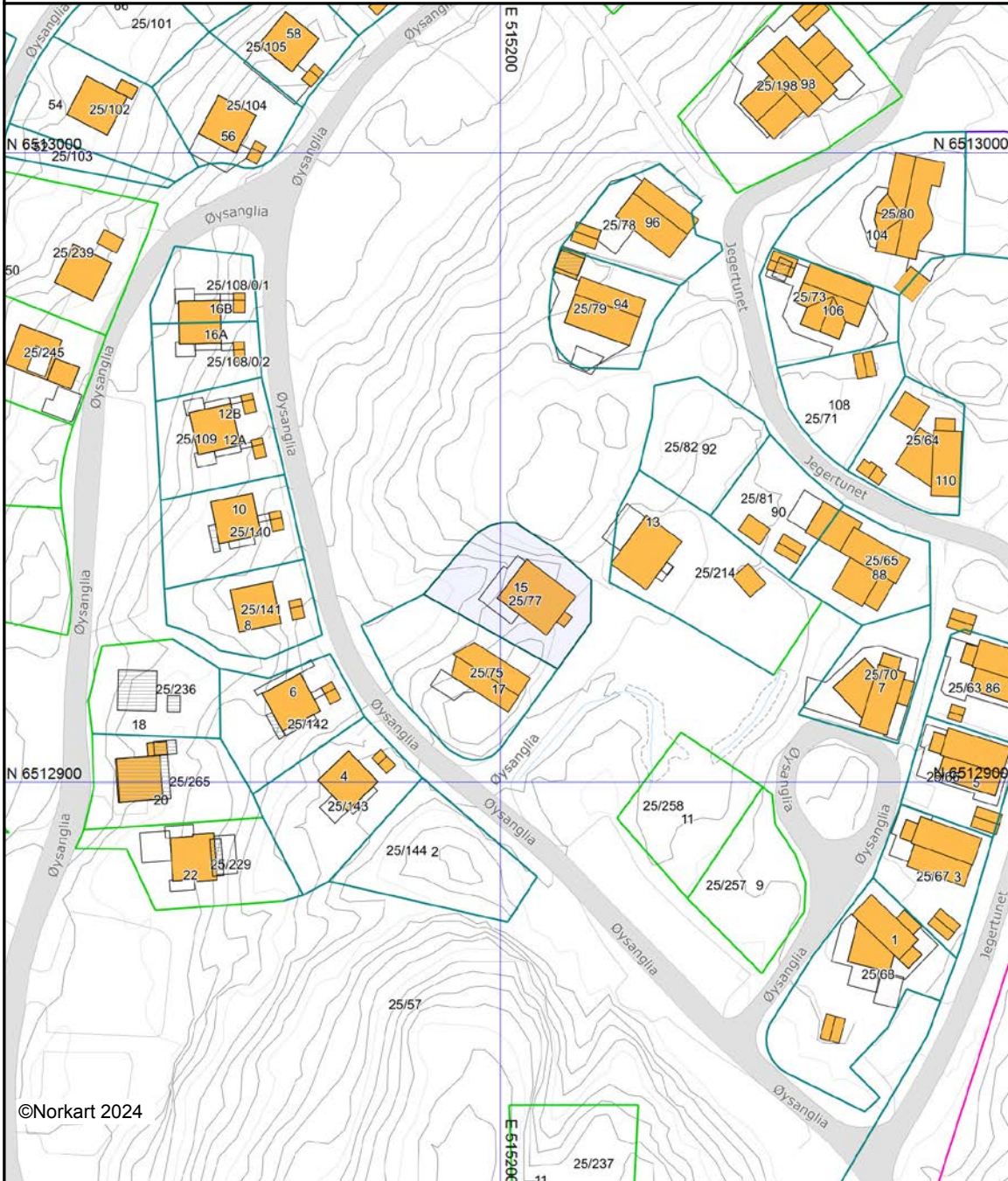
Grunnkart

Eiendom: 25/77
Adresse: Øysanglia 15
Dato: 17.06.2024
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	

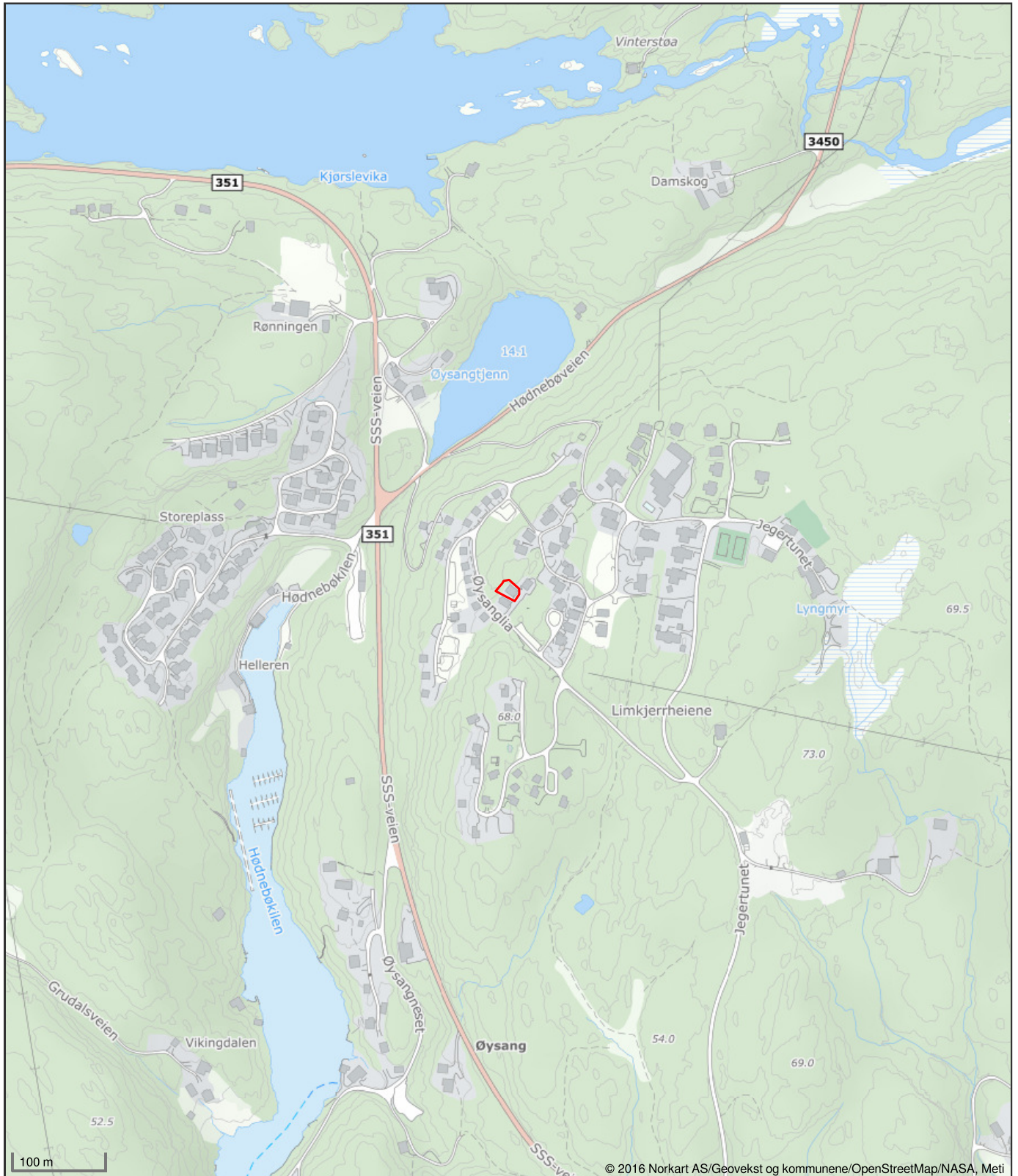


©Norkart 2024

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.



Oversiktskart for eiendom 4201 - 25/77//



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.

Eiendomskart for eiendom 4201 - 25/77//



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.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●		⊙	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	365,30 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6512930,89	Øst 515202,22

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6512925,38	515214,36	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,04	
2	6512932,18	515214,43	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,80	
3	6512936,84	515209,17	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,03	
4	6512941,29	515202,31	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,18	
5	6512938,58	515195,26	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,87	8,17
6	6512929,86	515187,79	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,48	
7	6512920,25	515205,06	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,76	
8	6512918,03	515209,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,61	



Skatteetaten

Dato
17.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 25 Bnr 77 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øysanglia 15, 4990 SØNDELED

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 592 366

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 6.03	Beregnet areal	365.3
Etablert dato	03.11.2000	Historisk oppgitt areal	365,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	25/77
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Grensejustering	23.08.2002	P 34/027		25/57 (-82), 25/77 (82)
Grensejustering				
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.2000	P 34/027		25/57 (-283,6), 25/77 (283,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6512930.89	515202.22	0	Ja	365.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUND ØYSTEIN F150453*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VESLEDAMVEIEN 17 3440 3440 RØYKEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øysanglia 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4990 SØNDELED	Kirkesogn	05080203 Sønedeled
Grunnkrets	308 Hødnebo	Tettsted	
Valgkrets	11 Sønedeled		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21194328		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.10.2004

1: Bygning 21194328: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.06.2001	13.12.2004
Igangsettingstillatelse	12.09.2001	13.12.2004
Tatt i bruk	15.10.2004	13.12.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Øysanglia 15	-	25/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0



Risør kommune

Utskriftsdato: 20.06.2024

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øysanglia 15, 4990 SØNDELED								

Kommunale gebyrer f2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	3288,12
Eiendomsskatt	3040
Feiing	-
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann	2133,38

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4201	Risør	25	77	0	0
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Øysanglia 15		Øystein Lund			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 112319		Kundenummer: 112146			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr	kr 3 081,-	
Sum avgifter pr år kr 3 081,- inkl.mva		

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 19.06.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 17.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øysanglia 15, 4990 SØNDELED								

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	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 365 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002004
Navn	Limkjerrheiene, felt B2 og B3
Platype	Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.06.2002

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/413/Regbest.pdf>

Delarealer **Delareal** 365 m²
Formål Fritidsbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B2 OG B3

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist med reguleringsgrenser B2 og B3. Området disponeres til følgende formål:

- Byggeområder.
- Friområde.
- Spesialområde.
- Fellesområde.

FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Felles ledninger over private eiendommer skal tinglyses som heftelser på disse eiendommene.
- 1.2 De utskilte hyttetomtenes adgang til bruk av de i planen viste trafikkområder, friområder og friluftsområder, skal sikres i kjøpekontrakt og ved tinglyst heftelse.
- 1.3 Alle murer i området skal utføres i naturstein.

BYGGEOMRÅDER

2 Felt B2

- 2.1 Innenfor de angitte byggeområder kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittstående hytter.
- 2.2 Bebyggelsen kan for felt B2 oppføres i inntil 1 ½ etasjer der terrenget ligger til rette for det.
- 2.3 Gesimshøyden for felt B2 skal være maksimum 6 m og mønehøyde 8,5 m. Bebyggelsen skal kunne ha både saltak og pulttak. Takvinkel mellom 20 og 35 grader tillates. Takene skal tekkes med enten torv eller tremateriale.
- 2.4 Bruksareal (BRA) for hytter på felt B2 skal ikke overstige 90 m² eksklusive sportsboder o.l. Sportsboder skal ikke overstige 12 m².
- 2.5 Terrasser o.l. på bakkeplan skal ha et maks areal på 20 m² BYA. Terrasser tillates ikke plassert høyere enn underkant av kledning på hyttene. Terrasser kan anbringes utenfor byggegrenser, men med minste avstand til nabogrense på 1,0 m.

3 Felt B3

- 3.1 Innenfor de angitte byggeområder kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittstående hytter.
- 3.2 Bebyggelsen for felt B3 skal oppføres i inntil 2 etasjer + delvis åpent rekkverk. Over rekkverket kan det oppføres åpent rammeverk for baldakin/solavskjerming på maksimum 50% av takterrasse over 2. etasje. Alle hytter skal kun fundamenteres i terreng med søyler ned i berg for å unngå vesentlig terrenginngrep. Det tillates ikke underetasjer. Hyttene skal visuelt "sveve" i terrenget.
- 3.3 Gesimshøyden for felt B3 skal være maks 7 m regnet fra underkant etasjeskille mot terreng i 1. etasje. I tillegg tillates innprosjektert baldakin/solavskjerming, på tak i lett utførelse på maksimum 50 % av takterrasse over gesims i andre etasje, denne skal ha maks gesimshøyde 8,7 m regnet fra underkant etasjeskille mot terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak med takterrasse. Takterrassens størrelse skal ikke overstige hyttas grunnareal på 44 m².
- 3.4 Bruksareal (BRA) for hytter på felt B3 skal ikke overstige 80 m² eksklusive utvendige boder og balkonger. Boder for ved, avfall og sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres ved vei og

inngang og anbringes på søyler. Der terrenget er krevende kan plassering av bod på siden av hytten vurderes. Arealet skal ikke overskride 6 m² BRA.

- 3.5 Terrasser o.l. på bakkeplan skal ha et maks areal på 20 m² BYA. Terrasser tillates ikke plassert høyere enn underkant av kledning på hyttene. Terrasser kan ikke legges på den høyeste fasaden av hyttene. Terrasser kan anbringes utenfor byggegrenser, men med minste avstand til nabogrense på 1,0 m. Der forebyggende tiltak mot brannspredning er nødvendig skal dette gjennomføres. I tillegg kan kommunen tillate inntil 10 m² utkraget balkong i 2. etasje. Boder som ligger på samme plan som hytte kan ha terrasse over bod. Klart glass på innside av rekkverk for beskyttelse mot vind er tillatt.

Hyttefeltet skal fremstå som et homogent og ryddig felt med gjennomgående bruk av vedlikeholdsfrie materialer i eksteriøret. De godkjente kubehyttene skal ha kledning i nøytrale farger eller farger i brune nyanser. Andre farger kan tillates på vinduer og dører. Disse skal følge med byggesøknaden og være godkjent av kommunen. De godkjente kubehyttene, med tilhørende balkonger, tillates oppført med små variasjoner når det gjelder vinduer og dører i fasadene. Variasjoner skal følge med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Bod skal være frittliggende. Bebygd areal (BYA) skal være maks 44 m², eksklusive terrasser og boder, både for enkle og doble hytter. Hyttene og bodene plasseres på de enkelte tomtene innenfor byggegrensen, tilpasset tomtens terreng.

- 3.6 For tomtene 7-01 – 7-05 og 9-01 – 9-11 kan det føres opp mindre forstøtningsmurer i naturstein med høyde inntil 1,0 m fra eksisterende terreng. Det kan fylles på med jordmasser med høyde på inntil 1,0 m målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan ha maks høyde på 1,5 m målt til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.7 For tomtene 7-15, 9-12 og 9-13 kan mindre planering/fylling på inntil 0,5 m og forstøtningsmur på inntil 0,5 m, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå, tillates. Terrasser kan ha maks høyde på 1,0 m målt til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.8 For tomtene 7-11 – 7-14 og 7-16 – 7-18 kan det tillates mindre planering/fylling på inntil 0,5 m målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Tomt 7-17 og 7-18 ligger noe høyere i forhold til vei og kan ha behov for mindre konstruksjoner (mur, trapp ol.), på inntil 1,0 m høyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Avstand til veikant skal være min 1,0 m.
- 3.9 For tomtene 8-01 – 8-08 kan det tillates små forstøtningsmurer med høyde inntil 0,5 m og mindre planering med høyde inntil 0,5 m, begge målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.10 For tomtene 8-09 – 8-11 og 7-07 – 7-10 kan det tillates fylling/planering med høyde på inntil 0,5 m og terrasser med høyde på inntil 1,0 m, begge målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.11 For tomtene 10-01 – 10-06 kan det tillates forstøtningsmur og fylling på inntil 1,0 m målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Mot gangvei kan det tillates forstøtningsmur med høyde på inntil 1,0 m.
- 3.12 For tomtene 10-07 – 10-14 kan det tillates fylling og forstøtningsmur på inntil 1,0 meter, målt fra eksisterende terreng.
- 3.13 For tomtene 11-01 – 11-08, 12-01 – 12-08 og 14-13 – 14-15 og 14-18 – 14-19 kan det tillates mindre fyllinger på inntil 0,5 m, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan ha maks høyde på 1,0 m over ferdig planert terreng.

- 3.14 For tomtene 13-07 – 13-12 kan det tillates fylling og forstøtningsmur på maks 0,7 m målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. 13-08 kan ha forstøtningsmur og fyllmasse på inntil 1,0 m, målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.15 For tomtene 14-01 – 14-08 kan det tillates forstøtningsmur på inntil 1,3 m høyde, fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Det kan fylles på med jordmasser på inntil 1,3 m høyde til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan ha maks høyde på 1,3 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.16 For tomtene 14-09 – 14-12 og 13-02 – 13-06 skal hyttene plasseres lavest mulig i terrenget. Mindre fylling/planering på inntil 1,0 m, fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå, kan tillates. Terrasser kan anbringes med maks høyde på 1,0 m fra ferdig planert terreng.
- 3.17 Før utbygging av de enkelte hyttegrupper kan finne sted skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge en samlet situasjonsplan for gruppen i målestokk 1:500, som viser hyttenes eksakte plassering, uavhengig av typer. I planen skal det også inngå plassering av boder.
- 3.18 Ubebygde deler av tomta skal beholde preg som naturtomt. Tynningshogst på egen tomt kan tillates.

FRIOMRÅDER

- 4.1 Det viste friområdet kan opparbeides med enkle lekeapparater og benker. Utstyret skal avtales med velforening og godkjennes i samråd med bygningsmyndigheter.
- 4.2 I friområdet F1 kan det opparbeides basseng, større lekeapparater mv. I dette området kan det også oppføres fellesthus m/ kioskfunksjon.

SPESIALOMRÅDER

5 Private trafikkområder

- 5.1 De kjørbare veiene skal utføres slik at minste kjørbare bredde blir 4,5m når det er snøfritt.
- 5.2 De private gangveiene tillates ikke brukt for motoriserte kjøretøy, unntatt er til og fra transport til tomtene 9-01, 9-02 og 9-03.

FRILUFTSOMRÅDER

- 6.1 I friluftsområde/bevaring skal vegetasjonene ikke fjernes utover det som er nødvendig for fremføring av nødvendige tekniske anlegg. Opprydding (vedlikehold) skal gjøres ut fra bestemmelser fra velforening og etter kommunale normer. Vegetasjonen skal i nødvendig grad sikres under utbyggingen. Sikringen skal godkjennes av utbygger i samråd med kommunen.

FRISIKTSONER

- 7.1 I frisiktsonene må vegetasjonen ikke overstige 0,7m over vegplanet.

FELLESOMRÅDER

8 Felles parkeringsplass

- 8.1 Parkeringsplassene skal være felles for hytteeierne i B2 og B3, samt deres gjester.

- 8.2 Det skal opparbeides en parkeringsdekning på 1,5 plass pr. hytte inkl. gjesteparkering.
- 8.3 For felt B2 er det planlagt for 1 plass på egen tomt samt ½ plass på felles gjesteparkering.
- 8.4 For felt B3 er parkeringen planlagt som fellesparkering i mer tilknytning til hyttene. Det er ikke tillatt å parkere på egen tomt.
- 8.5 38 parkeringsplasser forventes dekket utenfor planområdet, sør i felt B1, etter avtale med grunneier.

FELLES LEKEPLASSER

- 9.1 Lekeplassene skal kun være for hytteeierne i felt B2 og B3, og opparbeides med enkle lekeapparater, benker og sandkasse.

Siste revisjon av bestemmelsene: Vedtatt av Miljø og teknisk utvalg i sak 23/4, den 8.2.2023.

10.2.2023
ANPE



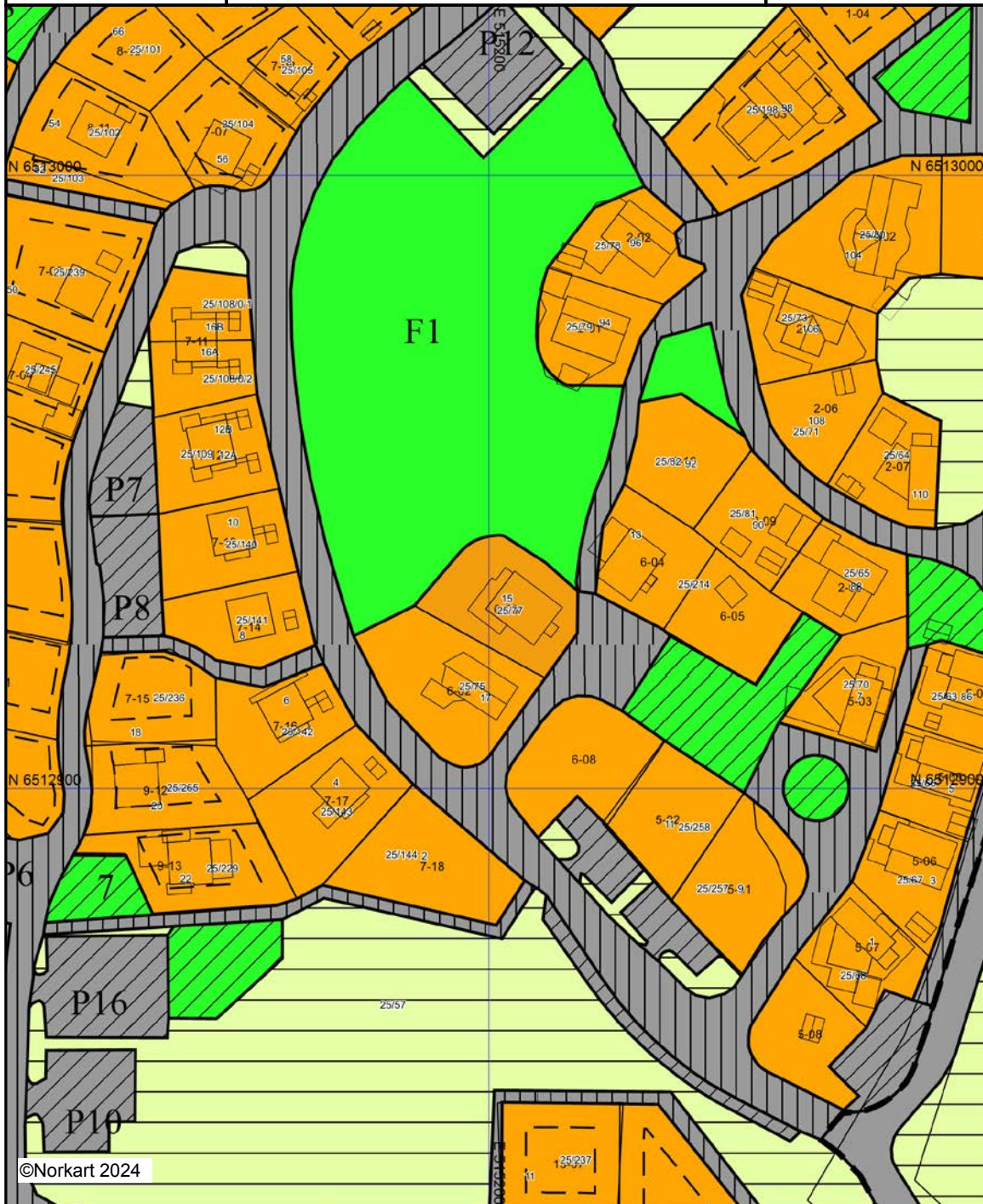
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/77
Adresse: Øysanglia 15
Utskriftsdato: 17.06.2024
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 fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Veg
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



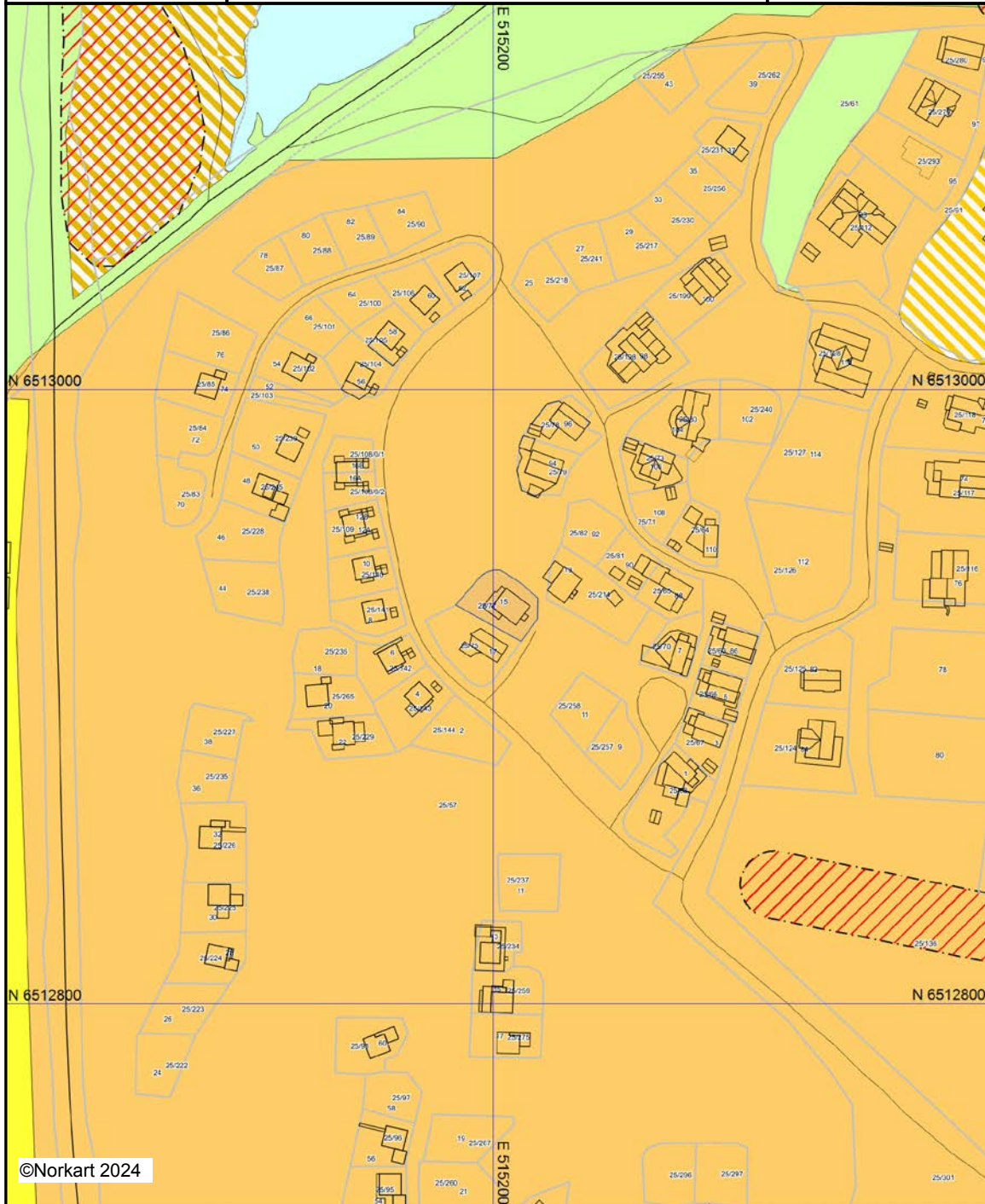
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/77
Adresse: Øysanglia 15
Utskriftsdato: 17.06.2024
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 utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



RISØR KOMMUNE

§§

KOMMUNEPLAN

2019-2030

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og
attraktivitet

INNHold

Innledning	3
Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel	4
§ 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	4
Generelle bestemmelser	6
§ 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
Bestemmelser til arealformål	12
§ 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
Bestemmelser til hensynsoner	14
§ 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
 - Søndeled – 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 m² BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m² 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)

Rekkefølgekrav 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 m² 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 UTNYTTELSESGRAD (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 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m². 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 m² 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 m² bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m² bruksareal.
- c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m² 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 sykkelfelt, 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 vannforsyningsystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensingsrisikoer til et nivå som sikrer at vannforsyningsystemet 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 vannforsyningsystemet 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 vannforsyningsystemets 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 m² 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 m² BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m² BRA og maks areal for bod = 8 m² BRA.
 5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m² 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 friluftstinteresser.
 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 STRANDSONE (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 m² 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

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Dato: 20.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	25	Bnr:	77	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øysanglia 15, 4990 SØNDELED						

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:		

Eiendomsskatt

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

Grunnleie

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

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

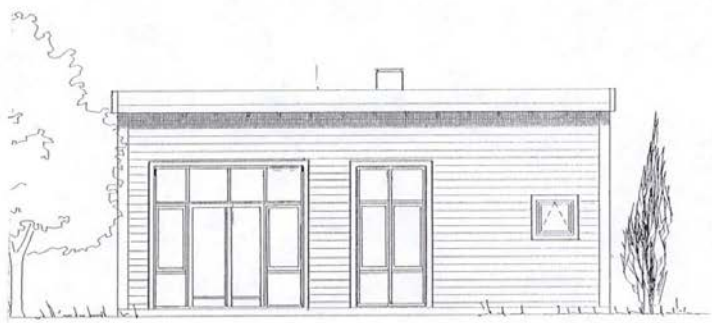
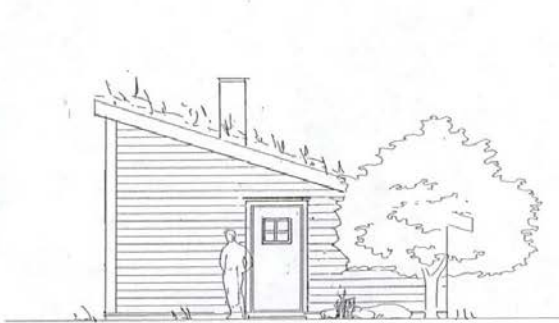
Restanser:

Planstatus

Planer under arbeid

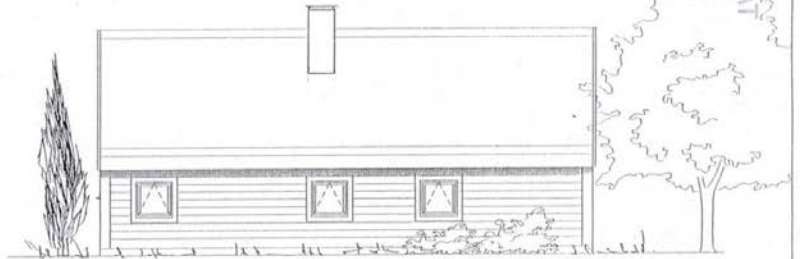
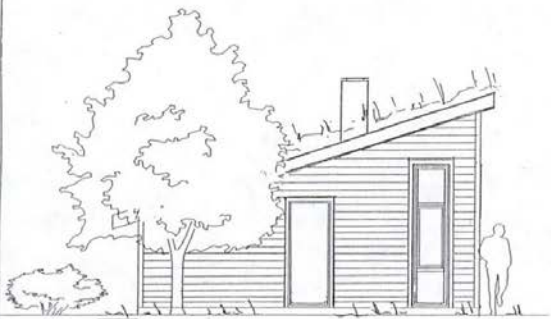
Det er ikke igangsatt nytt planarbeid i området

RISØR FERJETUN TYPE: HELLE FASADER MÅL = 1:100 DATO: 29.05.00



Hovedutvalget for tekniske tjenester
Sak: 109/01
Godkjent på vilkår:
~~Avsluttet:~~
Behandlet: 25.06.01

TEKNISK EDAT
28 MAR 2001



UTBYGGER: HUSMANN INDUSTRI RÅDHUSGT. 10, 4100 JØRPELAND TLF. 51747365 SIV.ARK. SUNNIVA IDSØ

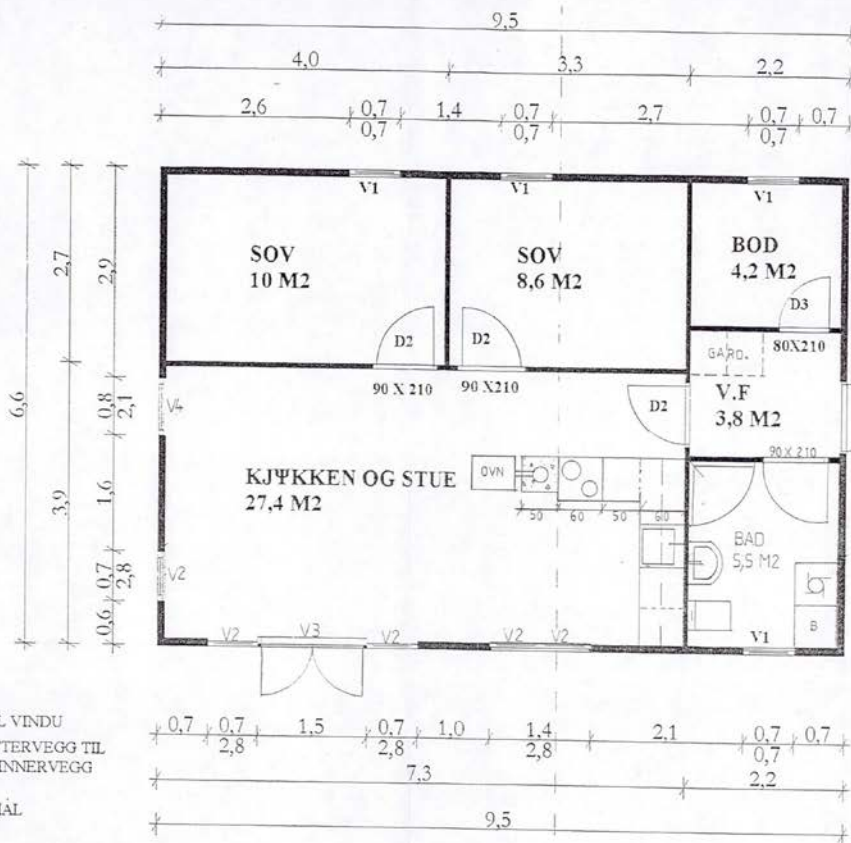
Verdbygg 3

RISØR FERIEUTUN - LAMKJÆR
RISØR KOMMUNE

FERIEHUS TYP: DR.HELLE
PLAN 1:50
DATO: 03.03.99
REV.DATO: 29.05.00

UTBYGGER:
HUSMANN INDUSTRI
RÅDHUSGT. 10, 4100 JØRRETELAND

SIV.ARK.
SUNNIVA DSSO

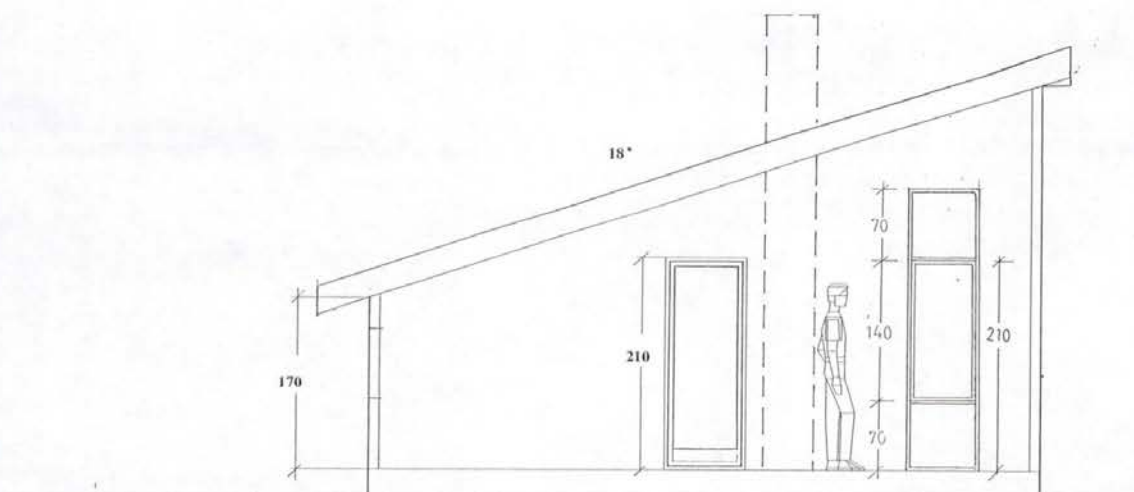


- MÅL : TIL VINDU
- MÅL : YTTERVEGG TIL SENTER INNERVEGG
- YTTERMÅL

Hovedutvalget for tekniske tjenester
Sak: 109/01
Godkjent på vitidre:
Behandler: 25.06.01



TEKNISK ETAT
2 8 MAR 2001



FERIEHUS TYPE : HELLE

	V1	V2	V3	V4	
ANTALL	4	5	1	1	
HENGLING	LUKKE	FAST / LUKKE	FAST / LUKKE	FAST	
KARMDYBDE					



RISØR KOMMUNE
Enhet plan og bygg

Øystein Lund

Vesledamveien 17
3440 RØYKEN

Vår saksbehandler
Anders Auten Pedersen

Saksnummer
BYGG-24/00040
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
20.06.2024

Øysanglia 15, ferdigattest for søknad om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 25 / 77 / 0 / 0

Tiltakshaver: Øystein Lund

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

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

Ferdigattesten gjelder for fritidsbolig i Øysanglia 15 slik det er beskrevet delegert vedtak TE-109/01, datert 25.6.2001.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

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

Saksbehandlingsgebyr kr. 1.260,-

Med hilsen

Anders A. Pedersen
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: ØSTEBØ EIENDOM AS

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

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



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

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



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for Risør kommune v/enhet for plan- og byggesak senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

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





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240050
Vår referanse: 3513675/24300560
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 104

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
376619	200	29.3.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Risør Tomteutvikling AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 376619 Tinglyst: 29.03.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Godesetdalen 20		
Postnummer: 4034	Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. 978703917	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Risør Tomteutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 978703917

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0901	Risør	25	57		
0901	Risør	25	99		

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

Dato 24/3-19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------------	---

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

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det gis bruksrett for nødvendig kjøring for rettighetshaver på alle de tilrettelagte veiene på gårdsnummer 25 bruksnummer 57 og 99. Det gis også rett til å parkere personbil på gårdsnummer 25 bruksnummer 57 og 99.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Stavanger 26/3-19	Jostein Olef Skolden

Noter:

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

Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom gitt av Risør Tomteutvikling AS for
gårdsnummer 25, bruksnummer 57 og 99 i Risør kommune

Rettighetshavere er:

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnummer	Bruksnummer
0901	Risør	25	91
0901	Risør	25	92
0901	Risør	25	93
0901	Risør	25	94
0901	Risør	25	95
0901	Risør	25	96
0901	Risør	25	97
0901	Risør	25	98
0901	Risør	25	63
0901	Risør	25	64
0901	Risør	25	65
0901	Risør	25	66
0901	Risør	25	67
0901	Risør	25	68
0901	Risør	25	70
0901	Risør	25	71
0901	Risør	25	73
0901	Risør	25	81
0901	Risør	25	82
0901	Risør	25	83
0901	Risør	25	84
0901	Risør	25	85
0901	Risør	25	86
0901	Risør	25	87
0901	Risør	25	88
0901	Risør	25	89
0901	Risør	25	90
0901	Risør	25	100
0901	Risør	25	101
0901	Risør	25	102
0901	Risør	25	103
0901	Risør	25	104
0901	Risør	25	105
0901	Risør	25	106
0901	Risør	25	107
0901	Risør	25	198
0901	Risør	25	199
0901	Risør	25	214
0901	Risør	25	218
0901	Risør	25	230

JC Støllha
26/319

0901	Risør	25	231
0901	Risør	25	237
0901	Risør	25	234
0901	Risør	25	233
0901	Risør	25	232
0901	Risør	25	242
0901	Risør	25	241
0901	Risør	25	240
0901	Risør	25	255
0901	Risør	25	256
0901	Risør	25	257
0901	Risør	25	258
0901	Risør	25	259
0901	Risør	25	260
0901	Risør	25	262
0901	Risør	25	264
0901	Risør	25	267
0901	Risør	25	108/0/1
0901	Risør	25	108/0/2
0901	Risør	25	109/0/1
0901	Risør	25	109/0/2
0901	Risør	25	140
0901	Risør	25	141
0901	Risør	25	142
0901	Risør	25	143
0901	Risør	25	144
0901	Risør	25	224
0901	Risør	25	225
0901	Risør	25	226
0901	Risør	25	227
0901	Risør	25	228
0901	Risør	25	229
0901	Risør	25	239
0901	Risør	25	238
0901	Risør	25	236
0901	Risør	25	235
0901	Risør	25	245
0901	Risør	25	265
0901	Risør	25	77
0901	Risør	25	75
0901	Risør	25	78
0901	Risør	25	79
0901	Risør	25	80

*Bnr. 264 er sammenslått
 med bnr 214.



26/5-19
 JCS/Stein



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240050
Vår referanse: 3513673/24300550
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 103

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2856	35	27.8.2002	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Kommune RISØR	MÅLEBREV		uten grensejustering
			X med grensejustering
	J.nr.	77/00	
	Målebrev nr.	34/027	
	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	07.11.2000	

TINGLYST

27 AUG. 2002

HOLT TINGLYST

BASSUNN 2856

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bar.	Festnr.
	25	77	
	Bruksnavn/adresse Tomt 6-03		
Areal (m ²)	365.6		

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	27.03.2002
Rekvirent	Risør tomteutvikling as
Bestyrer	Svein Rosland
Forretning	Kartforretning over G.nr. 25 B.nr. 77 i Risør Kommune. Grensen mellom G.nr.25 B.nr. 57 og B.nr. 77 ble ensidig justert ved at et areal på 82 m2 er overført fra B.nr.57 til B.nr.77. B.nr.77 utgjør etter dette 365.6 m2.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
Risør	11.04.2002	<i>Svein Rosland</i> Svein Rosland

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB

23 AUG. 2002

Risør Kommune - Oppmålingsavd.

Saknr. Sign. *SR*

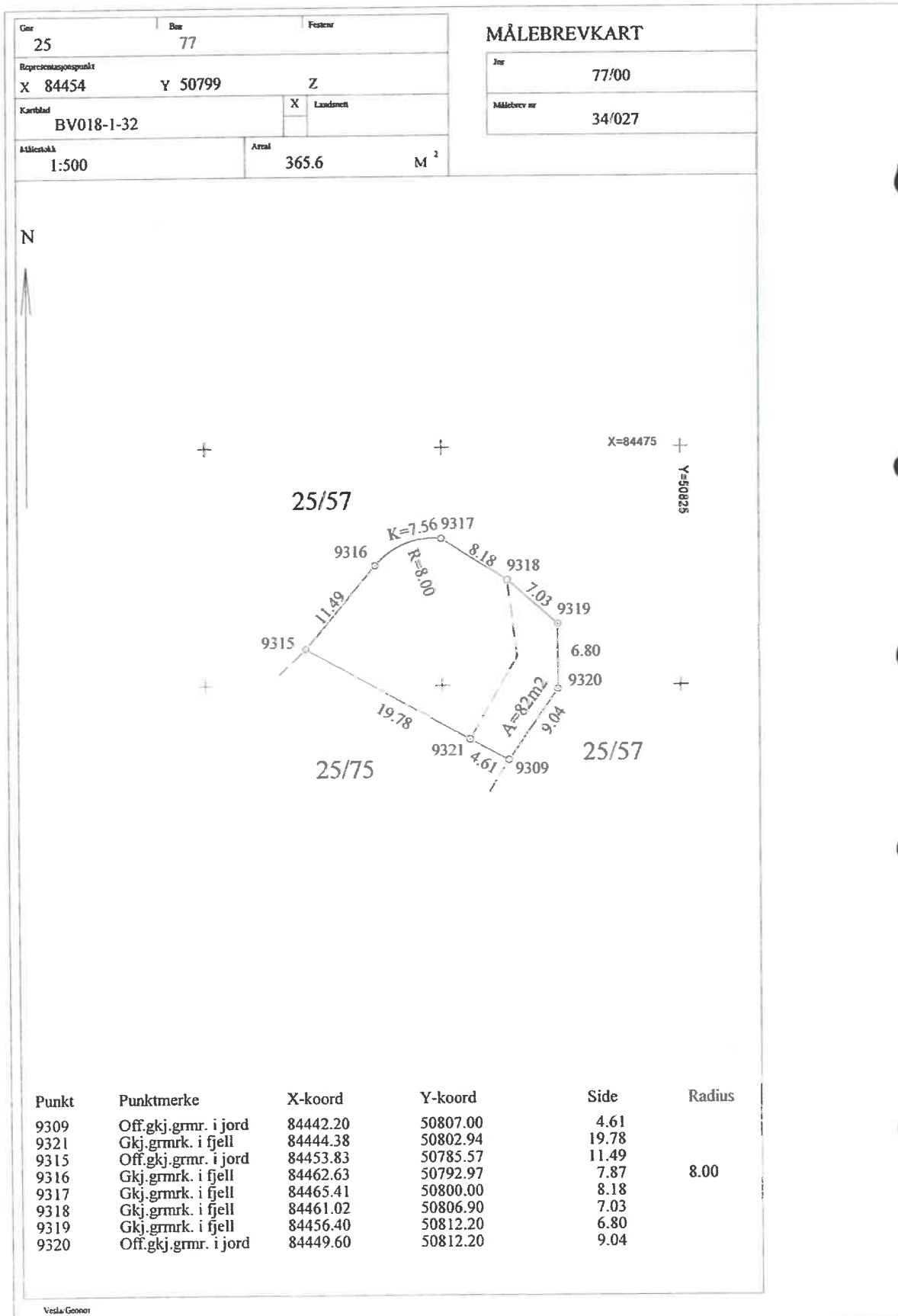
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



Doknr. 2856 Tinglyst 27.08.2002 Emb. 035
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



00/2529

Vedl. 2856/02

Ark 3 av 3

Protokoll for kartforretning		Pr. side	av side	U nr
		1	2	77/00
Det har vært holdt kartforretning på følgende eiendom:				
Eiendom	Adresse/bruksnavn	G nr	B nr	Festevr
	Øysang, tomt 6-03		25	77
	Forretningen gjelder	Kartforretning		
	Rekvirent (-er)	Rekvirensdato		
	Risør tomteutvikling as		30.10.2000	
Forretningen avholdes	Dato/kl	Sted		
	27/3-02	på tomta		
Til bestyreren:				
Generelle opplysninger	Bestyrers navn	Varslingsmåte (til partene)		
	Svein Rosland		116. Antale	
	Evt. midlertidig forretning	Flere bruksnummer i forretningen	Flere parseller i bruksnummeret	
	Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Nei <input type="checkbox"/> Ja	Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshaver	Navn	Adresse		
Kjøper/fester	Navn	Adresse		
Parter				
Gnr	Bnr	Festevr	Partsstilling	Navn
				Frammøte (kvittering)
25-75			Nabo	Eivind Osaland
25-57			Grunneier	Risør tomteutvikling as
25-77			Grunneier	Øystein Lund
Forretningen				
Tillatelse gitt	<input checked="" type="checkbox"/> Av bygningsrådet <input type="checkbox"/> Etter delegasjon		Dato	Sak nr
				%
Opplysninger om forretningen	Portlagte erkjenninger			
	-			
	Servitutter som hviler på arealet forretningen omfatter (og som kom fram under forretningen)			
Framlagte kommenter (dokumentasjon av fullmaktsforhold)				
Midlertidig målebrev for 25/77				
Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc. - se baksiden				
Måleprotokoll				
Måledato	Målt av	Ref		
27/3-02	Svein Rosland	M. brev nr 34/027		

Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc.

Grensene for tomtejusteringen ble gått opp. *Etter avtale møtte ingen.**Partene får protokollen tilsendt for godkjenning.*

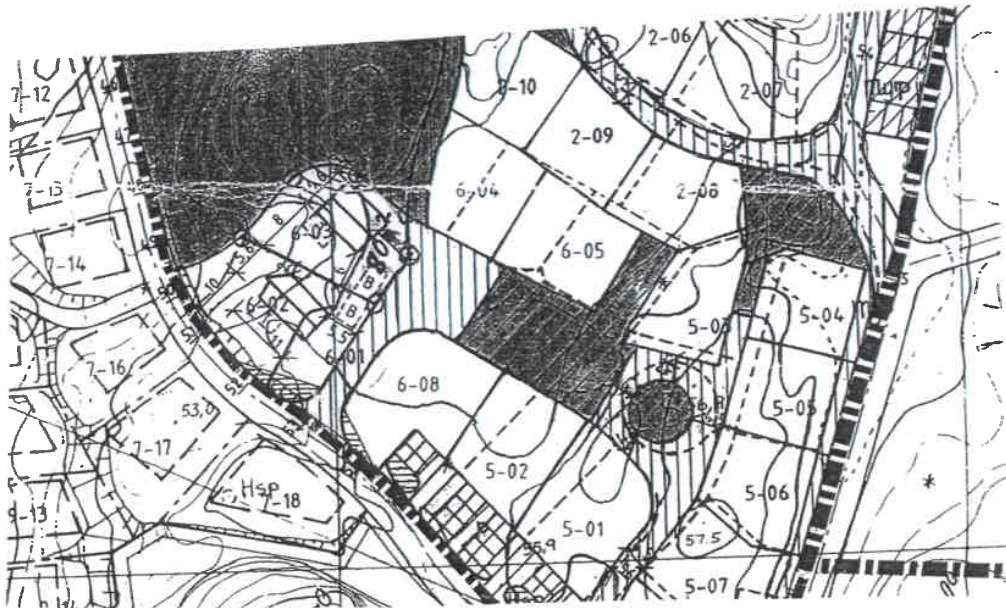
Boltene er i samsvar med situasjonskart. I de nye grensepunktene ble godkjente grensemerker satt ned. Det var ingen uenighet om grensefastsettelsen.

for hele tomten.

AVTALE MED UNDERSKRIFTER I FORBINDELSE MED GRENSEJUSTERING

- * Grensene ble oppgått og påvist sammen med partene. *25/77 og 25/57*
- Det ble gjort avtale om grensejustering mellom eiendommene *25/77 og 25/57*
- *Vedat 25/77 mottar ca. 80 m² fra 25/57*
- * Grensejusteringen foretas uten skjøte, og underskrift i markprotokollen er bindende
- * Partene ble gjort kjent med klageretten.
- * Det økonomiske i forbindelse med justeringen er oppgjort på avtalt måte.

Dagstein Lünd *7/4-02* *Jostein G. Stollha*
 Datq: *14/4-2002* Eier *25/77* *25/57* Grunneier *25/57*
Øystein Lund *5/4-02* *Åse Johanne*
Risor tomteutvikling as.



- Jeg bekrefter at avtalen dekkes av delingslovens § 2-3 (grensejustering) og er i samsvar med vedtak gitt, den *11.10.01* sak *181/01*...
- * Under forretningen kom det ikke frem noen rettigheter som kunne lide vesentlig skade som følge av justeringen

Bestyrerens underskrift

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken.
 Protokollens innhold er gjort kjent for alle fremmøtte

Sted

Risør

Dato

26/3-02

Underskrift

Svein Rør

I henhold til delingslovens § 1 - 6, kan forretningen påklages fylkesmannen.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240050
Vår referanse: 3513671/24300540
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 108

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3440	35	7.11.2000	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Kommune	Risør
---------	--------------

MIDLERTIDIG FORRETNING

<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering
<input type="checkbox"/>	med grensejustering
J.nr	77/00 HCLT
07 NOV. 2000	
SØRENSKRIVNINGEN DAGEOKNR. 3440	

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr	25	Bnr	77	Festestr	
	Bruksnavn/adresse Tomt nr. 6.03					
Representasjonspunkt	X	84455	Y	50800	Z	54
	Kartblad	BV018-1-32			<input checked="" type="checkbox"/>	Landsnett

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, nr 70, § 2-6, attesteres at det er rekvirert

Dato	30.10.2000					
Rekvirert	<input checked="" type="checkbox"/>	delingsforretning for en parsell av kartforretning over festgrunn av	Gnr	25	Bnr	57
Rekvirent	Navn Risør Tomteutviklingsselskap A/S					
Tillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	fast utvalg i møte den adm etter delegasjon den	Data	02.11.1989	Sak nr	B 116/89
Beskrivelse	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt. se pbl § 93 f. ledd h) jf § 95 nr 2.					
	Kart og delingsforretning over en parsell av G.nr.25 B.nr.57 i Risør kommune.					
Beliggenhet og grenser	<input checked="" type="checkbox"/>	er påvist i marken	Anslått areal	ca. 280 m ²		
Innbetalte gebyrer	kr. 9.610,- (inkl. oppmåling og tinglysing av midlertidig forretning)					
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev:		30.10.2003			

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilårene for å fullføre forretningen er til stede.					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Risør	3. november 2000	Thorvald A. Garthe	Svein Rosland		

Tinglysing

Dagbokstempel	 Doknr: 3440 Tinglyst: 07.11.2000 Emb. 035 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
---------------	---	--

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted	Dato	Underskrift

MÅLEBREVKART for midlertidig forretning

G.nr 25 B.nr 77 F.nr



Adresse: Tomt 6-03 Limkjerrheiene

Målestokk: 1:500

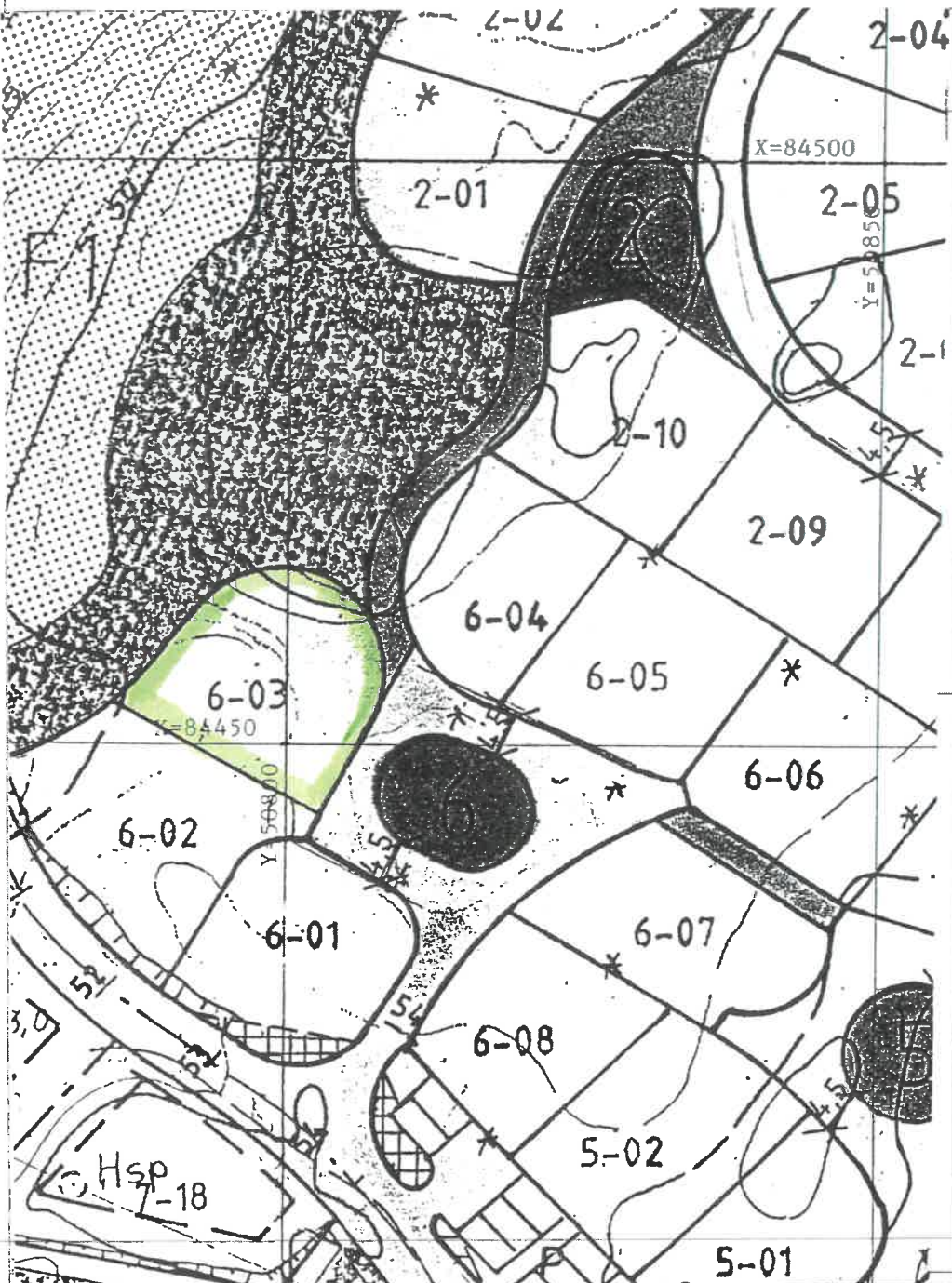
Representasjonspunkt

Dato: 03/11/00

Kartblad: BV018-1-32

X= 84455

Y= 50800





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240050
Vår referanse: 3513674/24300555
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 99

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
376619	200	29.3.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹


Innsenders navn (rekvirent): Risør Tomteutvikling AS		Plass for tinglyingsstempel  Doknr.: 376619 Tinglyst: 29.03.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Godesetdalen 20		
Postnummer: 4034	Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. 978703917	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Risør Tomteutvikling AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 978703917

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0901	Risør	25	57		
0901	Risør	25	99		

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

Dato 26/3-19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det gis bruksrett for nødvendig kjøring for rettighetshaver på alle de tilrettelagte veiene på gårdsnummer 25 bruksnummer 57 og 99. Det gis også rett til å parkere personbil på gårdsnummer 25 bruksnummer 57 og 99.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
<i>Stavanger 26/3-19</i>	

Noter:

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

Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom gitt av Risør Tomteutvikling AS for
 gårdsnummer 25, bruksnummer 57 og 99 i Risør kommune

Rettighetshavere er:

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnummer	Bruksnummer
0901	Risør	25	91
0901	Risør	25	92
0901	Risør	25	93
0901	Risør	25	94
0901	Risør	25	95
0901	Risør	25	96
0901	Risør	25	97
0901	Risør	25	98
0901	Risør	25	63
0901	Risør	25	64
0901	Risør	25	65
0901	Risør	25	66
0901	Risør	25	67
0901	Risør	25	68
0901	Risør	25	70
0901	Risør	25	71
0901	Risør	25	73
0901	Risør	25	81
0901	Risør	25	82
0901	Risør	25	83
0901	Risør	25	84
0901	Risør	25	85
0901	Risør	25	86
0901	Risør	25	87
0901	Risør	25	88
0901	Risør	25	89
0901	Risør	25	90
0901	Risør	25	100
0901	Risør	25	101
0901	Risør	25	102
0901	Risør	25	103
0901	Risør	25	104
0901	Risør	25	105
0901	Risør	25	106
0901	Risør	25	107
0901	Risør	25	198
0901	Risør	25	199
0901	Risør	25	214
0901	Risør	25	218
0901	Risør	25	230

JC Stollen
26/319

0901	Risør	25	231
0901	Risør	25	237
0901	Risør	25	234
0901	Risør	25	233
0901	Risør	25	232
0901	Risør	25	242
0901	Risør	25	241
0901	Risør	25	240
0901	Risør	25	255
0901	Risør	25	256
0901	Risør	25	257
0901	Risør	25	258
0901	Risør	25	259
0901	Risør	25	260
0901	Risør	25	262
0901	Risør	25	264
0901	Risør	25	267
0901	Risør	25	108/0/1
0901	Risør	25	108/0/2
0901	Risør	25	109/0/1
0901	Risør	25	109/0/2
0901	Risør	25	140
0901	Risør	25	141
0901	Risør	25	142
0901	Risør	25	143
0901	Risør	25	144
0901	Risør	25	224
0901	Risør	25	225
0901	Risør	25	226
0901	Risør	25	227
0901	Risør	25	228
0901	Risør	25	229
0901	Risør	25	239
0901	Risør	25	238
0901	Risør	25	236
0901	Risør	25	235
0901	Risør	25	245
0901	Risør	25	265
0901	Risør	25	77
0901	Risør	25	75
0901	Risør	25	78
0901	Risør	25	79
0901	Risør	25	80

*

 *Bnr. 264 er sammenlagt
 med bnr 214.

 26/5-19
 JCS/okle



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240050
Vår referanse: 3513672/24300544
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 100

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13874	200	5.1.2022	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

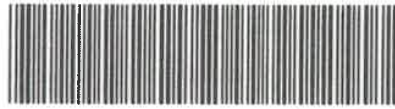
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Doknr: 13874 Tinglyst: 05.01.2022
STATENS KARTVERK

AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727044

Tinglysingsutdrag

Sak: 19-113252RFA-JAGD/JARD Øysang
Gnr.: 25
Kommune: Risør
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.10.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE OG AVSLUTNING AV SAK
Dato: 29.10.2021

Sted: Jordskifterettens kontor

Sak: 19-113252RFA-JAGD/JARD Øysang

Saken gjelder: Bruksordning – etablering av veilag

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Oddvar Kristensen

Parter	Prosessfullmektige	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Øysang Utvikling AS		Risør (4201)	25	57, 60, 61	0
Elin Marie Jahren André Jahren		Risør (4201)	25	63	0
Bjerg Kristine Weberg Svein Hanssen		Risør (4201)	25	65	0
Knut Ragnar Mikkelsen		Risør (4201)	25	66	0
Lisbeth Smedsrud Ola Smedsrud		Risør (4201)	25	67	0
Asle Haugen		Risør (4201)	25	68	0
Merethe Arctander		Risør (4201)	25	68	0
Geir Meling		Risør (4201)	25	70	0
Liss Hallan		Risør (4201)	25	71, 73	0
Kjersti Eriksen		Risør (4201)	25	75	0
Øystein Lund		Risør (4201)	25	77	0
Daniel Dokken Svendsen Linn Holmvik		Risør (4201)	25	78	0
Hilde Fjellheim		Risør (4201)	25	79	0
Svein Hanssen Bjerg Kristine Weberg		Risør (4201)	25	81	0
Tine Hallan		Risør (4201)	25	82	0
Abdelaziz Kossai		Risør (4201)	25	83	0
Gunnar Nordbø AS		Risør (4201)	25	84, 85, 86, 87	0
Gunnar Nordbø AS		Risør (4201)	25	88, 89, 90	0
Øysang Utvikling AS		Risør (4201)	25	91, 93	0
Tore Bjørn Framvik Elin Framvik		Risør (4201)	25	92	0
Andreas Raa-Bergset Kåre Martin Sormbroen		Risør (4201)	25	94, 95	0
Anne Karlotte Seland Leif Nilsen		Risør (4201)	25	96	0
Øysang Utvikling AS		Risør (4201)	25	97, 98	0
Gunnar Nordbø AS		Risør (4201)	25	100, 101, 102	0
Hege Rasmussen Engene Stian Sletten		Risør (4201)	25	104	0
Helge Bolstad Hege Elisabeth Larsen Bolstad		Risør (4201)	25	105	0
Isabell Bjørkli Larsen		Risør (4201)	25	106	0

Odd Einar Bjørkli Larsen					
Per Castellanos Ekerhovd Flor De Maria Castellanos Ekerhovd		Risør (4201)	25	107	0
Mette Irene Hansen Sven Erik Nilsen		Risør (4201)	25	108	1
Tallak Øen		Risør (4201)	25	108	2
Fredrik Tangerås		Risør (4201)	25	109	1
Roy Christoffer Løken Ina Vilde Evensen		Risør (4201)	25	109	2
Cathrin Nymo		Risør (4201)	25	112	0
Eystein Slettebø	Advokatfullmektig Maria Magdalena Lisiecka	Risør (4201)	25	112	0
Tom Serkan Wille Düsmezler Trine Stefferud		Risør (4201)	25	113	0
Elena Sleire	Grethe Skarvang Karlsen	Risør (4201)	25	114	0
Inger Synnøve Hobæk Lars Petter Ose		Risør (4201)	25	115	0
Kongsberg Maritime AS		Risør (4201)	25	116	0
Venke Kristin Lindhagen Jørn Ragnvald Lindhagen		Risør (4201)	25	117	0
Elisabeth Lilloe Kvåvik Stein Kvåvik		Risør (4201)	25	118	0
Øivind Isdahl-Engh Tove Marie Isdahl-Engh		Risør (4201)	25	119	0
Else Marie Tangen Smith Kristian Ohmer Smith		Risør (4201)	25	120	0
Preben Foss Skovli Anne-Marte Skovli		Risør (4201)	25	124	0
Marianne Klingen		Risør (4201)	25	125	0
Else Marie Tangen Smith Kristian Ohmer Smith Tove Marie Isdahl-Engh Øivind Isdahl-Engh		Risør (4201)	25	126, 127, 136	
Tomas Juozapavicius Dileta Juozapaviciene		Risør (4201)	25	128	0
Gry Astrid Brattensborg Frode Oset		Risør (4201)	25	140	0
Kristin Vik Øritsland		Risør (4201)	25	141	0
Jan Løvbakken Nina Helen Løvbakken		Risør (4201)	25	142	0
Thomas Eljarbø Andrea Victoria Simensen Eljarbø		Risør (4201)	25	143, 144	0
Dag-Espen Borge Kristin Frøshaug Borge		Risør (4201)	25	198, 218	0

Erik Kollerud	Risør (4201)	25	199	0
Jochen Weiss	Risør (4201)	25	214	0
Nils Eskestøl Isaksen	Risør (4201)	25	217	0
Ingunn Engebretsen Espen Engebretsen	Risør (4201)	25	219	0
Espen Engebretsen	Risør (4201)	25	220	0
Jegertunet AS	Risør (4201)	25	221	0
Knut Øverland Gro Hege Vestøl	Risør (4201)	25	222	0
Idun Åsgard	Risør (4201)	25	222	0
Kari Anne Aase Dolonen Jan Arild Dolonen	Risør (4201)	25	223	0
Elisabeth Zaal Stojanovic Alexander Stojanovic	Risør (4201)	25	224	0
Siri Gulbrandsøy Martin Vavik	Risør (4201)	25	225	0
Trond Arne Mortensen Vivi Støttum Mortensen	Risør (4201)	25	226, 235	0
Øysang Utvikling AS	Risør (4201)	25	227	0
Stavangerhytten AS	Risør (4201)	25	228	0
Håvard Stamsø-Ellingsen	Risør (4201)	25	229	0
May Britt Stamsø	Risør (4201)	25	229	0
Ida Karine Riefling	Risør (4201)	25	230	0
Hege Ribe Bjørn Tore Jakobsen	Risør (4201)	25	231	0
Jan Ari Christensen Cecilie Hee Yung Pedersen	Risør (4201)	25	232	0
Toril Hellstrand	Risør (4201)	25	233	0
Björg Mørland Johnny Torgersen	Risør (4201)	25	234	0
Marit Vestre Evensen	Risør (4201)	25	236	0
Terje Roald Evensen	Risør (4201)	25	236	0
Elisabeth Olsbu	Risør (4201)	25	237	0
Georg Fredvik	Risør (4201)	25	238	0
Gunnar Nordbø AS	Risør (4201)	25	238	0
Knut Skullestad Trude Strand Skullestad	Risør (4201)	25	239	0
Kristene Murial Anne Olsen	Risør (4201)	25	240	0
Øysang Utvikling AS	Risør (4201)	25	241, 253, 254, 256	0
Roy Erik Olsen	Risør (4201)	25	242	0
Stein Ødegaard	Risør (4201)	25	242	0
Thorleif Karlsen Mona Kristiansen	Risør (4201)	25	245	0
Vanja Mille Andreassen	Risør (4201)	25	255	0
Kristene Murial Anne Olsen	Risør (4201)	25	257, 258	0

André Martens Solem Ingeborg Ditmansen- Solem	Risør (4201)	25	259	0
Frank Einar Andersen	Risør (4201)	25	260	0
Berit Birkeland Andersen	Risør (4201)	25	260	0
Pål Martinsen	Risør (4201)	25	262	0
Rina Martinsen	Risør (4201)	25	262	0
Kåre Reini Urfjell Mai-Lisbet Reini	Risør (4201)	25	265	0
Rigmor Nygård	Risør (4201)	25	267	0

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 3-8 Regler om sambruk (Bruksordning), som gir jordskifteretten hjemmel til å stifte-, og endre vedtekter for veilag.

Jordskifteloven § 3-8. Reglar om sambruk (bruksordning)

«Jordskifteretten kan gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommar. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk frå før, dersom det er særlege grunnar for det. Jordskifteretten kan ordne tilhøva mellom eigar og bruksrettshavarar og mellom bruksrettshavarar. Jordskifteretten kan mellom anna avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi reglar om bruksmåte.

Jordskifteretten kan både gi varige og mellombelse reglar.»

Avsnittene Bakgrunn og Saksgang er sletta fra avgjørelsen.

Saklig og geografisk avgrensing

I enhver sak skal jordskifteretten avgrense saken saklig og geografisk, jfr. jordskifteloven § 6-9. Sakens saklige avgrensing er jordskifteloven § 3-8 Regler om sambruk (Bruksordning).

Sakens geografiske avgrensing er de eiendommene som inngår i partslisten, og som sogner til de veiene som er markert på inntatt jordskiftekart.

Vilkår for jordskifte

For å gjennomføre saken har jordskifteretten et selvstendig ansvar for å påse at vilkårene i jordskifteloven er oppfylt. Disse vilkårene er:

§ 3-2. Utenleige eigedomstilhøve

Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst ein eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva.

I kravet, og i kommentarer til kravet i innledningen av saksbehandlingen, var det åpenbart at det har vært utfordringer angående organiseringen av driften av veiene. Det er dokumentert uenigheter og uoverensstemmelser om betaling av-, og størrelsen på veiavgiften. Videre var ikke alle eiendommene som sognet til, med i veilaget slik de plikter i henhold til veglova § 55.

Veiene utenom Jegertunet har vært driftet av vel-lagene i området. Mellom disse vel-lag har det vært et godt samarbeid. Men det er også beskrevet utfordringer i forhold til mange små utbyggere sin bruk av veiene. Det har vært et behov for å avklare hvem som skal være den som avtaler utbyggers bruk og plikter i forbindelse bruk av veiene. Dette har jordskifteretten fått inntrykk av at har bedret seg ved at man nå har en større utbygger i område.

Jordskifterettens konklusjon er at vilkåret om utjenlige eiendomsforhold i henhold til jordskifteloven § 3-2 er oppfylt.

§ 3-3. Meir tenleige eigedomstilhøve i jordskifteområdet

«Jordskifteretten kan herre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenleige eigedomstilhøve i jordskifteområdet.»

Jordskifteretten står fritt til å velge ett eller flere av virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 for å løse det som er utjenlig.

Etter jordskifteloven § 3-8 kan jordskifteretten gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer, jf § 3-8 ovenfor. Sambruk, eller felles bruk, er definert som der mer enn én eiendom har rett til å bruke et areal. Jordskifteretten konstaterer at veiene på Øysang er sambruk mellom hytteeiendommene.

Utjenligheten i denne saken er av organisatorisk art. Man har ikke et samlet oppdatert styringsverktøy for drift og vedlikehold av veien. Ved å etablere veilag med vedtekter får man et formalisert styringsverktøy for fremtidig bruk, drift og vedlikehold av veien.

Jordskifterettens konklusjon er at vilkåret i jordskifteloven § 3-3 er oppfylt.

§ 3-18. Vern mot tap

«Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.»

Jordskifteretten skal for hver enkelt eiendom vurdere om kostnadene og ulempene er større enn nytten, ved at eiendommen blir med i et veilag. Eiendommene er i hovedsak hytteeiendommer med de samme kostnader og nytte, slik at jordskifteretten ser eiendommene som like i denne vurderingen.

Gevinsten med saken er først og fremst at det lages et regelverk som klargjør den enkeltes rettigheter og plikter i forbindelse med drift og vedlikehold av de felles private veiene. Nytt kan være vanskelig å måle i antall kroner, men det er grunn til å anta at en slik avklaring og formalisering vil øke verdien på hver enkelt eiendom. I tillegg vil det bidra til at samarbeidsklimaet kan forbedres og at drift av veien blir mer kostnadseffektiv.

Videre er en rettskraftig avgjørelse fra en domstol, et grunnlag for eventuell tvangsinn driving av kostnader til veivedlikehold som ikke blir betalt frivillig.

Jordskifteretten kan vanskelig se at det er vesentlige ulemper knyttet til å delta i en slik type sak for jordskifteretten, eller for eiendommene å bli medeier i et veilag. Eiendommene i seg selv vil ikke ha en ulempe av dette. For eierne vil saken føre med seg kostnader knyttet til tidsbruk på saken. Retten legger imidlertid til grunn at tidsbruken i jordskifteretten neppe er vesentlig større enn tidsbruken som ville ha vært ved håndtering av en konflikt om veivedlikeholdet.

Jordskifterettens konklusjon er at fordelene med å gjennomføre saken er minst like store som kostnadene og ulempene for alle eiendommene på Øysang. Vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.

Etter jordskifteretten vurdering er alle vilkårene i jordskifteloven oppfylt for å gjennomføre saken.

Avsnittene Merknader til jordskifteløsning, Jordskiftekart og Konstituering av de nye veilagene er sletta fra avgjørelsen.

Vedtekter for veilagene

Jordskifteretten ser at det i senere tid er fradelt nye eiendommer som sogner til veiene, og som plikter å bli medeiere i veilagene. Disse er ført opp i § 5.1 i det veilaget de sogner til. Veilaget må tildele disse eiendommene andeler når det fremlegges byggetillatelse. Disse eiendommene er ikke gjort til parter i jordskiftesaken, men vedtektene vil også bli tinglyst på disse.

Vedtekter for Øysangkollen veilag

§ 1. VEIEN

Øysangkollen veilag, (org nr. 921 270 399) heretter kalt veilaget, omfatter veien Jegertunet i Risør kommune.

Veien og veilagets ansvaret for veien, er markert med blått på jordskiftekart i jordskiftesak 19-113252RFA- Øysang.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.

§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veiene ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veiene.

Veilaget kan foreta større tiltak på veiene, som omlegging og standardheving.

Veiene skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veiene disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veiene utøves av veilagets styre på veiene av medeierne.

Veiene ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE
§ 5.1 Medeiere, andeler og fordeling av drift- og vedlikehold

Eier av eiendom som har andel, er medeiere med følgende andeler.

GNR./BNR	EIER	ANDEL
25/60, 61	Øysang Utvikling AS	
25/112	Slettebø, Eystein og Nymo, Cathrin	1
25/113	Düsmezler, Tom Düsmezler og Stefferud, Trine	1
25/114	Sleire, Elena	1
25/115	Hobæk, Inger Synnøve og Ose, Lars Petter	1
25/116	Kongsberg Maritime AS	1
25/117	Lindhagen, Venke Kristin og Jørn Ragnvald	1
25/118	Kvåvik, Stein og Elisabeth Lilloe	1
25/119, 126, 127, 136	Isdahl-Engh, Øivind og Tove Marie	1
25/120, 126, 127, 136	Smith, Else Marie T. og Kristian O.	1
24/124	Skovli, Anne-Marte og Skovli, Preben Foss	
25/125	Klingen, Marianne	
25/128	Juozapaviciene, Dileta og Tomas	1
25/219, 220, 221	Jegertunet AS v/ Engebretsen, Ingunn og Espen	3
25/253	Øysang Utvikling AS	
25/254	Øysang Utvikling AS	
25/279	Øysang Utvikling AS	
25/280	Øysang Utvikling AS	
25/281	Øysang Utvikling AS	
25/282	Øysang Utvikling AS	
25/283	Øysang Utvikling AS	

25/284	Øysang Utvikling AS	
25/285	Øysang Utvikling AS	
Sum		13

Andelen følger eiendommen, og kan ikke skilles fra denne.

Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veiene og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak på årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendommen får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, skal dette meldes til styret så tidlig som mulig. På bakgrunn av endret bruk kan andelen endres, jf. § 16.2.

Eier av ubebygde tomter som er medeiere etter § 5.1 får tildelt andel, og dermed retter og plikter i veilaget, når byggetillatelse er gitt. Eier plikter å sende kopi av godkjent byggesøknad til styret.

Fradelinger av nye tomter innenfor veiens dekningsområde har rett og plikt til å bli medeier i veilaget. Ansvarlig for fradelingen skal sende melding til styret senest innen tre uker fra fradeling er offisielt gjennomført. Årsmøtet avgjør om det skal ytes vederlag for nytt medlemskap – jfr. § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeierens andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Medeiere som er tildelt andel, og som tar del i vedlikeholdskostnadene, har møte- og stemmerett på årsmøte.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. august hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig/pr. e-post til styret innen 10. juni. Alle saker fremmet til behandling som sak på årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig per post eller e-post til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie skal ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta årsavgift og veiavgift etter § 13 og § 14, samt engangsvederlag § 15
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET**§ 7.1 Sammensetning**

Veilaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er en vararepresentanter til styret. Disse velges for to år, og slik at halvparten står på valg hvert år.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Dersom veilaget utvides med flere medeiere og arbeidsmengden øker, kan styre fremme forslag til årsmøte om at styret utvides til fem medlemmer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig/per mail. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten. Vararepresentanten kan møte ved forfall fra et av styremedlemmene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt, og mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når bare to av styrets medlemmer er til stede, treffes beslutning bare ved enstemmighet. Ved økonomiske beslutninger må kasserer være til stede.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av veiområdet eller rydding av veietasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltreddelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien
- (6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3

- (7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Sørge for innkreving av årsavgift, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndrivning av skyldig beløp
- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om årsavgift, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
- (14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av veien
- (16) Vurdere behovet for-, og eventuell tegne forsikring for veien
- (17) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
- (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien
- (19) Inngå avtale med utbyggere/entreprenører om bruk av felles veier

I saker etter f.eks. punkt (3) «om tiltak på veien eller vinterdrift», plikter styret å kontakte styrelederne i det andre veilaget for å avklare om de har vedlikeholdsbehov som gjør det fordelaktig med felles anbud.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, to medlemmer til styre, vararepresentant, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret en uke før årsmøte.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte årsavgifter, veiavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av særlige veiavgifter, engangsvederlag for medlemskap og andre inntekter, skal utlignes på medeierne i form av årsavgift. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 14. VEIAVGIFTER

§ 14.1 Årsavgift

Fastsatt årsavgift av årsmøte skal kreves inn av styret. Styret sende faktura/krav om innbetaling med forfallsdato.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap. Årsmøte fastsetter engangsvederlaget.

Dersom det vedtas betaling, gir betalt engangsvederlag medeierskap i veien og skal betales av den som søker om å bli medeier.

Engangsvederlaget skal betales inn til veilaget, jfr § 12.

§ 16. BRUK AV VEIEN

§ 16.1 Generelt om bruk av veien

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering av kjøretøy, samt tilhenger skal ikke skje på veiområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser. Trafikkregulerende tiltak fastsatt av styret eller årsmøte, defineres ikke som hindringer.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av veien

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på veien dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Optak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Vedtekter for Øysanglia veilag**§ 1. VEIEN**

Øysanglia veilag, heretter kalt veilaget, omfatter veien Øysanglia og deler av veien Jegertunet i Risør kommune.

Veien og veilagets ansvaret for veien, er markert med grønt på jordskiftekart i jordskiftesak 19-113252RFA- Øysang.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.

§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veiene ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veiene.

Veilaget kan foreta større tiltak på veiene, som omlegging og standardheving.

Veiene skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veiene disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veiene utøves av veilagets styre på veiene av medeierne.

Veiene ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler og fordeling av drift- og vedlikehold

Eier av eiendom som har andel, er medeiere med følgende andeler.

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Andel
gnr. 25 bnr. 57, 91, 93, 97, 98	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 63	Jahren, Andre og Elin Marie	1
gnr. 25 bnr. 64	Hansen, Per Audun og Solbjørg Vik	1
gnr. 25 bnr. 65, 81	Weberg, Bjørg Kristine og Svein	1
gnr. 25 bnr. 66	Mikkelsen, Knut Ragnar	1
gnr. 25 bnr. 67	Smedsrud, Lisbeth og Ola	1
gnr. 25 bnr. 68	Arctander, Merethe og Haugen, Asle	1
gnr. 25 bnr. 70	Meling, Geir	1
gnr.25 bnr. 71, 73	Hallan, Liss	1
gnr. 25 bnr. 75	Eriksen, Kjersti	1
gnr. 25 bnr. 77	Lund, Øystein	1
gnr. 25 bnr. 78	Holmvik, Linn og Svendsen, Daniel D.	1
gnr. 25 bnr. 79	Fjellheim, Hilde	1
gnr. 25 bnr. 80	Solheim, Tor Ole og Lærum, Anita	1
gnr. 25 bnr. 82	Hallan, Tine	
gnr. 25 bnr. 83	Kossai, Abdelaziz	
gnr. 25 bnr. 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 100, 101, 102	Gunnar Nordbø AS	
gnr. 25 bnr. 85	Gunnar Nordbø AS	1
gnr. 25 bnr. 92	Framvik, Elin og Tore Bjørn	1
gnr. 25 bnr. 94, 95	Sornbroen, Kåre Martin Raa-Bergset, Andreas	1
gnr. 25 bnr. 96	Nilsen, Leif og Seland, Anne Karlotte	1
gnr. 25 bnr. 102	Gunnar Nordbø AS	1
gnr. 25 bnr. 104	Engene, Hege R. og Stian Sletten	1
gnr. 25 bnr. 105	Bolstad, Helge og Hege E.	1
gnr. 25 bnr. 106	Larsen, Odd Einar B. og Isabell B.	1

gnr. 25 bnr. 107	Ekerhovd, Flor De Maria C. og Per C.	1
gnr. 25 bnr. 108 snr. 1	Hansen, Mette Irene og Nilsen, Sven Erik	1
gnr. 25 bnr. 108 snr. 2	Øen, Tallak	1
gnr. 25 bnr. 109 snr. 1	Tangerås, Fredrik	1
gnr. 25 bnr. 109 snr. 2	Løken, Roy Christoffer og Ina Vilde	1
gnr. 25 bnr. 140	Brattensborg, Gry Astrid og Oset, Frode	1
gnr. 25 bnr. 141	Øritsland, Kristin Vik	1
gnr. 25 bnr. 142	Løvbakken, Nina Helen og Jan	1
gnr. 25 bnr. 143, 144	Eljarbø, Thomas og Andrea Victoria S.	1
gnr. 25 bnr. 198	Borge, Kristin Frøshaug og Dag-Espen	1
gnr. 25 bnr. 199	Kollerud, Erik	1
gnr. 25 bnr. 214	Weiss, Jochen	1
gnr. 25 bnr. 217	Isaksen, Nils Eskestøl	
gnr. 25 bnr. 218	Borge, Dag-Espen og Kristin Frøshaug	
gnr. 25 bnr. 222	Åsgard, Idun Vestøl, Gro Hege Øverland, Knut	
gnr. 25 bnr. 223	Dolonen, Kari Anne A. og Jan Arild	
gnr. 25 bnr. 224	Stojanovic, Elisabeth Zaal og Alexander	1
gnr. 25 bnr. 225	Guldbrandsøy, Siri og Vavik, Martin	1
gnr. 25 bnr. 226, 235	Mortensen, Vivi S. og Trond Arne	1
gnr. 25 bnr. 227, 241, 256	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 228	Stavangerhytten AS	
gnr. 25 bnr. 229	Stamsø, May Britt og Håvard	1
gnr. 25 bnr. 230	Riefing, Ida Karine	
gnr. 25 bnr. 231	Jakobsen, Bjørn Tore og Ribe, Hege	1
gnr. 25 bnr. 232	Christensen, Jan Ari Pedersen, Cecilie Hee Yung	1
gnr. 25 bnr. 233	Hellstrand, Toril	
gnr. 25 bnr. 234	Torgersen, Johnny og Mørland, Bjørg	1
gnr. 25 bnr. 236	Evensen, Marit Vestre og Terje Roald	
gnr. 25 bnr. 237	Olsbu, Elisabeth	
gnr. 25 bnr. 238	Fredvik, Georg og Gunnar Nordbø AS	
gnr. 25 bnr. 239	Skullestad, Knut og Trude Strand	1
gnr. 25 bnr. 240, 257, 258	Olsen, Kristene Murial Anne	
gnr. 25 bnr. 242	Ødegaard, Stein og Olsen, Roy Erik	1
gnr. 25 bnr. 245	Kristiansen, Mona og Karlsen, Thorleif	1
gnr. 25 bnr. 255	Risør Tomteutvikling AS og Andreassen, Vanja M.	
gnr. 25 bnr. 259	Solem, André Martens Ditmansen-Solem, Ingeborg	1
gnr. 25 bnr. 260	Andersen, Frank Einar og Berit B.	1
gnr. 25 bnr. 262	Martinsen, Rina og Pål	1
gnr. 25 bnr. 265	Reini, Mai-Lisbet og Kåre Urfjell	1

gnr. 25 bnr. 267	Nygård, Rigmor	
gnr. 25 bnr. 275	Finnanger, Christian og Silje Gjølberg	
gnr. 25 bnr. 276	Ljungmann, Hilde Merete	
gnr. 25 bnr. 277	Nilssen, Frode Bård og Tone Lyng	
gnr. 25 bnr. 278	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 286	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 287	Byfuglien, Kjetil og Stine M. Haaland	
gnr. 25 bnr. 288	Liverød, Bjørn og Grete	
Sum andeler		47

Andelen følger eiendommen, og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veiene og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak på årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendommen får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.

Ved endring av utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, skal dette meldes til styret så tidlig som mulig. På bakgrunn av endret bruk kan andelen endres, jf. § 16.2.

Eier av ubebygde tomter som er medeiere etter § 5.1 får tildelt andel, og dermed retter og plikter i veilaget, når byggetillatelse er gitt. Eier plikter å sende kopi av godkjent byggesøknad til styre.

Fradelinger av nye tomter innenfor veiens dekningsområde har rett og plikt til å bli medeier i veilaget. Ansvarlig for fradelingen skal sende melding til styret senest innen tre uker fra fradeling er offisielt gjennomført. Årsmøtet avgjør om det skal ytes vederlag for nytt medlemskap – jfr. § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeierens andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Medeiere som er tildelt andel, og som tar del i vedlikeholdskostnadene, har møte- og stemmerett på årsmøte.

§ 6.1 Innkalling

Årsmøte skal holdes innen 1. august hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig/pr. e-post til styret innen 10. juni. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig eller per e-post til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie skal ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta årsavgift og veiavgift etter § 13 og § 14, samt engangsvederlag § 15
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnevnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnevnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i saklisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret. Disse velges for to år, og slik at halvparten står på valg hvert år.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig/per mail. Saklisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene. Vararepresentant kan møte ved forfall fra et av styremedlemmene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) Sørgje for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta tilbud om tiltak på veien eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av veiområdet eller rydding av vegetasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før

- anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien
 - (6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
 - (7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
 - (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
 - (9) Sørge for innkreving av årsavgift, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
 - (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
 - (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om årsavgift, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
 - (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
 - (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
 - (14) Sendte ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
 - (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av veien
 - (16) Tegne forsikring for veien
 - (17) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
 - (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien
 - (19) Inngå avtale med utbyggere/entreprenører om bruk av felles veier

I saker etter f.eks. punkt (3) «om tiltak på veien eller vinterdrift», plikter styret å kontakte styrelederne i det andre veilaget for å avklare om de har vedlikeholdsbehov som gjør det fordelaktig med felles anbud.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, kasserer, sekretær, to styremedlemmer, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret en uke før årsmøte.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte årsavgifter, veiavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av særlige veiavgifter, engangsvederlag for medlemskap og andre inntekter, skal utlignes på medeierne i form av årsavgift. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 14. VEIAVGIFTER**§ 14.1 Årsavgift**

Fastsatt årsavgift av årsmøte skal kreves inn av styret. Styret sender faktura/krav om innbetaling med forfallsdato.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap. Årsmøte fastsetter engangsvederlaget.

Dersom det vedtas betaling, gir betalt engangsvederlag medeierskap i veien og skal betales av den som søker om å bli medeier.

Engangsvederlaget skal betales inn til veilaget, jfr § 12.

§ 16. BRUK AV VEIEN**§ 16.1 Generelt om bruk av veien**

Ferdsløse må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering av kjøretøy, samt tilhenger skal ikke skje på veiområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser. Trafikkregulerende tiltak fastsatt av styret eller årsmøte, defineres ikke som hindringer.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av veien

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekning av kostnader med nødvendige tiltak på veien dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1. er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Avsnittene Sakskostnader for jordskifteretten, Anke og Tinglysing er sletta fra avgjørelsen

Jordskifteavgjørelse

Slutning

1. Vedtekter for Øysangkollen og Øysanglia veilag fastsettes slik som bestemt ovenfor.
2. Sakskostnadene for jordskifteretten fastsettes til kr. 750,- per part.

Sak 19-14769REN-JAGD/JARD ØYSANG er herved avsluttet

29.10.2021

Sign.

Oddvar Kristensen



Rett utdrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Åshild Dale'.

Åshild Dale

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Risør (4201)	25	57		0
Risør (4201)	25	60		0
Risør (4201)	25	61		0
Risør (4201)	25	63		0
Risør (4201)	25	65		0
Risør (4201)	25	66		0
Risør (4201)	25	67		0
Risør (4201)	25	68		0
Risør (4201)	25	68		0
Risør (4201)	25	70		0
Risør (4201)	25	71		0
Risør (4201)	25	73		0
Risør (4201)	25	75		0
Risør (4201)	25	77		0
Risør (4201)	25	78		0
Risør (4201)	25	79		0
Risør (4201)	25	81		0
Risør (4201)	25	82		0
Risør (4201)	25	83		0
Risør (4201)	25	84		0
Risør (4201)	25	85		0

Risør (4201)	25	86	0
Risør (4201)	25	87	0
Risør (4201)	25	88	0
Risør (4201)	25	89	0
Risør (4201)	25	90	0
Risør (4201)	25	91	0
Risør (4201)	25	92	0
Risør (4201)	25	93	0
Risør (4201)	25	94	0
Risør (4201)	25	95	0
Risør (4201)	25	96	0
Risør (4201)	25	97	0
Risør (4201)	25	98	0
Risør (4201)	25	100	0
Risør (4201)	25	101	0
Risør (4201)	25	102	0
Risør (4201)	25	104	0
Risør (4201)	25	105	0
Risør (4201)	25	106	0
Risør (4201)	25	107	0
Risør (4201)	25	108	1
Risør (4201)	25	108	2
Risør (4201)	25	109	1
Risør (4201)	25	109	2
Risør (4201)	25	112	0
Risør (4201)	25	112	0
Risør (4201)	25	113	0
Risør (4201)	25	114	0
Risør (4201)	25	115	0
Risør (4201)	25	116	0
Risør (4201)	25	117	0
Risør (4201)	25	118	0
Risør (4201)	25	119	0
Risør (4201)	25	120	0
Risør (4201)	25	124	0
Risør (4201)	25	125	0
Risør (4201)	25	126	0
Risør (4201)	25	126	0
Risør (4201)	25	127	0
Risør (4201)	25	127	0
Risør (4201)	25	128	0
Risør (4201)	25	136	0
Risør (4201)	25	136	0
Risør (4201)	25	140	0
Risør (4201)	25	141	0
Risør (4201)	25	142	0
Risør (4201)	25	143	0
Risør (4201)	25	144	0

Risør (4201)	25	198		0
Risør (4201)	25	199		0
Risør (4201)	25	214		0
Risør (4201)	25	214		0
Risør (4201)	25	217		0
Risør (4201)	25	218		0
Risør (4201)	25	219		0
Risør (4201)	25	220		0
Risør (4201)	25	221		0
Risør (4201)	25	222		0
Risør (4201)	25	222		0
Risør (4201)	25	223		0
Risør (4201)	25	224		0
Risør (4201)	25	225		0
Risør (4201)	25	226		0
Risør (4201)	25	227		0
Risør (4201)	25	228		0
Risør (4201)	25	229		0
Risør (4201)	25	229		0
Risør (4201)	25	230		0
Risør (4201)	25	231		0
Risør (4201)	25	232		0
Risør (4201)	25	233		0
Risør (4201)	25	234		0
Risør (4201)	25	235		0
Risør (4201)	25	236		0
Risør (4201)	25	236		0
Risør (4201)	25	237		0
Risør (4201)	25	238		0
Risør (4201)	25	238		0
Risør (4201)	25	239		0
Risør (4201)	25	240		0
Risør (4201)	25	241		0
Risør (4201)	25	242		0
Risør (4201)	25	242		0
Risør (4201)	25	245		0
Risør (4201)	25	253		0
Risør (4201)	25	254		0
Risør (4201)	25	255		0
Risør (4201)	25	256		0
Risør (4201)	25	257		0
Risør (4201)	25	258		0
Risør (4201)	25	259		0
Risør (4201)	25	260		0
Risør (4201)	25	260		0
Risør (4201)	25	262		0
Risør (4201)	25	262		0
Risør (4201)	25	265		0

Risør (4201)	25	267	0
Risør (4201)	25	275	0
Risør (4201)	25	276	0
Risør (4201)	25	277	0
Risør (4201)	25	278	0
Risør (4201)	25	279	0
Risør (4201)	25	280	0
Risør (4201)	25	281	0
Risør (4201)	25	282	0
Risør (4201)	25	283	0
Risør (4201)	25	284	0
Risør (4201)	25	285	0
Risør (4201)	25	286	0
Risør (4201)	25	287	0
Risør (4201)	25	288	0

**AGDER JORDSKIFTERETT**

Dok 1421

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
19-113252RFA-JAGD/JARDDato
03.01.2022**Tinglysing - 19-113252RFA-JAGD/JARD Øysang**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Risør (4201)	25	57
Risør (4201)	25	60
Risør (4201)	25	61
Risør (4201)	25	63
Risør (4201)	25	65
Risør (4201)	25	66
Risør (4201)	25	67
Risør (4201)	25	68
Risør (4201)	25	68
Risør (4201)	25	70
Risør (4201)	25	71
Risør (4201)	25	73
Risør (4201)	25	75
Risør (4201)	25	77
Risør (4201)	25	78
Risør (4201)	25	79
Risør (4201)	25	81
Risør (4201)	25	82
Risør (4201)	25	83
Risør (4201)	25	84
Risør (4201)	25	85
Risør (4201)	25	86
Risør (4201)	25	87
Risør (4201)	25	88
Risør (4201)	25	89
Risør (4201)	25	90

Postadresse
Postboks 90 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund 4605 Krstiansand
Postboks 788 Stoa 4809 Arendal**Besøksadresse**
Brogaten 31 Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65 Krstiansand
Ragnvald Blakstads vei 1 Arendal**E-post**
agder.jordskifterett@domstol.no**Internet**
<http://www.domstol.no/jagd>**Telefon**
38326170**Organisasjonsnr.**
926727044

Risør (4201)	25	91
Risør (4201)	25	92
Risør (4201)	25	93
Risør (4201)	25	94
Risør (4201)	25	95
Risør (4201)	25	96
Risør (4201)	25	97
Risør (4201)	25	98
Risør (4201)	25	100
Risør (4201)	25	101
Risør (4201)	25	102
Risør (4201)	25	104
Risør (4201)	25	105
Risør (4201)	25	106
Risør (4201)	25	107
Risør (4201)	25	108
Risør (4201)	25	108
Risør (4201)	25	109
Risør (4201)	25	109
Risør (4201)	25	112
Risør (4201)	25	112
Risør (4201)	25	113
Risør (4201)	25	114
Risør (4201)	25	115
Risør (4201)	25	116
Risør (4201)	25	117
Risør (4201)	25	118
Risør (4201)	25	119
Risør (4201)	25	120
Risør (4201)	25	124
Risør (4201)	25	125
Risør (4201)	25	126
Risør (4201)	25	126
Risør (4201)	25	127
Risør (4201)	25	127
Risør (4201)	25	128
Risør (4201)	25	136
Risør (4201)	25	136
Risør (4201)	25	140
Risør (4201)	25	141
Risør (4201)	25	142
Risør (4201)	25	143
Risør (4201)	25	144
Risør (4201)	25	198
Risør (4201)	25	199
Risør (4201)	25	214
Risør (4201)	25	214
Risør (4201)	25	217

Risør (4201)	25	218
Risør (4201)	25	219
Risør (4201)	25	220
Risør (4201)	25	221
Risør (4201)	25	222
Risør (4201)	25	222
Risør (4201)	25	223
Risør (4201)	25	224
Risør (4201)	25	225
Risør (4201)	25	226
Risør (4201)	25	227
Risør (4201)	25	228
Risør (4201)	25	229
Risør (4201)	25	229
Risør (4201)	25	230
Risør (4201)	25	231
Risør (4201)	25	232
Risør (4201)	25	233
Risør (4201)	25	234
Risør (4201)	25	235
Risør (4201)	25	236
Risør (4201)	25	236
Risør (4201)	25	237
Risør (4201)	25	238
Risør (4201)	25	238
Risør (4201)	25	239
Risør (4201)	25	240
Risør (4201)	25	241
Risør (4201)	25	242
Risør (4201)	25	242
Risør (4201)	25	245
Risør (4201)	25	253
Risør (4201)	25	254
Risør (4201)	25	255
Risør (4201)	25	256
Risør (4201)	25	257
Risør (4201)	25	258
Risør (4201)	25	259
Risør (4201)	25	260
Risør (4201)	25	260
Risør (4201)	25	262
Risør (4201)	25	262
Risør (4201)	25	265
Risør (4201)	25	267

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene:
 Regler om sambruk (bruksordning).

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727044
Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa
4809 Arendal

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Agder jordskifterett



Åshild Dale
rådgiver

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart



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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”

Retts 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

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



Retts 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Øysanglia 15, 4990 SØNDELED

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