NORDVIK

Havblikkveien 32

4 soverom | 96 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Havblikkveien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker fritidsbolig i sjønære omgivelser - Gode solforhold og flott utsikt - Anneks - 4 soverom - Hems - Byggeår 2024

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eiet**

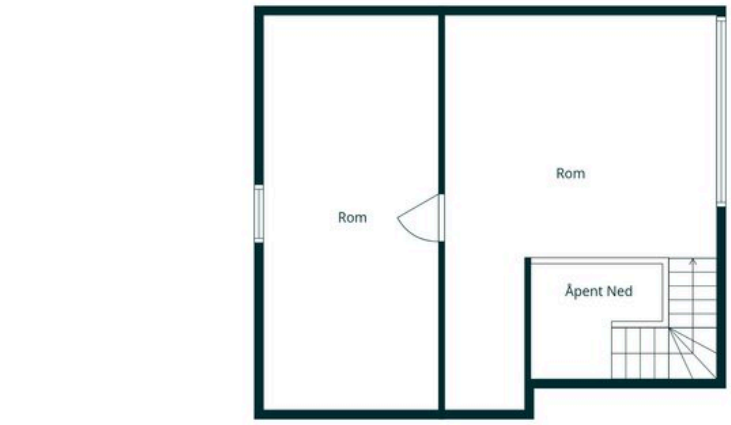
Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Havblikkveien 32!

Innbydende fritidsbolig i rolige og sjønære omgivelser. Hytten har en flott intern beliggenhet med sol fra tidlig morgen til kveld, og nydelig utsikt mot sjø. Funksjonell og god planløsning med bl.a. tre soverom, samt et separat anneks med ekstra soverom og wc. Stuen har en luftig takhøyde og store vindusflater helt til møne som gir en svært god romfølelse og nydelig naturlige lysforhold. Fra oppholdsrommet er det adkomst til flotte terrasser med god plass til møblement. Umiddelbar nærhet til flotte badeplasser og turmuligheter langs kyststi, svaberg eller i skog. Kort vei til Risør med båt.

- Strai kjøkken med Silestone benkeplate
- Gode solforhold
- Varmepumpe
- 4 soverom
- Elbil lader
- Peisovn
- Anneks

Planløsning



2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.










15:08
SIEMENS






































32



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0155/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Havblikkveien 32, 4990 SØNDELED
Gnr 26, bnr 136 i Risør kommune

Selger
Hæge Reini Lie-Kjellevold

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 673 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. 1. etasje: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom og bod/teknisk.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 89 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 14 kvm. Hems
Total BRA: 14 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Toalettrom, soverom og bod.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fritidsbolig
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Anneks
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Hems
Hems rom som ifølge bygningstegninger er definert som disponibelt rom (skal ikke brukes i areal benevnelse) er satt inn som s-rom pga. lav takhøyde.

Innhold
Fritidsbolig: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod/teknisk og hems.
Anneks: Toalettrom, soverom og bod.

Standard
Velkommen til ditt nye pusterom
Entré
Den romslige gangen binder eiendommen sammen på en fin måte og gir rom for oppbevaring av klær og sko.

Bad og vaskerom
Et lunt og delikat bad utstyrt med tidløse fliser på gulv og lyse våtromsplater. Her finner du alt du trenger for en behagelig hverdag på hytta: stilren innredning med nedfelt servant, dusjvegger og praktisk opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken – Hjertet i hytta
Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en fantastisk romfølelse og en sosial atmosfære. De store vindusflatene fungerer som levende malerier som inviterer naturen og det naturlige lyset helt inn i sofaen. Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med glatte fronter og integrerte hvitevarer – perfekt for hyggelige middager rundt langbordet. Det er av typen Strai og har en Silestone benkeplate i kompositt. Her er det god plass til både sofakrok og spisestue. Fra stuen kan du trå direkte ut på den store, solrike uteplassen, som garantert blir favorittplassen for morgenkaffen og sene grillkvelder.

Soverom
Hytta har tre gode soverom som alle gir rom for hvile. Her er det plass til både gode senger og smart oppbevaring, slik at hele familien kan våkne uthvilte til en ny dag i friluft.

Hems
Den sjarmerende hemsen gir hytta det lille ekstra. Med sin åpne løsning ned mot etasjen under oppleves den både luftig og integrert. Hemsen er delt i to soner, noe som gir fleksible muligheter.

Praktisk bod/teknisk rom
En innvendig bod som holder orden på det tekniske og gir verdifull lagringsplass til alt det man vil ha ut av syne.

Annekset – Perfekt for gjester
Annekset fungerer som en privat oase for gjester eller tenåringer som ønsker litt boltreplass for seg selv.
Soverom: Et lyst og innbydende rom med store vindusflater som slipper naturen inn. Med egen dør ut er det enkelt å snike seg ut for å nyte stillheten.
Toalettrom: Utrolig praktisk med et ekstra toalett tilknyttet annekset. Rommet er lunt innredet med panel på veggene og fliser på gulv.
Utvendig bod: Med inngang fra utsiden finner du en praktisk bod – det ideelle stedet for oppbevaring av ski, sykler eller hagemøbler.

Parkering
Selger opplyser angående parkering og ladeboks:
Parkeringsplass ved siden av hytta, og gjesteparkering rett over veien. Gjesteparkeringen er ikke reservert. Det er også plass til en bil foran terrassen hvis behov.
Det er montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Ingen oppgraderinger, hytta er helt ny. Ved bygging av hytta har vi lagt vekt på bestandige og vedlikeholdsvennlige materialer både utvendig på hytta og på terrassen.
Det er etablert styringssystem for energi, slik at energibruk kan optimaliseres og fjernstyres. Vinduene har innebygget solskjerming.

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. april 2024
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 38032186
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag. Utbedring av membran og oppbrett ved terskel til dør. Januar 2026.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag. Utbedring av membran. Januar 2026.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag. Nyoppført bad ifm med bygging av hytta. Hytta stod ferdig i april 2024.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er gjort tiltak ift radon i tråd med teknisk forskrift ved oppføring av hytta.

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Foreløpig er det utbygger og grunneier som sørger for drift av infrastrukturen. På sikt vil det opprettes velforening el, som skal ta over ansvaret og kostnadene. Hva kostnaden blir er ikke kjernt per i dag og vil også avhenge av hvor mange hytter som bygges i området.

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Fritidsbolig
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Saltak med sperrekonstruksjon.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein).
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall.

Anneks
Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.
Pulttak med utvendig tretak, ikke tilgang til selve takkonstruksjonen pga. røstet himling.
Metalltakrenner.

FritidsboligInnvendig
Innvendige trapper,TG2
Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det er målt fri høyde under 2,0 m i trapp til hems. Dette er under forskriftskravet i TEK17 §12.14 og vurderes som avvik etter NS3600. For hems aksepteres normalt lavere høyde, men forholdet registreres og settes tilstandsgrad 2

Våtrom
1. etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Våtromsplater på vegger

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

Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene.

Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet. Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.

1. etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser. Det er i ettertid av befaringen utført tiltak med oppkant ved terskel som er utbedret. Videre er det noe bulkete anlagt småflis på et lite område som utbygger ikke ser som et problem og er ikke utbedret pga. fare for å ødelegge membran under.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bulkete anlagt småflis i dusjnisje og noe vann blir stående i kant

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Ferdigattest 2024
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Lavere takhøyde på hemsrom

Anneks
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Ferdigattest 2024
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Fritidsbolig
Standard : Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt

Anneks
Standard : Normal standard
Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt

Innbo og løsøre
Føgende hvitevarer følger med handelen:
Oppvaskmaskin og kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for ca. kr 10 248. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 812,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Bahnhof AS kr 499,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 847,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Risør kommune.

Formuesverdi
Kr 540 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Landkreditt
Polisenr: 38032186

TV/Internett/Bredbånd
Bahnhof AS

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 867 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger informerer:
Det er utført radonmåling på boligen, venter på dokumentasjon fra utbygger.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Langkjærbakken, bussholdeplass - Linje 701 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Hellemyrveien, bussholdeplass - Linje 701 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 1 time og 30 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen og annekset datert 30.04.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Krav for rom til varig opphold - hentet fra tilstandsrapporten
Det er påvis avvik i forhold til takhøyde på hemsrom som har lavere takhøyde.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.
Informasjon fra selger ang. vedlikehold og brøyting: Hentet fra kontrakten om kjøp av tomt: Inntil velforening er stiftet, jf. § 15, skal selger ha ansvaret for drift og vedlikehold av all intern infrastruktur samt alle anlegg og områder som er felles for tomtene. Selger vil, basert på gjengs priser, fakturere den enkelte tomteeier for vedkommende forholdsmessige andel av utgiftene til slik drift og slikt vedlikehold, med virkning fra kjøper har overtatt sin tomt. Etter at velforeningen er stiftet, vil denne forestå forvaltning/drift og vedlikehold/fornyelse av all intern infrastruktur samt alle anlegg og områder som er felles for tomtene.
Selger har foreløpig ikke mottatt noen faktura for brøyting/vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner - Planid: 2019001 - Plannavn: Arealdel av kommuneplanen
Kommuneplaner under arbeid - Planid: 4201_2025001 - Plannavn: Kommuneplanen 2025
Reguleringsplaner og bestemmelser - Planid: 2014005 - Plannavn: Vindvik-Limkjær. gnr 26 bnr 72

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4201/26/136:
07.10.1911 - Dokumentnr: 900147 - Erklæring/avtale ang. F. Finne sin rett over 2 jernforekomster etter nærm. bestemmelser
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

18.01.1936 - Dokumentnr: 52 - Erklæring/avtale om fri grunnavståelse til veianlegget Sannidal-Skåtøy-Søndeled
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

16.03.1968 - Dokumentnr: 557 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:35
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med betingelser og rettigheter.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

16.09.1985 - Dokumentnr: 3526 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:56
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Erklæring om veirett.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

21.08.1986 - Dokumentnr: 3572 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:48
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir eieren av hytteeiendommen Karibu en permanent rett til å bruke veien (Klingremyrvegen) over naboens eiendom (Hansemyr) for å komme seg til sin egen parkeringsplass.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

21.01.2004 - Dokumentnr: 213 - Elektriske kraftlinjer
Rett til nærmere angitt høyspentlinje på d.e. mot erstatning r. 4.375,-
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å bygge og ha stående på eiendommen en elektrisk høyspentledning.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

23.11.2004 - Dokumentnr: 3952 - Best. om

vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:70
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Rett til vei, vann, kloakk fra G.NR 26, B.NR 2
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

11.10.2011 - Dokumentnr: 824770 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: AE gis rett til å legge 22kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

31.10.2011 - Dokumentnr: 890171 - Jordskifte
Sak 0900-2008-0020 Limkjær
Aust-Agder jordskifterett
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Fastsetter at grensen mellom eiendommen gnr 26 bnr 2 (på den ene siden) og eiendommene gnr 26 bnr 6 og 10 (på den andre siden), skal følge en rett linje mellom punktene 5 til 13.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167694 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Vindvik Tomteutvikling AS
Org.nr: 924 559 268
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167694 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Vindvik Tomteutvikling AS
Org.nr: 924 559 268
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167694 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Vindvik Tomteutvikling AS
Org.nr: 924 559 268
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167694 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Vindvik Tomteutvikling AS
Org.nr: 924 559 268
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2020 - Dokumentnr: 3167694 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 546590 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Betyr: Bnr. 135 og 136 har fått nye byggegrenser som skal sikre bakenforliggende eiendommer frie siktsoner ut mot sjøen/havet.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

27.01.2023 - Dokumentnr: 100506 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4201 Gnr:26 Bnr:128
Elektronisk innsendt

30.05.2023 - Dokumentnr: 546348 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:26 Bnr:135
Betyr: Gnr.26 B.nr.135 er gitt ny byggegrense som angitt med blå skrift på utdrag fra reguleringsplan.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Informasjon fra selger:
Foreløpig er det utbygger og grunneier som sørger for drift av infrastrukturen. På sikt vil det opprettes velforening, som skal ta over ansvaret og kostnadene.

Hva kostnaden blir er ikke kjent per i dag og vil også avhenge av hvor mange hytter som bygges i området.

Hytta ligger i et hyttefelt, hvor flere tomter fortsatt er ubebygget. Det er planlagt å etablere en sti ned til sjøen og en sti som knytter vårt hyttefelt til nabohyttefeltet, da det vil gi noe kortere vei ned til småbåthavna.

Det medfølger en bod og ett anneks.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 250,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligvideo - inkludert kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - dagfoto + drone kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport - prisliste vedlagt mail kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 123 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Havblikkveien 32

Avstand til sjø

232 m

Avstand til byer

Risør	34 min
Kragerø	41 min
Arendal	51 min
Skien	1 t 15 min
Oslo	2 t 33 min

Aktiviteter

Hødnebø	4 min
Haslumkilen Havn ballbinge	9 min
Gåsmyr idrettspark	12 min
Søndeled skole	15 min
Levangsheia skole ballbinge	15 min
Vormli Fotballbane - kunstgress	19 min
Hageroa fotballbane	20 min
Fiane skole	21 min

Sport

Hødnebø	4 min
Haslumkilen Havn ballbinge	9 min
Stewarts fysioterapi & trening...	21 min
MOT Kragerø	35 min

Dagligvare

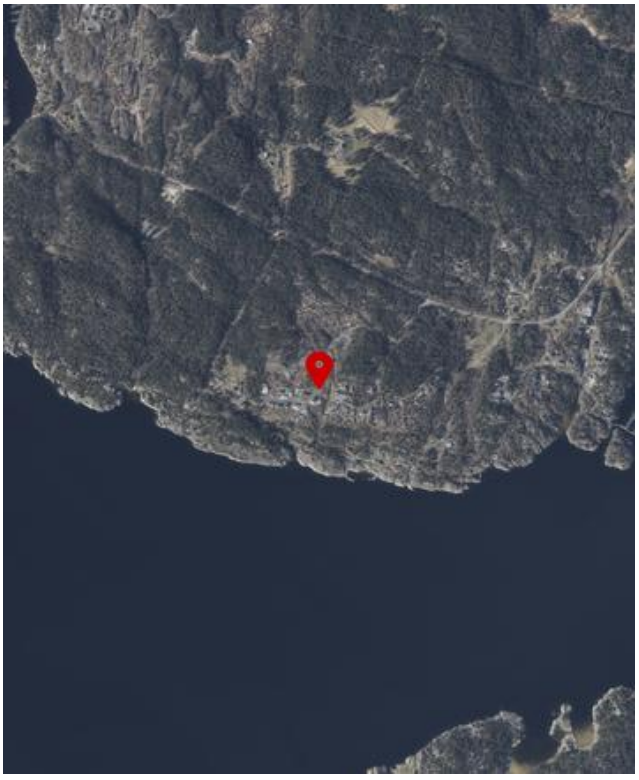
Joker Westgaard	8 min
Kiwi Søndeled	16 min

Offentlig transport

Langkjærbakken Linje 701	7 min 7.4 km
Hellemyrveien Linje 701	7 min 8.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 30 min

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	27 min
Apotek 1 Brokelandsheia	25 min
Boots apotek Sannidal	27 min
Brokelandsheia Vinmonopol	25 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Havblikkveien 32, 4990 SØNDELED
RISØR kommune
gnr. 26, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1927 **Referansenummer:** YV1424

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 2024 med anneks.
Fremstår normalt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.
Innvendig trapp med lite frihøyde til hems.
Bad med manglende våtsone pga. vindu med gerikter i tre. Noe avvik på fliser i dusjnisje.
Videre påregnelig bruksslitasje og bygningen fremstår i normal stand.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

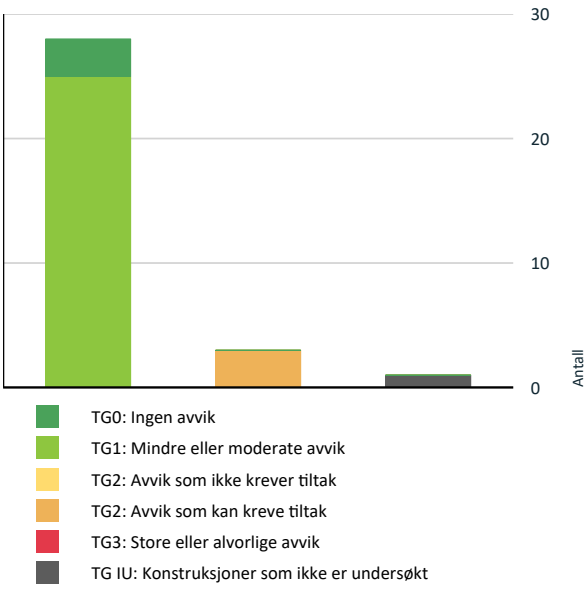
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

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

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

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

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tretak
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen



TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon.
Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen pga. røstet himling.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjon lot seg ikke undersøke da det er røstet himling uten inspeksjonsmuligheter. Tilstand er derfor ikke vurderbar. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes, og kjøper må være oppmerksom på at slike forhold kan foreligge uten at dette er mulig å avdekke ved en visuell befaring. Forhold som ikke er tilgjengelige for kontroll ligger utenfor takstmannens ansvar





TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping





TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig terrasse oppført i treverk, visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Besiktelsen viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Den stikkprøvebaserte undersøkelsen viser ikke avvik som tilsier større konstruksjonsmessige avvik på befaringsdagen



TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted med stålpipe, fremlagt dokumentasjon i ettertid av befaringen på avstandskrav etc.
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.





TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er målt fri høyde under 2,0 m i trapp til hems. Dette er under forskriftskravet i TEK17 §12.14 og vurderes som avvik etter NS3600. For hems aksepteres normalt lavere høyde, men forholdet registreres og settes tilstandsgrad 2

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

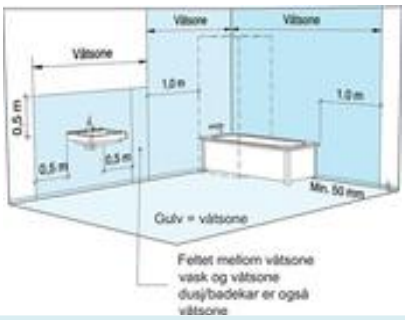
Våtromsplater på vegger

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
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene. Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet.
Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Det er i ettertid av befaringen utført tiltak med oppkant ved terskel som er utbedret. Videre er det noe bulkete anlagt småflis på et lite område som utbygger ikke ser som et problem og er ikke utbedret pga. fare for å ødelegge membran under.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bulkete anlagt småflis i dusjnisje og noe vann blir stående i kant

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Utbygger har i ettertid av befaringen utført tiltak med tetningsmansjett og sendt dokumentasjon per mail



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er ikke utført, nyere fritidsbolig med ferdigattest

Nyere enn 5 år og dokumentasjon med ferdigattest

For våtrom er det unntak for hullborring § 2-2 våtrom

"Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.
Eier har bekreftet merking av røranlegget i ettertid av befaring.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluker.
Fritidsbolig uten balansert ventilasjon
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.





TG 1 Varmesentral

Varmepumpe
Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen.
Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.



TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank. Det er ikke registrert avvik ved plassering, tilkobling. Varmtvannstanken vurderes å være i normal stand.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

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.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og 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?
    Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarslere i henhold til forskriftskrav. Det anbefales at det er montert røykvarslere i hver etasje, samt av røykvarslerens testes jevnlig. Det anbefales videre å ha brannslukningsutstyr i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er utført på ett plan uten kjeller/underetasje. Fuktsikring og drenering vurderes som normal utførelse for byggeåret, og det er ikke registrert avvik.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i isolerte elementer. Det er ikke registrert avvik som tilsier større konstruksjonsmessige avvik på synlige deler.



TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene vurderes som normale. Det er ikke registrert avvik som dårlig fall mot grunnmur, risiko for vanninntrengninger eller andre forhold som gir forhøyet fuktbelastning.

Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Anneks
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Isolerte elementer grunnmur, betongsåle.
Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.
Pulttak med utvendig tretak, ikke tilgang til selve takkonstruksjonen pga. røstet himling.
Metalltakrenner.
Inngangsdører, fungerende normalt.
Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger. Utstyr: vask, toalett.
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen utover påregnelig bruksslitasje

Helhetsvurdering der annekset vurderes i normal stand med helhetlig tilstandsgrad 1

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	82			82	89
Hems	14			14	
SUM	**96**				**89**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom, bod/teknisk		
Hems	Hems		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ferdigattest 2024

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lavere takhøyde på hemsrom

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, soverom, bod	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ferdigattest 2024

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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	76	20
Anneks	10	3

Kommentar

Fritidsbolig — Hems rom som ifølge bygningstegninger er definert som disponibelt rom (skal ikke brukes i areal benevnelse) er satt inn som s-rom pga. lav takhøyde.

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	26	136		0	867.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Havblikkveien 32

Hjemmelshaver
Lie-Kjellevold Hæge Reini

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	17.02.2026	
4	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/YV1424

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hæge Reini Lie-Kjellevold	9578-5999-4-1256716	2026-02-27 09:43:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. feb. 2026

Oppdragsnummer
39-0155/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havblikkveien 32, 4990 SØNDELED

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Hæge Reini Lie-Kjellevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 38032186
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag. Utbedring av membran og oppbrett ved terskel til dør. Januar 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag. Utbedring av membran. Januar 2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag. Nyoppført bad ifm med bygging av hytta. Hytta stod ferdig i april 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjort tiltak ift radon i tråd med teknisk forskrift ved oppføring av hytta.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Foreløpig er det utbygger og grunneier som sørger for drift av infrastrukturen. På sikt vil det opprettes velforening el, som skal ta over ansvaret og kostnadene. Hva kostnaden blir er ikke kjernt per i dag og vil også avhenge av hvor mange hytter som bygges i området.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0155/25

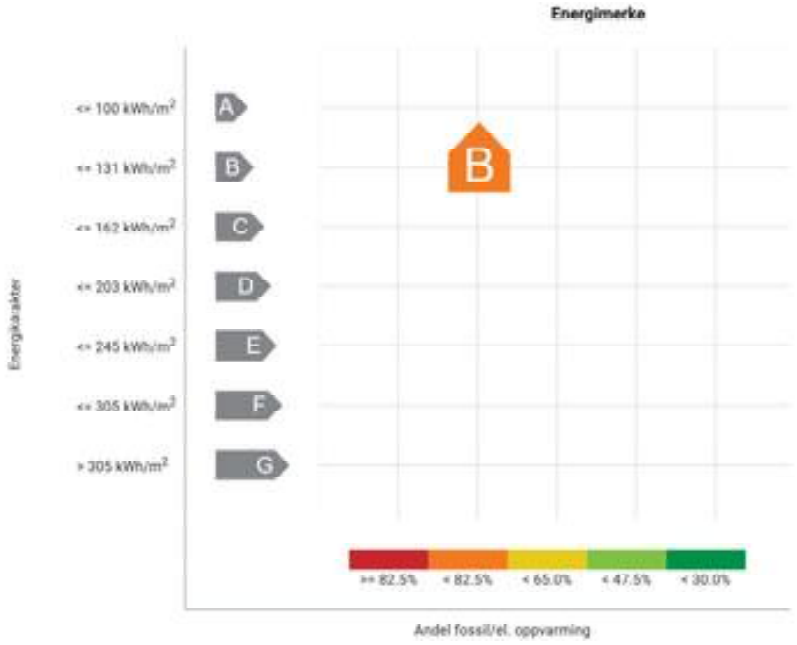
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hæge Reini Lie-Kjellevold	**2026-02-27**

Identifikasjon

Hæge Reini Lie-Kjellevold

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



Beregnet levert energi normalisert klima: 98 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 70.5 %

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 06.10.2025 13:10
Versjon: 7.078
Bruker: Espen Falck Nygård
Selskap: Berge Sag og Trelast AS
Prosjektnavn: 47845 Kjellevold
Navn: Energimerke 1

Beregnet årlig energibruk (levert energi)

Beskrivelse	Verdi [kWh]
Elektrisitet	13 796
Olje (fossil)	0
Gass (fossil)	0
Fjernvarme	0
Biobrensel	450
Annen energivare	0
Total energibruk	14 246

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner.
Sone 1.etg.
Sone 2.etg.

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Espen Falck Nygård
Ansvarlig firma	Berge Sag og Trelast AS
Ny bygning, byggeforskrift	TEK17

Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	98,4	
Areal tak [m²]	115	
Areal gulv [m²]	90	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	33,2	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	146	
Oppvarmet luftvolum [m³]	400	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,79	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	22,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	40	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	2,5	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]	0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	0	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,74	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg	2,25	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	152	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling (EER)	0	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]	0	
Driftstid oppvarming (timer)	16	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24	
Driftstid belysning (timer)	17	
Driftstid utstyr (timer)	17	
Driftstid varmtvann (timer)	13	
Oppholdstid personer (timer)	24	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,8	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	5,1	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,5	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,5	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring	0,9	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 06.10.2025 13:10
Versjon: 7.078
Bruker: Espen Falck Nygård
Selskap: Berge Sag og Trelast AS
Prosjektnavn: 47845 Kjellevold
Navn: Energimerke 1

Inndataverdier yttervegger

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/ m²K]	Areal [m²]
Sone 1.etg/ Fasade Sør/ 36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35), 50 mm krysslektet påforing	0,18	10
Sone 1.etg/ Fasade Nord/ 36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35), 50 mm krysslektet påforing	0,18	27,4
Sone 1.etg/ Fasade Øst/ 36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35), 50 mm krysslektet påforing	0,18	24,3
Sone 1.etg/ Fasade Vest/ 36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35), 50 mm krysslektet påforing	0,18	28,8
Sone 2.etg/ Fasade Nord/ 36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon (Lambda 35), 50 mm krysslektet påforing	0,18	7,8
Sum/ snitt	0,18	98,4

Inndataverdier vinduer

Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/ m²K]	Areal [m²]
Sone 1.etg/ Fasade Sør/ Vindu 1/ Standardvalg	0,76	5,7
Sone 1.etg/ Fasade Sør/ Vindu 2/ Standardvalg	0,76	6
Sone 1.etg/ Fasade Sør/ Vindu 3/ Standardvalg	0,76	5,7
Sone 1.etg/ Fasade Øst/ Vindu 1/ Standardvalg	0,76	4,6
Sone 1.etg/ Fasade Øst/ Vindu 2/ Standardvalg	0,76	4,6
Sone 1.etg/ Fasade Øst/ Vindu 3/ Standardvalg	0,76	0,6
Sone 1.etg/ Fasade Vest/ Vindu 1/ Standardvalg	0,76	1,7
Sone 1.etg/ Fasade Vest/ Vindu 2/ Standardvalg	0,76	1,5
Sone 2.etg/ Fasade Nord/ Vindu 1/ Standardvalg	0,76	1
Sum/ snitt	0,76	31,2

Inndataverdier ytterdører

Sone/ Fasade/ Navn/ Type	U-verdi [W/ m²K]	Areal [m²]
Sone 1.etg/ Fasade Vest/ Dør 1/ Godt isolert dør	1,2	2

Inndataverdier gulv

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/ m²K]	Areal [m²]
Sone 1.etg/ Gulv 1/ Betong (80-120 mm), 200 mm isolasjon under (lambda 35)	0,17	90

Inndataverdier tak

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/ m²K]	Areal [m²]
Sone 2.etg/ Tak 1/ Skråtak m. 48 mm sperrer (9 % arealandel), 300 mm isolasjon (lambda 35)	0,14	115

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/ m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot

Risør kommune
Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Telefon: 37 14 96 00
E-post: post@risor.kommune.no

Dato: 09.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**26**	Bnr:	**136**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Havblikkveien 32, 4990 SØNDELED**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vannmåler

Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

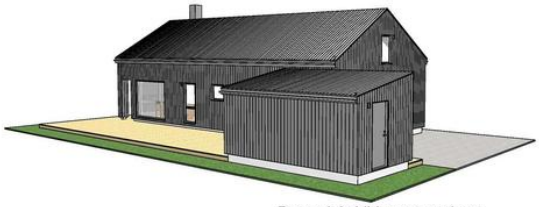
☐ **Restanser:**



Perspektiv bilde mot sør-vest



Perspektiv bilde mot sør-øst



Perspektiv bilde mot nord-øst



Perspektiv bilde mot nord-vest

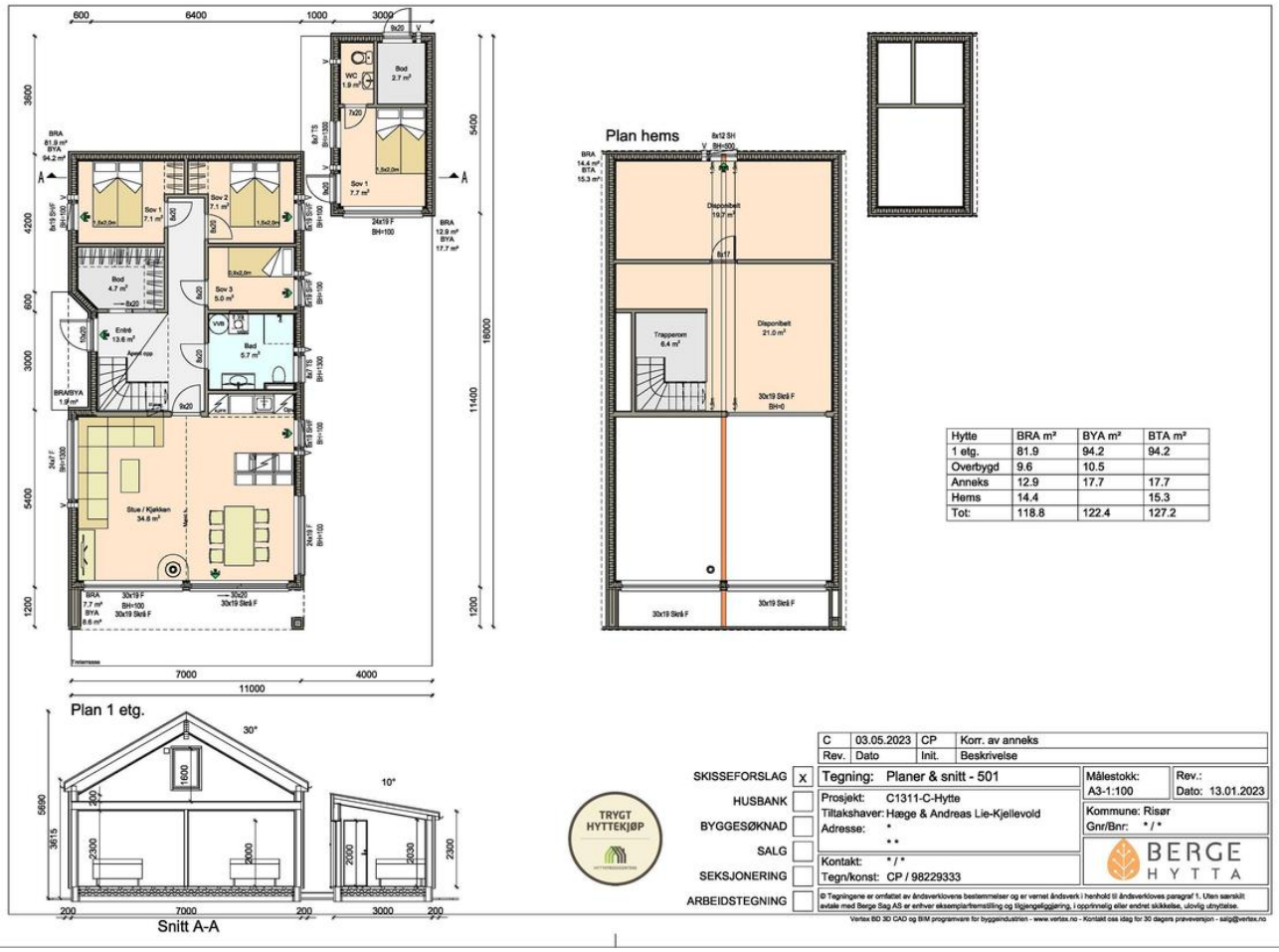
Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse
C	03.05.2023	CP	Korr. av anneks

SKISSEFORSLAG	X	Tegning: Perspektiv - 503	Målestokk: A3-1:100 / Rev.: Dato: 13.01.2023
HUSBANK		Prosjekt: C1311-C-Hytte	
BYGGESØKNAD		Tiltakshaver: Hæge & Andreas Lie-Kjellevold	Kommune: Risør
SALG		Adresse: * *	Gnr/Bnr: * / *
SEKSJONERING		Kontakt: * / *	BERGE HYTTA
ARBEIDSTEGNING		Tegn/konst: CP / 98229333	

TRYGT HYTTEKJØP

© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkloves paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Vertex BD 3D CAD og BIM programvare for byggeindustrien - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@vertex.no



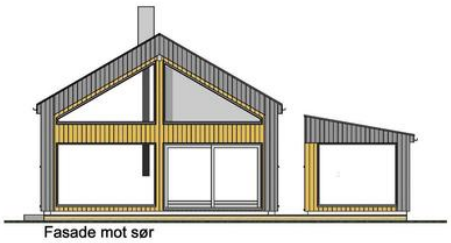
Hytte	BRA m²	BYA m²	BTA m²
1 etg.	81.9	94.2	94.2
Overbygd	9.6	10.5	
Anneks	12.9	17.7	17.7
Hems	14.4		15.3
Tot:	118.8	122.4	127.2

Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse
C	03.05.2023	CP	Korr. av anneks

SKISSEFORSLAG	X	Tegning: Planer & snitt - 501	Målestokk: A3-1:100 / Rev.: Dato: 13.01.2023
HUSBANK		Prosjekt: C1311-C-Hytte	
BYGGESØKNAD		Tiltakshaver: Hæge & Andreas Lie-Kjellevold	Kommune: Risør
SALG		Adresse: * * *	Gnr/Bnr: * / *
SEKSJONERING		Kontakt: * / *	BERGE HYTTA
ARBEIDSTEGNING		Tegn/konst: CP / 98229333	

TRYGT HYTTEKJØP

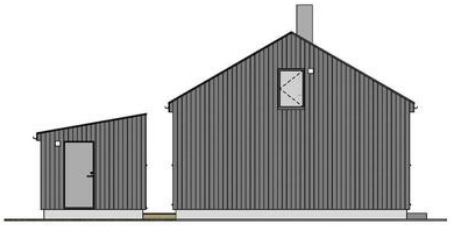
© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkloves paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.
Vertex BID 3D CAD og BIM programvare for byggeindustrien - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@vertex.no



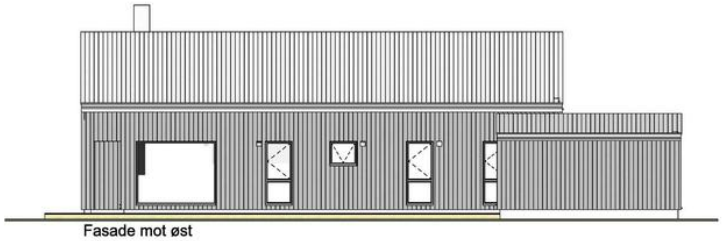
Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst

Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse
C	03.05.2023	CP	Korr. av anneks

TRYGT HYTTEKJØP

SKISSEFORSLAG	x	Tegning: Fasader - 502	Målestokk: A3-1:100 / Rev.: Dato: 13.01.2023
HUSBANK		Prosjekt: C1311-C-Hytte	
BYGGESØKNAD		Tiltakshaver: Hæge & Andreas Lie-Kjellevold	Kommune: Risør
SALG		Adresse: * *	Gnr/Bnr: * / *
SEKSJONERING		Kontakt: * / *	BERGE HYTTA
ARBEIDSTEGNING		Tegn/konst: CP / 98229333	

© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkloves paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.

Vertex BD 3D CAD og BIM programvare for byggeindustrien - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@vertex.no

RISØR KOMMUNE
Enhet plan og bygg

BERGE SAG OG TRELAST AS
Haukelivegen 676
5582 ØLENSVÅG

Dato: 30.04.2024
Vår ref: 23/3449-17
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Ferdigattest for fritidsbolig og anneks i Havblikkveien 32, gnr. 26 bnr. 136

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. 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 ny fritidsbolig med anneks slik det er beskrevet i delegert vedtak 23/3449-2, datert 24.7.2023.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til kommunen og klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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: MASKINENTREPRENØR FJELLHEIM & SØNN AS
MURMESTERFIRMA BERGE AS
ING. TRYGVE JENSEN AS
RISØRMASKIN&RØRSERVICE. AS
FLISLEGGER OG KAKKELOVN MURER Martin Rumpler
Hæge Reini Lie-Kjellevold
Opsal Bygg og betong AS

RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN

2019-2030

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og attraktivitet

Vedtatt av Risør bystyre 26.11.2019 sak 19/114

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 Båndleggingsone 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
- Krags gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
- Del av Limkjær – ID 2008003
- Gloppe – ID 2008004
- GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
- Flisvika – ID 2008006

c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.

d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

Generelle bestemmelser

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

§ 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

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

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

a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m^2 BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m^2 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 REKKEFØLGEKRAV (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, uteareal er 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 slokkevann, 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 slokkevann, 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 vannforsyningssystemet 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 vannforsyningssystemet.

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

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

§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

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

b) Byggegrense kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m^2 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 horisontal-planet ved alminnelige høyvann.
5. Unntak fra byggegrense langs sjø og vassdrag:
   For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge veggliv av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er veggliv 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 vannforsyningssystemet 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 vannforsyningssystemet 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 vannforsyningssystemet 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 vannforsyningssystemets 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 «Byggteknisk 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 fordrøyning, 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 friluftsformål 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 landbrukseiendommer 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 friluftsinteresser.

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 friluftsinteresser.

§ 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 friluftsinteresser.
   2. Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak skal maks høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
   3. Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m^2 BYA per tomt.
   4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
   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 friluftsinteresser.
   2. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
   3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig

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

4. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m^2 BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m^2 BRA og maks areal for bod = 8 m^2 BRA.
5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m^2 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 friluftsinteresser.
   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 m^2 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 BÅNDLEGGINGSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § §11-8 BOKSTAV D) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.

Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/136
Adresse: Havblikkveien 32
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Risør kommune
Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Havblikkveien 32, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 858 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** F26
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4201_2025001
Navn	Kommuneplanen 2025
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014005
Navn	Vindvik-Limkjær, gnr 26 bnr 72
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/364/Regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 858 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** F16
	Delareal 10 m^2 **Formål** Friluftsformål **Feltnavn** Fr6

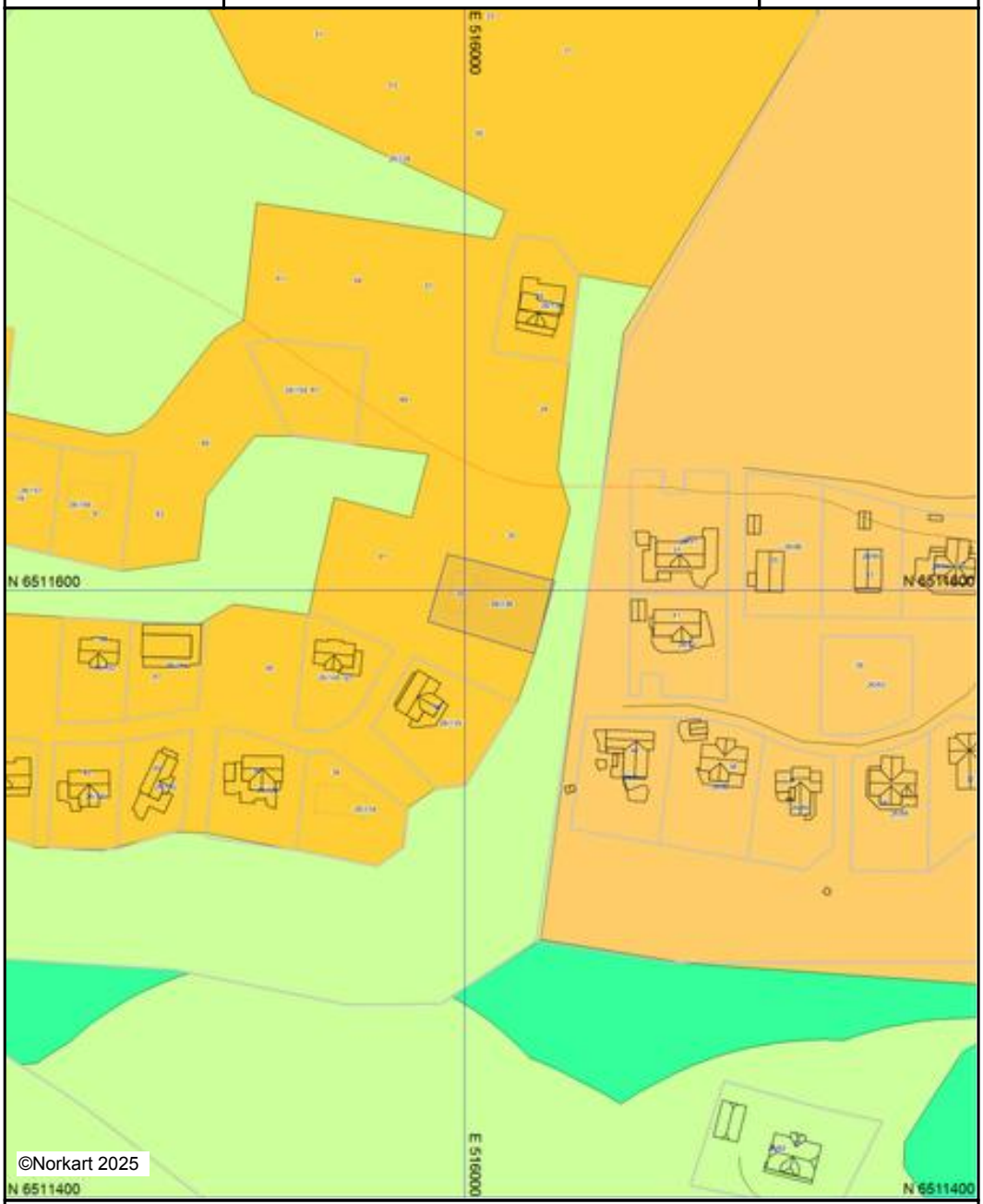
Risør kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/136
Adresse: Havblikkveien 32
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Risør kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 17.04.2013 Siste revisjon: 04.12.2013

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	28.02.2011	
Behandlet i formannskapet:	12.09.2013	69/13
Utlagt til offentlig ettersyn:	06.02.-17.03.2014	
Behandlet i formannskapet 2. gang:	08.05.2014	
Vedtatt i Risør bystyre:	22.05.2014	66/14

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Uthus under 15 m2 kan plasseres utenfor byggegrensene, inntil 1 m fra nabogrense, unntatt for områdene F17, F19, F21 og F23.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Fritidsbebyggelse - frittliggende, F1 – F23 Høyspenningsanlegg, trafo Vann- og avløpsanlegg – pumpestasjon, P1 – P2 Renovasjonsanlegg, R1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjørevei – offentlig Kjørevei – felles Annen veigrunn – tekniske anlegg
Landbruks-, natur- og friluftsformål:	Friluftsformål, Fr1 - Fr8

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Flaggstenger, stativer, fastmonterte benker, bord og lignende er ikke tillatt innenfor planområdet uten at særskilt tillatelse foreligger. Kommunen kan avslå søknader om slike tiltak dersom tiltaket vil være til ulempe eller sjenanse for omgivelsene.

2.2. Kabler for strøm, telefon, data, TV m. v. skal legges i grøft.

2.3. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.

2.4. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

2.5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser.

3. OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE, F1 – F24

3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende fritidshus med nødvendige boder og uthus. Bruksarealet (BRA) for den enkelte tomt skal ikke være større enn 130 m2. Boder kan være inntil 8 m2 og anneks inntil 15 m2.

3.2 Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. fritidshus på egen tomt eller i parkeringsareal i rimelig nærhet av området. Løsningen må godkjennes av kommunen.

3.3 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt, skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal vise adkomst og bygningers og terrassers plassering med høydeangivelse, samt terrengplanering med angivelse av eksisterende og ferdig planert terreng.

3.4 Bebyggelsen skal oppføres med saltak, pulttak eller avledede takformer med takvinkel mellom 25˚ og 35˚.

3.5 Gesimshøyde og mønehøyde skal for den enkelte hytte ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 5,8 m. Mønehøyden skal uansett ikke overstige oppgitt kotehøyde i plankartet.

3.6 Innenfor hvert delområde skal det tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk. Bygninger skal ha utvendig kledning i tre som skal være ubehandlet eller males i naturfarger. Taktekkingen skal utføres i matte materialer, som takstein, papp eller bordtak. Lyse farger tillates ikke.

3.7 Terrasser lavere enn 0,3 m over terreng og som ikke påmonteres rekkverk, levegg e. l. kan plasseres utenfor byggegrensene. Frittliggende terrasse tillates ikke. I de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke byggetiltak utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø, heller ikke lave terrasser eller lignende.

3.8 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål. Det skal legges vesentlig vekt på å gi bebyggelsen god landskapstilpasning med minst mulig terrenginngrep. For de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke skjæring eller fylling utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø.

3.9 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Innhegning av eiendom eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

4. OMRÅDER FOR HØYSPENNINGSANLEGG, Trafo

4.1. Områdene skal benyttes til transformatorer med tilhørende anlegg og innretninger.

4.2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.

5. OMRÅDER FOR VANN- OG AVLØPSANLEGG, P1 – P2

5.1. Områdene skal benyttes til kloakkpumpestasjoner med tilhørende anlegg og innretninger.

5.2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - FELLES VEI OG PARKERING

6.1. Veiene er felles adkomstveier for kjøring og annen ferdsel frem til hyttetomtene og parkeringsplassene. Veiene skal være åpne for ferdsel til fots etter friluftslovens bestemmelser. Etter behov kan det settes opp bom for å hindre uønsket kjøretrafikk i området.

6.2. Parkeringsplasser kan avsettes og opparbeides som anvist i planen og er felles for besøkende til hyttene.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, Fr

7.1. Områdene skal benyttes til friluftsformål, som turstier, badeplasser og lekeplasser. Stier skal opparbeides på en skånsom måte med grusdekke og minst mulig terrenginngrep.. I områdene kan det også utføres andre tiltak for bruk til lek og aktiviteter, settes opp lavvoer og andre enkle konstruksjoner til fremme for allmenhetens bruk av området. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

7.2. Der grunnen i friområdene ikke skal opparbeides, skal busker og trær bevares i så stor grad som mulig. Spesielt skal det legges vekt på å spare kantsoner mot bebyggelse. Tynningshogst og ordinær skjøtsel i friluftsområdene skal utføres i samråd med kommunen.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1. Før det gis byggetillatelse for fritidshus, skal det foreligge en godkjent plan for utforming av veier og parkeringsplasser, og for løsninger av vannforsyning og avløp for bebyggelsen innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann (flomveier). Fritidshus skal tilknyttes godkjent avløpsnett.

8.2. Den vestre avkjørselen til fylkesveien skal ha en siktsone på 10x132 m. Avkjørselen til den østre delen av feltet skal ha en siktsone på 4x115 m og må være opparbeidet med riktig utforming og nødvendig sikt før byggetillatelser blir gitt. Opparbeiding av avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen.

8.3. Parkeringsplasser skal oppføres samtidig med de første naturlig tilgrensende hyttene.

8.4. Før første hytte får midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest må plassering og utforming av renovasjonsbod være godkjent av Risør og Tvedestrand Avfallsselskap og Risør kommune. Boden skal oppføres og stå ferdig samtidig med første hytte i området.

8.5. Før utbygging tillates skal det utføres en enkel kartlegging av myrområder og grunn for å avklare om det er unormalt mye jernforekomster i området. Dersom kartleggingen viser store forekomster i området må det vurderes tiltak for å motvirke negative konsekvenser for nærområdets vannforekomster.

8.6. Ved prosjektering av vei f_V4 og før utbygging i område F23 skal Agder Energi kontaktes med tanke på høyspent jordkabel og lavspent luftlinje for å sikre at disse blir ivaretatt.

Arendal	17.04.2013	Asplan Viak AS
Revidert	04.12.2013 etter formannskapets behandling	
Revidert	08.12.2014 etter vedtak i Bystyret	

Risør kommune

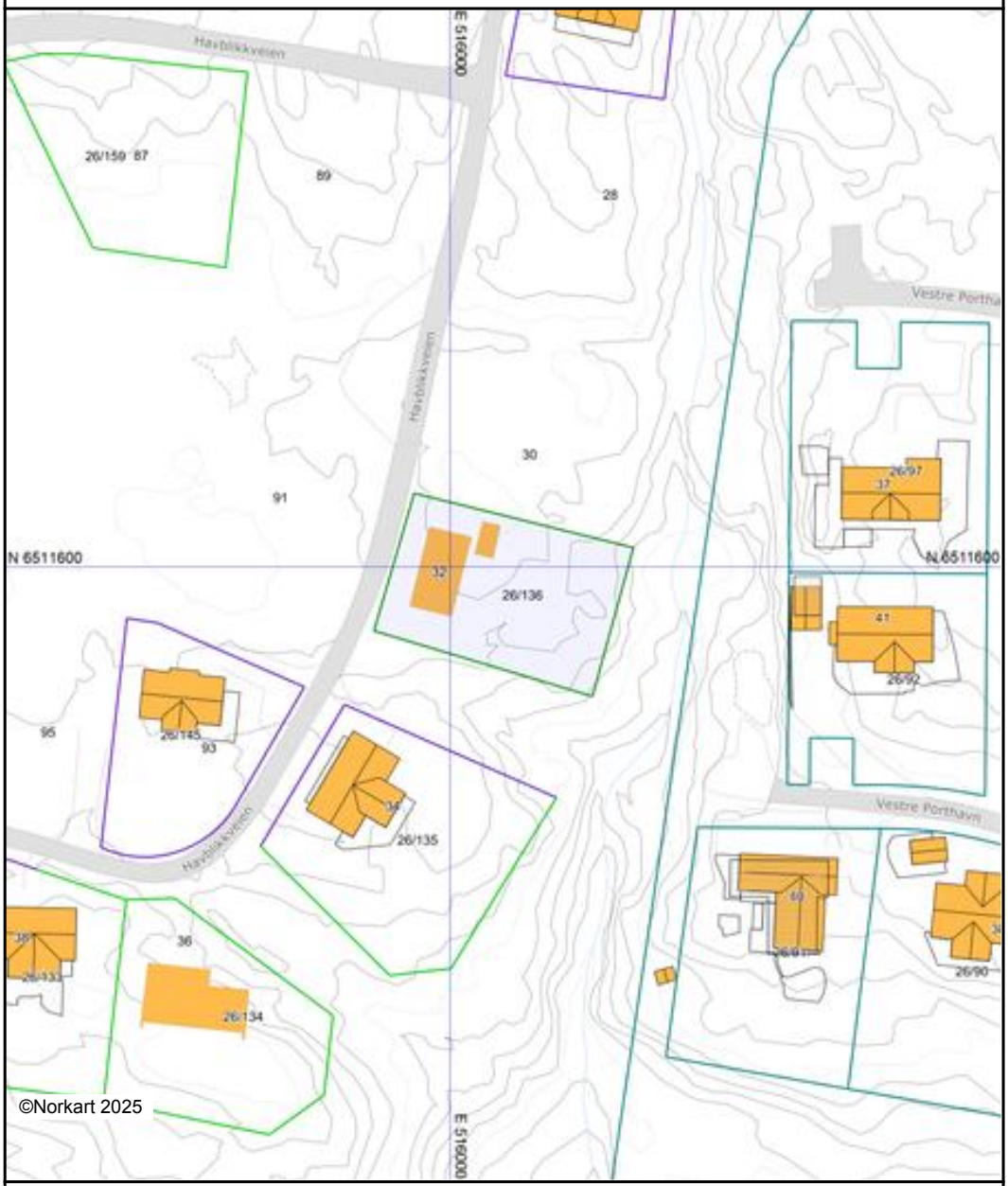
Grunnkart

Eiendom: 26/136
Adresse: Havblikkveien 32
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

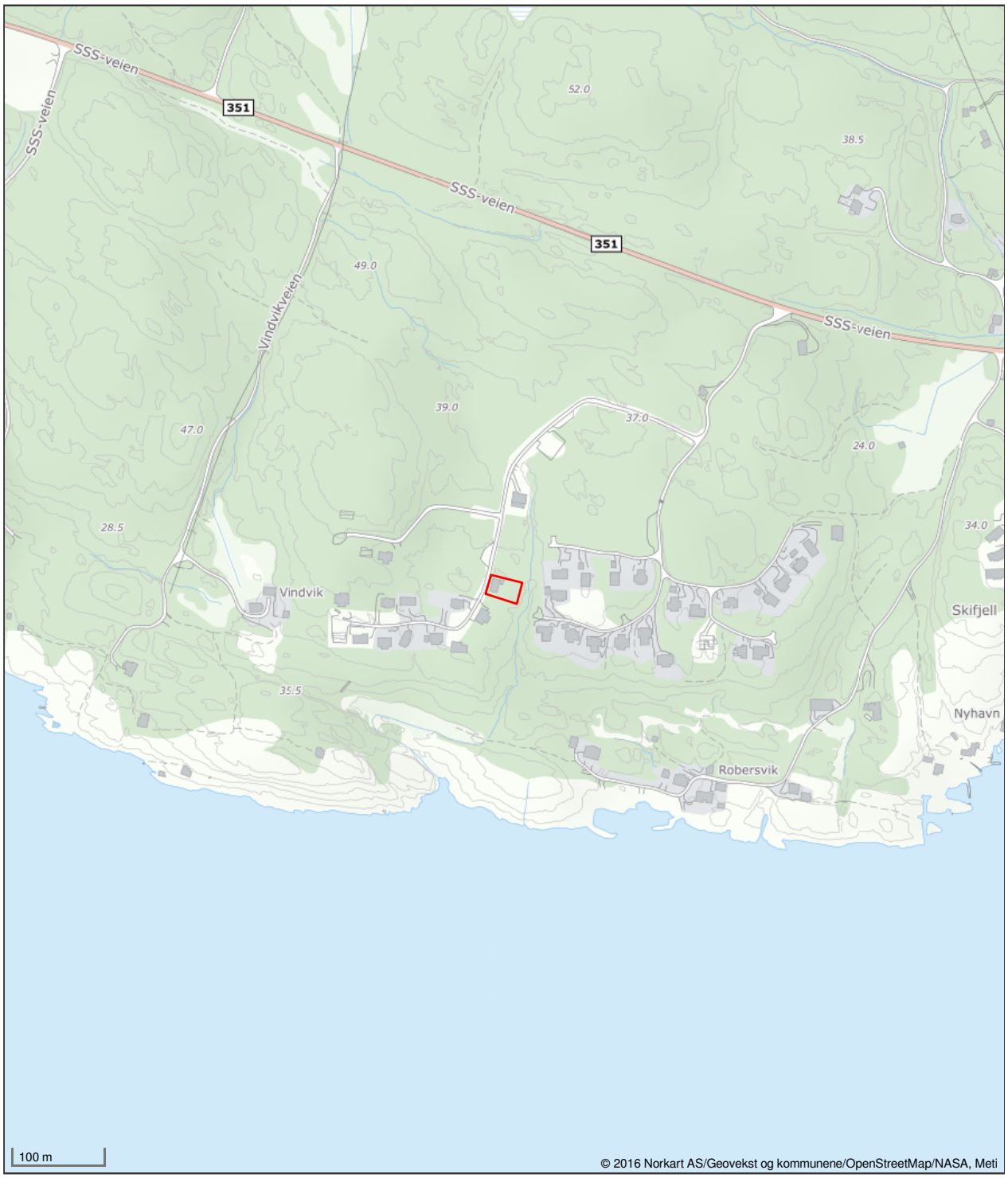
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 08.09.2025

Oversiktskart for eiendom 4201 - 26/136//



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.

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		Beregnet areal	867.5
Etablert dato	27.01.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.01.2023 27.01.2023	2023/142	Tinglyst 27.01.2023	26/128 (-867,5), 26/136 (867,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6511597.94	516006.33		Ja	867.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIE-KJELLEVOLD HÆGE REINI F220980*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLHAUGVEIEN 20 1337 1337 SANDVIKA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Havblikkveien 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4990 SØNDELED	Kirkesogn	05080203 Søndeled
Grunnkrets	309 Gjernes	Tettsted	
Valgkrets	11 Søndeled		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301228012		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	30.04.2024
2	301228018		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	30.04.2024

1: Bygning 301228012: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 30.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	96
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	104
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	104
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	122
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.07.2023	24.07.2023
Ferdigattest	30.04.2024	30.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Havblikkveien 32	H0101	26/136	106	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	14	14	0	10	10
H01	0	0	82	82	0	94	94

2: Bygning 301228018: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 30.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	18
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	18
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	15
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.07.2023	24.07.2023
Ferdigattest	30.04.2024	30.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/136	-	-	-	-	-
Unummerert	Havblikkveien 32	-	26/136	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	18	18

Utskriftsdato: 08.09.2025

Eiendomskart for eiendom 4201 - 26/136//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	867,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6511597,935909	**Øst**	516006,329609	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6511589,726549	515987,752323	1 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,96	
2	6511579,220514	516022,813336	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,60	
3	6511603,036916	516029,369263	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,70	
4	6511611,758786	515994,199833	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,23	

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Vindvik Tomteutvikling as	Doknr: 546590 Tinglyst: 30.05.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Hansemyrveien 51	
Postnummer: 4990 | Poststed: Søndeled	
Fødselsnr./Org.nr. 924559268 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rune Gjernes	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201	Risør	26	136		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201	Risør	26	128		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
05.05.23	Rune Gjernes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 26 Bnr 136 er gitt ny byggegrense som angitt med blå skrift på utdrag av reguleringsplan (se vedlegg 1). Bolig, anneks, bod og lignende skal ligge innenfor ny byggegrense, men dette gjelder ikke terrasser og lignende.

Vedlegg:
Utdrag av reguleringsplan med en inntegnet byggegrense med målene 11,3m, 8,5m og 9,5m

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

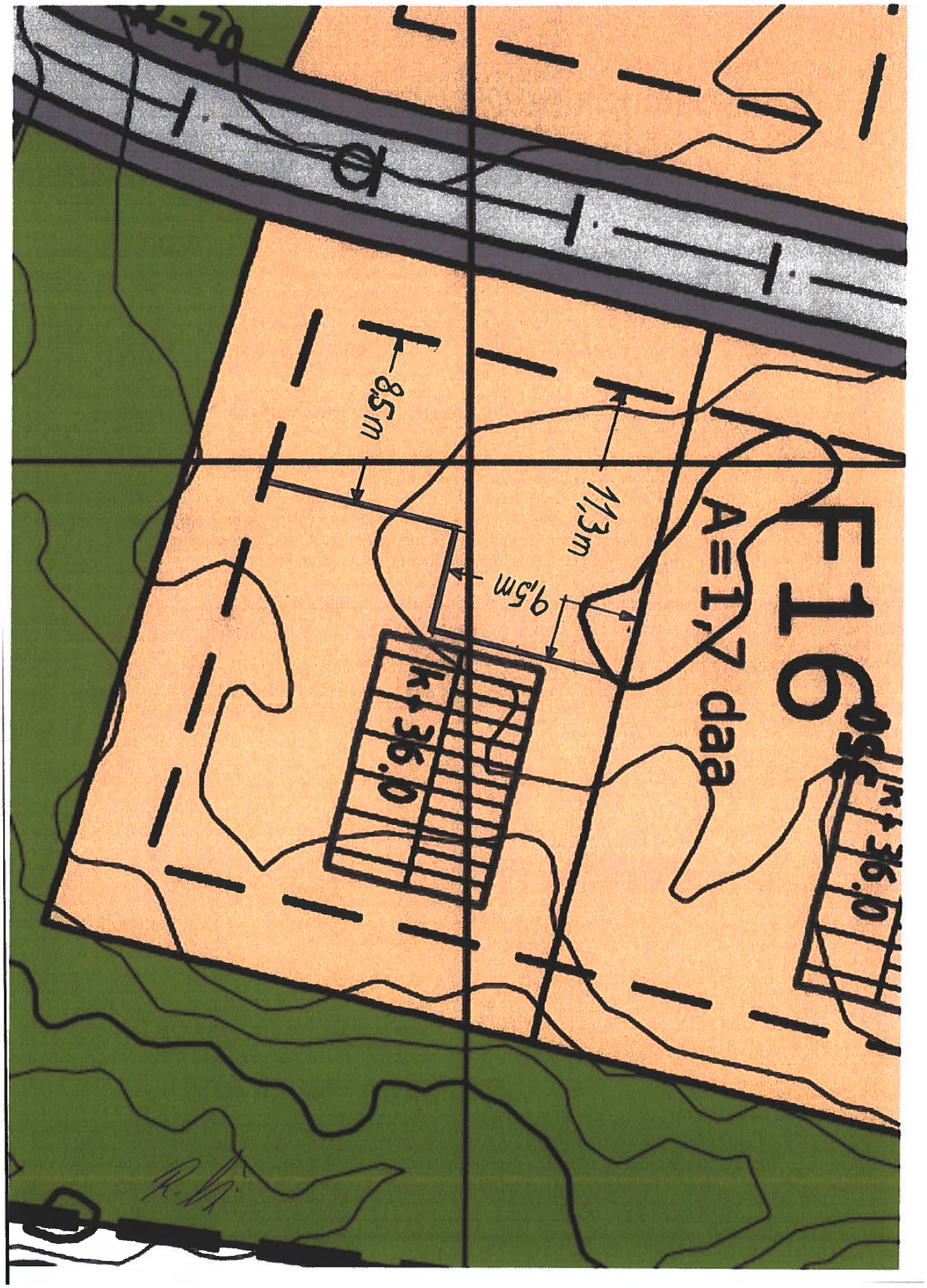
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Sørbø 05.05.23	Rune Hjelmeland

Noter:

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


8,5m
11,3m
9,5m
F16
A=1,7 daa
kr. 36.0
kr. 36.0

Advokat
Jon Kristen Bosvik
M N A

Kartverket
Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

Advokat Jon Kristen Bosvik
Adr.: Rådhusgata 1, 4950 Risør
Telefon 901 77 123
e-post: jon.kristen@risoradvokatene.no
Org.nr.: 980 771 458 Foretaksregisteret

Deres ref.: **Vår ref.:** JKB/ **Dato:** 25.05.23

KOMMUNE 4201 RISØR – GNR. 26 BNR. 135 OG 136 – TINGLYSING AV NEGATIVE SERVITUTTER

Jeg viser til telefonsamtale av 24.05.2023 med Simen Ek Tomter.

Som opplyst i ovennevnte telefonsamtale, har bnr. 135 og 136 fått nye byggegrenser som skal sikre bakenforliggende eiendommer frie siktsoner ut mot sjøen/havet. Vedlagte erklæringer blir således å registrere som negative servitutter på de nevnte eiendommer.

Vennligst ta kontakt med undertegnede om det skulle være ytterligere spørsmål.

Med vennlig hilsen

Jon Kristen Bosvik
Advokat

DAGBOKFØRT
2 AUG 86 03572
SORENSKRIVEREN I HOLT

V E G R E T T

Undertegnede Einar Gjerneß, f 1.

eier av eiendommen Hansemyr, g.nr. 26, b.nr. 2 og 21,
i Risør, gir herved nåværende og fremtidige eiere/brukere
av hytteeiendommen Karibu, g.nr. 26 b.nr. 48,
tillatelse til å benytte som bilveg
vegen som går over min eiendom (Klingremyrvegen)
fram til parkeringsplassen ved hytteeiendommen.

Hansemyr, den 27-7-86

Einar Gjerneß

Vi bekrefter at utstederen er over 18 år, og at han har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær.

1. Hansemyr, den 29-7-86

Ragnvald Wilhelmsen

(gjentas med blokkbokstaver: Ragnvald Wilhelmsen)

2. Hansemyr, den 29-7-86

Arnt Jonny Haugen

(gjentas med blokkbokstaver: Arnt Jonny Haugen)

MOTTATT
09 DES 2003
ARENDAL

TINGLYST
21 JAN. 2004
HOLT TINGRETT
DAGBOKNR.: 213

AGDER ENERGI NETT AS

ERKLÆRING

Vedr. 22kV Søndeled – Gjerneslinjen. Avgr. Vindvik.

Navn på kartblad
Hansemyra - Vindvik

Kartreferanser:
BW-018-5-1 og 3.

Undertegnede: Rune Gjernes

eier av eiendommen

gnr. 26 bnr.2 og 21 i Risør kommune

Doknr 213 Tinglyst 21.01.2004 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

erklærer med dette å ha gitt Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å bygge og ha stående på eiendommen en elektrisk høyspentledning slik den er vist for meg i marka og angitt på kart.

Samlet lengde over eiendommen: 250 m

Herav i skog 105 m, over dyrka mark ca 45 m,

over annen mark ca.0 m og over vann ca. 0 m.

Linja skal ha et ryddebelte med bredde 5,00 m.

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel min.3,00 m.

AE Nett AS skal ha de samme rettigheter som om der var ekspropriert grunn etter de "Alminnelige takstforutsetninger ved ekspropriasjon for AAE Nett AS sine ledninger". Disse er angitt på baksiden av dette skjema og er en del av denne avtale.

*) Erstatningen er ved minnelig overenskomst en gang for alle fastsatt til kr 4375,-

~~*) Erstatning fastsettes ved skjønn som AE Nett AS skal kreve hos vedkommende sorenskriver/lensmann~~

Hansemyra den 8/12 - 2003

Rune Gjernes

4990 Søndeled

Fødselnr. [redacted] Personnr

Postadresse

Deres bankkontonr.:
[redacted]

*) stryk det som ikke passer

ALMINNELIGE TAKSTFORUTSETNINGER VED

Ekspropriasjon for anlegg av Agder Energi Nett AS høyspente kraftledninger.

AE Nett AS erverver stedservarende rett til:

1. Å anbringe master med fornødne fundamenter, barduner og annet tilbehør for kraftledninger, strekke ledninger mellom mastene, holde kraftoverføringsanlegget i drift og foreta drift og foreta inspeksjon, reparasjon og fornyelse av ledninger, master og annet tilbehør. Hvor master og andre innretninger skal anbringes påvises i marken under befaringen. Mindre avvikelser forbeholdes.

2. Å benytte stier, gårds- og skogsveier og for øvrig ta seg frem langs ledningen innen det i post 3 nevnte belte i nødvendig utstrekning til framdrift av master, materialer og redskaper til anleggets bygging, drift, vedlikehold m.v. som nevnt i post 1, samt å drive frem materialer og redskaper over grunnen på egnede steder utenfor ledningsgaten.

3. Så vel straks som senere å hogge alle trær; man finner det nødvendig å fjerne, i en bredde som eksproprianten oppgir for hver enkelt linje eller linjestrekning, samt utenfor beltet å hogge eller kviste trær hvis grener strekker seg inn i dette og kan sjenere ledningen. Hvor det på grunn av terrengforholdene aktes ervervet rett til nå og senere å rydde i større eller mindre bredde enn det som ellers gjelder for linjen på vedkommende eiendom, vil bli påvist under befaringen.

For øvrig gjelder følgende forutsetninger for ekspropriasjonen:

4a. Grunneierne har adgang til å dyrke og nyttiggjøre seg ryddebeltet i den utstrekning dette kan skje uten å sjenere kraftledningsanlegget og uten å hindre eller vanskeliggjøre AE Nett AS under post 1, 2 og 3 nevnte rettigheter.

4b. For træme i kraftledningsgaten kan grunneieren velge mellom følgende alternativ:

1. Grunneierne hogger selv træme og beholder virket. AE Nett AS betaler et driftstilskudd på kr 200,- pr m^3.

   Hogsten må i så fall være foretatt innen en frist som AE Nett AS oppgir. Hvis ikke hogsten blir foretatt i rett tid kan Kraftverket utføre hogsten for grunneiernes regning.

2. AE Nett AS foretar hogsten og grunneierne beholder virket. AE Nett AS betaler et driftstilskudd på kr 100,- pr m^3.

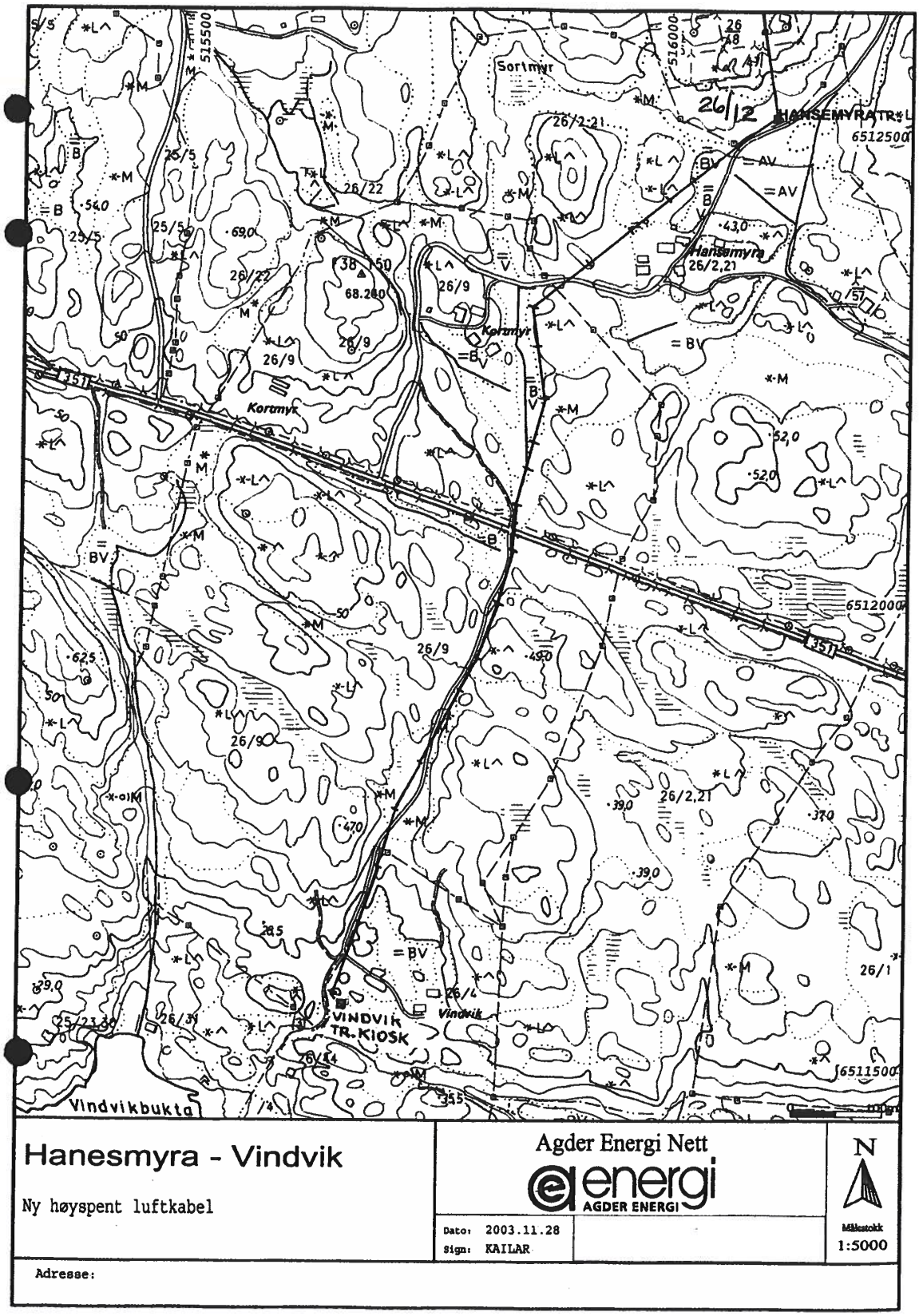
   Valg av alternativ må foretas senest under inkaminasjonen. AE Nett AS har i alle fall rett til straks å felle de trær som er til hinder for utstikningen.

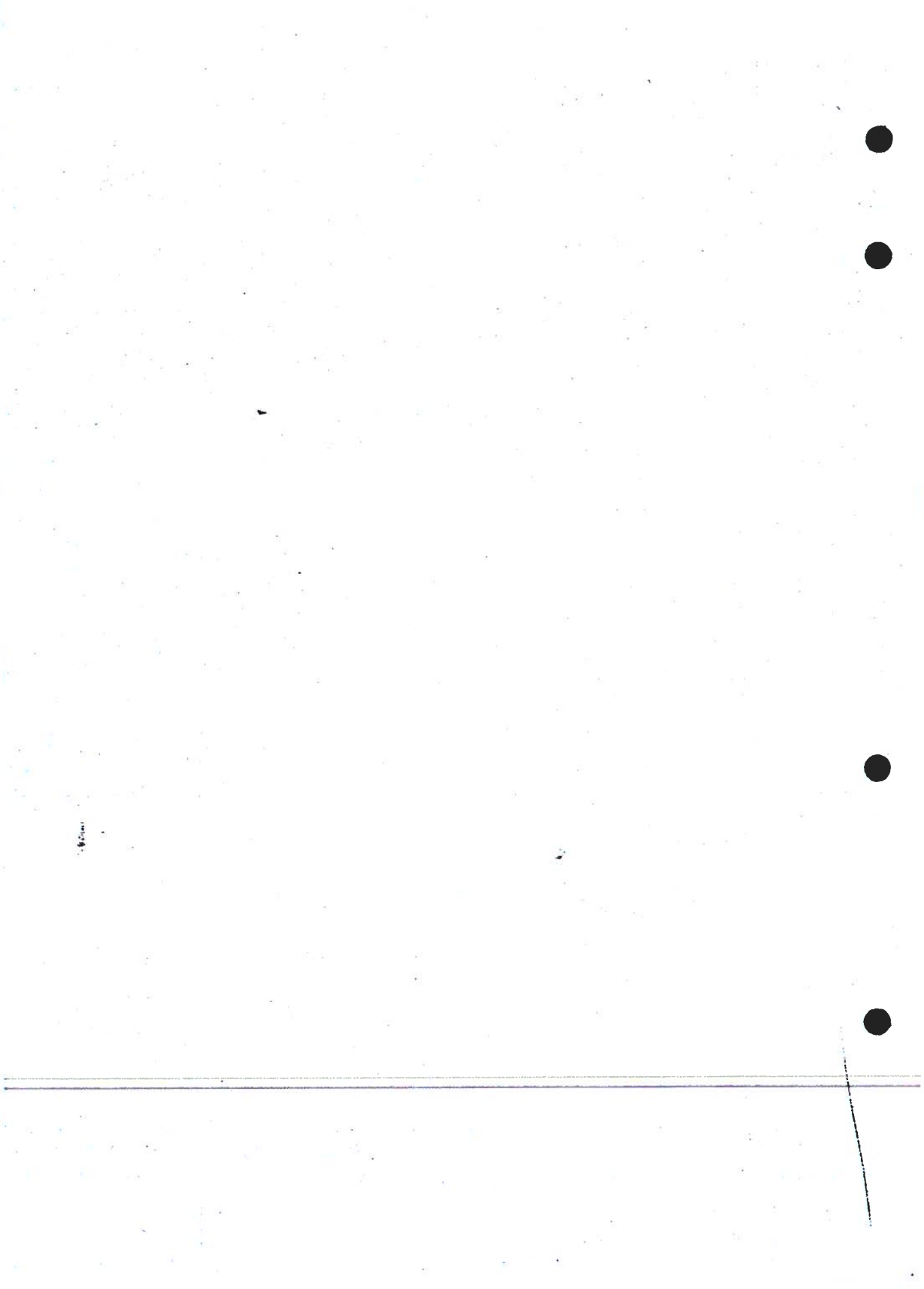
   Trær som står utenfor det ryddebeltet, men som kan sjenere ledningen, kan senere fjernes, - om nødvendig - uten forhåndsvarsel. Erstatning for slik hogst blir i mangel av minnelig avtale, å erstatte ved skjønn. Erstatning for trær som ikke kan regnes som målbart virke etter de vanlige regler, inkluderes i erstatningen for grunnrettighetene.

4c. For så vidt ikke annet blir opplyst må bebyggelse etter gjeldende forskrifter ikke finne sted nærmere enn 6 m regnet fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel.

4d. Eksproprianten foretar opprydding og fjerner snarest mulig alle tiloversblevne materialer såvel etter ledningsbyggingen som etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

4e. Den hver enkelt grunneier tilkommende erstatning fastsettes til en sum en gang for alle, heri innbefattet erstatning for skade og ulempe forvoldt under utstikning og bygging.


Sørlmyr
HANSEMYRA TR.
Hansamyra
26/2,21
Kortmyr
VINDVIK TR. KIOSK
Vindvikbukta
Hanesmyra - Vindvik
Ny høyspent luftkabel
Agder Energi Nett
AGDER ENERGI
Dato: 2003.11.28
Sign: KAILAR
N
Målestokk
1:5000
Adresse:



Innsender:
Vindvik Tomteutvikling AS
(Organisasjonsnummer 924 559 268)
Hansemyrveien 51
4990 Søndeled

Doknr: 3167694 Tinglyst: 13.10.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

(Tinglyses på gnr. 26 bnr. 128, 131, 132, 133, 135 og 145 i Risør kommune)

Eiendommene gnr. 26 bnr. 128, 131, 132, 133, 135 og 145 i Risør kommune er heretter samlet benevnt «eiendommene» og enkeltvis benevnt «eiendom» eller «eiendommen».

INFRASTRUKTUR, MV.

Vindvik Tomteutvikling AS (organisasjonsnummer 924 559 268) eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å anlegge/føre ledningsnett for vann og avløp samt ledningsnett for el-kabler og bredbånd mv. under (i bakken) og/eller gjennom eiendommen. Slik infrastruktur skal i tilfelle plasseres slik at det tas hensyn til (den planlagte) bebyggelsen på eiendommen og at den ikke er unødig til sjenanse for eier av eiendommen. Eier av aktuell infrastruktur skal ha uhindret adkomst til drift og vedlikehold/fornyelse av infrastrukturen, men skal søke å varsle arbeider i rimelig tid og søke å legge arbeider utenfor ferier. Etter utførte arbeider skal arealer alltid snarest tilbakeføres til den tilstand de var. Skulle det oppstå forhold som nødvendiggjør blottleggelse av ledninger, kabler eller lignende, er eiendommens eier forpliktet til å sikre adgang til infrastrukturen.

Takvann fra fritidshus på eiendommen skal ledes ned i drensrør i grunnen.

Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til fritt å disponere over, til fordel for andre (tomteeiere og andre), sine veier, sitt annet fellesareal, sitt friareal, sin infrastruktur og sine øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, beliggende innenfor eiendommene eller beliggende i nærheten av, ved at det betjener, eiendommene. Slike veier, slikt annet fellesareal, slikt friareal, slik infrastruktur og slike øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, kan således, blant annet, betjene andre tomter/tomteområder. Andre brukere av anleggene må, basert på likhetsprinsipper, bære sin andel av løpende kostnader til drift og vedlikehold av disse.

DIVERSE

Dersom Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker skulle fremme forslag om endringer av reguleringen for det området eiendommene tilhører, plikter eier av eiendommen å ikke motsette seg dette dersom endringene ikke har vesentlig betydning for vedkommendes eiendom. Med vesentlig betydning menes nye tiltak som beliggenhetsmessig og/eller på grunn av høyder blir til vesentlig sjenanse for vedkommendes eiendom.

KJJ

Eier av eiendommen forplikter seg til, før innsendelse av søknad om byggetillatelse, å presentere plassering, herunder møneretning, og bebyggelsens utforming for Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker. Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å forlange endringer såfremt dette er motivert ut fra hensynet til eier(e) av eiendom(mer) utskilt fra gnr. 26 bnr. 128, i forhold til sol- og utsiktsforhold, eller er motivert ut fra ikke uviktige fellesskapshensyn. Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å bestemme at plikter nevnt i dette avsnitt skal bortfalle, helt eller delvis, i forhold til den enkelte eller i forhold til alle.

Eventuell parabolantenne på eiendommen skal ha en diskret farge og en diskret plassering.

Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å kreve vegetasjon/trær samt gjerder/levegger og lignende fjernet fra eiendommen dersom slikt er til ulempe, ved at det gir dårligere sol- eller utsiktsforhold, for eier(e) av annen/andre eiendom(mer) utskilt fra gnr. 26 bnr. 128, jf. dog planbestemmelser og eventuelle andre offentlige pålegg/bestemmelser. Tilsvarende rett har eier av eiendom som er eller blir utskilt fra gnr. 26 bnr. 128 dersom slik ulempe berører den aktuelle eiendomseier. Krav om fjerning skal dog uansett kun gjelde for vegetasjon/trær, herunder hekker og annen beplantning, samt gjerder/levegger og lignende med høyde over 0,7 meter. Faste installasjoner kan uansett ikke kreves fjernet dersom det er innhentet skriftlig samtykke til oppføring fra eier gnr. 26 bnr. 128 samt fra berørt(e) eier(e) av eiendom(mer) som er eller blir utskilt fra gnr. 26 bnr. 128.

VELFORENING, MV.

Eier av eiendom som er eller blir utskilt fra gnr. 26 bnr. 128 plikter å være medlem av Vindvik Velforening. Vindvik Tomteutvikling AS vil sørge for stiftelse av Vindvik Velforening, der vedlagte utkast til vedtekter skal være foreningens første vedtekter. Velforeningen stiftes når 15 eiendommer utskilt fra gnr. 26 bnr. 128 er solgt. Grunnbokshjemmel/eiendomsrett til eiendommen og medlemskapet i Vindvik Velforening skal alltid overdras og pantsettes samlet, og kan således ikke adskilles.

Vindvik Tomteutvikling AS har på et fremtidig tidspunkt rett til å overdra, vederlagsfritt, til Vindvik Velforening eiendomsretten til sine veier, sitt annet fellesareal, sitt friareal, sin infrastruktur og sine øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, beliggende innenfor eiendommene eller beliggende i nærheten av, ved at det betjener, eiendommene. Vindvik Tomteutvikling AS avgjør selv når slik overdragelse eventuelt skal skje, og hvilke veier, annet fellesareal, friareal, infrastruktur og øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, som da eventuelt skal overdras. Slik overdragelse kan også skje til Vindvik Velforening i sameie med annet/andre rettssubjekt(er), herunder i sameie med eventuell(e) annen/andre velforening(er), der Vindvik Tomteutvikling AS anser det hensiktsmessig. Vindvik Velforening kan ikke nekte å overta (eventuell ideell andel av) slike veier, slikt annet fellesareal, slikt friareal, slik infrastruktur og slike øvrige tilhørende anlegg, eventuelt deler av slikt, og kan ikke da nekte å overta dette «som det er» på det aktuelle tidspunkt, dog skal grunn være fri for forurensning og være ryddet for eventuelle mellomlagrede masser. Vindvik Velforening dekker i tilfelle dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

* * * * *

Vindvik Tomteutvikling AS eller den Vindvik Tomteutvikling AS utpeker har rett til å kreve rettsstiftelse(r) som er omhandlet i dette dokument, slettet dersom den/disse ikke er ment å være evigvarende.

Dette dokument er utstedt i 2 -to- originaleksemplarer, hvorav ett er ment å skulle beholdes av Statens kartverk, Tinglysingen.

Gjernes i Risør kommune, den 9. oktober 2020

For Vindvik Tomteutvikling AS

Rune Gjernes

Rune Gjernes

Karl Jonny Jakobsen

Karl Jonny Jakobsen

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 26 bnr. 128, 131, 132, 133, 135 og 145 i Risør kommune samt på eiendommer som senere utskilles fra gnr. 26 bnr. 128 i Risør kommune.

Gjernes i Risør kommune, den 9. oktober 2020

Rune Gjernes

Rune Gjernes
Fødselsnummer [redacted]

Stpl.kr. 50,-

Dagboknr. 557/1968.
Holt Sorenskriverembete

S k j ø t e .

Undertegnede Bernhard Gjernes, f.
skjøter og overdrar herved til

E r l i n g S k a l s t a d , f. 22/6 - 1906,

bopel Bøhagenlia 8, Rjukan,
hyttetomten gnr.26, bnr.35 i Risør (tidl. Søndeled)
for kr.5.000,- femtusenkroner -, som er betalt.
Såfremt annen adkomst til hyttetomten hindres, skal
kjøperen ha rett til adkomst over hovedbrukets grunn gnr.26,
bnr.2 på nærmere anvist sted.
I henhold til Risør bygningsråds vedtak skal det bakenforliggende område ha fri adgang adkomst over tomten.

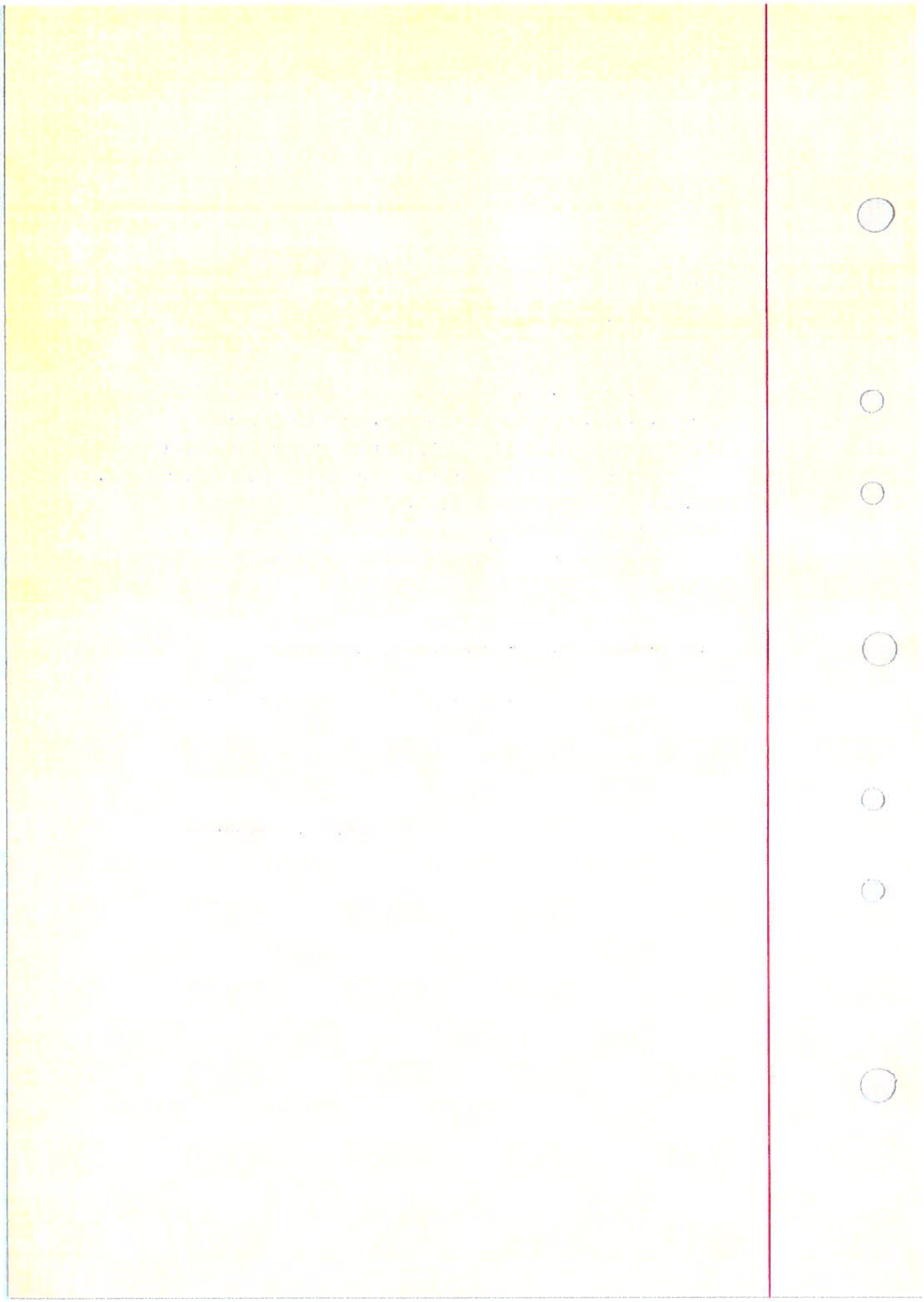
Risør den 11. januar 1968.

...Bernhard Gjernes...

Det bevitnes at Bernhard Gjernes egenhendig i mitt nærvær
har undertegnet ovenfor samt at han er over 21 år.

Berge H. Kringlebotn

Berge H. Kringlebotn



agder energi nett

Dok nr:AEN-05.0089, Versjon 1.2

Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

Doknr: 824770 Tinglyst: 11.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

22 KV KABEL: AVGR. LIMKJÆR HYTTEFELT

MELLOM RUNE GJERNES

EIER AV ..... G.NR. 26 B.NR. 21

PÅ/I GJERNES I RISØR KOMMUNE

OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AE gis rett til å legge 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AE DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AE forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AE. Erstatning- en fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AE.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.

1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AE tillate at bygninger oppføres nærmere kabelen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AE i hvert enkelt tilfelle.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AEs forannevnte rettigheter.

2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.

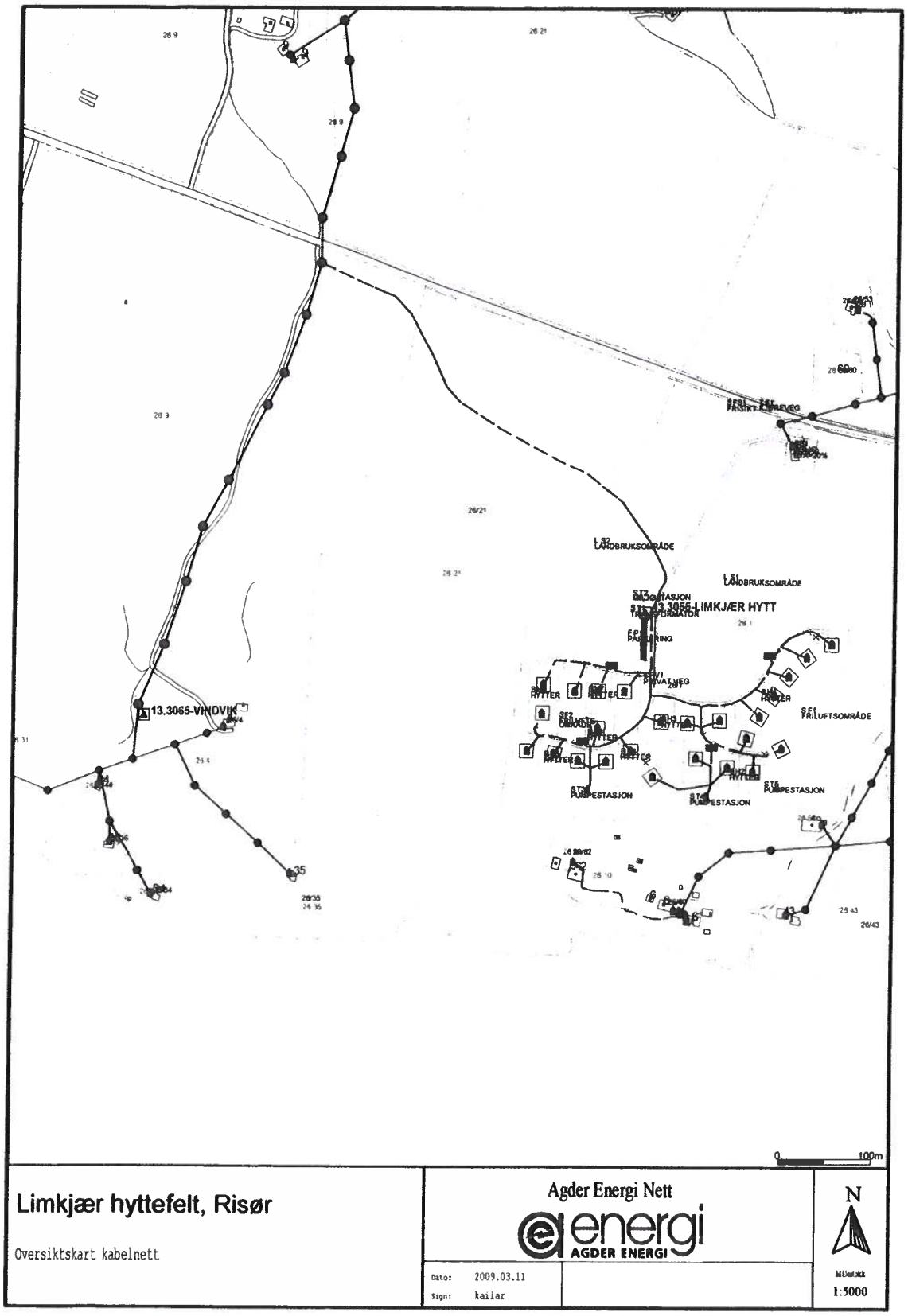
2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AE før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.

2.4 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AE. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.

2.5 Særlige merknader:

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AE en gang for alle en erstatning på kr 1.000,-

Dato:	Dato: 11.08.2009
Agder Energi Nett AS	Hjemmelshaver gnr/bnr: 26/21
Org.nr. NO 982 974 011 MVA	Personnr: [redacted]
Underskrift:	Underskrift:


13.3065-VINDVIK
13.3055-LIMKJÆR HYTT
LANDBRUKSOMRÅDE
LANDBRUKSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PUMPESTASJON
PUMPESTASJON
PUMPESTASJON
PRIVATVEG
FRISKT FARLEVEG
0
100m
Limkjær hyttefelt, Risør
Oversiktskart kabelnett
Agder Energi Nett
energi
AGDER ENERGI
Dato: 2009.03.11
Sign: kailar
N
1:5000

Returneres til:

TINGLYST
DAGBOKNR: 3952
23 NOV. 2004
STATENS KARTVERK

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
901	RISØR	26	70			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig: B eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 10.000,–

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
[redacted]	RUNE GJERVES	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	ASTRID NELLY SØRBØ	[X] Ja [ ] Nei	1/2
[redacted]	REIDAR SØRBØ	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

RETT TIL VEI, VANN, KLOAKK fra G.NR 26, B.NR. 2

Doknr 3952 Tinglyst 23.11.2004 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

FESTERETTIGHETENE SKAL SLETTES

96 31/1 51

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato HANSEMYRA 28.10.2004

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rune Gjernes RUNE GJERNES

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arne Rønningen. ARNE RØNNINGEN

Adresse ØYSANG, 4990 SØNDELED

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Magnhild Rønningen MAGNHILD RØNNINGEN

Adresse ØYSANG, 4990 SØNDELED

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Vindvik Tomteutvikling as	Doknr: 546348 Tinglyst: 30.05.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: hansemyrveien 51	
Postnummer: 4990 / Poststed: Søndeled	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Torstein Løitegård	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201	Risør	26	135		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201	Risør	26	128		
4201	Risør	26	136		

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

B – Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29/4-23	T. L.

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr.26 Bnr.135 er gitt ny byggegrense som angitt med blå skrift på utdrag av reguleringsplan (se vedlegg). Bolig, anneks, bod og lignende skal ligge innenfor den nye byggegrensen, men det gjelder ikke terrasser og lignende.

Vedlegg:
Utdrag av reguleringsplan med en inntegnet byggegrense på 14.0m x 12,5m målt fra det nordvestlige hjørnet av byggegrense i reguleringsplan.

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

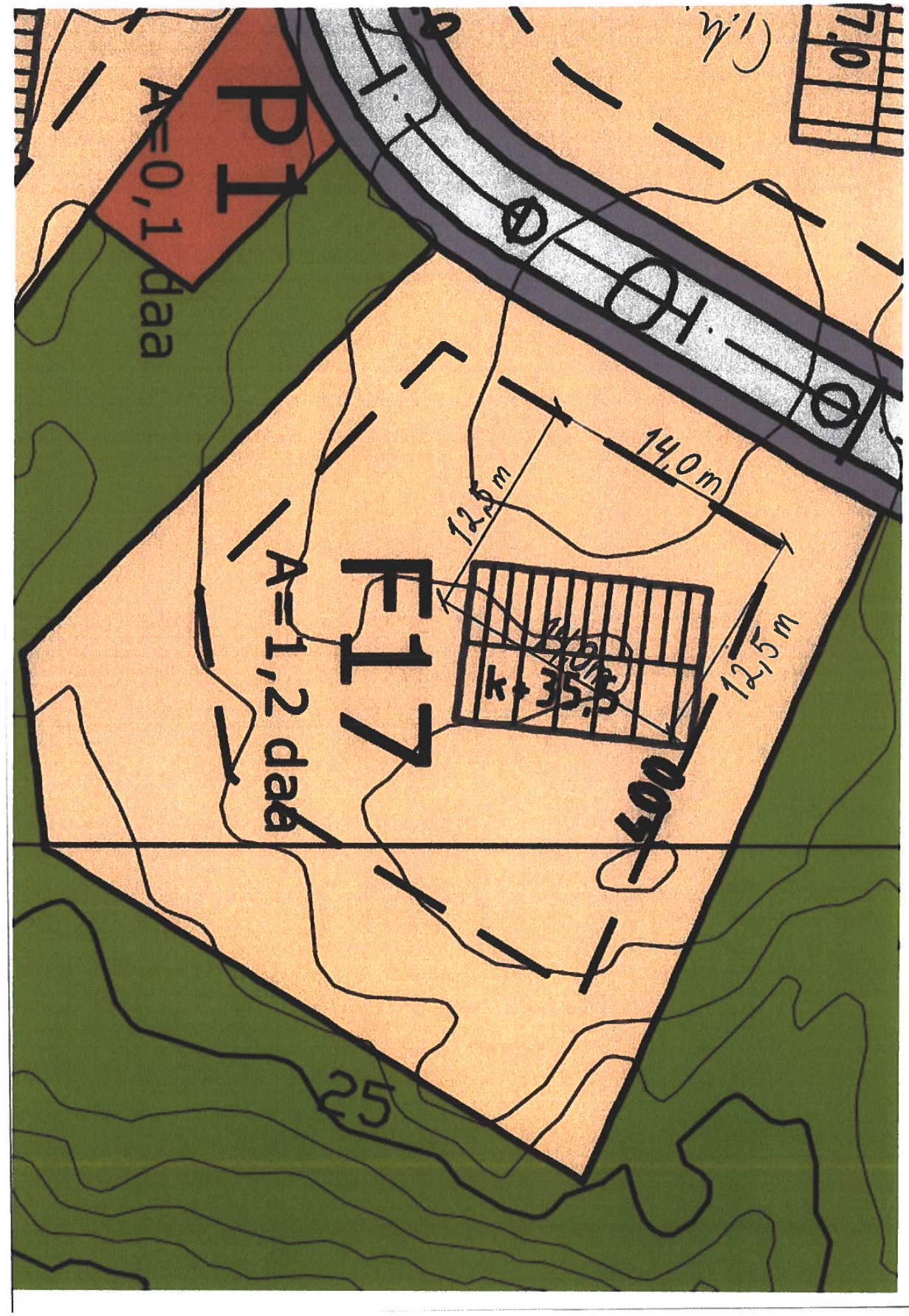
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
SØMNEFJORD 29/4-23	

Noter:

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


P1
A=0,1 daa
E17
A=1,2 daa
14,0 m
12,5 m
12,5 m
k+35.5
25

Doknr: 890171 Tinglyst: 31.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utskrift av

Rettsbok

for

Aust-Agder jordskifterett

Sak nr. 0900-2008-0020

LIMKJÆR

Gnr. 26 i Risør

Opprinnelig avsluttet 20. august 2009

Rettsfastsettende vedtak om grense mellom 26/2 og 26/4 ble ikke påanket.

Dom om grensa mellom 26/2 og 26/10,6 ble påanket.
Lagmannsretten omgjorde jordskifterettens dom.

Tvist om utsetting av lagmannsrettens dom.
Ny hovedforhandling for jordskifteretten 30.08.2010.

Endelig avsluttet av jordskifteretten
9. september 2010.

Forkynt 15.09.2010.

Retur til: Aust-Agder jordskifterett, Fylkeshuset
Serviceboks 606, 4809 Arendal

Bedriftsnr: 974 702 703

Rettsbok for Aust-Agder jordskifterett

Rettsmøte med hovedforhandling

Rettsmøtedag: 19.06.2009.
Sted: Gjernes Bedehus på Nistesvåg i Risør kommune.
Sak nr.: 0900-2008-0020 Limkjær.

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88.

Rettens leder: Jordskiftedommer Olav Johansen.

Meddommere: Lars Simonstad, 4985 Vegårshei.
Nils Andrew Myhre, 4985 Vegårshei.

Saken er krevd av: Rune Gjernes.

Til behandling: Fremming av saken. Hovedforhandling i tvist.

Parter: Eier av 26/2 og 26/21, Rune Gjernes, 4990 Søndeled
Eier av 26/4, Arne Magne Rønningen, Øysang, 4990 Søndeled
Eier av 26/6 og 26/10, Margit Nygaard, 4990 Søndeled
Eier av 26/35, Marit Signe Leidal, Øvre ringv. 24a, 4620 Kristiansand S

Prosessfullmektig:
Adv. Pål Christensen, Postboks 144, 4801 Arendal representerer Rune Gjernes
Advokat Ole Swang, Dalan advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 Oslo representerer Margit Nygaard

Eiendommene ligger i Risør kommune.

Til stede: For 26/2 og 26 møtte Rune Gjernes og adv. Pål Christensen.
For 26/4 møtte Arne Magne Rønningen.
For 26/6 og 10 møtte Liv-Åse Ankersdatter Nygaard med fullmakt fra Margit Nygaard sammen med sine brødre Andreas Nygaard og Harald Robersvik og adv. Ole Swang.
For 26/35 møtte Terje Leidal med fullmakt fra Marit Signe Leidal.

Dessuten møtte Frank Jacobsen.
Adv. ing. Torstein Andersen deltok for å bistå med teknisk arbeid.
Dermed var alle eiendommene i saken representert.

Eiendommer benevnes slik: 26/2 betyr gårdsnummer 26, bruksnummer 2.

Meddommer Lars Espeland hadde lovlig forfall. Nils A Myhre møter i hans sted og vil være meddommer i resten av saken. På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Nils Andrew Myhre har ikke gjort tjeneste som meddommer tidligere. Jordskiftedommeren gjorde han kjent med de plikter en jordskiftemeddommer har. Deretter skrev han under slik

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg i denne saken og i alle framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemeddommer.

Nils Andrew Myhre (s.)

Retten ble deretter erklært lovlig satt.

Partslista ble gjennomgått.
Som det framgår av innkallinga til dagens møte er ikke Frank Jacobsen formelt sett part i saken, men siden han har utbygningsplaner i området deltok han som tilhører sammen med Rune Gjernes. Eiendommen 26/72 er heller ikke med i saken.

For enkelthets skyld benevnes eiendommen til Rune Gjernes som 26/2 og eiendommen til Margit Nygaard som 26/10 selv om hver eiendom består av flere bruksnummer.

Følgende dokumenter ble framlagt:

1. Krav om jordskifte fra Rune Gjernes, brev og skjema, datert 27.06.2008.
   - 1.1. Gårdskart over 26/2, målestokk 1:14 500, datert 26.06.2008.
   - 1.2. Utsnitt av gårdskart, målestokk 1:4 500, med påtegninger, datert 26.06.2008.
   - 1.3. Utskrift av pantebok nr 14 for Holt. Skyldsetningsforretning datert 21.10.1862.
   - 1.4. Utskrift av pantebok nr 24 for Nedenes. Skyldsetningsforretning for Robbersvig og Robbersvig Kierret, solgt fra Knud Eriksen til Peder Hansen, datert 12. september 1814 (ikke 12. desember, se dokument 3.3.1).
   - 1.5. Utskrift av pantebok nr 25 for Nedenes. Skjøte hvor Limkiærmyhren og skogstykket Lasken selges fra Andreas Rentler til Peder Hansen, datert 05.03.1817.
   - 1.6. Utskrift av pantebok nr 24 for Nedenes. Deling av gården Limkiær mellom far Knud Eriksen og sønn Erik Knudsen, hver blir på 8 kalveskinn, datert 08.07.1813.
   - 1.7. Utskrift av tingbok nr 4 for Østre Nedenes. Skylddeling hvor Peder Hansens 6 kalveskinn i gården Liimkjær deles mellom Jøde Thorsen (4 skinn) og Hans Evensen (2 skinn), datert 29.07.1834.
   - 1.8. Gårdskart med flyfotobakgrunn, målestokk 1:4 500, datert 27.06.2008.
   - 1.9. Målebrev for tomta 26/35, delt fra 26/2, datert 19.09.1967.
2. Brev fra Margit Nygaard om fristutsettelse, datert 21.07.2008
   - 2.1. Svarbrev, datert 25.07.2008.
3. Uttalelse til saken av Liv-Åse Ankersdatter Nygaard, mottatt 16.09.2008
   - 3.1. Fullmakt fra Margit Nygaard til Liv-Åse Ankersdatter Nygaard, datert 18.06.2008.
   - 3.2. Side 2 og 3 i samme dokument som nr 1.6.

3.2.1. Kartbilag 6A med påtegninger, målestokk 1:4 000, datert 29.05.2008.
3.3. Samme som dokument 1.4.
3.3.1. Utskrift fra grunnbok som viser at rett dato er 12. september 1814.
3.4. Utskrift av pantebok nr 24 for Nedenes. Skjøte der Knud Eriksen selger Strandepladsen Robertsvigen samt Kiæret til Peder Hansen fra sin gård Limkiær, (utgjør 1/4 kalveskinn av 8), datert 16.09.1814.
3.4.1. Kartbilag 3A med påtegninger, målestokk 1: 4 000, datert 29.05.2008.
3.4.2. Kartbilag 3B med påtegninger, målestokk 1: 2 000, datert 30.04.2008.
3.5. Samme som dokument 1.5, datert 05.03.1817.
3.6. Utskrift av pantebok nr 25 for Nedenes. Skjøte der Peder Hansen selger Strandepladsen Robersviigen med tilliggende Kier (1/4 kalveskinn) til Hylie Scheen, datert 06.10.1817.
3.6.1. "Kart til Bilag 4" med påtegninger, målestokk 1: 2 000, datert 30.04.2008.
3.7. Utskrift av pantebok nr 2 for Østre Nedenes. Skjøte der Hylie Scheen selger Robbersvig (1/4 kalveskinn) til Wrold Evensen, datert 10.10.1827.
4. Oversending av dokumenter, spørsmål om partsforhold, datert 17.09.2008.
5. Brev fra Rune Gjernes om partsforhold, datert 23.09.2008.
6. Brev fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard om partsforhold, datert 22.09.2008.
6.1. Kopi av nabovarsel og kart.
7. Oversending av dokument, ikke endring av partsforhold, datert 09.10.2008.
8. Brev til partene om partsforhold, datert 16.10.2008.
9. Brev fra adv. Pål Christensen om at han skal representere Rune Gjernes, datert 16.10.2008.
10. Brev til Arne M. Rønningen og Frank Jakobsen om at de inntas som parter i saken, datert 17.10.2008.
11. Brev fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard om gårds og bruksnummer og om evt. utviding av saken, datert 21.11.2008.
12. Brev fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard om enighet om grense, utvidelse av saken ikke aktuelt, datert 12.02.2009.
12.1. Kartvedlegg målestokk 1: 5000, datert 11.02.2009.
12.2. Kopi av protokoll for kartforretning, datert 26.11.2008.
13. Oversending av dokument, kommentar om hjemmel, datert 02.03.2009.
14. Brev fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard om eiendommen 26/72, datert 02.04.2009.
14.1. Kopi av målebrev for 26/72, kartforretning og oversendingsbrev fra kommunen, datert 30.03.2009.
15. Innkalling til dagens rettsmøte, datert 27.05.2009.
16. Brev fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard, datert 12.06.2009
16.1. Stikkliste fra grensepåvisning i forbindelse med økonomisk kartverk, lister og kart, datert juni 1971.

Mottatt på møtet:

17. Fullmakt fra Marit Signe Leidal til Terje Leidal, datert 17.06.2009.
18. Dokumentutdrag sammenstilt av adv. Christensen.
19. Skjøte der Erich Erichsen og Knud Erichsen leier ut Robbersvig og Robbersvigkjerret uten hus til Ole Nielsen Sunde med hustru Sirii Levorr Datter for deres levetid, datert 03.05.1783.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene ble formant.

Advokat Pål Christensen innledet. Deretter fikk **advokat Ole Swang** ordet.

Etter innledningen dro retten og partene ut og befarte området. På Robbersvikkjerret ble det avhørt fem vitner. Vitnene ble formant og avga forsikring samlet.

1. vitne John Tore Normann, adresse 4990 Søndeled, født 07.04.1941, pensjonist, fjernt i slekt med Rune Gjernes, bodde på Vindvik fra 1942 til 1958 forklarte seg.

2. vitne Ellen Helene Haslum, adresse Robersvik, 4990 Søndeled, født 23.10.1930, pensjonist, søster til Margit Nygaard, bodde på Robersvik fra litt før krigen til hun flytta ut noen år etter krigen forklarte seg.

3. vitne Torfinn Limkjær, adresse Limkjær, 4990 Søndeled, født 30.03.1951, uføretrygdet skyteinstruktør, firemenning med Rune Gjernes, har bodd på Limkjær stort sett hele livet forklarte seg.

4. vitne Astrid Sørbø, adresse 4990 Søndeled, født 03.05.1927, pensjonist, søster til Rune Gjernes sin far, født på Hansemyra, bodde der til hun var ca 20, bygde senere hus i nærheten forklarte seg.

5. vitne Oddvar Gjernes, adresse Kragsgate 120, 4950 Risør, født 04.10.1934, pensjonist, bror til Rune Gjernes sin far, født på Hansemyra, bodde der til han var ca 17, dro så til sjøs forklarte seg.

Deretter ble grensene befart, og påstandene merket i marka.

Partene forklarte seg delvis under innledningen, delvis under befaringen.

Til slutt fikk advokatene ordet til **prosedyre** på Robersvik.

Partene ba om frist til 1. juli for å se om det var mulig å komme til enighet. Dersom det ikke skulle komme til enighet, ønsket partene at jordskifteretten skulle avsi dom i tvisten mellom eier av 26/2 og eier av 26/10.

Partenes anførsler og påstander tas med i dommen dersom partene ikke klarer å løse tvisten i minnelighet.

Jordskiftedommeren erklærte forhandlingene for avsluttet og permitterte partene og advokatene.

Deretter drøftet jordskifteretten fremming av saken og gjorde slikt enstemmig

Fremmingsvedtak.

Saken dreier seg om avklaring av eiendomsgrenser. I hovedsak mellom eiendommene 26/2, Hansemyra og 26/10, Robersvik. Hovedspørsmålet er om eiendommen 26/2 strekker seg til sjøen eller om et område mellom Robersvik og Vindvik eies av 26/10. Grensene mot Vindvik 26/4 ble også gått opp. Det var enighet om grensene mot 26/4 vest for Robersvikkjerret. Det har vært en uklarhet mellom eiendommene 26/2 og 26/4 lenger nord, men denne søker partene å finne en minnelig løsning på i saken.

I forhold til eiendommen 26/35 er situasjonen den at om eier av 26/10 skulle nå fram med sin argumentasjon, ble 26/35 i sin tid utskilt fra 26/2, men skulle vært utskilt fra 26/10. Eier av 26/10 påstår ikke å eie noe av 26/35 i dag.

Dermed har selve tvisten i saken kun to parter: eier av 26/2 og eier av 26/10.

Grenseoppgangen i saken ligger innenfor jordskifterettens formelle kompetanseområde etter jordskiftelovens § 88. Jordskifteretten vil kunne avsi dom over grensene det er tvist om, men også merke og måle inn de gamle grensene mot 26/4. Grensene mot 26/35 er merket med tydelige bolter. Jordskifteretten kommer dermed til følgende

Slutning.
Saken fremmes.

Dette møtet koster:

Jordskiftemeddommer Simonstad	
Godtgjørelse lang dag og forberedelse	1 500,00
Diett	260,00
Skyss 6 km (á kr. 3,50-)	21,00
Jordskiftemeddommer Myhre	
Godtgjørelse lang dag og forberedelse	1 500,00
Diett	260,00
Skyss 50 km, 30 av disse med passasjer	197,50
Arb.g.avg. (14,1% av kr 3 000,-)	423,00
Til sammen	4161,50

Kostnadene vil bli krevd inn fra partene ved slutten av saken.

Saken utsettes inntil videre.

Rettsboka er undertegnet ved sirkulasjon.

Retten hevet.

Lars Simonstad	Olav Johansen	Nils Andrew Myhre
(sign.)	(sign.)	(sign.)

JORDSKIFTERETTENS FØRSTE DOM OG AVSLUTNING AV SAKEN

Rettsboka for dette møtet er forkorta etter ankebehandling i lagmannsretten. Sammenføyningen og det rettsfastsettende vedtaket er ikke påanket og består derfor, men dommen er omgjort av lagmannsretten.

Rettsmøtedag: 20.08.2009
Sted: Jordskifterettens kontor på Fylkeshuset i Arendal
Sak nr.: 0900-2008-0020 Limkjær

Saken gjelder: Grensegang.

Rettens leder: Jordskiftedommer Olav Johansen.

Meddommere: Lars Simonstad, 4985 Vegårshei.
Nils Andrew Myhre, 4985 Vegårshei.

Til behandling: Avsigelse av dom og avslutning av saken.

Parter: De samme som i møtet 19.06.2009.

Til stede: Ingen av partene var innkalt eller til stede.

Følgende dokumenter ble framlagt:

20. Oversending av påstandskart, frist for minnelig løsing, datert 22.06.2009.
    20.1. Påstandskart der jordskifteretten har målt inn partenes påstander, 1: 2 500.
21. Påstandsskrift og salæroppgave fra adv. Christensen (36 925,-), datert 01.07.2009.
22. Påstandsskrift fra adv. Swang, datert 01.07.2009.
    22.1. Korrigert påstandskart.
    22.2. Salæroppgave fra adv. Swang (78 451,25) datert 01.07.2009.
23. Brev fra adv. Christensen, kommentar til adv. Swangs salærstørrelse, datert 02.07.2009.
24. E-post fra adv. Swang, vedr salærstørrelse, datert 02.07.2009.
25. Oversending av rettsbok og litt om framdrift, datert 03.07.2009.
26. Brev fra adv Christensen, om sammenføyning av Rune Gjernes sine eiendommer, datert 12.08.2009.
    26.1. Grunnboksutskrift for 26/2 og 26/21.

Sammenføyning av eiendommer.

I brevet til partene datert 3. juli ble det spurt om grunneierne ønsket å sammenføye sine eiendommer for å få færre bruksnummer. Dette gjaldt Margit Nygaard (26/6 og 26/10) og Rune Gjernes (26/2 og 26/21). Vi har fått melding fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard om at Margit Nygaard ikke ønsker sammenføyning. Vi har fått brev fra adv. Christensen om at Rune Gjernes ønsker sammenføyning.

Følgende to eiendommer, eid av Rune Gjernes, sammenføyes:

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.
0901	26	2
0901	26	21

Bestående bruk etter sammenføyning:

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.
0901	26	2

Om grensa mellom eiendommene Hansemyra og Vindvik + Kortmyr gjorde jordskifteretten slikt enstemmig

Rettsfastsettende vedtak.

Det har vært en uklarhet i grensa mellom eiendommene 26/4-Vindvik, 26/9- Kortmyr og 26/2- Hansemyra. Dette har vært vist med en liten trekant på økonomisk kartverk. Eiendommene 26/4 og 26/9 er representert av Arne Magne Mjelde Rønningen. Etter rettsmøtet 19. juni har Rune Gjernes og Arne Magne Mjelde Rønningen blitt enige om at grensa skal følge de tre byttesteina lengst øst, slik at den aktuelle trekanten tilhører 26/9. Byttesteina er merka med bolter og målt inn av jordskifteretten 18. august. Etter ønske fra partene ble det også satt ned en bolt i grensa mellom 26/2 og 26/4 i rettlinja fra bolt 3 på jordskiftekartet og ned mot byttesteinen som ble påvist på rettsmøtet, vest for enden av Robersvikkjerret.

Jordskifteretten kommer dermed til slik

Slutning.

Grensa mellom eiendommene 26/9, 26/4 og 26/2 går slik som grensebeskrivelsen nedenfor og jordskiftekart nr 091778 viser. Nord og sør for de fire nye boltene følger grensa gammelt grenseforløp.

Om grensa mellom Hansemyra og Robersvik avsa jordskifteretten slik enstemmig

Dom:

Spørsmålet dreier seg om grenseforløpet mellom eiendommene til Rune Gjernes og Margit Nygaard i området mellom Robersvik og Vindvik.

Jordskifteretten kom til slik

domsslutning

Grensa mellom eiendommen 26/2 – Hansemyra og 26/10 og 26/6 - Robersvik går slik som grensebeskrivelsen nedenfor og jordskiftekart nr 091778 viser.

I bolt nr 13 vinker grensa ut i sjøen og følger vassdraglovens regler så langt ut som den private eiendomsretten går.

Hver part dekker sine advokatkostnader.

Grenser

Grense nr 2 er nå uaktuell, grensebeskrivelsen for grense nr 1 er flytta til slutten av rettsboka for å ha det samlet.

Saken inneholdt regler om tinglysing og forkynning, deretter ble

Saken sluttet og retten hevet.

Lars Simonstad	Olav Johansen	Nils Andrew Myhre
(sign.)	(sign.)	(sign.)

JORDSKIFTERETTENS ANDRE HOVEDFORHANDLING OM GRENSA MELLOM HANSEMYR OG ROBERSVIK.

Rettsmøtedag: 30.08.2010.
Sted: På Robersvikkjerret i Risør kommune.
Sak nr.: 0900-2008-0020 Limkjær.

Saken gjelder: Grensegang.

Rettens leder: Jordskiftedommer Olav Johansen.

Meddommere: Lars Simonstad, 4985 Vegårshei.
Nils Andrew Myhre, 4985 Vegårshei.

Til behandling: Hovedforhandling i tvist om utsetting av lagmannsrettens grense.

Parter: Eier av 26/2 og 26/21, Rune Gjernes, 4990 Søndeled
Eier av 26/6 og 26/10, Margit Nygaard, 4990 Søndeled

Prosessfullmektig:
Adv. Pål Christensen, Postboks 144, 4801 Arendal representerer Rune Gjernes
Advokat Ole Swang, Dalan advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 Oslo representerer Margit Nygaard

Eiendommene ligger i Risør kommune.

Til stede: For 26/2 og 26 møtte Rune Gjernes og adv. Pål Christensen.
For 26/6 og 10 møtte Liv-Åse Ankersdatter Nygaard, Andreas Nygaard og Harald Robersvik og adv. Ole Swang.

Dessuten møtte Thomas Dalene.
Adv. ing. Torstein Andersen deltok for å bistå med teknisk arbeid.
Dermed var begge eiendommene i tvisten representert.

Følgende dokumenter ble framlagt:
Lagmannsrettens dom i sak 09-176001ASD-ALAG med tilhørende dokumenter, avsagt 26.04.2010.

27. Innkalling til dagens rettsmøte, datert 16.08.2010.
28. Flybildene fra flyfotograferinga for økonomisk kartverk, (*kun utlånt fra kartverket*).
29. Kopi av målestokkriktig skisse etter innpassing i autograf.
30. Utsnitt av første utgave av økonomisk kartverk etter flyfotograferinga.

Bakgrunn.

Jordskifterettens dom om grensa mellom Hansemyra og Robersvik ble anket til lagmannsretten.

Lagmannsretten avsa 26.04.2010 dom i saken. Denne er ikke anket videre og er dermed rettskraftig.

Slutningen i lagmannsrettens dom lyder:

1. *Grensa mellom eigedomane Hansemyra, gnr. 26 bnr. 2, og Robersvik, gnr. 26 bnr. 6 og 10, båe i Risør kommune, går som vist på kart frå økonomisk kartverk, innteke på side 73 i ankeutdraget for lagmannsretten.*
2. *Kvar av partane ber sine sakskostnader for jordskifteretten og lagmannsretten.*

I utgangspunktet er jordskifterettens jobb nå kun en teknisk utsetting av lagmannsrettens grense. I dette tilfellet er slutningen såpass uklar at det er rom for å diskutere hva lagmannsretten mener.

Jordskiftedommeren gjorde først rede for det jordskifteretten ved Torstein Andersen og Olav Johansen har gjort etter at saken kom tilbake fra lagmannsretten. Stikkordsvis er det følgende:

- Vi har skannet dokument 73, (= jordskifterettens dokument 16.1) og etter beste evne tilpasset det til det digitale bakgrunnskartet.
- Den 11.08. var vi ute og satte ut grensene i marka. Det var noe avvik mellom skissa i dokument 73 og grensa på økonomisk kartverk. Skissa er dessuten ganske uklar.
- Neste dag ble vi oppringt av representant fra Robersvik som sa at de ikke var enige i rekonstruksjonen.
- Deretter kontaktet vi Statens Kartverk i Kristiansand og fikk komme og låne originalflybildene. Vi fikk også kopi av første utgave av økonomisk kartverk etter dette og av den målestokkriktige skissa som ble laget etter innpassing av flybildene i autograf.

Jordskifteretten informerte deretter om hvordan arbeidet med kartlegging foregikk:

- Kartleggeren (inventøren) og grunneier(ne) gikk sammen i marka. Kartleggeren hadde med flyfoto, stereoskop for dybdevirkning i bildene og stikklister for å notere på.
- Når det var enighet om hvor et punkt skulle være stakk kartleggeren hull i det ene fotoet. Med hjelp av stereoskopet kunne hullet stikkes relativt nøyaktig. I tillegg skrev kartleggeren notat med beskrivelse av punktet.
- Etterpå ble flyfotoet snudd og nummer og symbol tegnet på hvert grensepunkt direkte på baksida av flyfotoet. En hadde da en speilvendt skisse.
- Et flyfoto er ikke målestokkriktig, særlig ikke i kantene av bildet. Der vil punkter i forskjellig høyde bli forskjøvet i forhold til hverandre på grunn av at flyet ikke er rett over.
- Bildene ble deretter montert i en maskin som heter autograf, og en kunne fjerne målestokkfeilene.
- Som hjelpemiddel for den som skulle operere autografen ble det laget en skisse ved å legge et kalkerpapir (gjennomsiktig) over den speilvendte skissa på baksida av flybildet, tegne av punktene, så snu kalkerpapiret og nummerere punktene. Dermed hadde man en rettvendt skisse.

<u>Oppsummert:</u>

Stikkene i flybildet har blitt til punktene på økonomisk kartverk og senere DEK. Det er ingen avvik mellom disse.

Dokument nr 73 er en håndtegnet skisse som er tegnet av fra et ikke målestokkriktig flybilde som et hjelpemiddel for en kartkonstruktør.

Det er avvik mellom teksten i stikklistene og plasseringa av punktene på kartet.

Hvor går så grensa til lagmannsretten?

Partene er ikke enige om dette. Det er enighet om grensestrekningen på nordsida av Robersvikkjerret, men ikke på sørsida. Partene er enige om at jordskifteretten må avsi dom om spørsmålet.

Partene kom med sine syn under befaringa og merket sine påstander i marka, deretter ble det avholdt en kort prosedyre på Robersvik.

Påstander og påstandsgrunnlag tas inn i dommen. Partene ble permittert og jordskifteretten gikk tilbake til grensa og holdt domskonferanse.

Deretter ble

retten hevet og saken tatt opp til doms.

Lars Simonstad	Olav Johansen	Nils Andrew Myhre
(sign.)	(sign.)	(sign.)

JORDSKIFTERETTENS ANDRE DOM OM GRENSA MELLOM HANSEMYR OG ROBERSVIK OG AVSLUTNING AV SAKEN.

Rettsmøtedag: 09.09.2010
Sted: Jordskifterettens kontor på Fylkeshuset i Arendal
Sak nr.: 0900-2008-0020 Limkjær

Saken gjelder: Grensegang.

Rettens leder: Jordskiftedommer Olav Johansen.

Meddommere: Lars Simonstad, 4985 Vegårshei.
Nils Andrew Myhre, 4985 Vegårshei.

Til behandling: Avsigelse av dom i tvist om utsetting av lagmannsrettens grense.
Avslutning av saken.

Parter: De samme som i møtet 30.08.2010.

Til stede: Ingen av partene var innkalt eller til stede.

Følgende dokumenter ble framlagt:
31. Brev fra adv. Swang med en del materiale fra arbeidet med ØK, datert 01.09.2010.
32. E-post fra Liv-Åse Ankersdatter Nygaard med spørsmål til kartverket og svar, datert 17. og 18.08.2010.
33. Omkostningsoppgave fra adv. Swang (42 616,-), datert 01.09.2010.
34. Omkostningsoppgave fra adv. Christensen (16 235,-), datert 01.09.2010.
35. Brev fra adv. Christensen, kommentar til adv. Swangs salærstørrelse, datert 02.09.2010.

Om grensa mellom Hansemyra og Robersvik avsa jordskifteretten slik enstemmig

Dom:

Spørsmålet dreier seg om utsetting av grenseforløpet mellom eiendommene til Rune Gjernes og Margit Nygaard i tråd med lagmannsrettens dom.

Punktnumrene nedenfor er de samme som er brukt på skissa på side 73 i ankeutdraget.

Grunneierne er enige i jordskifterettens rekonstruksjon av punktene 10, 11, 12, 13 og 14 på nordsida av Robersvikkjerret. Disse er satt ut etter Økonomisk kartverk (ØK). Uenigheten begynner i innerste ende av kjerret og dreier seg om hva lagmannsretten har ment at skal være grense langs fjellet på sørsida av kjerret og hvordan grensa skal gå ut til sjøkanten. På kartskissa dreier dette seg om plassering av punktene 15, 16 og 17 og retningen herfra og ut til sjøen.

Eier av gnr 26/2 sine synspunkter ble framlagt av advokat Pål Christensen supplert av Rune Gjernes. De kan oppsummeres slik:

Vi mener at lagmannsrettens hovedpoeng er at grensa skal gå i tråd med ØK. De har dessuten kommet med skissa på side 73 som et slags tilleggsargument.

Lagmannsretten sier tre ting i sine domspremisser på side 9 og 10:
- at hele kløfta skal tilhøre Robersvik.
- at grensa skal gå på østsida av bukta.
- at grensa ikke skal knekke vestover slik som ØK gjør.

Jordskifteretten må vurdere hvor kløfta slutter og hva som er vannkanten. Vi tror lagmannsretten har ment at kløfta slutter der fjellet vinkler mot vest. Fortsetter en da tilnærma rett fram vil en kunne komme til østre side av bukta. Vi mener derfor at dette harmonerer.

Swang har påpekt at ei grense inntil fjellet blir naturlig når du ser det fra nedsida, men det blir ikke det fra oversida. I og med at det er overheng vil ei loddrett grense ikke bli naturlig både oppe og nede.

Hvis "oppe på fjellfoten" betyr oppe på toppen av fjellet der det er overheng, vil ei grense ytterst på toppen gi et areal til Hansemyra under utspringet. Dette kan gi Hansemyra en passasje under fjellet og en adkomstmulighet.

Vi mener at punkt 15 og 16 skal rekonstrueres slik de ligger på ØK. Dette kan gjøres av jordskifteretten.

Punkt 17 synes på ØK å ligge nedenfor fjellkanten. Jordskifteretten sier at det er en viss unøyaktighet i punktene. Hvis punktet settes der vi har markert det i terrenget, vil en forlengelse av linja gjennom 16 og 17 gi Hansemyra hele bukta slik lagmannsretten har ment i sine domspremisser.

Advokat Christensen avsluttet med å legge ned slik

Påstand.

1. *Grensa mellom eiendommene gnr 26 bnr 2 i Risør på den ene side og gnr 26 bnr 6 og 10 i Risør på den andre side går fra omforent punkt 14 til punkt 15 og 16 slik de ligger på ØK, deretter til punkt 2 der det er merket av oss og videre til punkt 1 i sjøkanten. Derfra ut i sjøen etter vassdragslovens regler så langt privat eiendomsrett går.*
2. *Margit Nygaard dømmes til å erstatte Rune Gjernes hans saksomkostninger for jordskifteretten.*

Eier av gnr 26/10 sine synspunkter ble framlagt av advokat Ole Swang, supplert av Liv-Åse Ankersdatter Nygaard. De kan oppsummeres slik:

Lagmannsretten legger hovedvekt på at ØK er akseptert som grense fra begge sider. Det som gjør saken uklar nå er at lagmannsretten i tillegg legger vekt på dokument 73, som de tror er et kart, men som i virkeligheten er ei skisse.

Vårt hovedpunkt er at teksten i stikklistene må gjelde framfor skissa der det er avvik. På punkt 16 står det at punktet er et tre over fjellfort. Punkt 17 skal også ligge over fjellfot. Punktene på ØK ligger ikke over fjellfot. Dermed må stikket være satt litt feil i selve bildet.

Punkt 17 er vist som en prikk under en halvsirkel. Dette symbolet betyr at det er en spesiell terrengformasjon. Vi mener at det er det store fjellet i Askebergstranda. Nærmere bestemt tuppen av dette øverst. Her knekker fjellformasjonen vestover mot sjøen. Ingenting er mer unaturlig enn å fortsette rett fram etter punkt 17. Det vil i så fall gi Hansemyra en del av ei strand som de ikke har adkomst til.

Lagmannsretten har ønsket å lage ei naturlig grense. De sier at hele kløfta ned til stranda tilhører Robersvik. Det framgår tydelig i lagmannsrettens domspremisser. Det ville være helt unaturlig om ikke stranda også skulle tilhøre Robersvik. Her må en bruke sunn fornuft. Det er helt unaturlig å følge den ulykksalige linja som framgår på skissa i dokument 73.

Vi vil også peke på at lagmannsretten i sine premisser har kommet til at Hansemyra ikke hadde behov for denne stranda da de hadde to andre strandeplasser.

Advokat Swang avsluttet med å legge ned slik

Påstand.

1. *Grensa mellom eiendommene gnr 26 bnr 2 i Risør på den ene side og gnr 26 bnr 6 og 10 i Risør på den andre side går fra punkt 15 slik det er boltet av jordskifteretten til punkt A, B og C slik de er merket av oss, videre i samme retning til sjøen. Derfra ut i sjøen etter vassdragslovens regler så langt privat eiendomsrett går.*
2. *Rune Gjernes dømmes til å erstatte Margit Nygaard hennes saksomkostninger for jordskifteretten.*

Jordskifterettens vurdering.
Denne grensefastsettelsen blir nokså spesiell. Jordskifteretten skal nå sette ut grensa slik lagmannsretten har beskrevet den. Det vil si i tråd med lagmannsrettens dom, som er gjeldende rett for hvor grensa går.

Problemet er at lagmannsrettens dom er noe uklar i og med at den viser både til ØK og til kartet på side 73 - som egentlig er ei skisse tegnet av fra et flybilde.

Jordskifteretten må forsøke å forstå hvor lagmannsretten har ment at grensa skal gå.

Lagmannsrettens hovedpoeng i dommen er at grensa skal gå i tråd med ØK fordi det er en grense partene har forholdt seg til i lang tid. I tillegg har de altså presisert at det er grensa vist på skissa på side 73 som skal gjelde.

Vi viser til side 10 under hovedforhandlinga med vår forklaring av gangen i arbeidet med ØK. Denne har ingen av partene hatt innvendinger til. Vi tror ikke lagmannsretten hadde full oversikt over hvordan dette arbeidet ble gjort. Det har vi full forståelse for og innrømmer uten nøling at detaljkunnskap om prosessen er svært nyervervet for undertegnede jordskiftedommer også.

Vi er enige med adv. Swang i at lagmannsretten må ha trodd at skissa på side 73 er et kart og ikke ei skisse. Lagmannsretten må også ha ment at det er forskjell mellom skissa på side 73 og grensa på ØK, ellers hadde det ikke vært noe poeng i å presisere at grensa skulle følge skissa.

Rent kartfaglig mener vi at det finnes en slags fasit i denne saken: Kartet på side 73 er en skisse tegnet av fra flybildet. Jordskifteretten har tatt seg den frihet å hente inn originalbildene. Det er ikke noen forskjell mellom stikkene i flybildet og punktene på ØK. Det er en viss uoverensstemmelse mellom punktenes plassering i flybildet og beskrivelsen av punktene i de tilhørende stikklistene. Adv. Swang har ment at beskrivelsene må ha forrang foran stikkenes plassering. Det er jordskifteretten ikke enig i. Stikklistene med kommentarer er kun hjelpemidler for kartkonstruktøren. Lagmannsretten kan ikke ha ment at en kartkonstruktørs befaringsnotat, som har befunnet seg i en skuff hos kartverket, er rettsstiftende mellom partene. Sluttresultatet av kartlegginga er selve kartet og det er det som har vært kjent for partene i en mannsalder. Hvis vi bare skulle forholdt oss til selve slutningen i lagmannsrettens dom, ville vi nok endt på en ren utsetting av ØK.

Hele lagmannsrettens dom må leses grundig.

Advokat Swang har bedt om at jordskifteretten bruker sin sunne fornuft for å se hvor grensa må ha gått. Han mener at all sunn fornuft tilsier at grensa må ha vinklet vestover ved punkt 17, slik at Robersvik fikk hele stranda.

Jordskifteretten er enig med advokat Swang i dette. Hvis jordskifteretten skulle si hvor vi tror at grensa opprinnelig gikk, når det er gitt at den skal følge fjellet på en eller annen måte, er vi ikke i særlig tvil. Grensa har temmelig sikkert fulgt fjellets buktninger helt fra punkt 15 og ut til sjøen. Poenget har da vært at Robersvik har vært under fjellet og Hansemyra oppå fjellet. Selve fjellveggen har ingen verdi og har vært et ingenmannsland mellom eiendommene. Robersvik har da eid hele stranda.

Poenget er at jordskifteretten ikke skal si hvor vi mener grensa gikk, eller ta hensyn til hva vi eller partene mener var et sannsynlig grenseforløp. Det ville i så fall vært å avsi en ny dom på eget initiativ. Vi skal nå utelukkende tolke hva lagmannsretten har sagt.

Hva sier lagmannsretten i sine premisser?
Adv. Swang har pekt på at lagmannsretten på side 7 i dommen sier at Hansemyra hadde to strandeplasser og at det derfor ikke var viktig med denne stranda. Dette legger ikke jordskifteretten vekt på i og med at det kun var et argument i behandlinga av de gamle dokumentene under spørsmålet om saken skulle få det ene eller andre hovedutfall.

Vi mener hovedpoenget er lagmannsrettens presisering av at grensa skal gå som på skissa på side 73. På side 9 og 10 i dommen beskriver de hvordan de tolker skissa.

Som adv Christensen nevner er det tre hovedpunkter i lagmannsrettens beskrivelse:
1. De sier at grensa ned mot sjøen er trukket oppe på fjellfoten, slik at hele kløfta hører til Robersvik.
2. De sier at grensa i skissa er trukket så vidt på østsida av bukta, lengre inn enn jordskifterettens opprinnelige grense.
3. De sier at grensa ikke knekker vestover slik som den gjør på ØK.

Jordskifteretten har det enklere enn lagmannsretten når vi er ute på befaringer. I og med at vi har tilgang til GPS kan vi se med en gang hvor et punkt på et kart befinner seg i terrenget.

Lagmannsretten har ikke tilgang til slikt utstyr. De har stått i terrenget med stikklista og den tilhørende skissa. Lagmannsretten har ikke hatt mulighet til å oppdage at det ikke er

samsvar mellom punktenes plassering og teksten som sier at punkt 16 og 17 er *"over fjellfot"*. Sannsynligvis har de trodd at skissa viste punkter oppå kanten. På samme måte har det vært umulig for lagmannsretten å se at det er en viss unøyaktighet i vannkonturen på skissa.

Derfor mener vi at jordskifteretten må se på lagmannsrettens tre hovedmomenter i deres skriftlige beskrivelse av grensa og sette ut ei grense i tråd med disse. Nå har det seg dessverre slik at det er vanskelig å lage ei grense som innfrir alle de tre momentene.

Moment nummer 1 er en beskrivelse som i forhold til tvisten går i Robersviksida sin favør. Problemet er at det er vanskelig å beskrive en lang, svingete fjellkant med en del overheng med kun tre punkter uten at det vil bli skalker over eller under fjellet som da havner hos naboen.

Vi mener at det viktigste poenget er at hele arealet under fjellet skal tilhøre Robesvik, ikke at alt arealet oppå skal tilhøre Hansemyra. Det var arealet under fjellet som hadde verdi. Vi kommer til at punkt 16 skal trekkes opp på fjellkanten i tråd med Robersviksidas påstand, men vi er ikke enige i at punkt 17 skal stå så langt oppå toppen av fjellet som deres påstand viser. Det vil i så fall umuliggjøre de to neste momentene i lagmannsrettens premisser.

Advokat Swang var svært klar på at lagmannsrettens premisser måtte følges, og da kan ikke jordskifteretten lage en løsning som kun innfrir ett av de tre momentene lagmannsretten har beskrevet.

Gjernes/Christensen satte ned punkt 17 litt utenfor fjellet. Det mener vi at må være feil i og med at beskrivelsen viser til en terrengdetalj og det ikke finnes noen slik detalj der Hansemyrsida satte punktet. Ved denne plasseringa vil dessuten ikke Robersvik få alt arealet i kløfta.

Vi har derfor satt punkt 17 ytterst på fjellet der det vinkler ut mot sjøen. Dette er også det punktet som blir mest synlig som en terrengdetalj på et flybilde.

Så kommer de to neste momentene:
Grensa kan ikke både gå rett fram gjennom punkt 16 og 17 og samtidig havne på østsida av bukta.

Vi har kommet til at punkt 17 skal stå på fjell. Slik vi har definert vannkonturen måtte da linja gjennom punkt 16 og 17 vinklet mot øst for å havne på østsida av bukta. Det mener vi blir galt. Det står ikke svart på hvitt at grensa ikke skal vinkle østover, det står kun at den ikke knekker vestover. Vi kan likevel ikke tro at lagmannsretten har ment at den skal knekke østover, siden det ville vært svært unaturlig. Selve skissa viser også ei rett linje.

Når moment nr 2 og 3 settes opp mot hverandre kommer vi til at lagmannsretten må ha ment at grensa skal gå rett fram slik skissa viser. Når rettlinja ikke ender på østsida av bukta må det tillegges unøyaktigheter i vannkonturen i skissa.

Vi ender i en stein i vannkanten litt vest for midten av bukta. Vi har målt inn vannkonturen og den framgår på jordskiftekart 091778. Det er denne som vil danne rettslig grunnlag for grensa videre ut i sjøen.

Adv. Swang har pekt på at ei rett linje er svært usannsynlig og strider mot sunn fornuft. Jordskifteretten mener det godt kan tenkes at lagmannsretten har valgt denne linja som et kompromiss i og med at sjøgrunnen er verdifull i denne saken og lagmannsretten har vært i tvil i hovedkonklusjonen i dommen. Derfor vil vi på ingen måte si at lagmannsretten har valgt et forløp som ikke er fornuftig.

Det som likevel må være vårt lille hjertesukk til slutt er at det ville spart partene og rettssystemet for en god del bry og penger dersom lagmannsretten hadde hatt tilgang til teknisk utstyr i behandling av anker om grenser.

Vi ender da med ei grense som ligger mellom partenes påstander. Begge parter har fått medhold i noe av grensa, dermed er det ikke tungtveiende grunner til å tilkjenne sakskostnader til noen av partene. Jordskifteretten vil dermed heller ikke denne gangen kommentere advokat Swangs salærstørrelse.

Jordskifteretten benytter nå sin egen nummerering av punktene og kommer til slik

Domsslutning.

1. *Grensa mellom eiendommene gnr 26 bnr 2 i Risør på den ene side og gnr 26 bnr 6 og 10 i Risør på den andre side går i rett linje gjennom punktene 5 til 13 slik de er merket av jordskifteretten i terrenget og slik de framgår av grensebeskrivelsen nedenfor og jordskiftekart nr 091778. Punkt 13 er i vannkanten. Herfra vinkler grensa ut i sjøen og følger vassdragslovens regler så langt ut som den private eiendomsretten går.*
2. *Hver part dekker sine advokatkostnader.*

Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt koordinater for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og jordskifterettens kjennetegn.

De fleste grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med bruk av C-Pos korreksjon fra SATREF. Noen grensepunkt er koordinatbestemt med totalstasjon med utgangspunkt i hjelpepunkt
målt inn med GPS.

Merk: Grensepunkt nr.5 er en kommunal bolt, og denne er koordinatfestet av kommunen.

Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer: 091778. Kartet består av ett blad i målestokk 1: 2 000.

Grensebeskrivelse.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 26, bnr. 2

Eiendommer til høyre: Fra bolt 1 til bolt 3: Gnr. 26, bnr. 9.
Fra bolt 3 til bolt 4: Gnr. 26, bnr 4.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i stein			6511758,29	515830,50
		211,68	42,46		
2	Off. godkj. grensemerke i stein			6511716,55	515822,76
		205,67	52,98		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511663,78	515818,04
		202,05	125,06		
4	Off. godkj. grensemerke i stein			6511538,79	515814,02

Nord og sør for de fire nye boltene følger grensa gammelt grenseforløp.

Grense 2

Grensa tar til i sørøstre hjørne av gnr. 26, bnr. 72.
Eiendom til venstre: Gnr. 26, bnr. 10 og 6
Eiendom til høyre: Gnr. 26, bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511484,35	516023,38
		263,07	37,40		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511463,85	515992,10
		299,23	31,05		
7	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511463,48	515961,05
		312,74	57,79		
8	Off. godkj. grensemerke i stein			6511474,97	515904,41
		304,02	75,59		
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511479,74	515828,97
		213,02	17,80		
10	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511462,31	515825,36
		137,07	59,85		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511429,39	515875,34
		141,88	76,14		
12	Off. godkj. grensemerke i fjell			6511382,84	515935,60
		142,18	4,42		
13	Off. godkj. grensemerke i stein			6511380,12	515939,08

I bolt nr 13 vinker grensa ut i sjøen og følger vassdraglovens regler så langt ut som den private eiendomsretten går.

Diverse bestemmelser

Jordskiftekostnader. Jordskifteretten skal ikke kreve grenselengdegebyr eller boltgebyr i og med at vår første dom er omgjort. Vi må likevel kreve partene for meddommerkostnader.

Dette møtet og domskonferansen koster:

Jordskiftemeddommer Simonstad	
Godtgjørelse	1 250,00
Diett	175,00
Skyss 80 km, 70 av disse med passasjer	355,00
Jordskiftemeddommer Myhre	
Godtgjørelse	1 250,00
Diett	175,00
Skyss 20 km	73,00
Arb.g.avg. (14,1% av kr 2 500,-)	352,00
Til sammen	3 630,00

Disse kostnadene dekkes av partene med en halvpart hver:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale
26/2	Gjernes	1 815,-
26/6 og 10	Nygaard	1 815,-
SUM		**3 630,-**

De pålagte beløpene forfaller til betaling 15 dager fra forkynningsdatoen.

Dommen kan ankes. Ankefristen er én måned regnet fra forkynningsdatoen.

Forkynning
Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

Ikrafttreden
Bestemmelsene gitt i denne saken trer i kraft når saken er rettskraftig.

Tinglysing
Saken skal tinglyses på følgende bruk i Risør kommune:

Gnr. 26, bnr. 2, 4, 6, 9, 10 og 35.

Avslutning av saken
Saken avsluttes i dette møtet. Fristen for anke er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke følger forkynningen. Rettsboka er undertegnet ved sirkulasjon.

Saken sluttet og retten hevet.

Lars Simonstad (sign.) Olav Johansen (sign.) Nils Andrew Myhre (sign.)

Rett utskrift

AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

Adelheid Hannes

AUST-AGDER
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Rett kopi Akrofles

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0900-2008-0020	833/2011 åh	28.10.2011

Tinglysing av rettsbok
Jordskiftesak 0900-2008-0020 Limkjær

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Risør kommune
Gnr. 26, bnr. 2, 4, 6, 9, 10 og 35.

Særlige moment som bes anført:
Side 6 og 7: Sammenføyning av eiendommer.

Risør kommune v/Stig Sevenius har opplyst at melding vedr. sammenføyning er sendt dere den 26.10.2011.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 702 703

Aust-Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Aust-Agder jordskifterett
Åshild Harnes
Åshild Harnes
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 37 32 15 82
E-post: ashild.harnes@domstol.no

Postadresse
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Besøksadresse
Fylkeshuset
Arendal

Telefon 37321580
37017660
Aust-Agder.jordskifterett@domstol.no

Bank 7874 06 31518
Bedriftsnr. 974 702 703
www.jordskifte.no

DAGBØKFØRT
16.SEP85 03526
SORENSKRIVEREN I
HOLT

Ærklæring om veirett.

Undertegnede eier av eiendommen Hansemyra g.nr.26, b.nr.2-2I i Risør komune Einar Gjernes og eier av eiendommen Kringlemyr g.nr.26, b.nr.I2 i Risør komune Ruth Slåttekjær, gir herved eier av hytta „ Fjellbu " g.nr.26, b.nr 56, rett til å benytte samme bilvei til hytta fra Hansemyra som den eier av eiendommen Kringlemyr benytter.

Hansemyr den 9/9 I985 Einar Gjerne

Kringlemyr den 9/9 I985 Ruth Slåttekjær

Einar Gjernes og Ruth Slåttekjær har begge vedkjent seg sin signatur ovenfor, de er begge over 18 år.

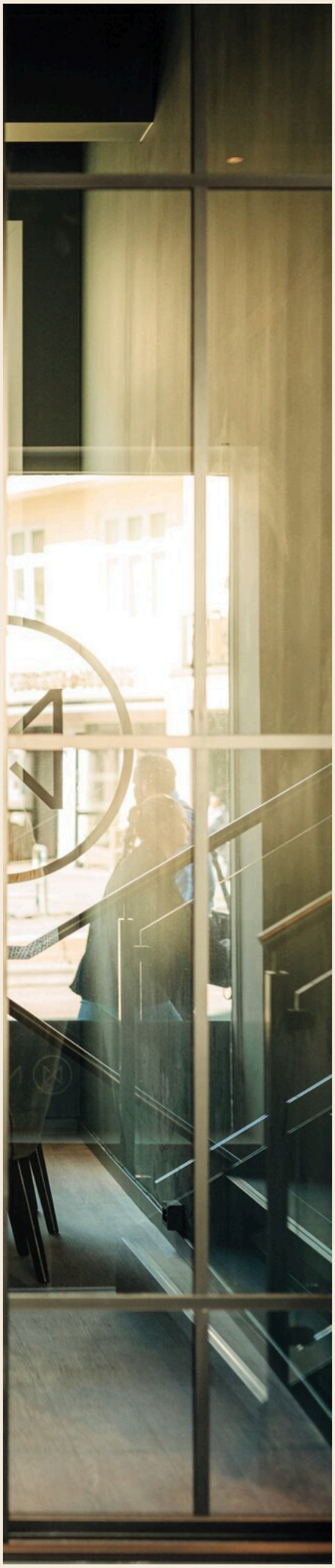
LENSMANNEN I RISØR

Jan E. Henriksen

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

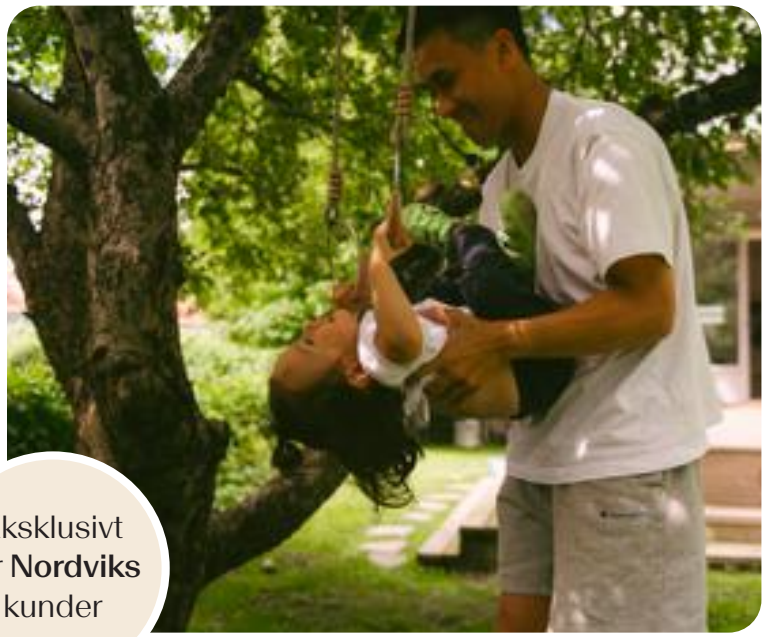


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0155/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havblikkveien 32 4990 SØNDELED
Matrikkel: Gnr 26, bnr 136 i Risør kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050