

PROSPEKT

# RISØR PLATÅ



**RISØR**  
PLATÅ



## Arkitekttegnede boliger med utsikt og sol fra morgen til kveld!

Velkommen til Risør Platå, et nytt, solrikt, og arkitekttegnet boligfelt med nærhet til urørt natur og fantastisk havutsikt. Her finner du eneboliger og leiligheter i unike omgivelser i vakre Risør.

Drømmer du om å våkne opp til nydelig havutsikt og en idyllisk atmosfære hver morgen? Velkommen til Risør Platå, hvor soloppgangen og utsikten vil ta pusten fra deg!

Fra ditt nye hjem på Risør Platå, vil du kunne nyte panoramautsikt over den dramatiske kystlinjen fra din egen terrasse eller balkong. Se for deg solen stige opp over horisonten, mens du nyter en varm kopp kaffe og puster inn den friske sjøluften.

Utsikten vil bli en kjærkommen rutine og gi deg en følelse av ro og harmoni.

Risør Platå har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å kombinere det beste fra land

og sjø. I tillegg til den fantastiske utsikten, er det kort vei til alle de flotte aktivitetene Risør har å tilby.

Ta en tur langs den pittoreske kyststien, eller hva med en joggetur i en av de mange flotte skogsstiene i området. Nyt en dag på en av Risørs vakre strender, eller dra ut på båttur for å utforske Risørs magiske skjærgård. Du vil aldri kjede deg her!

Med et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker i nærheten, kan du nyte alt byen har å tilby, samtidig som du har mulighet til å trekke deg tilbake til ditt eget private paradis ved havet.

For de som har barn er det kort vei til både barne- og ungdomsskole, videregående skoler samt idrettsanlegg og fotballbaner. Det gjør det enkelt og forutsigbart for både barn og voksne som vil oppleve at de beveger seg i trygge omgivelser med korte avstander.

Vi har tro på at Risør Platå er en drømme plass for deg som ønsker å våkne opp til en flott utsikt og en idyllisk, harmonisk livsstil. Ta kontakt i dag for å sikre deg din egen plass på dette vakre stedet ved havet.

# Eneboliger i vifte



Viftehusene er en type eneboliger, plassert ytterst på sørspissen av tomteområdet. Her får du en orkesterplass for sola og utsikten, samtidig som det er skjermet for innsyn og oppleves som usjenert.

Fra inngangssiden i nord har huset carport. Ved inngangspartiet kommer man inn i det som i praksis er husets overetasje, med romslig kjøkken hvor det er plass til mange rundt bordet, stor stue og flislagt bad. Både stue og kjøkken har full takhøyde, noe som gir en følelse av volum og luft, og gjør disse oppholdsrommene lyse og trivelige å være i.

Fra stuen har man utgang til en sørvendt balkong, og fra kjøkkenet har man utgang til et privat uteareal som ligger mot fellesområdene som er nord-vestvendt.

Underetasjen har tre soverom og et oppholdsrom som kan gjøres om til et fjerde soverom. Her har man også adkomst til et større, privat uteareal, som grunnet terrengtilpasningen oppleves som skjermet fra den øvrige bebyggelsen. Det er lagt opp til to bad, med mulighet for badekar på hovedbadet. Huset rommer også flere bod-er, som gir god plass til lagring og oppbevaring.



# Eneboliger i kjede



Husene er lagt opp etter en velkjent typologi, og varianten på Risør Platå er tilpasset akkurat denne tomten og dette området. Husene ligger langs adkomstveien, med direkte innkjøring i egen carport og inngangsparti mot fellesområdet.

Husene er kompakte og arealeffektive, med kjøkken og oppholdsrom i 1. etasje med mulighet for to soner. Her kan man sitte skjermet på hjemmekontor og ha besøk på samme tid, uten å forstyrre hverandre. Uteområde med pergola ved kjøkkeninngang inviterer til utvidelse av sesongen, og skjermer både mot innsyn, vær og vind.

Husene har tre soverom, med mulighet for fire, to flislagte bad og to stuer. I 2. etasje er det full takhøyde i de fleste rom, noe som gir en luftig og fri følelse. Huset har godt med bodplass, som inviterer til orden og god oversikt.

Alle husene har adkomst til et privat uteareal på østsiden av husene, samt mulighet for en privat markterrasse mot fellesområdet i vest, med utgang direkte fra kjøkkenet.



# Leiligheter



De tre leilighetshusene er organisert som firemannsboliger, med to gjennomgående boenheter i hver etasje. Leilighetene er tilpasset tomteområdet og har en planløsning som gir best mulig sol- og utsiktsforhold fra de sørvendte oppholdsrommene. Dette gir også en større grad av skjerming i soverommene som vender mot nord.

Alle leilighetene har sørvendte, private utearealer i form av enten balkong, eller markterrasse. Det følger med egen carport og bod til hver leilighet.

Leilighetene har en effektiv, men sosial planløsning, noe som sikrer best mulig bokvalitet i den enkelte boenhet. Her er det lagt opp til kjøkkenøy hvor du kan lage mat og være sosial med gjestene samtidig, bibliotek og walk-in garderobe.

Det er mulighet for tre soverom, og leilighetene i 2. etasje vil ha ekstra god takhøyde i stue og kjøkken som gir ekstra romfølelse.



# Nøkkelinformasjon

Risør Platå – Risør

mars. 2023

## Nøkkelinformasjon i prosjektet Risør Platå, med adresse Hjortesvingen 1-22 i Risør

### Selger:

Huscompaniet Utvikling AS. Alle opplysninger i salg-soppgaven er godkjent av selger.

### Entreprenør/Totalentreprenør:

Huscompaniet Utvikling AS

### Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressen Hjortesvingen 1-22, 4956 Risør. Boligene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

### Beskrivelse av prosjektet:

Prosjektet består av 3 firemannsboliger, 7 eneboliger i rekke og 5 eneboliger.

Prosjektet vil bli organisert som et eierseksjons-sameie for leilighetene, og for eneboligene i kjede, hvor hver eiendom vil få tildelt eget seksjonsnummer ved seksjonering. Frittliggende eneboliger vil få egne gnr. og bnr. ved fradeling.

### Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 14/643. i Risør kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføringer/fradelinger og prosjektet vil om nødvendig få eget gnr/bnr. Leilighetene og eneboligene i kjede vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og boligene tildeles så seksjonsnummer.

### Tomteareal:

Totalt 9530 kvm for hele tomten. Tomten vil bli opparbeidet i hht. Utomhusplan for prosjektet. Leiligheter i 1. etg. samt eneboliger i kjede vil få tinglyst tomteareal til sin seksjon ved seksjonering.

### Beskaffenhet:

Tomten leveres ferdig opparbeidet med beplantning, asfaltert vei og grusede innkjørsler. Se utomhusplan for detaljer.

### Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger,

sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrum (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

### Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppgjøringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

### Parkering:

Leiligheter vil få tildelt egen carport i rekke. Eneboligene i kjede og de frittliggende eneboligene vil ha egen carport, samt parkering på egen grunn. Gjesteparkering på sameiets felles grunn.

### Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, og tilhører reguleringsplan for Oterlia, datert 26.03.2009, se vedlegg. På generell basis gjør vi oppmerksom

på at det kan foreligge fremtidige plan hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Selger er ikke kjent med andre planer.

#### **Vei, vann og avløp:**

Boligene tilkobles offentlig vei, vann og kloakk. Privat vei på samiets grunn.

#### **Konsesjon:**

Det er for tiden nedsatt konsesjonsgrense i Risør, og boligene er regulert til helårsbolig. Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet og der erklære at eiendommen vil bli benyttet til helårsbolig. Boplikten er ikke personlig. Risør kommune har nylig besluttet at boplikten skal opphøre.

#### **Utleie:**

Boliger i et eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

#### **Organisering:**

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

#### **Vedtekter:**

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter er vedlegg til prospektet.

#### **Betalingsbetingelser:**

10% av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det

tidspunkt § 47 er stilt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

#### **Omkostninger:**

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Tomteverdi og dokumentavgift fordeles etter følgende oppsett for boligene:

Eneboliger i kjede kr. 800 000,-  
Frittliggende eneboliger kr. 1 500 000,-  
Leiligheter kr. 500 000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,-  
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

#### **Felleskostnader:**

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene utgjør ca. kr. 20,- pr. kvm BRA pr. mnd. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Risør kommune for nærmere info.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med A-fiber/Altibox som har lagt fiber i området.

Byggene vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse for leilighetene. Eneboliger tegner egen fullverdiforsikring. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

#### **Formuesverdi:**

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningssmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

#### **Heftelser:**

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen: Ingen servitutter registrert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Det er pliktig medlemskap i Oterlia 2 vel, avgift p.t. kr. 300,- pr. hushold.

#### **Forbehold om realisering:**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 10% av prosjektets totale verdi må forhåndsselges før oppstart grunnarbeid, byggelån innvilges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Det tas forbehold om at 50% av

leilighetene i hvert bygg selges før oppstart. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 6 måneder etter avtaleinngåelse. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

#### **Selgers forbehold/forutsetninger:**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

#### **Byggetid/Overtagelse:**

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 12 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse av 4-mannsboligene er 4. kvartal 2024, forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 3 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulkbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

#### **Annet:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Boligene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal

kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Kjøpesum og omkostninger må i sin helhet være innbetalt til overtakelse. Ved forsinket betaling og/eller manglende pantedokument vil det påløpe forsinkelsesrenter.

Meglers vederlag utgjør kr. 46 000 pr. enhet.

#### **Kostnader ved videresalg og navneendring:**

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeqleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten, og ervervet vil kunne tinglyses direkte til tredjemann. For at Selger skal godta slik transport må man benytte Selgers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtakelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. bufl. § 1 b.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

#### **Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg.

#### **Garantier:**

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

#### **Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **Tilvalg/endringer:**

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon-sanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel, eller endring av fasader. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

#### **Selgers rett til endringer:**

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres

som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

#### **Lowverk/avtalebetingelser:**

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

#### **Kredittvurdering:**

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

#### **Hvitvasking:**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvikle kunde forholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

#### **Budregler:**

Boligene selges til fastpris etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

#### **Ansvarlig salg:**

Sørmegleren AS, avd. Nybygg - Org.nr. 944 121 331  
Eiendomsmegler Tor Jan Endresen  
Tlf. 40 40 80 21  
Mail: torjan@sormegleren.no

#### **Ansvarlig megler:**

Sørmegleren AS, avd. Nybygg - Org.nr. 944 121 331  
Arild Aasen

#### **Visning/presentasjon:**

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Etasjetegninger
- Fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 03.04.2023

# Prisliste Risør Platå

| Hus Nr. | Type bolig       | BRA   | Salgspris | Totalpris inkl. omkostninger |
|---------|------------------|-------|-----------|------------------------------|
| B1      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 290 000 | 5 311 170                    |
| B2      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 190 000 | 5 211 170                    |
| B3      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 190 000 | 5 211 170                    |
| B4      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 190 000 | 5 211 170                    |
| B5      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 590 000 | 5 611 170                    |
| B6      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 390 000 | 5 411 170                    |
| B7      | Enebolig i rekke | 127,1 | 5 790 000 | 5 811 170                    |
|         |                  |       |           |                              |
| A8      | Enebolig i vifte | 150,1 | 6 990 000 | 7 028 670                    |
| A9      | Enebolig i vifte | 150,1 | 7 290 000 | 7 328 670                    |
| A10     | Enebolig i vifte | 150,1 | 6 990 000 | 7 028 670                    |
| A11     | Enebolig i vifte | 150,1 | 6 790 000 | 6 828 670                    |
| A12     | Enebolig i vifte | 150,1 | 6 590 000 | 6 628 670                    |
|         |                  |       |           |                              |
| C13     | Leilighet 1 etg  | 85,4  | 3 690 000 | 3 703 670                    |
| C14     | Leilighet 1 etg  | 85,4  | 3 590 000 | 3 603 670                    |
| C15     | Leilighet 2 etg  | 80,8  | 3 790 000 | 3 803 670                    |
| C16     | Leilighet 2 etg  | 80,8  | 3 790 000 | 3 803 670                    |
|         |                  |       |           |                              |
| C17     | Leilighet 1 etg  | 85,4  | 3 490 000 | 3 503 670                    |
| C18     | Leilighet 1 etg  | 85,4  | 3 490 000 | 3 503 670                    |
| C19     | Leilighet 2 etg  | 80,8  | 3 490 000 | 3 503 670                    |
| C20     | Leilighet 2 etg  | 80,8  | 3 590 000 | 3 603 670                    |
|         |                  |       |           |                              |
| C21     | Leilighet 1 etg  | 85,4  | 3 690 000 | 3 703 670                    |
| C22     | Leilighet 1 etg  | 85,4  | 3 590 000 | 3 603 670                    |
| C23     | Leilighet 2 etg  | 80,8  | 3 590 000 | 3 603 670                    |
| C24     | Leilighet 2 etg  | 80,8  | 3 490 000 | 3 503 670                    |

Totalpris inkl. omkostninger

# ROMSKJEMA Enebolig i vifte, Hus A - Risør Platå

|                 | GULV                    | VEGG                      | TAK                       | ELEKTRO                                                 | VVS                                                                                 | ANNET                              |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Entre           | Flis 30x60<br>Lys beige | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler<br>Taklampe   |                                                                                     |                                    |
| Vaskerom /Bod   | Våtroms vinyl belegg    | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  | Opplegg til vaskemaskin<br>Vask, sluk                                               | Balansert ventilasjon<br>VVB       |
| Bad             | Flis 30x60<br>Hvit      | Flis 30x60<br>Hvit        | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler<br>Taklampe   | 90x90 dusjdører<br>80 cm innredning<br>Speil over vask med lys<br>Vegghengt toalett |                                    |
| Kjøkken         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  | Kjøkkenarmatur<br>Opplegg til oppvask-<br>maskin                                    | Se egen kjøkken tegning            |
| Stue            | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400                           |                                                                                     | Ståpipe til himling                |
| Trapperom       | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     | Glattkant furupanel, se<br>tegning |
| Soverom         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                    |
| Soverom         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                    |
| Soverom         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                    |
| Tv stue         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N |                                                         |                                                                                     | Opplegg til el-lader               |
| Bad             | Flis 30x60 Grå          | Flis 30x60 Grå            | Malt gips NCSS 05500-N    | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler Tak-<br>lampe | 90x90 dusjdører<br>80 cm innredning<br>Speil over vask med lys<br>Vegghengt toalett | Mulighet for badekar               |
| Bod under trapp | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400<br>Taklampe               |                                                                                     |                                    |
| Carport         | Grus                    | Kledning                  | Kledning                  | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     | Opplegg til el-lader               |

Balansert ventilasjons iht leveransebeskrivelse

# ROMSKJEMA Enebolig i kjede - Hus B - Risør Platå

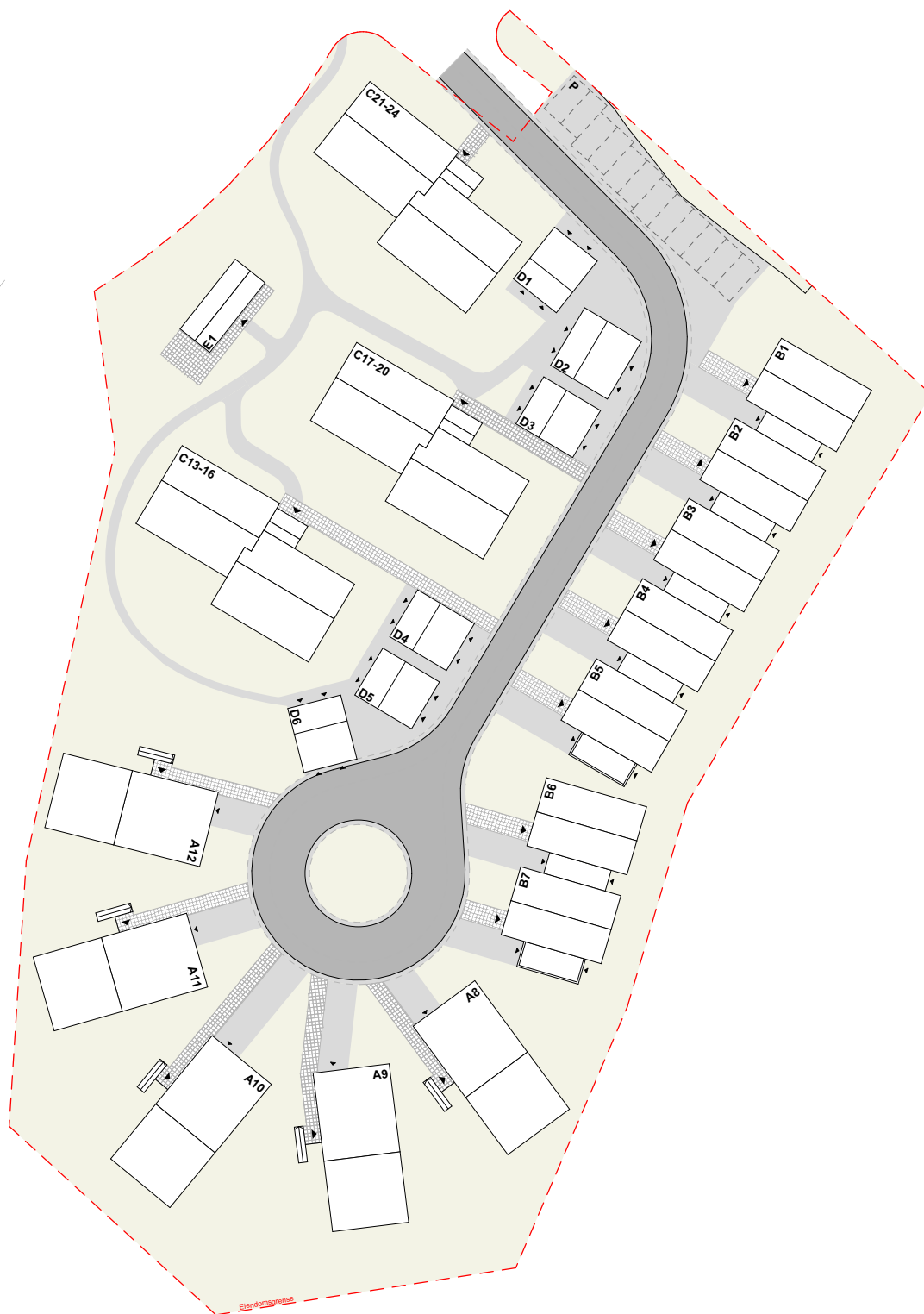
|                 | GULV                    | VEGG                      | TAK                                    | ELEKTRO                                                 | WS                                                                                  | ANNET                                        |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Entre           | Flis 30x60<br>Lys beige | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler<br>Taklampe   |                                                                                     |                                              |
| Bod under trapp | Våtroms vinyl belegg    | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                              |
| Bad / Vaskerom  | Flis 30x60<br>Hvit      | Flis 30x60<br>Hvit        | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler<br>Taklampe   | 90x90 dusjdører<br>80 cm innredning<br>Speil over vask med lys<br>Vegghengt toalett | Opplegg til tørketrom-<br>mel og vaskemaskin |
| Kjøkken         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  | Kjøkkenarmatur<br>Opplegg til oppvask-<br>maskin                                    | Se egen kjøkken tegning                      |
| Stue            | En stav eik lys parkett | En stav eik lys parkett   | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400<br>Taklampe               |                                                                                     | Stålpipe til himling                         |
| Trapperom       | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N<br>Furupanel | Stikk/takpunkt iht NEK                                  |                                                                                     | Delvis glatt furupanel, se<br>tegning        |
| Soverom         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                              |
| Soverom         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                              |
| Soverom         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     |                                              |
| Tv stue         | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              |                                                         |                                                                                     | Opplegg til el-lader                         |
| Bad             | Flis 30x60 Grå          | Flis 30x60 Grå            | Malt gips NCSS 05500-N                 | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler Tak-<br>lampe | 90x90 dusjdører<br>80 cm innredning<br>Speil over vask med lys<br>Vegghengt toalett |                                              |
| Bod             | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400<br>Taklampe               |                                                                                     |                                              |
| Carport         | Grus                    | Kledning                  | Kledning                               | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                  |                                                                                     | Opplegg til el-lader                         |

Balansert ventilasjons iht leveransebeskrivelse

# ROMSKJEMA Leilighet - Hus C - Risør Platå

|                                          | GULV                    | VEGG                      | TAK                                    | ELEKTRO                                                  | WS                                                                                                    | ANNET                                              |
|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Entre                                    | Flis 30x60<br>Beige     | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400<br>Varmekabler<br>Taklampe |                                                                                                       |                                                    |
| Bod /walk-in                             | Lyst vinyl belegg       | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                   |                                                                                                       | Skyvedør<br>VVB                                    |
| Kjøkkenen                                | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                   | Kjøkkenarmatur<br>Opplegg til oppvask-<br>maskin                                                      | Se egen kjøkken tegning<br>med kjøkkenøy.          |
| Stue                                     | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                   |                                                                                                       | Stålpipe til himling                               |
| Bibliotek / Kontor/<br>soverom Kun 1 etg | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              |                                                          |                                                                                                       | Gjelder leilighetene<br>i 1 etg. Skyvedør til stue |
| Soverom                                  | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                   |                                                                                                       |                                                    |
| Soverom                                  | En stav eik lys parkett | Malt gips<br>NCSS 05500-N | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe |                                                          |                                                                                                       |                                                    |
| Bad                                      | Flis 30x60<br>Hvit      | Flis 30x60<br>Hvit        | Malt gips<br>NCSS 05500-N              | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Varmekabler<br>Taklampe    | 90x90 dusjdører<br>80 cm innredning<br>Speil over vask med<br>lys Toalett, Opplegg til<br>vaskemaskin | Opplegg til tørketrom-<br>mel og vaskemaskin       |
| Utvendig<br>Bod                          | Betong                  | Åpent reisverk            | Åpent reisverk                         | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                   |                                                                                                       |                                                    |
| Carport                                  | Grus                    | Kledning                  | Kledning                               | Stikk/takpunkt iht NEK<br>400 Taklampe                   |                                                                                                       | Opplegg til el-lader                               |

Balansert ventilasjons iht leveransebeskrivelse



- Gress / naturlig vegetasjon
- Grus - gangstier / oppkjørsel
- Asfalt - bilvei
- Belegningsstein - adkomst

- A - Enebolig
- B - Rekkehus
- C - Firemannsbolig
- D - Carport
- E - Felleshus / hagestue



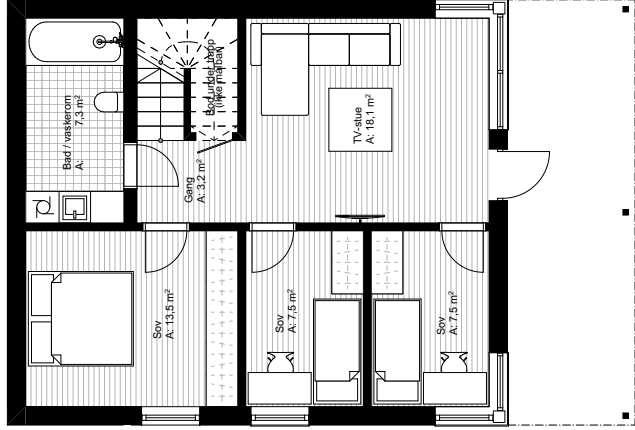
Målestokk:  
1:500

Bygg A

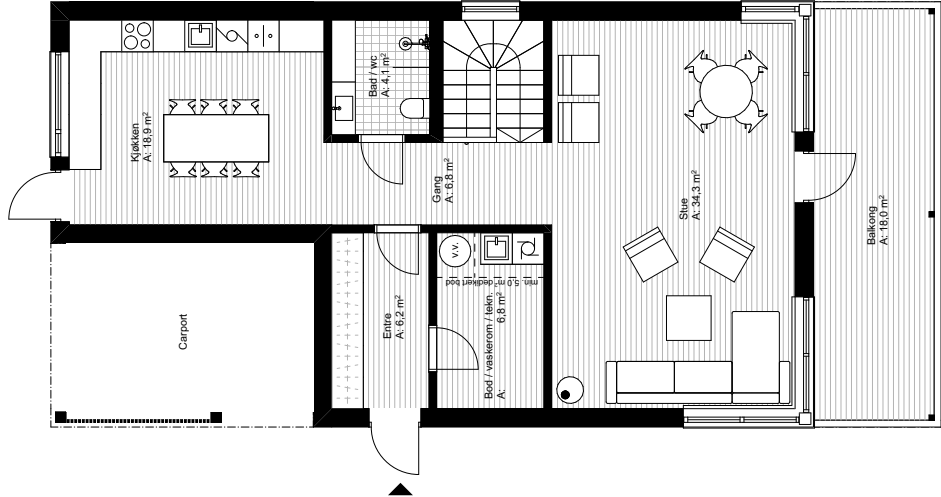
Antall rom: 6  
BRA m<sup>2</sup>: 150,1 m<sup>2</sup>  
P-rom m<sup>2</sup>: 143,0 m<sup>2</sup>  
Innv. bod / teknisk m<sup>2</sup>: 5,7 m<sup>2</sup>  
Overdekket parkering: 17 m<sup>2</sup>

BRA er målt som alt areal innenfor yttervegger

BRA Plan U  
A: 65,3 m<sup>2</sup>



BRA Plan 1  
A: 84,8 m<sup>2</sup>



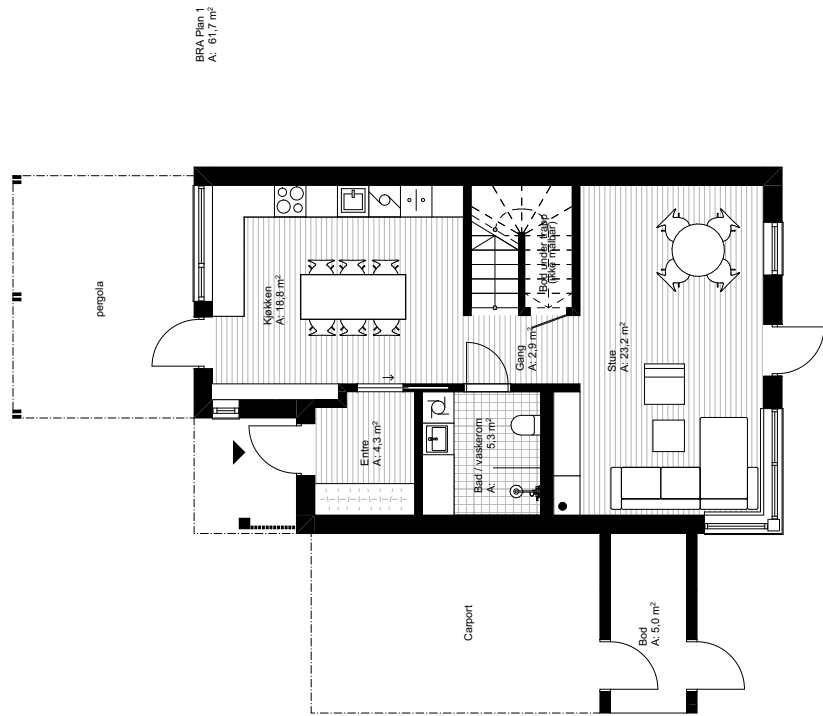
Bygg A: Plan 1 - 1:100

Bygg A: Plan U - 1:100

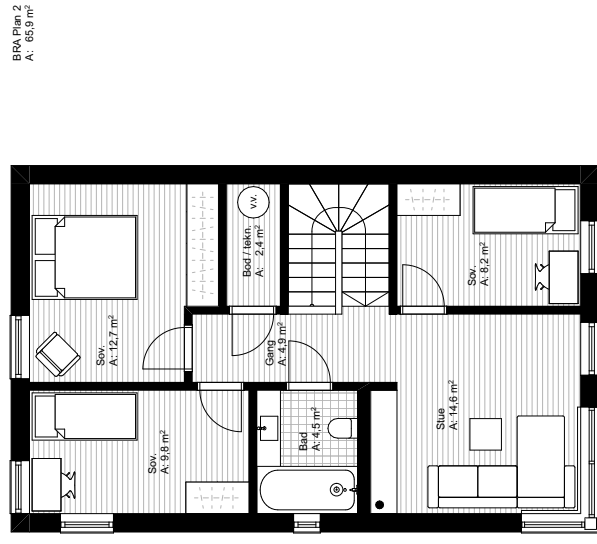
Bygg B

- Antall rom: 6
- BRA m<sup>2</sup>: 127,6 m<sup>2</sup>
- P-rom m<sup>2</sup>: 124,3 m<sup>2</sup>
- Innv. bod / teknisk m<sup>2</sup>: 2,4 m<sup>2</sup>
- Overdekket parkering: 18 m<sup>2</sup>
- Utvendig bod: 5,0 m<sup>2</sup>

BRA er målt som alt areal innenfor yttervegger

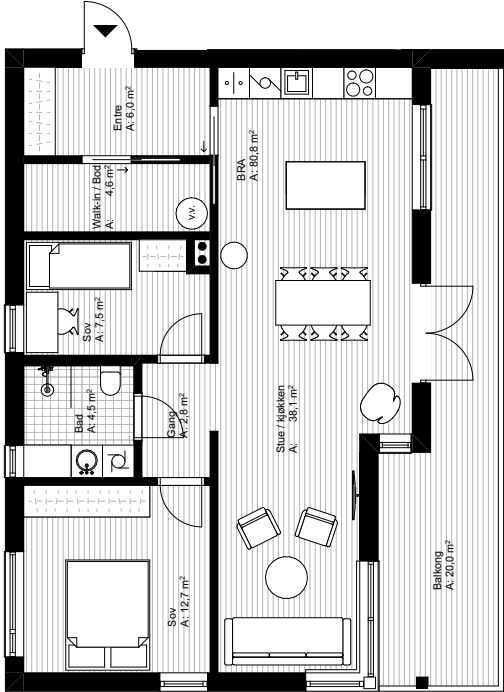


Bygg B: Plan 1 - 1:100



Bygg B: Plan 2 - 1:100

Leilighet 2 - 2. etasje



Bygg C - Leilighet 2 - 2. etasje

Antall rom: 3  
BRA m<sup>2</sup>: 80,8 m<sup>2</sup>  
P-rom m<sup>2</sup>: 74,9 m<sup>2</sup>  
Innv. bod / teknisk m<sup>2</sup>: 4,6 m<sup>2</sup>  
Uteplass m<sup>2</sup>: 20 m<sup>2</sup>  
Overdekket parkering: 15 m<sup>2</sup>  
Utvendig bod (ved carport): 3,6 m<sup>2</sup>

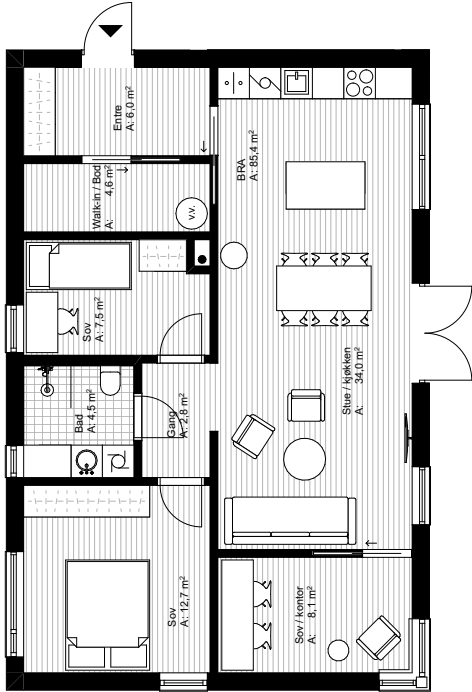
Bygg C - Leilighet 1 - 2. etasje

Antall rom: 3  
BRA m<sup>2</sup>: 80,8 m<sup>2</sup>  
P-rom m<sup>2</sup>: 74,9 m<sup>2</sup>  
Innv. bod / teknisk m<sup>2</sup>: 4,6 m<sup>2</sup>  
Uteplass m<sup>2</sup>: 20 m<sup>2</sup>  
Overdekket parkering: 15 m<sup>2</sup>  
Utvendig bod (ved carport): 3,6 m<sup>2</sup>

Leilighet 1 - 2. etasje



Leilighet 2 - 1. etasje



Bygg C - Leilighet 2 - 1. etasje

Antall rom: 4  
BRA m<sup>2</sup>: 85,4 m<sup>2</sup>  
P-rom m<sup>2</sup>: 79,5 m<sup>2</sup>  
Innv. bod / teknisk m<sup>2</sup>: 4,6 m<sup>2</sup>  
Uteplass m<sup>2</sup>: 20 m<sup>2</sup>  
Overdekket parkering: 15 m<sup>2</sup>  
Utvendig bod (ved carport): 3,6 m<sup>2</sup>

Bygg C - Leilighet 1 - 1. etasje

Antall rom: 4  
BRA m<sup>2</sup>: 85,4 m<sup>2</sup>  
P-rom m<sup>2</sup>: 79,5 m<sup>2</sup>  
Innv. bod / teknisk m<sup>2</sup>: 4,6 m<sup>2</sup>  
Uteplass m<sup>2</sup>: 20 m<sup>2</sup>  
Overdekket parkering: 15 m<sup>2</sup>  
Utvendig bod (ved carport): 3,6 m<sup>2</sup>

Leilighet 1 - 1. etasje



BRA er målt som alt areal innenfor yttervegger

# BYGNINGSMESSIG- OG TEKNISKE BESKRIVELSE

Risør Platå – Risør

mars. 2023

Leveransebeskrivelse (inkludert romskjema) beskriver valgte materialer og løsninger for boligene. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret som følge av detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike endringer utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. All informasjon i denne beskrivelse (inkludert romskjema) er gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta mindre endringer, så lenge dette ikke vil forringe standard på leveransen. Selger og megler tar forbehold om trykk- og skrivefeil i prospekt og prisliste.

## Leveransen omfatter følgende (jfr. kontrakt):

- Ferdig oppført bolig iht. kontraktsdokumenter
- Opparbeidelse av utomhusanlegg iht. kontraktsdokumenter
- Byggengjort bolig

## Leveransen omfatter ikke (jf. kontrakt):

- Belysning eller annet teknisk utstyr ut over det som angis i leveransebeskrivelsen/romskjema.
- Møbler og innredninger som er vist med stiplede linje.
- Hvitevarer selv om dette vises på tegning.

## GENERELL INFORMASJON

Leveransen er iht. byggt teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17). Prospekt (inklusive skisser, foto, illustrasjoner, perspektiver, utomhusplaner og plantegninger) er av illustrativ karakter. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsinformasjon (herunder salgstegninger), i slike tilfeller vil det alltid være leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking, og det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialene. Dette gjelder også listverk, samt overgang mellom vegg/tak, vegg/hjørner og vegg/vindu. Forekomsten av sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ikke reklamasjonsrett. En eventuell forekomst av sprekker/riss vil ikke utbedres ved 1-årsbefaringen.

Det kan oppstå behov for innboksinger/nedforinger for tekniske føringer som ikke er vist på tegning. Areal pr. rom, terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plan tegningene etter at endelig detalj-

prosjektering er gjennomført. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Overnevnte forhold utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ingen reklamasjonsrett.

## UTOMHUSANLEGG

Den leveres opparbeidet iht til skisse/beskrivelse. Noe avvik kan forekomme.

Området leveres med sådd plen, der det skal være plen.

Carporter og parkeringsplasser får grusdekke.

Det legges opp til ett fellesområde med ett enkelt bygg, som Risør Platå overtar fra utbygger, Renovasjonen legges opp til at hver enkelt enebolig har noe renovasjon ved egen bolig, og noe felles renovasjon med leilighetene på anvist plass.

## UTVENDIG/BÆRENDE KONSTRUKSJONER

### Utvendig kledning

Yttervegger utføres med bindingsverksvegger i tre. Fasader oppføres med ferdigbehandlet liggende og stående rettkant kledning, se tegning. Kledningen er grunnet og beiset 2 strøk fra leverandør, se fargevalg.

### Vinduer - og utvendige dører

Vinduer (fast eller lukkevindu) leveres ferdig behandlet fra NorDan vindusprodusent, (se fargevalg), med samme farge innvendig og utvendig. Plassering og slagretning iht. tegning.

Ytterdører og boddører leveres ferdig behandlet fra fabrikk i samme farge som boligen.

### Terrasse

Utføres med impregnerte terrassebord.

Pergola blir bygget i tradisjonelt konstruksjonsvirke i samme farge som kledning.

### Tak

Tekket med Planja alu-coil eller tilsvarende, se fargevalg

Taket over carportene til hus B vil få takpapp.

### Takrenner og nedløp

Får tilnærmet samme farge som taket

## INNENDIGE FLATER - OG MATERIALER

Se romskjema for ytterligere detaljer.

### Himling

Himlingshøyde i boligene er fra 2.40 meter og oppover. Flere av boligene har full takhøyde (følger takets vinkel) i blant annet oppholdsrom. Se egne snitt tegninger

### Innvendige vegger

Innvendige vegger leveres i bindingsverk med isolasjon og malt gips. I eneboligene vil det være noen vegger med hvitpigmentert slett furupanel, se romskjema

### Innvendige dører

Innvendige dører leveres i slett utførelse, farge hvit, ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvridere i børstet aluminium.

### Listverk

Listverk leveres ferdig behandlet fra fabrikk i hvit, NCS S 0500-N. Synlige spikerhull.

### Gulv

Gulv leveres iht. romskjema.

### Innvendig trapp

Innvendig trapp utføres som tett trapp i hvit utførelse med vanger og gelender i samme farge.

### Kjøkken

Komplett kjøkkeninnredning fra HTH Kjøkken, iht. plantegning. Ta kontakt med megler om den eksakte leveransen for type bolig. I kjøkkenleveransen er vifte inkludert. Andre hvitevarer er ikke inkludert i denne leveransen. Alle boligkjøpere får ett eget møte med kjøkkenleverandøren.

### Utvendig bod/ sportsbod

Leveres uisolert med betonggulv og ubehandlede, synlige stendere på vegg. Leveres med lyspunkt og stikkontakt. Boden egner seg hovedsakelig til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

### Baderom.

Gulv med varmekabler og flis, 30x60cm  
Vegger: se romskjemaene.  
Innredning iht. romskjema

### Garderobeskap

Garderobeskap medfølger ikke leveransen, men kan leveres som tilvalg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Oppvarming

Varmekabler i gang/hall, og begge bad. Stålpipes til himling. Plassering iht. tegning

### Ventilasjon

Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjengivning. Tilluft i stue/soverom, avtrekk på kjøkken og våtrom. Luftinntak via fasade. Avtrekk på kjøkkenvifte har eget avtrekk til friluft. Tilluft under dørblad. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod iht. tegning.

### TV/Data

Det fremføres fiberlinje for tv-/datauttak. Det tilrettelegges for plassering av trådløse ruter i el skap. Det er gjort avtale med A-fiber, be om mer info.

### Elektriske installasjoner

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. gjeldende NEK 400 og TEK 17. Det installeres skjult anlegg i boligene med unntak av utvendig sportsbod og carport. Belysning leveres iht. romskjema. Ringeklokke monteres ved inngangsdøren.

### VVS

Boligen leveres med 200 liters varmtvannsbereder som plasseres i bod. Det leveres 1 stk utvendig tappekran. Innredning iht. romskjema

### Sikkerhet

Boligen leveres med 1 stk 6 kg pulverapparat og røykvarslere iht. gjeldende forskrifter.

### Tilvalg/endringer

Byggherre vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fags leveranse. Tilvalg er styrt av fremdriften i prosjektet, og når man som kjøper tiltrer kjøpekontrakten i byggeprosessen.

### FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)

FDV med brukerveiledning på medfølger boligen ved overtakelse.

# Nøkkelinformasjon

## Risør Platå – Risør

mars. 2023

Nabolaget Terneveien/Grundesundsmyra - vurdert av 19 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Oterlia snuplass<br>Linje 163                          | 3 min<br>0.2 km   |
| Risør Tollboden<br>Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962 | 9 min<br>4.7 km   |
| Brokelandsheia<br>Linje F5                             | 24 min<br>24.5 km |
| Kristiansand Kjevik                                    | 1 t 25 min        |
| Lyngør Kommunalen<br>Linje 195                         | 8.8 km            |

### Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Risør barneskole (1-7 kl.)<br>331 elever, 16 klasser     | 5 min<br>2.3 km   |
| Risør ungdomsskole (8-10 kl.)<br>226 elever, 16 klasser  | 4 min<br>2.1 km   |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser       | 7 min<br>3.9 km   |
| Tvedestrand videregående skole<br>460 elever, 38 klasser | 31 min<br>31.9 km |

«Trivelige naboer, fredelig og fin natur i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



### Naboskapet

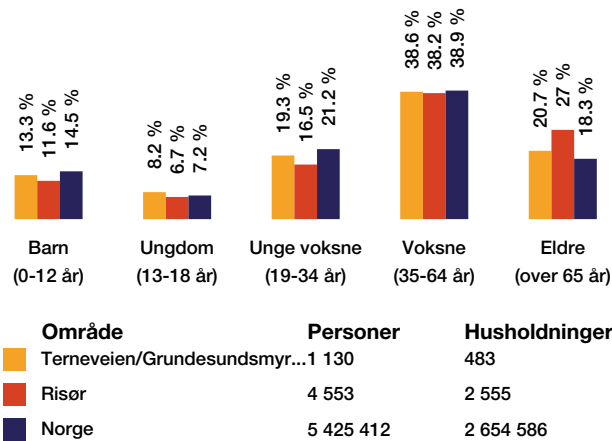
Godt vennskap 79/100



### Kvalitet på skolene

Bra 72/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Trollstua barnehage (1-5 år)<br>36 barn, 3 avdelinger  | 23 min<br>1.9 km |
| Amandus barnehage (0-5 år)<br>23 barn, 2 avdelinger    | 4 min<br>2.1 km  |
| Frydenborg barnehage (0-6 år)<br>63 barn, 4 avdelinger | 7 min<br>3.7 km  |

### Dagligvare

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Coop Extra Randvik | 4 min  |
| Post i butikk      | 2.3 km |
| Kiwi Risør         | 6 min  |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

- 

Terneveien balløkke del 2

Ballspill

4 min

0.3 km
- 

Steinrøysa Balløkke

Ballspill

13 min

1.1 km
- 

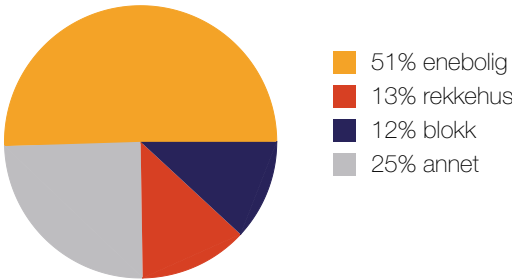
Atletix Risør

6 min
- 

Stewarts fysioterapi & treningssenter

24 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

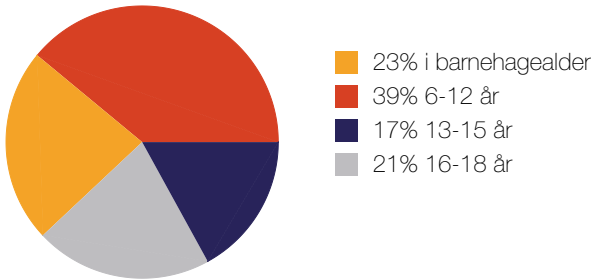
Grisen Storsenter

28 min
- 

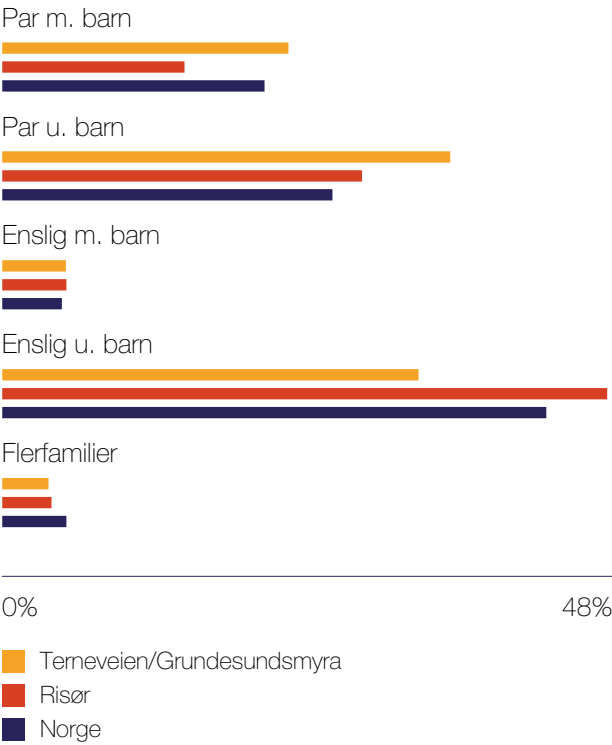
Vitusapotek Risør

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

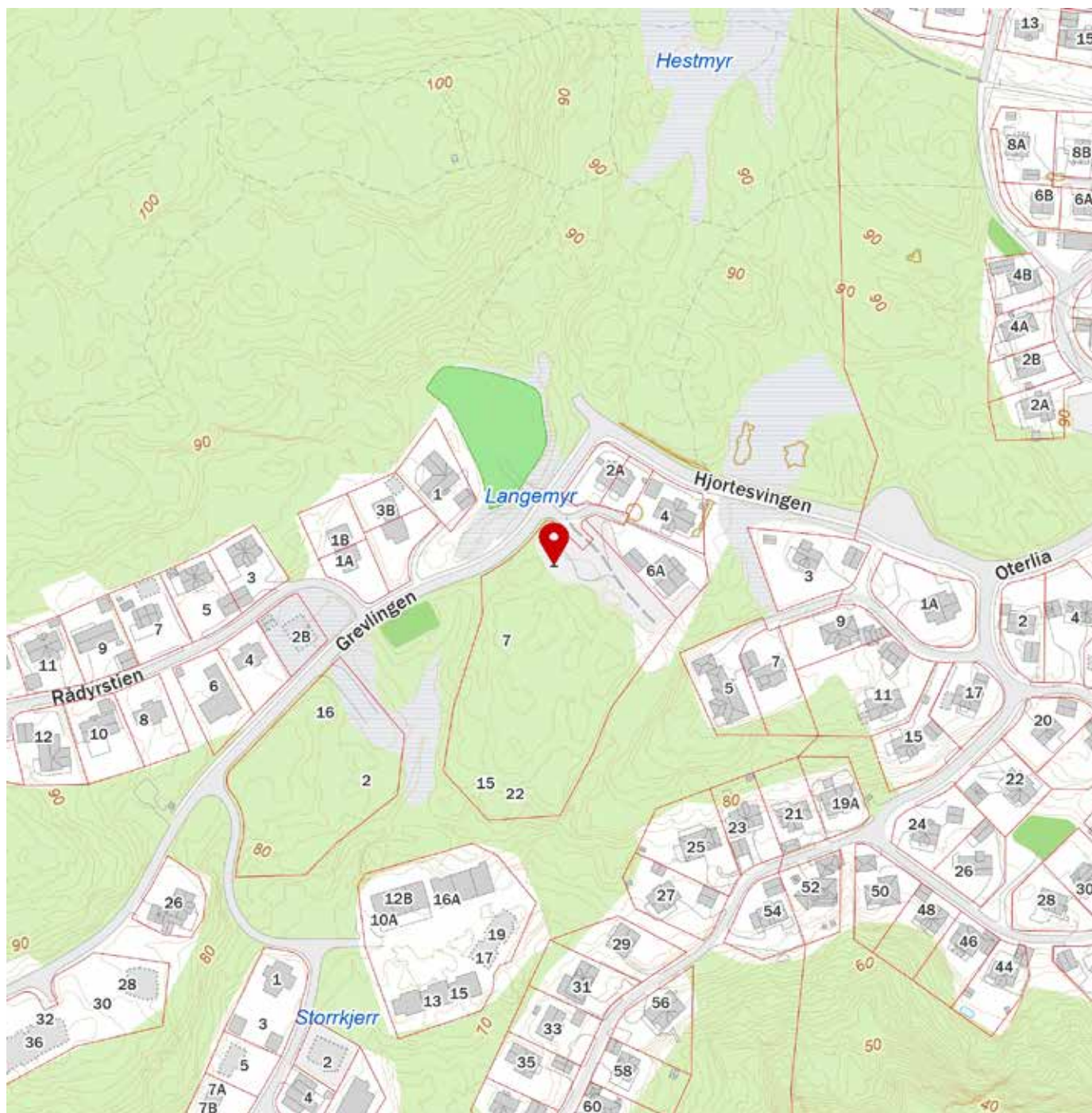


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



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

  
**RISØR**  
PLATÅ



Prospektdato 26.04.2023