



**Prisliste og  
salgsinformasjon  
BYGGETRINN 3**

# RISØR~ HOLMEN

- SALGSINFORMASJON
  - PRISLISTE
  - KJØPETILBUD
  - LEVERANSEBESKRIVELSE
  - KART OVER SAMEIEAREALER
  - KJØPEKONTRAKT
  - UTKAST TIL SAMEIEVEDTEKTER
  - REGULERINGSKART
  - REGULERINGSPLANER  
MED BESTEMMELSER
  - GRUNNBOKSUTSKRIFT
  - UTBYGGINGSAVTALE
- 

## Salgsinformasjon byggetrinn 3, Risørholmen

### Selger/oppdragsgiver:

Solsiden 1 AS  
c/o Backe Prosjekt AS  
org.nr. 913 948 262.

### Eierform:

Eier (selveier)

### Boligtype:

Leiligheter. Gjeldende reguleringsplan åpner for bruk av boenhetene til både helårsbolig og fritidsbolig. Det er opp til kjøper å velge hvilket formål boenheten skal benyttes til ved inngåelse av kjøpekontrakt. I det videre vil bruken av ordlyden «bolig» og «boenhet» omfatte begge bruksformål.

### Adresse og eiendomsbetegnelse:

Eiendommen har i dag adresse Solsiden 1, 4950 Risør og består av gnr. 16, bnr. 745, i Risør kommune. For byggetrinn 3 vil det fradeles en eller flere nye tomter fra eiendommen og opprettes ett eller flere eierseksjonssameier på ny tomt/nye tomter. Boligene vil få nye adresser etter ferdigstillelse.

Selger vil forestå organisering av eiendommen, herunder seksjonering, og hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt et eget seksjonsnummer.

### Prosjektet:

De nye boligene i prosjektet Risørholmen vil bestå av både hus, rekkehus og leiligheter, fellesområder, garasjeanlegg og båthavner. Det er planlagt at utbyggingen vil skje i flere byggetrinn. Til sammen er det planlagt ca. 85 boliger i prosjektet, hvorav 19 boliger inngår i byggetrinn 3, som igjen er delt opp i 2 salgstrinn. De første 12 boligene i byggetrinn 3 består av leiligheter med direkte heisadkomst fra garasjen. De siste 7 består av leiligheter og rekkehus.

Boligene i byggetrinn 3 planlegges organisert i to eierseksjonssameier, men kan også organiseres som flere eierseksjonssameier sammen med andre byggetrinn dersom utbygger finner dette mer hensiktsmessig underveis i prosjektet.

Det er foreløpig planlagt ytterligere fem byggetrinn på Risørholmen, hvorav ett av disse er et felles underjordisk garasjeanlegg som skal ligge under byggetrinn 3.

### Tomt:

Gnr. 16 bnr. 745 utgjør i dag ca. 10 750 kvm. Foreløpige planlagte eiendomsgrenser for eiendommene som inngår i byggetrinn 3 fremkommer av vedlegg til salgsoppgaven. Sameienes tomter vil bestå av fellesareal for sameiet, tilleggsdeler for enkelte seksjoner, samt fellesareal for samtlige sameiere på Risørholmen. Vedlegg til salgsoppgaven viser planlagt fordeling av tomtearealene i byggetrinn 3.

Kommunen eier moloen på Risørholmen og har rett til kjøreadkomst til denne for drift og vedlikehold.

### **Reguleringsforhold:**

Risørholmen er regulert til en kombinasjon av bolig/fritidsbolig/forretning/næring. Det er omregulert adkomstvei mellom fiskemottaket og det gule huset. Omregulert parkeringsdekning fra 1,25 til 1,0. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er en del av denne salgsoppgaven, sammen med utbyggingsavtale mellom utbygger og Risør kommune.

### **Konsesjon, boplikt og tillatt bruk:**

Det er ikke konsesjonsplikt eller boplikt for boligene/seksjonene i dette prosjektet.

Eiendommen gnr. 16 bnr. 745 er regulert til både bolig- og fritidsformål, hvilket innebærer at begge typer bruk er tillatt. Det vil bli søkt om tillatelse til den bruken/det formålet som kjøper ønsker. Når en boenhet tas i bruk til ett av de to formålene, vil et senere skifte av formål medføre behov for å søke bruksendringstillatelse fra Risør kommune.

### **Eierforhold/organisering:**

Kjøper blir som eier av boligen seksjonseier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil ha enerett til å bruke sin bolig, samt eventuelle tilleggsdeler til denne. Som medlem av eierseksjonssameiet vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tråd med vedtektene. I tillegg vil kjøper som eier av eiendom på Risørholmen kunne bli tillagt rettigheter og plikter i henhold til offentlig regulering, lovgivning med videre.

De deler av sameienes eiendommer som skal tjene til felles bruk for samtlige sameier på Risørholmen, skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap.

På Risørholmen er det videre planlagt interne veier til gang- og kjøreadkomst, friområder, badeplass og lekeareal som skal være offentlig tilgjengelige. I henhold til reguleringsbestemmelsene for Risørholmen skal disse arealene eies og driftes privat. Sameiene vil fra overtakelse/innflytting ha ansvar for en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene til disse arealene. Arealene vil bli bygget ut løpende i takt med utbyggingen av Risørholmen for øvrig. Selger vil inntil videre beholde eiendomsretten til fellesfunksjonene, men etter hvert vil fellesfunksjonene skilles ut som en egen eiendom og sameiene vil da i fellesskap overta eiendomsretten og driftsansvaret helt eller delvis. Selger tar forbehold om omfanget av fellesfunksjoner som opparbeides, da dette vil avhenge av omfanget av den videre utbygging.

### **Parkering:**

Som kjøper i byggetrinn 3 plikter man å kjøpe en parkeringsplass i garasjeanlegget. Prisen vil være kr. 300.000,- og er inkludert i salgsprisen (se prislister). Utbygger fordeler parkeringsplassene i garasjeanlegget og står fritt til å velge organisering av anlegget. Ekstra P-plass kan kjøpes så lenge det er tilgang på dette. Prisen for ekstra plass er kr. 400 000,-.

### **Båtplasser:**

Kjøper tilbys kjøp av båtplass i felles småbåtanlegg til kr. 90 000,- pr. breddemeter (minimum 3 meter). Breddemeter regnes fra senter uttrigger til senter uttrigger.

Båtplassene er planlagt organisert i en båtlag, der kjøper av båtplass blir medlem i dette laget. Båtlaget vil stå for drift og vedlikehold av båthavnen. Båtlaget gis eksklusiv og varig rett til å bruke det området som er regulert til privat småbåtanlegg.

Antall båtplasser som etableres vil være avhengig av hvor mange båtplasser som selges. For byggetrinn 3 vil det bli etablert båtplasser i østhavnen. Utbygger fordeler båtplass til hver enkelt kjøper.

## Byggemåte:

Bebyggelsen vil utføres med bærekonstruksjoner i betong, tre og stål. Fasadeveggene utføres i hovedsak av panel i tre og takkonstruksjonene av trebjelker.

Se for øvrig leveransebeskrivelsen i prospektet for detaljert informasjon.

## Servitutter/heftelser:

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift følger som bilag til salgsoppgaven.

Grunnboksutskriften 2.11.2020 viser følgende tinglyste servitutter:

902758 19/10/1938	<b>Rettsbok</b> Dokumentet er ikke å oppdrive verken hos Statens kartverk eller Riksarkivet.
678 01/06/1959	<b>Bestemmelse om veg</b> – ang. benyttelse
2983 02.08.1989	<b>Forkjøpsrett</b> – rettighetshaver Risør kommune (skal slettes av kommunen ved første igangsettelsestillatelse)
2983 02/08/1989	<b>Erklæring/Avtale</b> rett til anlegg og vedlikehold, samt adkomst til molo Rettighetshaver gnr. 16, bnr. 1262
2725 20/08/1990	<b>Bestemmelser om vann/kloakkledning</b> Rettighetshaver Risør kommune
1357 08.05.1998	<b>Leieavtale</b> Telenor Mobil, leietid 10 år
1527 15.05.2001	<b>Rettighet</b> Leieavtale Næringslokale Elektro Skagerakk AS
1528 15.05.2001	<b>Obligasjon i leierett</b> dagboknr. 1527 Sparebanken Sør
1546 16.05.2001	<b>Leie av Næringslokale</b> Sjøsenderet Risør AS, leietid 5 år
4383 23.12.2003	<b>Erklæring /Avtale</b> Adkomstrett, bebyggelse, kloakkpumpestasjon m.m. Rettighetshaver Risør kommune
4390 24/12/2003	<b>Erklæring/Avtale</b> Rett til adkomst, parkering, båt plass Rettighetshaver gnr. 16, bnr. 1346
1333944 28/09/2018	<b>Pantedokument</b> EiendomsMegler1
353735 25/03/2019	<b>Pantedokument</b> Nordea Bank

Servitutter/heftelser som ikke slettes følger eiendommen ved salg. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter/heftelser før fradeling, for eksempel erklæringer/avtaler, som kan få betydning for eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer dersom offentlig myndighet krever det eller utbygger anser det som hensiktsmessig. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer sameienes og den enkelte sameiers ansvar for drift og vedlikehold av fellesområder og veianlegg, parkeringsanlegg, båthavn, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp m.v. fra utbygger, kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser, samt urådighet på eiendommene. Boligene vil imidlertid overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt utinglyst panterett til sameiet på 2 G (G er lik folketrygdens grunnbeløp). Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

### **Energimerking:**

Boligene antas å få energimerke rød/gul/C. Det vil kunne forekomme individuelle avvik mellom boligene i prosjektet.

Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

### **Lovanvendelse:**

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadsoppføringslova.

### **Ferdigstillelse / Overtagelse:**

Boligene i byggetrinn 3 planlegges ferdigstilt i perioden 3. kvartal 2022 til 4 kvartal 2022, under forutsetning av at utbygger vedtar byggestart innen 31. august 2021. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, heller ikke som grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når forbehold om byggestart er hevet, vil kjøper bli meddelt en overtakelsesperiode innenfor en ramme på 3 måneder. Utløpet av denne tremånedersperioden vil være å anse som en frist etter Bustadoppføringslova.

Endelig overtakelsesdato, som vil ligge innenfor overtakelsesperioden, vil bli meddelt senest 8 uker før overtagelse. Endelig overtakelsesdato vil være å regne som endelig frist iht. Bustadoppføringslova.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper er videre kjent med at området planlegges utbygd i flere trinn og at det vil foregå byggearbeider på området etter overtagelse av byggetrinn 3.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen på overtakelsesdagen. Overtagelse kan også skje på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse.

Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

### **Betalingsbetingelser:**

Senest 3 uker etter kontraktsignering skal kjøper uoppfordret innbetale 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto. Beløpet skal stå på meglers klientkonto inntil kjøper er registrert som hjemmelshaver til boligen i grunnboken. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers riktige betaling av kjøpesum, jf. bustadsoppføringslova § 46.

I god tid før overtagelse vil kjøper få tilsendt eget varsel om innbetaling av sluttoppgjør for boligen. Sluttoppgjøret vil bestå av resterende del av kjøpesum, eventuelle kostander for

bestilte tilvalg og endringer, samt omkostninger i henhold til kjøpekontrakten. Restoppgjøret skal innbetales til megler senest 3 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

### **Garantier:**

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille nødvendig § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir. Selger plikter å stille § 12 garanti uten opphold så snart selgers forbehold for gjennomføring av prosjektet er bortfalt.

### **Omkostninger:**

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Dokumentavgift, 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste for totale omkostninger på den enkelte bolig)
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr for pantedokument kr. 585,-
- Attestgebyr for pantedokument kr. 204,-
- Administrasjonsgebyr for TV/bredbånd kr. 5000,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr. 8374,- pr kvm BRA i boligen. Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiften, tomteverdien og at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet blir godkjent. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer.

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak. (Se prisliste for estimerte omkostninger på den enkelte bolig).

Administrasjonsgebyr for bredbånd/TV kommer i tillegg til kjøpesummen og omkostninger, og er stipulert til å utgjøre kr 5.000,- pr. bolig.

Kjøper må forskuttere 3 mnd. fellesutgifter ved overtakelsen, slik at sameiet får nødvendig likviditetstilskudd. Beløpet betales direkte til forretningsfører.

### **Arealberegning:**

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal.

Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

### **Fellesutgifter:**

Innhold og omfang av fellesutgifter vil variere fra sameie til sameie avhengig av boligtype og fellesarealer. Fellesutgifter vil videre avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fellesutgifter er i henhold til prisliste i salgsprospekt stipulert til ca. kr. 20 pr. måned pr. kvm BRA for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. heis, bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel og vaktmestertjenester med bl.a. snømåking og vedlikehold av fellesarealer er inkludert. Der hvor det ikke er heis vil beløpet ligge på ca. kr. 15 pr. måned pr. kvm BRA.

En forholdsmessig andel av fellesfunksjoner som veier, gangveier, grøntområder, badeplass mv., samt andel av fellesarealer som driftes i fellesskap med andre sameier kommer i tillegg.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameiebrøken. Enkelte fellesutgifter kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller med ulik fordeling ut fra f.eks. faktisk bruk/forbruk/nytte.

Selger vil engasjere forretningsfører til sameiet i byggetrinn 3 for første driftsår.

Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til ca. kr 300,- pr. plass pr. måned, og betales av de som til enhver tid eier/disponerer plass i garasjeanlegget.

### **Kommunale avgifter/Renovasjonskostnader:**

Kommunale avgifter og renovasjonskostnader faktureres den enkelte boligeier av kommunen/renovasjosselskap.

### **Utleie:**

Utleie av boligene er tillatt, dog skal styret før innflytting underrettes skriftlig om hvem som er leietaker. For utleie gjelder samme klausulerte begrensninger i bruk av boligene i sameiet som ved kjøp, jfr. vedtekter og andre drifts- eller beboerregler.

### **Tilvalg:**

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Totalentreprenøren på prosjektet vil utarbeide en tilvalg-meny som angir aktuelle valgmuligheter for tilvalg. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, produkt og frist for bestilling.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig hos selger eller den selger måtte oppnevne.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalg og endringer som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Alle tilvalg og endringer må senest betales sammen med sluttoppgjøret 3 dager før overtakelsen direkte til meglers klientkonto.

### **Kjøpsprosessen:**

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig på vedlagte kjøpetilbudsskjema sammen med godkjent legitimasjon. Kjøpetilbudet sendes på e-post: [christian.foss@em1oav.no](mailto:christian.foss@em1oav.no)

Boligene selges til fast pris i henhold til gjeldende prislister.

Kjøpstilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert eller avslått av selger. Kjøpstilbud med annen akseptfrist enn over vil bli forkastet.

Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Finansiering vil bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.

Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud, megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

### **Selgers forbehold vedrørende igangsetting:**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- det er gitt rammetillatelse, men det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse for byggetrinn 3 fra Risør kommune
- 50% av boligens verdi i byggetrinn 3 er solgt
- utbyggers styre beslutter igangsetting/byggestart

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesperiode.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal i dette tilfelle uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om at forbeholdene er bortfalt/frafalt og fra hvilken dato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.08.2021, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få refundert innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

### **Ligningsverdi**

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er bosatt i henhold til folkeregisteret) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 90%. For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **Skattetakst / eiendomsskatt:**

Det er vedtatt eiendomsskatt i Risør kommune. Denne utgjør p.t. 7 promille av beregningsgrunnlaget som er 50% av skattetaksten som fastsettes av kommunen.

### **Hvitvasking:**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **Særskilte bestemmelser/avbestilling:**

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.



## **Forbehold og generelle forutsetninger:**

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift (TEK 17).

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg, fasade-, farger- og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten at kjøper vil bli varslet om dette. Slik endring skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet/standard eller på vesentlig vis endre innholdet i prosjektet som sådan. Endringer som nevnt over gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter uten varsel, samt til å dele eller sammenslå usolgte boenheter.

## **Videresalg/endring av kjøper**

Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper.

Dersom kjøper ønsker at boligen skal overskjøtes direkte til et annet familiemedlem eller til et selskap som er eiet av kjøper må dette godkjennes av selger. Ved godkjenning påløper et ekstragebyr stort kr. 15.000,-.

Dersom boligen videreselges eller tillates transportert av selger med dertil endring av kjøper på skjøtet, påløper det et transportgebyr til selger stort kr. 30.000,- og et transportgebyr til oppgjørsmegler stort kr. 30.000,-.

## **Meglers vederlag:**

Megler har fast provisjon pr. solgte boenhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver (selger).

## **Meglerforetak:**

EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. prosjekt  
foretaksnummer: 976 756 673,  
Besøksadresse: Olav Vs gate 5, Oslo

Postadresse:  
EiendomsMegler 1 Oslo Vika  
Postboks 1267 Vika  
0111 Oslo

## **Ansvarlig megler:**

Christian Fr. Foss  
Prosjektmegler  
Mobil: 90 17 35 34  
Epost: christian.foss@em1oav.no

**Meglere:**

Svein Gundersen  
Prosjektmegler  
Mobil: 48 09 96 80  
Epost: svein.gundersen@em1oav.no

Olav Aune  
Prosjektmegler  
Mobil 41 65 02 70  
Epost: olav.aune@em1oav.no

**Som en del av denne salgsinformasjonen følger også**

- Leveransebeskrivelse fra selger
- Prisliste datert 9. nov. 2020
- Reguleringskart m/bestemmelser
- Grunnboksutskrift datert 2. nov. 2020
- Utbyggingsavtale
- Kart over Risørholmen med planlagte eiendomsgrenser for byggetrinn 3
- Kart over Risørholmen med planlagt arealfordeling
- Kart med planlagt plassering av båtplasser
- Kjøpekontrakt
- Kjøpstilbud
- Utkast til vedtekter

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjon, prospekt og prisliste.

# Prisliste Risørholmen trinn 3

10.05.2022

Leilighet	Etg.	Antall rom	Areal BRA	Areal P-rom	*Kaldt loft	Terrasse/ uteplass	Felles-utgifter	Kjøps-omkostn.	Salgspris inkl. garasje
<b>B 701</b>	1	3	63	59		23+11+19			SOLGT
<b>B 702</b>	1	3	60	56		14+11+11			SOLGT
<b>B 703</b>	2	3	63	59	28*				SOLGT
<b>B 704</b>	2	3	60	56	26*	15+8			SOLGT
<b>B 705</b>	1	3	64	62		23+12+6			SOLGT
<b>B 706</b>	2	3	64	62		12+6			SOLGT
<b>B 707</b>	3	3	64	64	25*	12+6			SOLGT
<b>B 708</b>	1	3	70	68		31+12+9			SOLGT
<b>B 709</b>	2	4	80	78		12+9			SOLGT
<b>B 710</b>	3	4	79	77	29*	12+9			SOLGT

Leilighet	Etg.	Antall rom	Areal BRA	Areal P-rom	*Kaldt loft	Terrasse/ uteplass	Felles-utgifter	Kjøps-omkostn.	Salgspris inkl. garasje
<b>B 905</b>	1	3	67	65		25+ 1+6			SOLGT
<b>B 906</b>	2	3	67	65		11+6			SOLGT
<b>B 907</b>	3	3	67	65	30*	11+6			SOLGT
<b>B 908</b>	1	4	95	89,5		40+16+8			SOLGT
<b>B 909</b>	2	4(5)	105	99,5		16+8	kr 2 700	kr 28 324	kr 6 700 000
<b>B 910</b>	3	4(5)	104	98,5	39*	16+8			SOLGT
<b>B 911</b>	1+2	4	89	89	18*	8+5+21			SOLGT
<b>B 912</b>	1+2	4	89	89	18*	8+5+21			SOLGT
<b>B 913</b>	1+2	4	110	110	15*	18+7+50			SOLGT

## Båtplasser:

Båtplasser selges for kr. 90.000,- pr. breddemeter. Minimumsbredde 3 meter. Bredden beregnes fra senter av hver utrigger. Båtplass vil bli tildelt i østhavnen.

## Fellesutgifter:

Fellesutgiftene er driftskostnader til sameiet til dekning av bl.a. forsikring, vaktmester, regnskapsfører og kabel-tv/bredbånd.

Fellesutgiftene er ikke inkludert kommunale avgifter og renovasjonavgift til kommunen som faktureres direkte fra Risør kommune til den enkelte sameier.

Eiendomsskatt til Risør kommune er ikke inkludert.

## Betalingsbetingelser:

Ved kontraktsinngåelse innbetales 10% av total kjøpesum til meglers klientkonto.

Innen overtagelse innbetales resterende del av kjøpesummen, samt omkostningene.

Omkostningene som fremkommer i prislisten inkluderer følgende:

Dokumentavgift til staten

Tinglysingsgebyr for skjøte og pantedokument samt utskrift panteattest

Stiftelsesgebyr sameie og adm gebyr for tv/bredbånd

Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgiftssatsene

## \* Kaldt loft:

Kaldt loft er tilgjengelig via loftluke i himling og oppgitt arealet er beregnet til lagringsplass.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid og uten forutgående varsel, å kunne endre prisene på usolgte leiligheter.

## KJØPETILBUD – RISØRHOLMEN TRINN 3

Undertegnede avgir under følgende bindende kjøpetilbud på nedenstående bolig/fritidsbolig i boligprosjektet Risørholmen i Risør kommune:

Bolig nr.: \_\_\_\_\_ med pris inkludert garasje plass kr.: \_\_\_\_\_

Boligen skal benyttes som fast bosted  Boligen skal benyttes som fritidsbolig

I tillegg kjøpes båt plass med ønsket bredde \_\_\_\_\_ meter à kr. 90.000,- pr. breddemeter, minimum 3 meter.

I tillegg kommer omkostninger i henhold til prisliste:

### Betalingsplan:

Senest 3 uker etter akseptert kjøpetilbud betales 10 % av kjøpesummen. Restbeløp inkludert omkostninger betales senest 3 virkedager før overtagelse.

### Finansieringsplan:

*Forskuddsbeløp 10% gjøres opp som følger:*

Bankinnskudd kr. \_\_\_\_\_

Lån i egen bolig kr. \_\_\_\_\_

*Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:*

Bankinnskudd kr. \_\_\_\_\_

Egenkapitaldel i egen bolig kr. \_\_\_\_\_

Lån i: \_\_\_\_\_ Lånebeløp kr. \_\_\_\_\_

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer): \_\_\_\_\_

Andre opplysninger: \_\_\_\_\_

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpetilbud er bindende frem til det er akseptert eller avslått av selger. Undertegnede har lest og er innforstått med komplett salgsinformasjon, herunder prospekt, teknisk beskrivelse, salgsinformasjon, prisliste med kjøpsbetingelser m.m og godtar dette som bindende for seg ved budgivningen. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse.

Kjøper 1: \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Kjøper 2: \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/Sted: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Sted og dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 1:

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 2

# RISØRHOLMEN

Solsiden 1 AS

## LEVERANSEBESKRIVELSE AV STANDARD I BYGGETRINN 3

### Vedlegg til kjøpekontrakt

#### Generelt

I det følgende gjengis et utvalg fra beskrivelsen som vi mener er av betydning for kjøper. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard i nevneverdig grad. Det tas forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet samt gjennomføring av byggesaken må påregnes.

Illustrasjoner i prospektet har illustrativ karakter, og det tas forbehold om angitte detaljer som ikke er detaljprosjekttert.

På de enkelte leilighets- og møbleringsplanene viser de stiplede linjene forslag til plassering av møbler og utstyr. Ingen av delene er med i leveransen.

#### Energiøkonomisering

Boligene blir oppvarmet med panelovner og gulvvarme. Det blir balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det monteres piper i boligene hvor det er vist på tegningene.

#### Fellesanlegg

I første byggetrinn blir det bygget badestrand ved moloen mot vest, småbåthavn, lekeplass og deler av Batteristredet. Garasjeanlegget blir bygget i før byggetrinn 3. Ved ferdig utbygging vil blant annet veiene badestrand, lekeplasser, garasjeanlegg og småbåthavnen være fellesanlegg for alle sameiene.

#### Bygninger utvendig

Husene får fundamentplater på «mark» som er på taket over garasjeanlegget. Garasjeanlegget er fundamentert til fjell og på peler/ pilarer til fjell. Alle bærekonstruksjoner er enten tre eller betong og stål. Yttervegger består av bindingsverk med isolasjon og utvendig i hovedsak beiset trekledning i liggende og stående tre panel og plater/beslag.

#### Fellesarealer

##### Utomhusarealet

Uteområdet på Holmen skal være bilfritt, men med tilgjengelighet for nødvendig tilbringertjeneste som sykebil, drosje, brannbil og andre nødvendige leveranser. Ved innkjøring på Holmen vil det bli anlegg for avfall/kildesortering. Felles uteoppholdsarealer blir tilsådd, beplantet og det blir anlagt lek/oppholdsarealer/badestrand. Områder på Holmen blir offentlig tilgjengelig.

#### Parkering

Det blir parkering i garasjeanlegget og kjøp av parkeringsplass avtales i kjøpekontrakten.

##### Garasjeanlegget

Nord på Holmen blir det innkjøring til garasjeanlegget. Det monteres garasjeport med motordrift og nøkkelbryter. 1 stk. fjernbetjent portåpner blir levert med hver garasjeplasse. Laveste fri takhøyde i kjøresonen i garasjen er 210 cm. Det blir 2 stk. direkte gå adkomster til garasjeanlegget via veien på

vestsiden. Det blir montert automatiske døråpnere fra garasjen til utgangene og trapperommene. Endelig parkeringsløsning vil bli avklart i forbindelse med offentlig godkjenning. I forbindelse med garasjen blir det også innpasset besøksparkering.

### Småbåthavn

Det vil bli bygget ut småbåthavn på østsiden av Holmen etter hvert som det er behov for båt plasser. Båtplassene blir organisert i et felles båtlag med pliktig medlemskap/andeler for de som kjøper båt plass. Det blir tilførsel av strøm og vann på bryggene, og utstyrt med badestiger og kajakkplattform. Utbygger vil fordele båt plassene før overlevering.

### Sportsboder

Det leveres sportsboder og plass for sykkelparkering, enten i et eget felles bodområde, ved boligen eller i en kombinasjon av dette.

### Inngangsparti og adkomst

For leilighetene med heisadkomst er det heis og trappeadkomst fra garasjen til hvert boligplan.

Alle beboere med garasje plass og/eller boder i garasjeplan, vil ha rett til bruk av heis og trapp mellom garasjeplan og terreng.

### Balkonger og ute plass på terreng

På terreng utføres ute plasser med tre dekke. Balkonger utføres i tre eller betong. Det blir et lite trinn ned til overkant terrasse respektive balkong, men kravet til tilgjengelighet oppfylles der hvor det er krav om dette. Rekkverk utføres i tre eller i rustfritt stål eller aluminium med spiler eller glass og/eller brystning og glass.

Terrasser og balkonger er alle utvendige konstruksjoner og er utsatt for vær og vind og det må påregnes at det kan oppstå vannansamlinger ved regn og snøsmelting. Balkongene for leiligheter i 2. og 3. etg. skal lages tette med fall ut fra yttervegg og med renne og utspyler. Det må påregnes at det avhengig av værforholdene vil være drypp ned på rekkverk/balkong som vil føre til at ute plassen blir våt.

## **Innvendig i leilighetene**

### Generelt

Boligene leveres med generell tak høyde på 250 cm i vanlig etasje, og med noe varierende tak høyde i øverste etasje som har noe skråtak mot yttervegg.

Alle vegger i leilighetene som ikke er flislagt, skal sparkles og males i farge S 1000N (Skumring) til full dekk. I områder hvor det er nødvendig med ventilasjonskanaler og andre tekniske føringer, blir det nedforet himling og tak høydene blir mindre. Alle himlinger «gremes» hvite og hvis det brukes betongelementer i etasjeskillene kan det bli synlige v-skjøter mellom betongelementene i himlingen. Vinduene leveres med 2-lags energiglass, ferdig malt i hvit farge fra fabrikk, utvendig og innvendig. Gerikter og lister rundt vinduer, dører og langs gulv gjøres, males og stiftes. Stiftehull tettes med akryl og overmales en gang. Hvor det er dør mellom gang/entre og stue leveres denne med glassfelt i øvre halvdel av døren. Gipsplatevegger males på finmasket strie.

Entredørene til hver bolig, får kikkhull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. I 1. etasje leveres alle dører ut på terreng med sylindrelås.

### Utvendig trapp for boligene

På terreng: Bakkeplan får betong/belegningsstein. Trapp og repos utføres som åpen trapp i tre/betong/gitterrister eller tilsvarende.

Vegger: Malt panel/plater  
Trappe vanger: Malt stål/betong/tre  
Opptrinn: Behandling er avhengig av utførelse  
Tak: Det blir delvis tak over utvendig trapp

#### Entré

Gulv: Trestavs eik 14mm hvit matt lakket parkett og hvite gulvlist.   
Vegger: Malt

#### Kjøkken

Gulv: Trestavs eik 14mm hvit matt lakket parkett og hvite gulvlist.   
Vegger: Malt  
Innredning: Kjøkkeninnredning fra Strai type Svalbard hvit. Bøylehåndtak i stål, 40mm benkeplate i grå laminat med rett kant og kantlist. Det leveres lyslist under overskap. Det leveres en oppvaskkum ca 38x52cm med skuff under kum klargjort for avfallssystem.   
Over koketopp leveres ventilator med filter for omluft fra Miele eller tilsvarende med «clean air» system.   
Det leveres integrert oppvaskmaskin og stekeovn med koketopp fra kjøkkenleverandørens sortiment. Det avsettes plass for kjøøl/frys.   
Kjøkkeninnredning og hvitevarer kan som tilvalg suppleres/endres innenfor kjøkkenleverandørens sortiment og der hvor det er plass til dette.

#### Stue

Gulv: Trestavs eik 14mm hvit matt lakket eikeparkett og hvite gulvlist  
Vegger: Malt  
Innredning: Moderne boliger er godt varmeisoleret og peisvarme kan fort føre til for mye varme i leiligheten. Boligene som får piper, kan montere ovn eller peis senere.

#### Soverom

Gulv: Trestavs eik 14mm hvit matt lakket parkett og hvite gulvlist.   
Vegger: Malt  
Innredning: Det leveres 1. Im. garderobeskap pr. sengeplass, type hvit glatt fra Strai.

#### Innvendig bod:

Gulv: Trestavs eik 14mm hvit matt lakket parkett og hvite gulvlist.   
Vegger: Malt

#### Sportsbod i fellesanlegg på garasjeplan

Gulv: Betong eller tre  
Vegger: Tre, nettingvegger (Troax eller tilsvarende) og betong. Boddør er gjort klar for hengelås og kjøper sørger selv for hengelås etter overtakelse.

#### Stort bad

Gulv: Gulvvarme og grå fliser 30x30cm (10x10 i dusjnise)  
Vegger: Hvite fliser 30x60cm  
Innredning: På bad leveres servant nedfelt i 90cm bred servantskap der hvor det er plass til dette ellers 60cm. Det leveres ettgreps servantbatteri, ett-greps dusjarmatur som er termostat- og trykkstyrt, vegg montert toalett med

utenpåliggende cisterne. Det leveres opplegg for vaskesøyle med vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner. Det leveres dusjnise med dører. Badene bygges på stedet eller leveres som fabrikkproduserte kabiner.

### WC

Gulv: Gulvvarme og grå fliser 30x30cm (10x10 i dusjnise)  
Vegger: Hvite fliser 30x60cm  
Innredning: Hvor det er plass til det, leveres servant integrert i benkeplate og 60 cm servantskap. Hvor det ikke er plass leveres kun servant. Det leveres ettgreps servantbatteri og veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne. Dusj/wc bygges på stedet eller leveres som fabrikkproduserte kabiner.

### **Tekniske anlegg**

På alle bad blir det gulvvarme. I boligene i 1. etg. blir det i tillegg gulvvarme i entre, stue og kjøkken. For øvrig oppvarmes boligen med elektriske panelovner.

I ventilasjonsanlegget forvarmes til luften til boligen.

### Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Hvor det er prefabrikkerte veggelementer i betong eller boligskillevegg er det elektriske anlegget åpent. Automatsikringer i eget sikringskap i hver bolig. Måler og hovedsikring for hver bolig plasseres i teknisk skap/rom i trapperom eller i annet fellesareal.

Det leveres downlights integrert i baderoms-/dusj og wc-himling og lysarmatur på bad/ dusj og wc. Det leveres to benkearmaturer med dobbel stikkontakt under overskap på kjøkken, hvor det er plass til dette. Dobbelt stikk i kjøkkenbenk for tilkobling av oppvaskmaskin. Det fremføres tilstrekkelig strøm til induksjonstopp i kjøkkenet. I innvendige boder og kott leveres lysarmatur over dør og dobbel stikkontakt.

På terrasse / balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det leveres tomrør for montering av motordrevne persiener/markiser med innvendig betjening.

### Telefon og TV

Det leveres fellesantenneanlegg (fiber nett) klargjort for signaler fra kabel-TV-leverandør/bredbånd og 1 stk. antennepunkt i stue og iht. gjeldende standard. Administrasjonsgebyr for TV/bredbånd dekkes av kjøper. Anlegget leveres med TV-signaler fra Telia (tidligere GET) ved overlevering (standardpakke fra leverandøren) og utvidelse av programtilbud/funksjonalitet må bestilles direkte av kjøper etter innflytting hos leverandøren.

### Sanitærutstyr

Leilighetene leveres med hvitt sanitærutstyr. Alle blandedbatterier er ettgreps, i tillegg er blandedbatteri for dusjer termostat- og trykkstyrt. For hver bolig i 1 etg., leveres 1 stk. frostfri utekran.

### Brann

Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr med husbrannslange i kjøkkenbenk i henhold til myndighetenes krav. I alle rom som blir sprinklet kan det bli synlige sprinkelhoder i himling/vegg.



### Varmtvann

Boligene får egne beredere.

### Ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med avtrekk fra bad og wc/dusj. Det leveres individuelt anlegg for hver leilighet som styres/innstilles internt i hver leilighet.

Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort og det er derfor heller ikke vist på tegningene.

Alle boligene må tilknyttes felles serviceavtale på boligventilasjon og på kjøkkenventilator.

### Tilvalgsmuligheter

Tidsbegrenset av byggearbeidenes fremdrift kan den enkelte kjøper variere standarden på sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter. Selger vil i samarbeid med arkitekten og styret i sameiet, inngå avtale med markiseleverandør(er) om leveranser av markiser innenfor et avtalt sortiment. Markiser vil derfor ikke bli tilbudt som tilvalg, men er noe den enkelte leilighetskjøper kan bestille etter overtagelsen.

For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning og garderoreskap (Det forutsettes kjøkken- og garderoreskap iht. sortiment fra valgt kjøkkenleverandør)
- Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette.
- Valg av fliser/innredning på bad / dusj / wc.
- Mer garderoreskap i de soverom hvor det er plass til dette.
- Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på kjøkkenet.
- Terrassevarmer og egen elektrisk kurs.
- Flere elektriske punkter og tlf-/tv-uttak
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedfores som følge av kanaler etc.. (Det må tas hensyn til tekniske føringer).

### Bestillingsfrister for tilvalg:

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren, hvor tilvalgs skjema for bestilling av tilvalg følger vedlagt. Det vil bli informert om hvor eksempler på tilvalgene er utstilt og når fristen for tilvalgene går ut. Det gjøres oppmerksom på at når tilvalgs fristen er gått ut, vil alle tilpassinger bli gjort som individuelle endringer i hver leilighet.

### **Endringer**

Når tilvalgs fristen er utgått, må alle ønsker om endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist. Endringer må individuelt bli tilpasset den enkelte kjøper.

Kjøper vil kunne bestille elbillading i garasjen, men detaljer og pris knyttet til dette vil bli avklart på et senere tidspunkt.

### **Forbehold**

Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

Selger forbeholder seg retten til å engasjere forretningsfører for de første driftsårene, samt inngå serviceavtaler og inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Lysaker, 3. november 2020  
Solsiden 1 AS



Mål: (A3)  
**1:1000**

Dato rev.:  
**19.10.2020**

Tegningarn:  
**BT3-A71-1**

Rev. ID:  
A

Date:  
28.02.2020

Fase:  
Forebepg

Godkjent:

Ger./Ebnr./Festlert:  
**16745**

Tegn.:  
TO

Kontroll:  
TO/KV

Titelshaver:  
**Solsiden 1 AS**  
Holmen, Røstør 4895

Projekterende:  
**HOLMENARKITEKTENE AS**  
S I V I L A R K I T E K T E R N A S

Tegning:  
**Illustrasjonsplan BT3 - salg**  
inkl. BT2

Prosjekt:  
**HAI507**  
Risørholmene

FIL: Holmen\_AC21\_3D\_planer\_200402



**KJØPEKONTRAKT**  
**Eierseksjon under oppføring**  
**Risørholmen trinn 3**

Oppdrag nr:  
Omsetning nr:

---

Mellom: **Solsiden 1 AS** org.nr. **913 948 262**

Adresse: c/o Backe Prosjekt AS tlf: 90 09 94 89  
Postboks 358  
1326 LYSAKER

heretter kalt **Selger**, og

fnr.

fnr.

Adresse:

tlf:

heretter kalt **Kjøper**,

## 1 BAKGRUNN

Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale (**Kjøpekontrakten**) i forbindelse med kjøp av planlagt bolig/fritidsbolig under oppføring.

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016). Bustadoppføringslova sikrer Kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr.§3. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når Kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadsoppføringslova.

Selger står som utbygger av eiendommen gnr 16 bnr 745, Solsiden 1 i Risør kommune. Byggetrinn 3 i prosjektet består av 19 boenheter. Antall boenheter bestemmes i forbindelse med søknad om seksjonering. Det er planlagt oppført syv byggetrinn, der et felles parkeringsanlegg er ett av disse. Selger tar forbehold om gjennomføring av disse planene, jf. Kjøpekontraktens punkt 5 nedenfor.

## 2 EIENDOMMEN

Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon foreløpig benevnt som **bolig nr. xxx (Boligen)** som vil bli oppført på en parsell utskilt fra eiendommen gnr. 16, bnr. 745 (**Eiendommen**) i Risør kommune. Endelig adresse, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer vil bli tildelt senere. Eiendommen er per i dag ikke skilt ut, oppmålt eller seksjonert. Hver boenhet i prosjektet vil utgjøre en eierseksjon på en parsell som skilles ut fra gnr. 16 bnr. 745 i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Boligen vil bestå av;

- Eierseksjon med bolig nr. xxx
- Tilhørende privat *uteplass* planlagt seksjonert som tilleggsdel
- En biloppstillingsplass i et garasjeanlegg som etableres under byggetrinn 3
- Bruksrett til sameiets utvendige fellesarealer med begrensninger inntatt i de til enhver tid gjeldende vedtekter, avtaler og tinglyste heftelser.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer blir tildelt Boligen innen Overtakelse jf. punkt 14. Utbygger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet, antall sameier innenfor byggetrinn og de øvrige byggetrinn, samt organisering av fellesfunksjoner, fellesarealer og eiendommene for øvrig.

Eventuelle private uteplasser på terreng tilhørende den enkelte bolig på Eiendommen vil bli søkt etablert som tilleggsdel til seksjonen. Dersom dette ikke godkjennes vil bruksretter bli regulert i sameiets vedtekter eller erklæringer eller på annen hensiktsmessig måte. Det tas forbehold om mindre justeringer av tilleggsdeler frem til seksjoneringstidspunktet.

Boligenes/sameiets omtrentlige tomtegrenser fremgår av plan som er vedlagt i prospektet. Samlet tomteareal kan bli justert uten at Selger eller Kjøper kan kreve tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Se egen utomhusplan for planlagt opparbeidelse av tomtearealet.

Arealer som ligger innenfor det enkelte sameies eiendom og som ikke skal være tilleggsdeler til den enkelte seksjon, skal være fellesarealer. Enkelte fellesarealer på terreng skal også være tilgjengelige for andre sameier og for allmennheten. Slik tilgang til arealene sikres ved tinglyst erklæring før/ved seksjonering. Slike arealer skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i felleskap.

Fellesfunksjoner som gater, grøntområder, gangarealer, promenader mv. er tilgjengelige for allmennheten og alle sameier og disse driftes privat. Hvert sameie har et ansvar for en forholdsmessig del av driftskostnadene til disse arealene. Selger kan overføre eiendomsretten og driftsansvaret til disse til sameiene, helt eller delvis.

Det vil bli etablert et parkeringsanlegg under terreng. Selger anviser plass til Kjøper, som sikres ved tinglyst bruksrett eller hjemmel til sameieandel i fellesanlegget, eller på annen måte som Selger finner hensiktsmessig.

*[Det medfølger én båtplass med bredde på [xx] meter i felles småbåtanlegg. Rett til båtplassen sikres ved tinglyst erklæring eller medlemskap i en båtforening med tilhørende bruksrett til båtplass. Selger står fritt til å organisere båtplasser på den måten som anses hensiktsmessig for utbyggingen, samt å fordele plasser.]*

Selgers leveranseforpliktelse fremkommer av leveransebeskrivelse.

Den samlede ytelsen som overdras til Kjøper er heretter kalt «**Boligen**».

### 3 KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr..000,- kroner xxxtusen 00/100 (**Kjøpesummen**). Kjøpesummen gjøres opp i henhold til oppgjørsbestemmelsene i pkt 8.

Kjøpesummen inkluderer kjøp av garasje plass for kr 300 000,-.

*[Videre inkluderer kjøpesummen kr [...], - for båtplass.]*

Kjøpesummen omfatter alle gebyrer og avgifter (elektrisitet, vann og kloakk) til det offentlige i forbindelse med utbyggingen. Kjøpesummen omfatter også alle prosjekterings- og byggekostnader, inkludert mva.

Kjøpesummen er gjenstand for oppjusteringer på bakgrunn av evt. endrings- og tilleggsarbeider, jf. pkt. 13. Kjøpesummen er ikke gjenstand for konsumprisindeksregulering.

#### 4 OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret (**Omkostningene**) før Overtakelse.

2.1	Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdi	Kr	000,-
2.2	Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten:	Kr	585,-
2.3	Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	585,-
2.4	Attestgebyr for pantedokument	kr	172,-
2.5	Administrasjonsgebyr for TV/bredbånd	kr	5 000,-

Totale omkostninger	<hr/>	kr	<hr/>	,-
---------------------	-------	----	-------	----

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 8 374,- pr kvm BRA for Boligen. Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiften, tomteverdien og at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet blir godkjent. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr. 757,- for hvert pantedokument Kjøper skal tinglyse på Boligen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer.

Administrasjonsgebyr for bredbånd/TV kommer i tillegg til kjøpesummen og omkostninger, og er stipulert til å maks utgjøre kr 5 000,- pr. bolig.

I tillegg påløper et kapitalinnskudd til sameiet tilsvarende 3 måneders fellesutgifter som innbetales direkte til forretningsfører ved Overtakelse.

Omkostningene betales av Kjøper samtidig med sluttoppgjøret før Overtakelse.

#### 5 FORBEHOLD OM GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At alle offentlige godkjennelser og tillatelser for igangsettelse av den prosjekterte bebyggelse foreligger. Det er gitt rammetillatelse, men det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse for byggetrinn 3 fra Risør kommune.
- At utbyggers styret beslutter igangsetting/byggestart av byggetrinnet
- At et for Selger tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Selger er ikke bundet til gjennomføring av avtalen før minimum 50 % av boligene i byggetrinn 3 (regnet etter salgsverdi) er solgt.

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen **31.08.2021** har partene rett til å kansellere Kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

## 6 ANDRE FORBEHOLD

Selv om byggetrinn 3 gjennomføres, tar Selger forbehold om å gjennomføre øvrige byggetrinn som er planlagt i prosjektet. Det tas også forbehold om opparbeidelse av infrastruktur og fellesfunksjoner som gatetun, gangarealer, grøntområder mv. utover det som er vist for byggetrinn 3 i salgsinformasjonen.

Infrastruktur og fellesfunksjoner bygges ut i takt med øvrige byggetrinn. Dersom samtlige byggetrinn bygges ut, kan Selger overføre eiendomsretten og driftsansvaret for arealene til sameiene samlet. Fra tidspunkt for Overtakelse/innflytting skal hvert sameie ha ansvar for en forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnadene til alle fellesfunksjoner og infrastruktur som til enhver tid er opparbeidet. Dette vedlikeholdsansvaret utvides løpende etter hvert som infrastruktur og fellesfunksjoner bygges ut.

Selger tar sikte på å opparbeide et underjordisk parkeringsanlegg, eller deler av dette, før byggestart byggetrinn [3].

## 7 MEGLER

Boligen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Prosjekt, (**Megler**) og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS (**Oppgjørsansvarlig**), Pb. 1267 Vika, 0111 Oslo, telefon 23 08 48 20. Partene gir Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

## 8 OPPGJØR

Kjøpesummen betales uoppfordret til Oppgjørsansvarlig sin konto på følgende måte:

Betalingsplan:

8.1 Delinnbetaling v/kontraktsinngåelse 10% av Kjøpesummen	Kr	000,-
8.2 Restkjøpesum samt Omkostninger senest 3 dager før overtakelse, jf. pkt. 14	Kr	000,-
<b>Til sammen</b>	<b>Kr</b>	<b>000,-</b>

Kjøper betaler alle terminer av Kjøpesummen inkl. Omkostningene, bestilte tilvalg og eventuelle forsinkelsesrenter) til Oppgjørsansvarlig sin konto nr. **9001.31.75380** merket med oppdragsnummer, slik at

oppgjøret er valutert kontoen innen forfall. Restkjøpesummen inklusive Omkostninger skal være innbetalt til Oppgjørsansvarlig senest 3 virkedager før Overtakelse. Alle innbetalinger merkes med oppdragsnummer.

Kjøper er ansvarlig for at Megler får tilsendt kopi av Kjøpers kvittering for innbetaling, og at slik kvittering er Megler i hende innen hver enkelt termins forfall.

Kjøpesummen og Omkostningene regnes ikke som betalt før beløpet er valutert Oppgjørsansvarlig sin konto og eventuelle pantedokumenter som Kjøper skal ha tinglyst på Eiendommen, er mottatt av Megler/Oppgjørsansvarlig i original og signert stand fra Kjøper eller Kjøpers bank.

Megler/Oppgjørsansvarlig gis fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør samt besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for Selgers regning.

Opptjente renter på Kjøpers innbetalinger, beregnet frem til skjøtet er tinglyst, tilfaller Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av Bustadsoppføringslova § 47.

Frem til garanti etter Bustadsoppføringslova § 47 er stilt eller skjøtet er tinglyst, anses beløpet i pkt. 6.1 som et depositum fra Kjøper, etter Bustadsoppføringslova § 46, annet ledd. Beløpet er å anse som Kjøpers sikkerhetsstillelse for oppfylling av Kjøpekontrakten, og beløpet kan ikke kreves utbetalt uten Selgers samtykke. Dersom Selger ikke gir slikt samtykke, krever utbetaling til Kjøper rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har samme virkning som rettskraftig dom. Dersom Kjøper avbestiller kjøpet, jfr. punkt 7, kan Selger trekke avbestillingsgebyret i depositumet.

Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. Bustadsoppføringslova. § 47).

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør eller deloppgjør før skjøtet til Kjøper er tinglyst eller det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. Bustadsoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Oppgjørsansvarlig sin konto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på oppgjørskonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. (Dette forutsetter også at Kjøpers bank samtykker).

Det godtgjøres ev. rente på klientkonto til partene. Det godtgjøres dog ikke renter under ½ rettsgebyr, jfr. forskrift til Lov om Eiendomsmegling. §3-10, 3. ledd.

## 9 BETALINGSMISLIGHOLD/AVBESTILLING

For den del av Kjøpesummen inklusive Omkostningene og betaling for eventuelle tillegg/endringer som ikke måtte være innbetalt til Oppgjørsansvarlig i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner på Kjøpers side, skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

Tilsvarende gjelder dersom eventuelle pantedokumenter som Kjøpers bank har forutsatt tinglyst, ikke er Oppgjørsansvarlig i hende innen Overtakelse. Forsinkelsesrente beregnes av hele Kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmeloverføringen av Boligen, frem til hele Kjøpesummen samt Omkostninger er innbetalt og disponibelt på Oppgjørsansvarlig sin konto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt



før også eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de avtalte frister i denne Kjøpekontrakten.

Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg, jf. Bustadoppføringslova § 57.

Selgeren har ved slikt vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg så langt Kjøper rimelig kunne regne med tapet/kostnadene som en følge av misligholdet.

Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers delinnbetaling/depositum etter punkt 8.1, herunder også til dekning av akkumulert forsinkelsesrente og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen med omkostninger oversittes med 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelse og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, anses dette som vesentlig kontraktsbrudd.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke foretar fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

Selgeren tar forbehold om retten til å heve Kjøpekontrakten også etter Overtakelse eller etter at skjøte er tinglyst eller gitt Kjøper, jfr. Bustadoppføringslova § 57, 3. ledd.

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling reguleres erstatningen av Bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling så langt Kjøper rimelig kunne regne med tapet som en følge av avbestillingen.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen/avbestillingen så langt Kjøper rimelig kunne regne med tapet/merkostnadene som en følge av kontraktsbruddet/avbestillingen.

## 10. SIKKERHETSSTILLELSE OG GARANTI

Selger har utstedt en panterett med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) til Oppgjørsansvarlig som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet tillagt 10 %. Sikringsobligasjonen skal tjene som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Panteretten tinglyses av Oppgjørsansvarlig på Eiendommen for Selgers regning, og vil bli slettet i forbindelse med sluttoppjøret, etter at Selgers pengeheftelser er slettet. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid etter Overtakelse før sikringsobligasjonen blir slettet.

Selger skal stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av avtalen, jf. Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles straks forbeholdene jfr. punkt 5 er løftet og under alle omstendigheter før igangsettelse av byggearbeidene på Eiendommen.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før Overtakelse, skal garantien utgjøre 3 % av Kjøpesummen. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av Kjøpesummen. Bankgarantien skal gjelde frem til 5 år etter Overtakelse av Boligen. Kjøper aksepterer at garantiens original beholdes i garantistens eller Meglers depot, og at garantien oversendes i kopi pr post eller e-post til Kjøper.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47.

Dersom Selger ikke har stilt garanti i samsvar med bestemmelsen i dette punkt, kan Kjøperen gi Selgeren et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Dersom Selgeren heller ikke innen denne fristen har dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med Bustadoppføringslova § 12, har Kjøperen rett til å heve avtalen.

Tillegg-/endringsbestillinger i henhold til kontraktens punkt 13 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 10 og Bustadoppføringslova § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

Selger kan i garantiperioden velge å endre hvilken finansinstitusjon som forestår garantien på vegne av Selger, så lenge finansinstitusjonen har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, og det ikke er opphold i garantiperioden. Kjøper forplikter seg til å akseptere slik endring.

## 11. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for Eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder Eiendommen før seksjonering og sammenføring.

Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken og boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 31, samt kommunens legalpant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller andre forhold av betydning for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøperen kan ikke motsette seg, eller kreve prisavslag eller erstatning for at Selger har inngått avtaler og latt tinglyse nødvendige heftelser og rettigheter på Eiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av energi mv. I tillegg kan Selger la tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til adkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

Det vil bli tinglyst erklæringer om rett til bruk for allmennheten, rett til bruk av infrastruktur og fellesområder med tilhørende vedlikeholdsansvar. Det tas forbehold om tinglysing av øvrige erklæringer og bestemmelser.

Fra hovedbølet som Eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser før fradelingen, som eksempelvis erklæringer/avtaler, som kan få betydning for Eiendommen.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører Eiendommen og som er forfalt før Overtakelse.

## 12. TINGLYSING

Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos Oppgjørsansvarlig som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. Omkostningene (jf. punkt 8.1 og 8.2), samt betaling for eventuelle tilvalg/endringer, jf. punkt 13.

All tinglysning av dokumenter i forbindelse med oppgjøret av Boligen skal foretas av Oppgjørsansvarlig. Kjøper plikter å besørge at alle dokumenter som skal tinglyses på vegne av Kjøper i forbindelse med oppgjøret, er overlevert til Oppgjørsansvarlig i undertegnet og bevitnet stand før Overtakelse av Boligen. Selger har rett til å nekte Overtakelse dersom ikke alle dokumenter som skal tinglyses på vegne av Kjøper er mottatt av Oppgjørsansvarlig.

Kjøper og Selger gir Oppgjørsansvarlig fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

### 13. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan bestille og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider, og som Kjøper må forholde seg til. Selger vil dog forsøke å utvise fleksibilitet i forhold til tilvalg/endringer. Selger vil fakturere et administrasjonsgebyr pålydende 4 % av summen for tilvalg og endringer, minimum kr. 3.000,-, for håndtering av tilvalg og endringer.

I perioden frem til det foreligger ferdigattest for hele byggeprosjektet, skal alle arbeider i Eiendommen som omfattes av Selgers entreprenørs (**Entreprenørens**) ansvarsretter, utføres av Entreprenøren. Selger vil ikke tillate at Kjøper engasjerer andre håndverkere for arbeid på/i Eiendommen før Overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å kreve, og Selger kan etter eget skjønn nekte utført, endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider eller som kan påvirke fremdriften, både hva gjelder Boligen og prosjektet på Eiendommen for øvrig. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter at bygging er igangsatt vil Selger gi nærmere frister for tilvalg og endringsbestillinger. Inngås kjøpekontrakt etter at bygging er igangsatt er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringsbestillinger kan være utgått.

Endringer eller tilleggsbestillinger foretas av Kjøper direkte overfor Selger. Skriftlig avtale skal inngås, og Selger skal klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige/fremdriftsmessige konsekvenser av endringene/tilleggsbestillingene. Selger har i slike tilfeller krav på tilleggstid og tilleggsvederlag. Direkte bestillinger overfor Entreprenøren skal ikke skje, med mindre Selger har henvist Kjøper til å ta slik kontakt direkte med Entreprenøren. Eventuelle direkteavtaler som likevel finner sted, er Selger uvedkommende, og i den grad slike bestillinger påvirker fremdriften i prosjektet har Selger krav på tilleggsfrist. Eventuelle tilleggsarbeider som Selger aksepterer faktureres Kjøper med et påslag på 4 % på den pris Selger faktureres fra Entreprenør/leverandør.

Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Alle endringer/tilleggsbestillinger faktureres av Selger. Innbetalinger skal skje til klientkonto hos Oppgjørsansvarlige og være betalt senest innen Overtakelse. Dersom fakturaer for endrings- og tilleggsarbeider ikke er betalt fullt ut av Kjøper innen Overtakelse, har ikke Kjøper rett til å overta Boligen før fakturaene med tillegg av evt. forsinkelsesrenter og omkostninger, er betalt. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for oppfyllelsen av tilleggsbestillinger.

#### 14. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Boligen i byggetrinn 3 planlegges ferdigstilt i perioden 3. kvartal 2022 til 4. kvartal 2022, under forutsetning om at Selgers vedtak om byggstart skjer innen 31.08.2021.. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, heller ikke som grunnlag for å kveve dagmulkt.

Når Selgers forbehold i punkt 5 er hevet, vil Kjøper av Selger bli meddelt en overtakelsesperiode på 3 måneder (**Overtakelsesperioden**). Utløpet av denne Overtakelsesperioden vil være å anse som en frist etter Bustadoppføringslova.

Endelig overtakelsesdato, som vil ligge innenfor Overtakelsesperioden, vil bli meddelt senest 8 uker før Overtakelse. Endelig overtagelsesdato vil være å regne som ny endelig frist iht. Bustadoppføringslova (**Overtakelse**).

Dagmulkt beregnes dersom Boligen ikke er klar til overlevering i henhold til varslet i avsnitt over, og dette ikke skyldes forhold som Selger ikke svarer for, jf. nedenfor.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overtagelse jfr. Bustadoppføringslova § 18. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før Overtakelse, eller senest innen hjemmelsovergang. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket iht. Bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Bustadoppføringslova § 11.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

#### 15. FORHÅNDSBEFARING/OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Samtidig med innkalling til Overtakelse etter punkt 14 innkaller Selger til en forhåndsbefarings sammen med Kjøper hvor man sammen går i gjennom hele Boligen og hvor det føres protokoll over eventuelle feil eller mangler. Forhåndsbefaringsen skal gjennomføres ca. 2-3 uker før avtalt Overtakelse.

På Overtakelse skal partene på nytt gjennomgå Boligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Sesongavhengige utendørsarbeider, utomhusarbeider som skal utstå til bygningsmassen for øvrig er ferdigstilt, samt gjenstående arbeider av ikke vesentlig art, er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive

endringer/tilleggsbestillinger, Omkostninger og eventuelle renter er innbetalt og registrert på Oppgjørsansvarlig sin konto og eventuelle pantedokumenter er mottatt i signert og bevitnet stand.

Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Kjøper kan kun nekte Overtakelse dersom Boligen på Overtakelse har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte Overtakelse. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved Overtakelse. Dersom Boligen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen så snart det er mulig. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid. Dersom Eiendommen overleveres uten ferdigattest kan det maksimalt holdes igjen et beløp som sikrer seksjonens andel (iht. sameiebrøk) av de totale antatte kostnader for ferdigstilling og utstedelse av ferdigattesten

Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse ved Overtakelse, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova §§ 24 og 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles Megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring.

Kjøper har jf. Bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve Overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert. Krav om deponering som er kjent på Overtakelse skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt, samt hvilke konkrete forhold tilbakeholdet knytter seg til.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen såfremt sluttoppgjør jf. punkt 6.1 og 6.2 er bekreftet innbetalt. Eventuelle tilleggsbestillinger/tilvalg skal også være bekreftet innbetalt før nøklene utleveres.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og Megler er uten ansvar vedrørende dette.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelsesbefaring, anses Boligen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til at det vil bli uteblivelse, varsler Selger og Megler om dette.

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av Boligen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken, forutsatt at Kjøper er varslet iht. punkt 14. Overtakelse vil i slikt tilfelle finne sted med de konsekvenser som følger av Bustadoppføringslova § 14. Det vil si at risikoen for Boligen går over på Kjøper, reklamasjonsfrister starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger får krav på sluttoppgjør.

Ved Overtakelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand og klar for innflytting. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at det kan være noe byggestøv i ventilasjonssjakter etc. slik at det i en periode vil være behov for ekstra, periodisk renhold.

## 16. MANGELSANSVAR. REKLAMASJONER

Reklamasjoner må meldes til Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter Overtakelse med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. Bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve Kjøpekontrakten.

Vil Kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen må reklamasjon fremmes så snart som mulig etter overtakelsesforretningen, jf. Bustadoppføringslova § 30. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter følgende punkter:

- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer (innenfor rammen av gjeldende normer/krav);
- b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av Eiendommen med utstyr;
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for; eller
- d) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Mangler som ikke er til urimelig ulempe for Kjøper kan avventes til samlet utbedring etter ettårsbefaring, jfr. punkt 19.

Kjøperen plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter Overtakelse.

## **17. FORSIKRING**

Selger/Entreprenøren holder Eiendommen forsikret som bygg under oppføring frem til Overtakelse har funnet sted. Selger sørger for at sameiet tegner fullverdiforsikring for Eiendommen

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting. jf. Bustadoppføringslova § 17.

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen.

## **18. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven

§§ 147 a, 147 b eller 147c kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## 19. DIVERSE

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag.

Selgeren skal levere Boligen, Eiendommens fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard og i samsvar med TEK17 Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selgeren innkalle til ettårsbefaring, jf. Budstadsoppføringslova § 16 og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved ettårsbefaringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Boligen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

Ved utbedring av eventuelle mangler etter ettårsbefaringen forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00 i en nærmere definert periode.

## 20. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av prosjektet, også etter at Overtakelse har funnet sted. Videre aksepterer Kjøper at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved Overtakelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen på Eiendommen er ferdig.

Kjøper er også innforstått med at øvrige deler av Risørholmen ikke vil bli opparbeidet samtidig som byggetrinn [fyll inn] og at området vil fremstå som uferdig. Infrastruktur og grøntområder mv. for byggetrinn [fyll inn] vil bli opparbeidet i den utstrekning det er illustrert i prospektet.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på Eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det ved overtakelsen gjenstår vesentlige utomhusarbeider i henhold til det som er illustrert i prospektet skal Megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av Selger.

## 21. SAMEIET

Eierne av den enkelte eierseksjon i byggetrinn [fyll inn] vil inngå i Risørholmen [fyll inn] Eierseksjonssameie. Alle seksjonseierne har med dette rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og kjente inngåtte avtaler. Som vedlegg og en del av denne avtale følger foreløpige vedtekter for sameiet. Det tas forbehold om endring og tilpasning av vedtektene inntil Overtakelse.

Selger forbeholder seg retten til å endre planlagt organisering av sameiet underveis i byggeprosjektet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Fellesutgifter er i henhold til prisliste i salgsprospekt stipulert til ca. kr. 20 pr. måned pr. kvm BRA for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel og vaktmestertjenester med bl.a. snømåking og vedlikehold av fellesarealer er inkludert. En forholdsmessig andel av fellesfunksjoner som veier, gangveier, grøntområder, badeplass mv., samt andel av fellesarealer som driftes i fellesskap med andre sameier kommer i tillegg. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kjøper er innforstått med at sameiet kan vedta endringer i fellesutgiftenes størrelse fra år til år, noe som blant annet avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kjøper er også innforstått med at fellesfunksjoner som det betales drift for vil utvides i takt med utbyggingen.

Selger innkaller styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det kan også gjennomføres delvis overtakelse av fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn - og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet på sameiets regning for første driftsår.

## 22. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer og tilpasninger av sin ytelse som følge av offentlige pålegg, endringer i regelverket, forholdet til naboer eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger med videre. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming og materialvalg på utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av Kjøpesummen. Selger skal dog påse at utforming blir mest mulig lik illustrasjoner/salgsmateriell.

Dette gir likevel ikke Selger rett til å foreta endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett klart forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Kjøper må akseptere endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

- Selger/Entreprenøren har rett til å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser herunder men ikke begrenset til konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke klart forringer prosjektets kvalitet og funksjon, uten at dette gir rett til endring av avtalt Kjøpesum. Foreliggende tegningsmateriale, skisser etc. er av illustrativ karakter, og kan endres av Selger i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet på et senere tidspunkt. Selger skal tilstrebe å levere Boliger som samsvarer med



illustrasjoner og tegninger i prospektet. Selger/Entreprenøren skal informere Kjøper skriftlig om slike endringer dersom de påvirker Boligens funksjon, utseende og/eller kvalitet. Kjøper må akseptere endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet, men kan ha mangelsbeføyelser i behold.

- Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.
- Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.
- Alle besøk på byggeplassen før Overtakelse skal være avtalt med Selger. Ved besøk på byggeplass skal Kjøper 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.
- Transport/overdragelse av Kjøpekontrakten før Overtakelse krever Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Selger kan samtykke til direkteoverskjøting ved et videresalg av Boligen før Overtakelse, for et gebyr stort kr. 40.000,-. Ny kjøper (kjøper 2) vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg/endringer som Kjøper har foretatt.
- Partene aksepterer bruk av elektronisk kommunikasjon jf. Bustadoppføringslova § 6a.
- Kjøper gir Megler og Selger fullmakt til å formidle Kjøpers kontaktinformasjon til entreprenør, forretningsfører, nettleverandør m.v.

### 23.KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag som er en del av nærværende kontrakt:

- Vedlegg 1: Salgsprospekt med leveransebeskrivelse og tegninger
- Vedlegg 2: Kontraktstegning
- Vedlegg 3: Fasade-, snitt- og etasjetegninger, datert -
- Vedlegg 4: Utkast sameievedtekter
- Vedlegg 5: Reguleringsplan m/bestemmelser, Omregulering av adkomstvei og parkeringskrav, Utbyggingsavtale med Risør kommune
- Vedlegg 6: Matrikkelbrev
- Vedlegg 7: Grunnboksutskrift datert 28.04.2020
- Vedlegg 8: Meglers prosjektinformasjon

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser, bilder og animerte bilder i prospekt, inkl. per internett, er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

Sted, dato:

Sted, dato:

Som selger:

Som kjøper:

-----

-----

-----

-----

**FORELØPIG UTKAST TIL VEDTEKTER  
FOR SAMEIET RISØRHOLMEN 5 OG 6**

Vedtatt i årsmøte  
den.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Risørholmen 5, og har gårdsnummer 16 bruksnummer [xx] i Risør kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]. Sameiet består av XX boligseksjoner.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet på eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Deler av utearealene legges til enkelte seksjoner som tilleggsarealer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av seksjonenes hoveddel eller er tilleggsareal til disse, er sameiets fellesarealer.

**2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

## 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På Risørholmen er det videre planlagt interne veier til gang- og kjøreadkomst, friområder, badeplass og lekeareal som skal være offentlig tilgjengelige. Slike arealer er særskilt markert på vedlagte **Bilag [ ]**. Disse arealene skal driftes av sameiene på Risørholmen i fellesskap. Det etableres i den forbindelse et vei- og grøntareallag som skal ha ansvar for drift, vedlikehold og oppgraderinger av de offentlig tilgjengelige områder på Risørholmen («Risørholmen vei- og grøntareallag»). Alle eierseksjonssameiene plikter å være medlem av Risørholmen vei- og grøntareallag, ref vedlagte vedtekter for Risørholmen vei- og grøntareallag, **Bilag [ ]**. Styret i Risørholmen vei- og grøntareallag skal bestå av en representant fra hvert eierseksjonssameie. Representanten, som skal være styremedlem i det enkelte eierseksjonssameie, velges av det til enhver tid sittende styre i det enkelte eierseksjonssameie. Inntil Risørholmen er ferdig utbygget, og alle eierseksjonssameier er overtatt av kjøperne, skal Solsiden AS (utbygger) ha en representant i styret. Sameierne betaler sin andel av drifts-, vedlikeholds- og oppgradringskostnadene til disse arealene som en del av felleskostnadene.

I Sameiet er det etablert heis som betjener sameiets bygg, i tillegg til garasjelegget. Sameiet tegner nødvendige serviceavtaler på heisen. Kostnader til drift, vedlikehold og oppgraderinger (herunder serviceavtaler og heiskontroll) av heisen fordeles med 50% på garasjelegget og 50 % på seksjonene beliggende i de to bygg som har direkte tilgang til heisen (fordeles i forhold til den enkelte seksjons sameierbrøk). Ingen kostnader (ut over lov- og forskriftspålagte kostnader) kan påføres heisregnskapet, uten etter samtykke fra styrene i Sameiet og Garasjelegget i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **5. VEDLIKEHOLD**

##### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

##### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter eierseksjonsloven § 39. Det kan også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### **7.2. Mindretallsvern**

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.3. Innkalling til årsmøte**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

### **7.4. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### **7.5. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

### **7.6. Ledelse av årsmøtet**

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

### **7.7. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

- 7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**  
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

- 7.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

- 7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

- 7.11. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

- 7.12. Protokoll fra årsmøtet**

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



Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

## **8.6. Inhabilitet**

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

## **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

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

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

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

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

## **11. BODER, PARKERING, BÅTPLASSER**

Parkeringsplasser vil på sikt etableres i et felles garasjeanlegg på Risørholmen. Det legges opp til at garasjeanlegget etableres som et ideelt sameie, med eget styre, vedtekter og drifts-vedlikeholdskostnader. Dog står utbygger av Risørholmen fritt til å organisere dette på en annen hensiktsmessig måte. Styret i garasjesameiet skal, inntil garasjesameiet skulle beslutte noe annet, bestå av de samme personer som er valgt til å sitte i styret i Risørholmen vei- og grøntareallag. Inntil dette garasjeanlegget er etablert, vil den enkelte seksjonseier som har kjøpt garasje plass i garasjeanlegget, få anvist p-plass av Solsiden 1 AS på terreng.

I nevnte garasjeanlegg vil det også etableres boder, som vil tildeles enkelte seksjoner i utvalgte eierseksjonssameier. Disse bodene vil inngå i det ideelle sameiet (ref avsnitt ovenfor), med tilsvarende forpliktelser til deltakelse i drift- og vedlikeholdskostnader mm.

Bryggeanlegg etablert på fellesområder på Risørholmen, er tenkt etablert som et eget båtlag («Risørholmen båtlag»). Dog står utbygger av Risørholmen fritt til å organisere dette på en annen hensiktsmessig måte. Båtlaget skal ha ansvar for drift, vedlikehold og oppgraderinger av bryggeanleggene, og kostnadene skal fordeles på de som har kjøpt båt plass i bryggeanlegget.

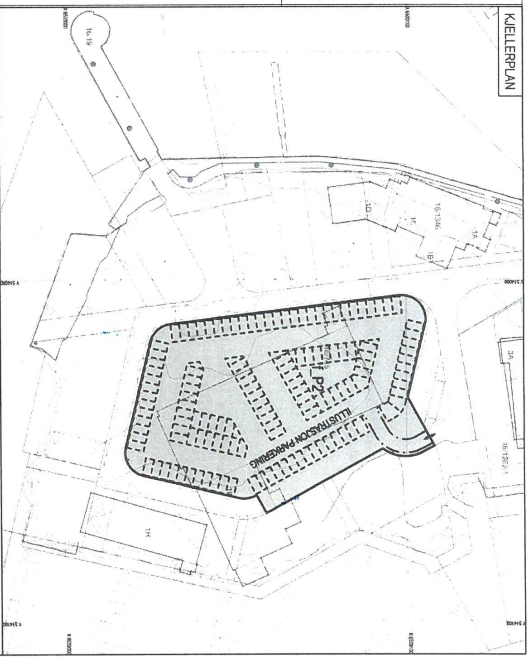
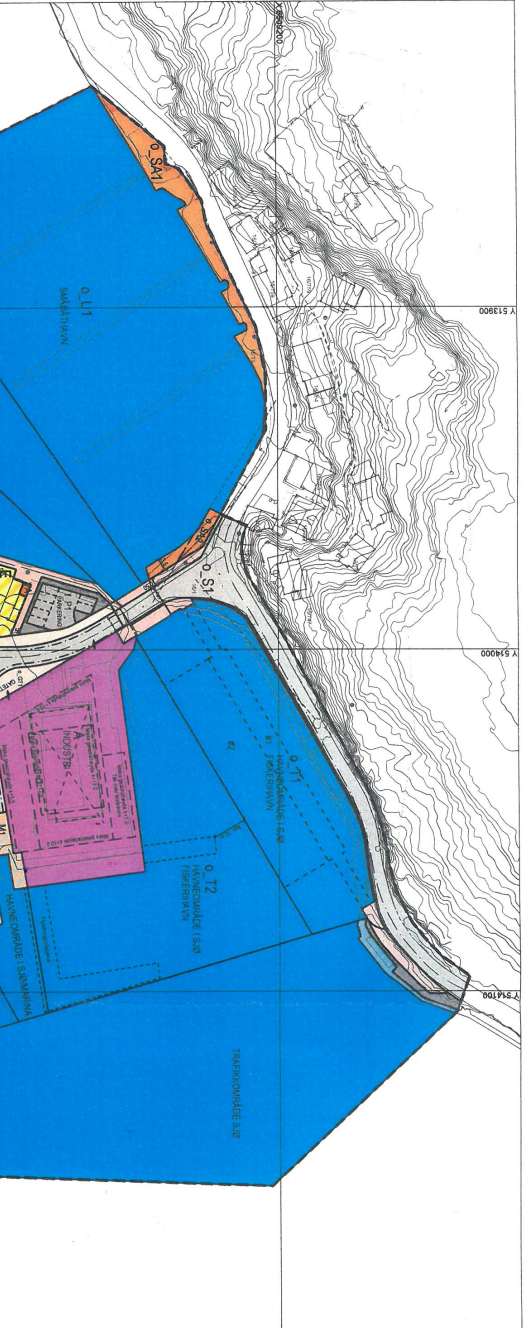
Inntil alle båt-, garasje- og bodplasser er solgt og overtatt av den enkelte kjøper, har Solsiden AS (utbygger) rett til å utpeke en representant i de enkelte styrer.

## **12. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



TEGNFORKLARING

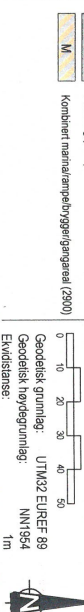
REGULERINGSSYMBOL

- BRUK OG VERN AV SLØ OG VASSDRAG (Pbl. §12-5, nr. 6)
- Ferdiefri trafikområde i sje (610)
- Høneknuddele i sje (620)
- Småbåtstø (6230)
- Badeområde (670)
- BEVØGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-3, nr. 1)
- Industri (1340)
- Ferieplanlegg - Tråd (1510)
- Vann- og avløpsnett (1540)
- Renovasjonsnett (1550)
- SA Småbåttområde i sje m. tilhørende strandene (1580)
- Utøpplass (160)
- Lekkeplass (1610)
- B Kombineret bolig/leilingskonstruksjon (1900)
- E Kombineret bolig/fritidskonstruksjon (1900)
- SAKFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-3, nr. 1)
- S Kjøretø (2011)
- Ferdai (2012)
- Galutlin (2014)
- Gangsykkelst (2015)
- Gangvei (2016)
- Amen vei/gunn - tekniske anlegg (2018)
- Kal (2041)
- P Parkering (2180)
- M Kombineret marinerampe/brygge/gangst (2900)

HELVANNSOVN

- HELVANNSOVN (Pbl. §12-6 jf. §11-4)
- SIKRINGS- STRØM- OG FASERVANNE (Pbl. 11-8a)
- Silingsone - Frie (140)
- Basertemssområde (2)
- JUDDISKE LINJE/PUNKTBYGGLER
- Planens begrensning (1201)
- Formgrensning (1202)
- Bryggebane (1211)
- Bryggeløp som forutsetning (1215)
- Regulert sønnerleie (122)
- Fiskeleie (1222)
- Regulert kant sønnerleie (1223)
- Regulert leilingsbygghelset (1225)
- Regulert boligleie (1228)
- Bu (1237)
- Avkjøring (1242)

MÅLSTOKK:



RISØR KOMMUNE  
REGULERINGSENDRING  
HOLMEN - PLAN ID 2010005 - ENDRING 2015

REGULERINGSSYMBOLER FØLGER SOM VEDLEGG

REVISJONSNUMMER	REVISJONS DATO	REVISJONS BESKRIVELSE
1	17.06.2016	Planlagt
2	30.09.2016	Revusjon til utarbeiding i Riser bystyre 27.10.2016
3	17.11.2016	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
4	08.05.2018	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
5	28.02.2020	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
6	30.06.2018	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
7	14.01.2018	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
8	28.01.2016	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
9	18.02.2016	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
10	27.11.2016	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016
11	27.11.2016	Revusjon til vedtak i Riser Miljø- og teknisk utvalg 11.12.2016

SOLSIDEN 1 AS

HVA VANNTEKNIKKEN

17.11.2015

## **PLAN ID 2010 005 – ENDRING 2015**

Dato 17.11.2015

Rev. 17.06.2016

Rev. 30.09.2016

Rev. 17.11.2016 ihht. sluttbehandling i Risør bystyre 27.10.2016

Rev. 08.05.2018

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

Rev. 24.02.2020

## **OMREGULERING AV HOLMEN. RISØR KOMMUNE**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

#### **1. PLANOMRÅDET**

Planområdet er vist på plankart datert 17.11.2015, sist endret 24.02.2020

#### **2. FORMÅL**

Planområdet er regulert til følgende formål:

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

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

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

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

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

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

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

- Sikringssoner - Frisikt

## **3.0 FELLESBESTEMMELSER**

### **3.1 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det oppdages kulturminner skal det varsles.

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

Bebyggelsen skal holde høy arkitektonisk verdi.

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

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

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

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

### **Utomhusplan og teknisk plan**

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan og teknisk plan for Holmen.

Utomhusplanen skal vise:

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

**Teknisk plan skal vise:**

- Teknisk infrastruktur.
- Overvannshåndtering.
- Belysning.

## **4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Industri:**

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

Det tillates etablert en boenhet i tredje etasje som kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk. Det skal etableres uteoppholdsareal for boligen på minimum 50 m<sup>2</sup> som takterrasse over næringsdelen. Bebyggelsen tillates gjenoppført i eksisterende stil med flatt tak og trekledning.



Utnyttelsesgraden i formålsområdet tillates økt innenfor angitt byggegrense markert på plankartet. Maksimalt tillatt BYA: 850 m<sup>2</sup>, hvorav inntil 200 m<sup>2</sup> BYA kan benyttes til boder og garasje. Maks tillatt BYA 3. etg.: 250 m<sup>2</sup>.

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

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

## **4.2 Kombinert bolig / fritid / kontor/forretning**

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

Bruksendringer og eventuelle bygningsmessige endringer skal fremgå av rammesøknad.

For nye bygningsmessige tiltak gjelder byggelinje vist på plankartet.

Tillatt utnyttelse: 1100 m<sup>2</sup> BRA.

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

Parkering for virksomheten forutsettes løst innenfor egen formålsgrense.

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

## **4.3 Kombinert bolig / fritid**

Innenfor byggeområdene B1 til B10 kan det oppføres boliger.

Boligene kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk.

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

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

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

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

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

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

Plankartet angir maksimal tillatt BRA for delområdene.

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

50% av leilighetene skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.

#### **4.4 Utomhusarealer**

Uteoppholdsarealene o\_G1 til o\_G12 skal opparbeides parkmessig og være offentlig tilgjengelige.

Det skal anlegges lekeplasser i o\_G1, o\_G10 og o\_G12 som vist på plankartet.

Tilluft / avkast for ventilasjon, overlys og adkomsttiltak for garasjeanlegg kan innpasses i grøntområdene o\_G10 og o\_G12.

Boenheter skal ha private utendørs oppholdsarealer. Samlet utendørs oppholdsareal for hver bolig skal være på minimum 50 m<sup>2</sup>.

Terrasser og balkonger/verandaer medregnes i arealet.

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

Grøntområder, private bryggeanlegg og gatetun medregnes i boligenes uteoppholdsareal.

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

Uteoppholdsarealet o\_G8 kan benyttes til utstilling av båter i parkmessige omgivelser på en slik måte at det skal være trygt og lett fremkommelig for publikum og beboerne.

##### **4.4.1 Felles utomhusarealer**

Utomhusarealene f\_G2, f\_G3 og f\_G4 er felles utomhusarealer for B3-1 til B3-4.

#### **4.5 Dokumentasjonskrav:**

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

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

## **5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**5.1** Offentlig veg o\_S1 og o\_S2 er markert på plankartet. Disse strekker seg over eksisterende bro og avsluttes på Holmen med vendehammer.

Offentlig veg er dimensjonert for stor lastebil.

Fortau skal utformes universelt.

**5.2** Gatetun o\_GT1, o\_GT2 og o\_GT3 er offentlig og tillates opparbeidet med parkmessige kvaliteter.

**5.3** Øvrige veiforbindelser på Holmen er offentlige tilgjengelige, kjørbare gatetun o\_GT2 og inngår i utomhusområdene på Holmen.

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



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

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

Ved rammesøknad skal det avsettes plasser for Brannvesenets høyderedskap med tilgjengelig bredde 7 meter, og lengde 10 meter.

Underliggende konstruksjoner skal dimensjoneres for akseltrykk 10 tonn, boggitrykk 16 tonn og punktbelastning støtteben 19 tonn.

Bortkjøring av snø tillates via tilkomstsoner / frisiktsoner til sjøen.

#### **5.4 Parkering**

Parkeringsplasser på bakkeplan, f\_P1, er felles for 16/1346 i hht. tinglyste p-plasser, samt for B1 til B10.

#### **5.5 Felles parkeringsanlegg**

Det skal beregnes 1 plass pr. bolig, inklusiv gjesteparkering i felles underjordisk p-anlegg, f\_P2, som tillates etablert under terrenglokk sentralt på Holmen.

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

Det skal ikke regnes utnyttelsesgrad for garasjeanlegget.

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

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

#### **5.6 Annen veigrunn**

Annen veigrunn ved f\_P1 kan sammen med f\_P1 i begrensede tidsavsnitt benyttes i sammenheng med utsetting og opptak av båter.

#### **5.7 Gangvei / fortau / brygge**

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

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

De historiske kanonene tillates plassert på moloen.

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

Tilpassing av steinsettingen på moloen for dette formålet tillates.

#### **5.8 VA-tekniske anlegg / bygningstiltak og teknisk infrastruktur**

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

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

EN-trafo tillates lokalisert på bakkeplan under B6.

## **5.9 Renovasjonsanlegg.**

Det tillates etablering av renovasjonsanlegg i henhold til RTA's bestemmelser for bolig- og fritidsboliger, og de private båthavnene i eget dypoppsamlingsanlegg eller lignende system ved inn- og utkjøring til fellesparkeringsanlegg fra o\_S2.

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

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

## **6.0 M1 Marinaanlegg – Gangareal**

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

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

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

## **7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG.**

### **7.1 Trafikkområde i sjø**

Sjøarealet benyttes til fri ferdsel.

### **7.2 Havneområde i sjø / fiskerihavn**

Havneområde i sjø / fiskerihavn o\_T1, gang-sykkelveg og fiskerihavn, og o\_T2 benyttes til trafikk og landligge for fiskebåter.

Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres.

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

«Pkt. 3.2 Planlegging og saksbehandling i støysonene»

### **7.3 Småbåthavn**

Småbåthavn o\_U1 er offentlig.

Planen viser posisjoner og utstrekning på eksisterende bryggeanlegg.

Brygger kan vedlikeholdes / fornyes med samme posisjoner.

### **7.4 Privat småbåthavn f\_U2, f\_U3 og f\_U4**

Det tillates etablert brygger langs landsider.

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

Det tillates etablert utlagte flytebrygger / fortøningsanordninger.

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

Det tillates etablert enkel tilrettelegging for sjøbad i f\_U3.

Det skal etableres redningsstiger ved landganger til flytebrygger.

Privat, felles småbåthavn f\_U2 og f\_U3 er felles for Holmens beboere.

Privat småbåthavn f\_U4 er felles for grunneierne i byggeområdene B3-1 til B3-4.

### **7.5 Strandpromenade / brygge**

Bryggen langs strandsonen, o\_SA3 tillates etablert med bedde 3,5 meter. Denne inngår som del av Holmens strandpromenade og er tilgjengelig for allmenheten.

### **7.6 Badeområde**

Badeområde VB tillates opparbeidet på nordvestre side av moloens landfeste.

Nødvendig påfylling av sand og mergel på grunt vann tillates.

Badeanlegget skal være åpent for allmennheten.

## **8.0 HENSYNSSONER**

### **8.1 Sikringsone – frisikt (o\_S1)**

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

### **8.2 Frisiktsoner**

Mellom byggeområdene etableres frisiktsoner i henhold til plankartet.

Disse skal ikke ha tiltak / anlegg som hindrer fri sikt mot sjøen.

Beplantning / vegetasjon tilpasses kravet om fri sikt.

## **9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før det gis rammetillatelse:

Skal det foreligge utomhusplan for det omsøkte byggetrinnet.

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

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

Før det gis igangsettingstillatelse:

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

Før det gis igangsettingstillatelse for ny småbåthavn i område f\_U3 eller f\_U4, skal det foreligge godkjent avfallsplan i medhold av kap. 20 i Forurensningsforskriften.

Planen skal godkjennes av fylkesmannen.

Før det gis brukstillatelse:

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

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

Før det gis brukstillatelse for de første byggetrinnene mot vest og syd skal lekeplass o\_L1 være ferdig etablert.

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

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

## **10.0 BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **10.1 Bestemmelsesområde #1**

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

### **10.2 Bestemmelsesområde #2**

Innenfor avgrensningen kan det etableres plasser for fiskebåter.



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/1071-3  
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Plansak - Mindre endring av detaljreguleringsplan for Holmen Sted:  
Gnr. 16 bnr. 1262 Forslagsstiller: Holmenarkitektene AS Tiltakshaver:  
Solsiden 1 AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg (2019 - 2023)	15.04.2020	20/13

**Miljø- og teknisk utvalg (2019 - 2023) har behandlet saken i møte 15.04.2020 sak 20/13**

Sverre-Tobias Dukene (H) fremmet følgende forslag:

De fire parkeringsplassene beholdes som offentlige.

Frida Fred Dørsdal (R) fremmet følgende forslag:

Parkeringsnorm på 1, 25 opprettholdes.

### Votering

Forslaget fra Sverre-Tobias Dukene ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Frida Fred Dørsdal falt med 7 mot 2 stemmer.

Parti	For	Mot
Ap (2)		2
H (3)		3
V (1)		1
KrF (1)		1
R (1)	2	
Sp (1)	(forfall – vara fra R)	

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Miljø- og teknisk utvalg (2019 - 2023) vedtak/innstilling

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksutredningen og godkjenner mindre endringer av reguleringsplan for Holmen, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven

De fire parkeringsplassene beholdes som offentlige.



**Plansak - Mindre endring av detaljreguleringsplan for Holmen Sted:  
Gnr. 16 bnr. 1262 Forslagsstiller: Holmenarkitektene AS  
Tiltakshaver: Solsiden 1 AS**

**Rådmannens forslag til vedtak**

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksutredningen og godkjenner mindre endringer av regulerings-plan for Holmen, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven

## Vedlegg

Følg brev 24.03.20

Reguleringskart

Bestemmelser 24.02.2020

Regplan - gjeldende

Regbest - gjeldende

---

## Kort resymé

*Det søkes om følgende mindre endring av reguleringsplanen for Holmen:*

- 1. Det søkes om å justere geometrien på vei S2 slik at denne er bedre tilpasset kjøremønstret til Fiskemottaket, Sjøsenderet og boligene på Holmen. Konsekvensen er at gatetunet foran Fiskemottaket, blir noe redusert*
- 2. Sjøsenderet har i dag en tinglyst rett til å parkere 3 biler på parkeringsplassen rett nord for Sjøsenderet. Det er derfor ønskelig å omregulere denne fra offentlig til felles parkeringsplass, med 3 plasser forbeholdt Sjøsenderet mens de resterende 4 plassene disponeres av besøkende til boligfeltet*
- 3. Det er ønskelig å endre maksimalt tillatt bruksareal i felt B7 og B9, ved at 75 m<sup>2</sup> BRA overføres fra B9 til B7*
- 4. I kommuneplanen for Risør og i forslag til revidert reguleringsplan for Risør sentrum, er kravet til parkeringsdekning for rekkehus og leiligheter satt til 1 bil pr. boenhet. Reguleringsplanen for Holmen har i dag et krav om 1,25 bil pr. boenhet. Det er derfor ønskelig å endre dette, slik at kravet for boenhetene på Holmen er de samme som i Kommuneplanen og i forslaget til revidert reguleringsplan for Risør sentrum.*

*Miljø- og teknisk utvalg skal ta stilling til om endringene kan godkjennes eller ikke, eventuelt om det skal foretas justeringer. Miljø og teknisk utvalg har også anledning til å avvise sluttbehandlingen og sende det tilbake til rådmannen for ny behandling med retningslinjer.*

*Rådmannen innstiller på at søknaden kan godkjennes.*

## Saksopplysninger

Det søkes om en mindre justering av geometrien på veien inn fra brua over til Holmen. Det opplyses at dette vil bedre kjøremønstret inn til Sjøsenderet, Fiskemottaket og boligenhetene, og at forslaget er avklart med berørte parter. Veien legges noe mot øst, som gjør at gatetunet foran Fiskemottaket vil bli noe redusert. Endringen vil i tillegg gjøre det mulig å øke antallet parkeringsplasser nord for Sjøsenderet, fra 6 til 7 plasser.

Parkeringsplassen nord for Sjøsenderet er i dag regulert til offentlig parkeringsplass. Sjøsenderet har i dag en tinglyst rett til å parkere 3 biler på denne parkeringsplassen. I følge planstiller er dette ikke forenelig med det offentlige formålet. Det søkes derfor om å endre plassen fra offentlig til privat parkeringsplass, men å forbeholde 4 av plassene til besøkende til boligfeltene på Holmen.

Iht. reguleringsplanens bestemmelser kan de to boligfeltene B7 og B9 bebygges med hhv. 1600 m<sup>2</sup> BRA og 1750 m<sup>2</sup> BRA. For bedre å tilpasse arealene til den planlagte bebyggelsen, er det ønskelig å justere arealene ved at 75 m<sup>2</sup> overføres fra felt B9 til felt B7. Tillatt utnyttelse blir da lik for de to feltene.

Risør kommune mottok den 7. januar 2020 e-post fra Holmenarkitektene, der de skriver:



*Vi har hatt en del utfordringer ifbm anlegget. En hovedutfordring er beskaffenheten i grunnen, som i stor grad består av fjell, men også løse sprengsteinsmasser.*

*Vi har derfor søkt å unngå et dypt, 2-plans p-anlegg, som ville gitt fare for inntrenging av sjøvann i byggegropa og i det ferdige garasjeanlegget ved springflo. Det er derfor valgt å legge p-anlegget på ett plan, på ct. 1,2, og å ha en kombinasjon av «faste plasser» og såkalt kompaktanlegg, der bilene står på «traller/sleder» og skyves sideveis automatisk. På denne måten oppnår vi full p-dekning ihht bestemmelsene, 1.25 plasser pr boligenhet, inkl 10% hc-plasser.*

*Vi er kjent med at Risør kommune legger opp til en p-dekning på 1 bil pr boenhet for rekkehus/ leiligheter i sin nye kommuneplan for sentrum. Siden det på Holmen er en kombinasjon av fastboende og fritidsboliger, vil behovet for parkeringsplasser bli redusert ytterligere som følge av dette og vi vil derfor høre om det er mulighet for å få dispensasjon fra kravet om 1.25 bil/bolig og i stedet legge opp til 1,0 evt. 1,1 bil/bolig. Vi ville da kunne unngå et teknisk og bruksmessig nokså komplisert kompaktanlegg, redusere driftskostnadene og i stedet ha ordinære faste p-plasser i hele anlegget*

Administrasjonen gav tilbakemelding om at en slik endring ikke burde tillates gjennom en dispensasjon, og anmodet om at det ble søkt om en mindre planendring.

Det søkes derfor om å redusere kravet til parkeringsdekning fra 1,25 biler pr. boenhet, til 1 bil pr. boenhet, noe som samsvarer med kommuneplanen for Risør og forslaget til revidert reguleringsplan for Risør sentrum.

Varsel om mindre endring av reguleringsplanen ble sendt naboer og statlige- og regionale myndigheter, den 26. februar 2020, og det har ikke kommet noen innspill etter fristens utløp. Fylkesmannen forutsetter derimot at antallet offentlige parkeringsplasser ikke blir redusert.

Saken er i tillegg oversendt enhet for eiendom og tekniske tjenester. I e-post datert 26. mars skriver de:

#### Veigeometri:

*Bare det ikke oppstår utydigheter om hva som er offentlig og hva som er privat, så er det greit for meg. Se på Flisvika, der er det en helt håpløs, umerkkelig overgang mellom offentlig vei og privat sameie tun/fellesareal.*

Rådmannens kommentar til merknaden:

Skillet mellom de ulike arealene fremgår av planens kart. Det bør slik sett ikke oppstå noen uklarheter mellom hva som er offentlig og hva som er privat.

#### Reduksjon i kravet til parkeringsdekning

*Heller ikke her har jeg noe annet enn prinsipielt svar. Jeg ser ikke logikken i at kommunen skal ofre parkeringsrettigheter eller lempe på kravene. Er det noen grunn til å tro at Holmen-beboere vil ha færre biler og besøkende enn det man antok da reguleringsbestemmelsene ble vedtatt? Utbygger kan kjøpe fritak for dette kravet og fylle kommunens P-fond med penger*

Rådmannens kommentar til merknaden:

Iht. 2-10, bokstav e, i kommuneplanens bestemmelser har kommunen anledning til å kreve at det betales inn til parkeringsfondet, dersom det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til antallet parkeringsplasser. Rådmannen ser derimot ikke at det er mulig å vise til dette, uten samtidig å ta hensyn til § 2-10, bokstav a. Her er det angitt et kravet til parkeringsdekning for rekkehus/ leiligheter, er 1 plass, hvilket er det samme som Holmenarkitektene nå søker om.

Kommuneplanen for Risør ble vedtatt i 2019, og kravet til parkeringsdekning ble justert ned fra 1,5 bil pr rekkehus/leilighet, til 1 plass. Samme bestemmelser er også lagt inn i forslaget til revidert reguleringsplan for Risør sentrum.

En reduksjon i antallet plasser vil i tillegg samsvare med målsetningene i nasjonal transportplan der det bl. a. fremgår at det bør legges vekt på tiltak som fremmer bruken av kollektivtransport, sykkel og gange, samt begrenser bilbruken.

### **Økonomi**

Ingen, ut over gebyr for saksbehandling.

### **Kommuneplan**

Kommunens hovedmål er "Vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet".

Endringene det nå søkes om er av mindre betydning for planen, og har liten betydning for kommuneplanens hovedformål.

### **Folkehelse og levekår**

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene vil ha noen vesentlig betydning for folkehelse.

## **Klima og miljø**

Endringen påvirker ikke belastningen på klima og miljø i større grad enn hva den gjeldende planen allerede gjør.

## **Næringsperspektiv**

Endringene vil i liten grad ha noen betydning for næringslivet. Veigeometrien endres noe, med ifølge planstiller er løsningen diskutert med Fiskemottaket, som ikke har noen innvendinger.

## **Vurderinger**

Rådmannen kan ikke se at justering av veigeometrien, endring av parkeringsplassen fra offentlig til felles, eller overføring av areal mellom de to feltene, har noen vesentlig betydning for planen, og vurderer at disse endringene bør kunne aksepteres.

Reguleringsplanen for Holmen har i dag et krav om at det opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser for hver boenhet. Utbygger opplyser at det er fullt mulig å tilfredsstille dette kravet, men at det da må bygges et forholdvis komplisert kompaktanlegg. Reguleringsplanen ble derimot vedtatt i 2010, og med den gang gjeldende krav til parkeringsdekning.

Når kommuneplanen for Risør ble rullert i 2019, ble tilsvarende krav for leiligheter/rekkehus, redusert til 1 oppstillingsplass pr. boenhet. Samme kravet til parkeringsdekning er foreslått i reguleringsplan for Risør sentrum, som nå ligger ute til offentlig ettersyn.

Reduksjonen i antall parkeringsplasser pr. boenhet er i samsvar med de statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging der det fremgår at det skal legges til rette for mer bruk av kollektivtransport, samt økt bruk av gange og sykkel som transportform.

Bebyggelsen på Holmen har formålet fritids- og boligformål, og en reduksjon i antallet parkerings-plasser vil derfor ha liten betydning i store deler av året.

Effekten av et redusert antall p-plasser vil da først og fremst kunne bli et problem i høysesongen. Parkeringsplan for Risør sentrum ble godkjent i 2017, og rapporten viser at det stort sett er svært god parkeringskapasitet i Risør sentrum, med unntak av deler av juli og spesielt i forbindelse med festivalene. Å redusere antallet parkeringsplasser for beboerne på Holmen kan medføre at presset på tilgjengelige plasser i Risør, øker. En må derimot kunne forvente at eierne av boligene på Holmen er kjent med begrensningen i antallet plasser på Holmen, og tilpasser seg dette.

I tillegg foreligger det planer som vil bedre parkeringsbehovet i Risør. I planforslaget for revidert reguleringsplan for Risør sentrum er det bl. a. avsatt et område i Hasdalgata med mulighet for å etablere mellom 30 og 40 nye parkeringsplasser.

## **Rådmannens konklusjon**

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksutredningen og godkjenner mindre endringer av regulerings-plan for Holmen, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

## **I forbindelse med saken er følgende gebyr beregnet:**

- Behandling av private forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner                      kr. 15.750,-

RETT UTSKRIFT  
DATO 17.april.2020

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 16, Bruksnummer 745 i 4201 RISØR kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

02.11.2020 kl. 12.10

Oppdatert per

02.11.2020 kl. 12.09

---

### Adresse(r):

Gateadresse: **Batteristredet 1**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 2**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 3**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 4**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 5**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 6**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 7**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 8**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 9**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 10**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 11**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 12**  
Gatenr: **1014**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 5**  
Gatenr: **1965**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 7**  
Gatenr: **1965**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 9**  
Gatenr: **1965**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 13**  
Gatenr: **1965**  
Kommune: **RISØR**  
Postkrets: **4950 RISØR**

## **HJEMMELSOPLYSNINGER**

### **Rettighetshavere til eiendomsrett**

1989/2340-1/35 16.06.1989 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 5 100 000  
Omsetningstype: Uoppgitt  
**SOLSIDEN 1 AS**  
ORG.NR: 913 948 262  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2018/1333944-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

## **HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

### **Heftelser i eiendomsrett:**

1938/902758-1/35 19.10.1938 **RETTSBOK**  
Arendal kommunes kraftledn. reg. i Nedenes

sorenskriveris  
kraftregister  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/678-1/35 01.06.1959 **BESTEMMELSE OM VEG**  
ang. benyttelse  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/2983-3/35 02.08.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1262  
rett til anlegg og vedlikehold av molo samt adkomst  
til  
denne  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/2725-1/35 20.08.1990 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Rettighetshaver: Risør kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/1527-1/35 15.05.2001 **RETTIGHET**  
Rettighetshaver: ELEKTRO SKAGERRAK AS  
ORG.NR: 979 715 609  
Bestemmelser om regulering av leien  
LEIE AV NÆRINGSLOKALE  
Fra dato 01/02/2001  
Leie 800 pr. m2 pr. år . Samlet areal 425 m2.  
Kan ikke framleies uten samtykke av  
hjemmelshaver/utleier  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/1528-1/35 15.05.2001 **OBLIGASJON I LEIERETT**  
GJELDER: RETTIGHET 2001/1527-1/35  
Beløp: NOK 4 000 000  
Panthaver: SPAREBANKEN SØR  
LØPENR: 1772135

2020/2972399-1/200 04.09.2020 **\*\* SLETTING**  
21:00

2003/4383-1/35 23.12.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om kloakkpumpestasjon m.m.  
Rettighetshaver: Risør kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/4390-4/35 24.12.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 5  
Bestemmelse om adkomstrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/4390-5/35 24.12.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0

SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 3  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Gjelder rett til 1 biloppstillingsplass pr.  
seksjonsnummer,  
etter anvisning av gnr. 16, bnr. 745.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/4390-8/35 24.12.2003

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 3  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Gjelder 1 båtplass på 3,5 meter etter nærmere  
anvisning av  
gnr. 16, bnr. 745, snr. 3 skal ha dybde for seilbåt.  
Bestemmelse om adkomstrett til båtplass.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/4390-9/35 24.12.2003

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0  
SNR: 5  
Andel felleskostnader for rettighetene dekkes av  
rettighetshaverne, se erklæringen punkt 6.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1333944-1/200 28.09.2018 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 450 000 000  
Pantehaver: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/401070-1/200 04.04.2019 **\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE**  
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/353735-1

2018/1333944-2/200 28.09.2018 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/401070-1/200 04.04.2019 **\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE**  
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/353735-1

2019/353735-1/200 25.03.2019 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 200 000 000  
Pantehaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
ORG.NR: 920 058 817  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA**

1923/900083-1/35 27.09.1923 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

1975/2765-1/35 09.09.1975 **MÅLEBREV**

1975/3134-1/35 07.10.1975 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**  
Gnr. 16 Bnr. 746

1989/2239-1/35 12.06.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16  
BNR: 1262

2003/1199-1/35 24.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16  
BNR: 1346

2020/1176077-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0901 GNR: 16 BNR: 745

2020/2436519-1/200 08.05.2020 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16  
BNR: 1481

2020/2436540-1/200 08.05.2020 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16  
BNR: 1482

2020/2436545-1/200 08.05.2020 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16  
BNR: 1483

2020/2436547-1/200 08.05.2020 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16  
BNR: 1484

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1989/2983-2/35 02.08.1989 **FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR**  
Rettighet hefter i: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1262

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



# Utbyggingsavtale

---

07.12.2016

Mellom

**Solsiden 1 AS, org.nr. 913 948 262 (UTB)**

og

**Risør kommune, org.nr. 964 977 402 (RK)**

er det inngått følgende avtale i forbindelse med utbygging av område i Risør kommune, regulert gjennom reguleringsplan for Holmen.

## 1. Generelt

### 1.1 Planer, retningslinjer og avtaler

Denne avtalen omhandler utbyggingen av området Holmen og veianlegg på landsiden. Når det i avtalen henvises til utbygging av Holmen, menes utbyggingen på øya Holmen.

Følgende dokumenter gjelder for denne utbyggingsavtalen i oppført rekkefølge:

1. Reguleringsplan for Holmen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 17.11.2016, godkjent av Risør bystyre 27.10.2016 (sak 166/16), heretter benevnt h.h.v. "reguleringsplan" og "reguleringsbestemmelser".
2. Denne utbyggingsavtalen.
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse av 17.11.2009 (ROS-analysen) med tillegg datert 21.12.15.

### 1.2 Formål

Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser ved utbyggingen av nevnte område. Avtalen regulerer teknisk infrastruktur og andre tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen på Holmen i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

## 2. Utbyggers plikter og ansvar

### 2.1 Omfanget av utbyggingen

UTB har rett til å foreta utbygging av Holmen i samsvar med reguleringsplanen. Utbyggingen skal foregå i det tempo og den rekkefølge som UTB bestemmer.

### 2.2 Eiendommene – grunnerverv – overdragelse

RK er eier av eiendommen gnr. 16 bnr. 1262 som omfatter fiskerihavna, og gnr. 16 bnr. 21, som omfatter kaianlegget langs Buvikveien. Videre eier RK utfyllingsmolo på vestsiden av Holmen, gnr. 16

bnr. 19, og har tinglyst rett til over gnr. 16 bnr. 745 til å ha moloen liggende på UTB's eiendom. RK har også tinglyst rett til atkomst til moloen for drifts-, vedlikeholds- og anleggsarbeid på moloen.

UTB er eier av gnr. 16 bnr. 745, Solsiden 1, og gnr. 16 bnr. 1346 snr. 4 og snr. 5.

UTB har en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke, og disponere rettslig over, områdene f\_U2, f\_U3 og f\_U4 slik disse områdene fremgår av reguleringsplanen.

UTB overskjøter til RK, vederlagsfritt, områdene med betegnelsene o\_S2, og o\_GT1 slik som det fremgår av vedlegg 1.

### **2.3 Fremdrift**

Før det igangsettes fysiske tiltak, dette gjelder dog ikke riving/opprydding av dagens virksomhet, i planområdet (Holmen), skal UTB bære kostnadene med å utarbeide utbyggingsplan/fremdriftsplan, som sikrer drift ved Risør fiskemottak, ivaretar myke trafikanter og som angir rekkefølge av de enkelte tiltak og etapper som gjennomføres.

RK aksepterer å gi midlertidig brukstillatelse for boligene fortløpende samt ferdigattest når utearealene er ferdigstilt, forutsatt at rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes kap. 9 er oppfylt.

### **2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Ved utbyggingen på Holmen, skal UTB besørge og bære kostnadene med å prosjektere vei og infrastruktur på Holmen i den takt det er nødvendig for utbyggingen. I samsvar med reguleringsbestemmelsene og utarbeidede grunnundersøkelser, jfr. ROS-analysen, stilles det krav til sikring og fundamentering mot utglidning av murarrangement m.v. UTB skal bekoste sikringstiltakene og plikter å foreta sikringen på en forsvarlig måte.

UTB legger fram en plan for hvordan deler av transportbehovet i anleggstiden kan løses via sjøveien.

### **2.5 Gangvei/gatetun**

UTB besørger og bekoster opparbeidelsen av disse arealene i samsvar med godkjente planer.

Dagens kanonoppstilling på Holmen består av fem kanoner. UTB plikter å omplassere kanonene til moloen, jfr. § 5.7 i reguleringsbestemmelsene og bekoste dette.

### **2.6 Vann og avløp**

UTB skal besørge og bekoste detaljprosjektering av tekniske anlegg, herunder utarbeide teknisk plan, jfr. § 5.8 i reguleringsbestemmelsene, og i.h.h.t kommunens VA-norm fra 2010. Det skal fokuseres spesielt på framtidig havnivåstigning og klimaendringer (kotehøyder, havnivåstigning, sikring av ledninger) og åpne flomveier.

Under prosjekteringen skal særlig det branntekniske vies stor oppmerksomhet. Under prosjekteringen skal det utarbeides løsninger som tilfredsstillende gjeldende offentligrettslige krav. Prosjekteringen skal utføres i samråd med brannvesenet (Østre Agder brannvesen).

Det foreligger ikke VA-planer for Holmen i dag. UTB skal bekoste utarbeidelsen av VA-planer for Holmen. Det private VA-ledningsnett, er UTB's ansvar. Overvannsanlegg må planlegges og flomveier sikres under utarbeidelsen av planene.

Kommunalt VA-anlegg ligger i dag på deler av gnr. 16 bnr. 745 på Holmen og fører frem til kommunal pumpestasjon. UTB plikter å medvirke til at de kommunale VA-anleggene ikke påføres skade som følge av utbyggingen.

Alle planer vedrørende vann, avløp og overvann på Holmen, skal godkjennes av RK og bekoster og utføres av UTB.

Offentlig del av VA-nett overføres vederlagsfritt til kommunen. UTB skal sikre RK en tinglyst rettighet som til enhver tid gir RK uhindret adgang til ledningen med tilbehør for tilsyn, vedlikehold, reparasjon, fornyelse og forandring, herunder rett til atkomst for framføring av materialer.

Ved tilkobling av boligenheter til det offentlige vann- og avløpsnett skal det betales tilkoblingsgebyr og for øvrig årsavgift for vann og avløp, i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og gebyrregulativ.

## **2.7 Renovasjon**

Det skal i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 5.9, etableres felles renovasjonsanlegg for bolig- og fritidsboliger samt båthavn. Det vises til områder avsatt til renovasjon i reguleringsplanen.

Renovasjonsanlegg for næringsvirksomheten, herunder sjøsenter/marina, videreføres som eksisterende anlegg og innpasses innenfor egne formålsgrenser.

Alle tiltak knyttet til renovasjon og avfallsanlegg skal godkjennes av RK og RTA (avfallsselskapet). Alle tiltak bekostes og besørjes av UTB. UTB skal påse at avfallsselskapet til enhver tid har fri atkomst for tømming av anleggene. Tømming skjer til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrifter.

## **2.8 Fordelingsanlegg strøm, el, tele, TV m.m.**

Alle interne kabler skal legges i bakken. Fremføring av strøm, kabelanlegg, elektronisk kommunikasjon/bredbånd med mer, skal legges i bakken etter planer godkjent av stedlig energiselskap, televerk eller kabelselskap.

## **2.9 Byggeområder, velforening – drift av fellesområder**

RK har ansvar for drift og vedlikehold av arealer som er på RK sin eiendom (gnr.16 bnr. 19, 21 og 1262).

På Holmen skal det organiseres velforening/sameie som bl.a. skal ha ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for lekeplasser, uteoppholdsarealer, gangvei og småbåtanlegg. Plikt til deltagelse i vellet skal gjøres klart i kjøpekontrakter mellom UTB og huskjøpere, og skal påføres sameiets vedtekter.

## **2.10 Fyllingsmolo og offentlige båtplasser o\_U1**

RK eller den RK utpeker, har rett til å benytte fyllingsmoloen beliggende ved o\_U1 (gnr. 16 bnr. 19).

## **2.11 Privat småbåtanlegg, havneområde U2-4**

UTB har full faktisk og rettslig, herunder kommersiell, disposisjonsrett over båtplassene som UTB kan anlegge i sjøområdene f\_U2, f\_U3 og f\_U4. Anlegget eies og driftes av UTB eller annen som UTB inngår avtale med, f.eks. en sammenslutning stiftet av utbygger som ivaretar disse rettighetene.

### **3. Risør kommunes plikter og ansvar**

#### **3.1 Eiendommene – heftelser**

RK har en tinglyst forkjøpsrett til UTB's eiendom, gnr. 16 bnr. 745, inntatt i pkt. 2 til Avtale av 22.06.1989 mellom Lindstøls Skips- og båtbyggeri, daværende eier av gnr. 16 bnr. 745 og RK. Rettigheten er tinglyst som en heftelse i eiendommen. RK plikter å slette denne heftelsen samtidig med signering av denne avtalen eller senest ved innvilgelse av første igangsettingstillatelse.

#### **3.2 Overdragelse – vann og avløpsanlegg**

Vann- og avløpsnett som godkjennes som offentlig ledningsnett, overtas av RK for drift og vedlikehold, jfr. pkt. 2.6.

Privat vann- og avløpsnett sikres drift og vedlikehold med tinglyste rettigheter på eiendommene.

### **4. Økonomiske betingelser**

#### **4.1 Utbygging av Holmen**

UTB bekoster utbyggingen av Holmen.

#### **4.2 Opprusting av fylkesvei 8 (o\_S1) og fortau til Holmen**

RK detaljplanlegger, bygger ut og er eier av gang- og sykkelveien og fiskerihavna. UTB betaler et anleggsbidrag på kr. 2 000 000,-. Beløpet forfaller til betaling seinest når det gis ferdigattest for arbeidene på og ved veien.

Under opprustingen av fylkesveien, skal transporten og atkomsten til og fra Holmen, herunder transport til Fiskemottaket, ikke stanses eller hindres unødig.

#### **4.3 Opprusting av offentlige områder på Holmen**

UTB skal stå for opprustingen av de fremtidige offentlig tilgjengelige områdene (o\_L1-3, o\_G1 og o\_G5-12, o\_S2, M1, o\_SA3, o\_GT1 o\_GT2 , o\_P1, gangvei unntatt molo) på Holmen, jfr. vedlegg 1.

### **5. Diverse**

#### **5.1 Kjøpere av fast eiendom**

Alle som erverver fast eiendom på Holmen fra UTB skal gjøres kjent med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene og denne avtalen.

#### **5.2 Arbeidsvilkår**

UTB forplikter seg til at det i anbudsprosessene i utbyggingen stilles krav til at de ansatte ikke skal ha dårligere vilkår enn vilkårene som er fastsatt i tariffavtale for tilsvarende arbeide innenfor den aktuelle bransje. Total underentreprenør kan ikke, uten totalentreprenørens/hovedbedriftens skriftlige samtykke, ha flere enn en underentreprenør i kjede under seg.

### 5.3 Tvister

Tvist mellom partene avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Formannen skal være embetsdommer og oppnevnes av Sorenskriveren i Aust-Agder Tingrett. Formannen oppnevner de øvrige medlemmene.

### 5.4 Varighet – opphør – revisjon – transportere

Avtalen gjelder inntil den planlagte utbyggingen er gjennomført, eller inntil partene er enige om å endre eller bringe den til opphør for hele eller deler av utbyggingsområdet.

Ved endring av reguleringsplanen som berører forhold i nærværende avtale, skal denne avtalen revideres etter begjæring fra en av partene.

Ved eventuelt salg av eiendommen, kan avtalen transporteres til nye eiere.

### 5.5 Ikrafttredelse

Avtalen sluttbehandles og godkjennes av Risør bystyre. Avtalen trer i kraft fra den dato partene undertegner avtalen.

Nærværende avtale er opprettet og undertegnet i to – 2 – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo, den <sup>28</sup>.../4 - 2017 *Bjørn T. Nygaard* Risør, den .../... - 2017  
*Tore Haavess*

---

Solsiden 1 AS  
v/Prosjektleder

Risør kommune  
v/Ordfører



Vedlegg:

1. Kartutsnitt over nordre del av Holmen

