



Prisliste og
salgsinformasjon
TRINN 3 og 4

RISØR~ HOLMEN

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

Salgsinformasjon byggetrinn 3 og 4, Risørholmen

Selger/oppdragsgiver:

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

Eierform:

Eier (selveier)

Boligtype:

Leiligheter, rekkehus og tomannsbolig.
Gjeldende reguleringsplan åpner for bruk av boenhetene til både helårs og fritidsbruk.

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 og 4 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.

Boligene i byggetrinn 3 og 4 planlegges organisert i flere eierseksjonssameier. Det er planlagt ytterligere byggetrinn på Risørholmen.

Tomt:

Gnr. 16 bnr. 745 utgjør i dag ca. 10 750 kvm. Sameienes tomt 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.

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.

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 delvis ferdigstilt 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 og 4 plikter man å kjøpe en parkeringsplass i garasjeanlegget. Prisen vil være kr. 300.000,- og er inkludert i salgsprisen (se prisliste). 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 organisert i et 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 og 4 er det 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 09.05.2023 viser følgende tinglyste servitutter:

902758 19/10/1938	Rettsbok Dokumentet er ikke å oppdrive verken hos Statens kartverk eller Riksarkivet.
678 01/06/1959	Bestemmelse om veg – ang. benyttelse
2983 02.08.1989	Forkjøpsrett – rettighetshaver Risør kommune (skal slettes av kommunen ved første igangsettelsestillatelse)
2983 02/08/1989	Erklæring/Avtale rett til anlegg og vedlikehold, samt adkomst til molo Rettighetshaver gnr. 16, bnr. 1262
2725 20/08/1990	Bestemmelser om vann/kloakkledning Rettighetshaver Risør kommune
4383 23.12.2003 kloakkpumpestasjon m.m.	Erklæring /Avtale Adkomstrett, bebyggelse, Rettighetshaver Risør kommune
4390 24/12/2003	Erklæring/Avtale Rett til adkomst, parkering, båt plass Rettighetshaver gnr. 16, bnr. 1346
1333944 28/09/2018	Pantedokument EiendomsMegler1
353735 25/03/2019	Pantedokument Nordea Bank
3262117 02/11/2020	Bestemmelse om båt plass, bryggeplass og adkomstrett
163409 10/02/2020	Bestemmelse om båt opptrekk
310540 21/03/2020	Bestemmelse om parkering

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 ved overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

Lovanvendelse:

Boligene selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) (lov av 3. juli 1993 med endring av 7. juni 2020).

Ferdigstillelse / Overtagelse:

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato 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 og 4.

Garantier:

Selger plikter å stille garanti der boliger ikke har stått ferdigstilt i mer enn 6 mnd. Leilighet B909 i trinn 3 fikk ferdigattest 10.11.2022, Bolig B922 i trinn 4 fikk ferdigattest 16.02.2023 og bolig B1001 og B1002 i trinn 4 fikk ferdigattest 05.05.2023. For leiligheter hvor bud aksepteres innen 6 måneder fra utsted ferdigattest, plikter selger å stille garanti jf. avhendingslova §2-11. Garantien skal være i samsvar med bustadoppføringslova §12, og gjelde i fem år fra overtaking, og utgjør fem prosent av kjøpesummen.

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 tinglysingstidspunktet 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 tinglysingstidspunktet 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. 15 pr. måned pr. kvm BRA for byggetrinn 4 og ca. kr. 20 pr. måned for byggetrinn 3 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.

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 har engasjert forretningsfører til sameiene i byggetrinn 3 og 4 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/renovasjonsselskap.

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.

Kjøpsprosessen:

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

Boligene selges til fast pris i henhold til gjeldende prisliste.

Kjøpstilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert eller avslått av selger.

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.

Ligningsverdi

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse 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 der boligen benyttes til fritidsbruk/utleie utgjør 90%. For nærmere info, se 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:

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

Forbehold og generelle forutsetninger:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med.

Boligen er ferdigstilt og besiktiget av kjøper før kjøp av boligen.

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

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

Meglers vederlag:

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

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Nybygg OA
Foretaksnummer: 976 756 673,
Besøksadresse: Youngstorget 5, 0181 Oslo

Postadresse:
EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Nybygg OA
Postboks 385 Sentrum
0102 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 10. mai 2023
- Reguleringskart m/bestemmelser
- Grunnboksutskrift datert 09.05.2023
- Utbyggingsavtale
- Kart over Risørholmen med planlagte eiendomsgrenser
- 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 og 4

1.6.2023

Leilighet	Etg.	Antall rom	Areal BRA	Areal P-rom	*Kaldt loft	Terrasse/uteplass	Felles-utgifter	Kjøps-omkostn.	Salgspris inkl. garasje
B 909	2	4(5)	105	99,5		16+8	kr 2 700	kr 28 324	kr 6 700 000
B 922	1+2	4	75	73	Ja	13+9+5	kr 1 725	kr 16 017	kr 5 750 000
B 1001	1+2	4	83	83	Ja				SOLGT
B 1002	1+2	4	83	83	Ja	18+4	kr 1 845	kr 23 718	kr 6 250 000

Båtplasser:

Båtplasser selges for kr. 90.000,- pr. breddemeter. Minimumsbredde 3 meter. Bredden beregnes fra senter av hver uttrigger.

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 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 OG 4

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

Bolig nr.: _____ med pris inkludert garasjeplass totalt kr.: _____

Eiendommen selges etter Avhendingslovas bestemmelser jfr. salgsoppgave.

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

I tillegg kommer omkostninger i henhold til prisliste:

Betalingsplan:

Ved kontraktssignering innbetales 10 % av kjøpesummen. Restbeløp inkludert omkostninger betales senest 3 virkedager før overtagelse.

Finansieringsplan:

Kjøpesum 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/ forbehold: _____

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

EiendomsMegler1 Oslo AS avd. prosjekt. E-post: olav.aune@em1oav.no

RISØRHOLMEN

Solsiden 1 AS

LEVERANSEBESKRIVELSE AV FERDIGE BOLIGER I BYGGETRINN 3 OG 4

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 detaljprosjektet.

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 ble det bygget badestrand ved moloen mot vest, småbåthavn, lekeplass og deler av Batteristredet. Garasjeanlegget under bebyggelsen er ferdig og i bruk. Ved ferdig utbygging vil veiene, badestrand, lekeplasser, garasjeanlegg og småbåthavnen være fellesanlegg for alle beborene/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 er det felles anlegg for avfall/kildesortering. Felles uteoppholdsarealer ferdigstilles med ferdigplen, beplantet og det blir anlagt lek/oppholdsarealer. Områder på Holmen blir offentlig tilgjengelig.

Parkering

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

Garasjeanlegget

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

garasjeanlegget via veien på syd- og vestsiden. Det er montert automatiske døråpnere fra garasjen til utgangene og trapperommene. Kjøper kan velge garasjeplass blant de plassene som er ledige.

Småbåthavn

Det er båthavn på østsiden av Holmen for byggetrinn 3 og 4. Båtplassene er organisert i et felles båtlag med pliktig medlemskap/andeler for de som kjøper båtplass. Det er tilførsel av strøm og vann til bryggene, og de er utstyrt med badestiger og kajakkplattform. Kjøper kan velge båtplass i østhavnen blant de plassene som er ledige.

Sportsboder

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

Inngangsparti og adkomst

For leiligheten i 3 etg. i trinn 3 er det utvendig trapperom og direkte adkomst med heis fra garasjen. For boligene i trinn 4 er det direkte adkomst til boligen fra terreng..

Alle beboere med garasjeplass og/eller boder i garasjeplan, vil ha rett til bruk av heis og trapp i «Batteristredet» til og fra garasjeplan.

Balkonger og uteplass på terreng

På terreng utføres uteplasser med tredekke. 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, balkonger og utvendig trapper 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. 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 uteplassen blir våt.

Innvendig i leilighetene

Generelt

Boligene leveres med generell takhøyde på 250 cm i vanlig etasje, og med noe varierende takhøyde i øverste etasje som kan ha 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 takhøydene blir mindre. Alle himlinger «grences» 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.

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 kjølfrys.
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 varmeisolert, men 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. lm. garderobeskap pr. sengeplass, type hvit glatt fra Strai.

Innvendig bod:

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

Sportsboder i 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 dusjnisje)
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, ettgreps 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 dusjnisje

med dører. Badene bygges på stedet eller leveres som fabrikkproduserte kabiner.

WC

Gulv: Gulvvarme og grå fliser 30x30cm (10x10 i dusjnische)
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 gulvvarme på bad, 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 sikringsskap 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. Dobbel 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 persienner/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 blande batterier er ettgreps, i tillegg er blande batteri for dusjer termostat- og trykkstyrt. For hver bolig i 1 etg., leveres 1 stk. frostfri utekran.

Brann

Det leveres røykvarsler og eventuelt slukkeutstyr med husbrannslange i kjøkkenbenk hvis myndighets 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.

Tilvalg er ikke mulig lenger

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 garderober (Det forutsettes kjøkken- og garderober iht. sortiment fra valgt kjøkkenleverandør)
- Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette.
- Valg av fliser/innredning på bad / dusj / wc.
- Mer garderober 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).
- Elbil lader i garasjen tilknyttet felles anlegg for dette.

Bestillingsfrister for tilvalg (er ikke mulig lenger):

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.

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, 10 mai 2023

Solsiden 1 AS



Tegning:
Illustrasjonsplan BT4 - salg

Prosjekt:
RA1507
Risnønnen

Prosjektleder:
HOLVIENARKITEKTENE AS
SIVILARKITEKTER N.N.A.L

Trakthaver:
Solsiden 1 AS
Holmen, Riser 4985

Gnr./Bnr./Feltet: **16/745**

Fase:
Salgskontrakt

Dato: 09.04.2021

Rev. ID:

Dato rev.:

Mål (A3):
1:1000

Tegningens:
BT4-A1-1



Kontrakt



Oppdragsnr: 3120180591

Omsetningsnr:

Meglerforetakets org.nr.: 976 756 673 (Brukes ved elektronisk tinglysing)

Denne kontrakt tar utgangspunkt i lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova) av 3. juli 1992, nr. 93, og annen bakgrunnsrett.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Solsiden 1 AS	c/o Backe Prosjekt, P.B. 358, 1326 Lysaker	913 948 262

heretter kalt Selger, og heretter kalt Kjøper

2. Salgsobjekt og tilbehør

Selger overdrar herved til kjøper eiendommen gnr. 16, bnr. 1676 , snr. 15 (ideell andel 1/1) - gnr. 16, bnr. 1497 (ideell andel 1/103) på eiertomt i Risør kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser, slik den har tilhørt selger.

Adresse: Batteristredet 9, 4950 Risør.

Eiendommen med tilbehør overtas i den stand den var ved besiktigelsen.

3. Kjøpesum/omkostninger

Kjøpesummen utgjør kr. 0,- - kroner.

Senest 2 virkedager før overtakelse skal kjøper betale kjøpesummen og omkostninger , jf. salgsoppgave:

Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse, Mangler data:	kr	0,-
Sum kjøpesum og omkostninger uten boligkjøperforsikring Söderberg	kr	0,-
Boligkjøperforsikring Söderberg	kr	9 500,-
Sum kjøpesum og omkostninger med boligkjøperforsikring Söderberg	kr	9 500,-

Ønsker:

☐

Boligkjøperforsikring

☐

IKKE Boligkjøperforsikring

Sign:

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Oppgjør

EiendomsMegler 1 tilbyr eTinglysning av hjemmelsdokument og pantedokument gjennom "digital samhandling". Dette kan resultere i kortere behandlingstid og raskere oppgjør. Dersom eTinglysning skal benyttes må begge parter kunne signere elektronisk, hvis ikke må manuell tinglysning velges. Elektronisk signering krever BankID. Elektronisk pantedokument skal sendes til EiendomsMegler 1 Oslo AS avd. Nybygg OA, 976 756 673. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".

Vi gjør oppmerksom på at elektronisk tinglysning IKKE lar seg gjøre i dette konkrete tilfellet. Vi ber derfor om å motta pantedokumenter i papir.

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsavdelingen til megler. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes:

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo. E-post: oppgjor@em1oav.no.

Kjøper er ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger innbetales uoppfordret innen forfall. Alle innbetalinger som er nevnt i denne kontrakt innbetales til:

EiendomsMegler 1 Oslo AS, klientkonto; 9001 31 75380, KID:
Org. nr: 976 756 673

Innbetaling **må** skje senest 3 virkedager før overtakelsesdato. Det godtas kun inn- og utbetalinger fra/til norsk finansieringsinstitusjon.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før panteretten til kjøpers långiver er mottatt av oppgjørsavdelingen. Panteretten skal da være i korrekt utfyllt og undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger stå disponibelt på klientkonto. Skriftlig melding fra kjøpers bank med forutsetninger for overførselen må foreligge, slik at oppgjørsavdelingen får vurdert om forutsetningene kan oppfylles. I tillegg må andre dokumenter fra kjøper som er nødvendig for tinglysning av skjøte være mottatt av oppgjørsavdelingen. Dette kan f.eks være originale fullmakter, egenerklæringer eller konsesjon.

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven §§ 3-2 og 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
3. Kjøper har overtatt risikoen av eiendommen
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst pant i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med pant i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene nr. 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt, er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen og omkostningene ikke er innbetalt, kan selger instruere megler om at den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av betingelse nr. 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen og omkostningene er innbetalt.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av eiendommens grunnboksutskrift og selgers oppgjørsskjema. Videre gir selger megler fullmakt til å trekke vederlag og utlegg fra oppgjøret.

For at oppgjør skal kunne utbetales må selger ha innlevert utfylt og signert oppgjørsskjema. Eventuelle private pantedokumenter påført slettelserklæring må være mottatt av oppgjørsavdelingen, og undertegnet overtakelsesprotokoll må være levert enten til megler eller oppgjørsavdelingen, eller det er utvilsomt at overtakelse har funnet sted.

Selger garanterer at alle utgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen, er eller vil bli betalt. Felleskostnadene for inneværende måned skal være betalt før overtakelsesdato. Avregning av utgifter og inntekter som vedrører eiendommen foretas direkte mellom partene på overtakelsen.

Hvis boligen har vannmåler må målerstanden avleses og selgers forbruk avregnes mellom partene. Det er ulik praksis hos kommunene i forhold avregning ved eierskifte. Selger må kontakte kommunen forut for overtakelse for å få opplyst størrelsen på å konto innbetalingene som han har foretatt samt få opplyst kommunens gebyrsatser for vann og avløp. På overtakelsesdagen må selgers forbruk avregnes mellom partene og tas med i pro & contra avregningen.

5. Tinglysing

Skjøte undertegnes av selger samtidig med denne kontrakten og oppbevares av oppgjørsavdelingen inntil tinglysing er gjennomført. Oppgjørsavdelingen får fullmakt til å sende skjøtet for tinglysing når hele kjøpesummen og omkostningene er innbetalt og kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Kjøper plikter å tinglyse skjøte og eventuelle panteretter som kjøpers långiver har forutsatt tinglyst.

Kjøper forplikter seg til å undertegne eventuell egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med ervervet av eiendommen samtidig med denne kontrakts underskrift.

Som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen, samt meglers krav på vederlag og utlegg, utsteder selger en panterett til megler. Panterettens pålydende skal minst være lik kjøpesummen. Panteretten inneholder en urådighet som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv, dvs. frivillige disposisjoner uten samtykke fra megler. Panteretten hindrer ikke tvangsforretninger som utlegg, konkursanmerkninger, arrester og begjæringer om tvangssalg. Panteretten tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt. Dokumentet skal senest tinglyses for selgers regning når kontrakten er undertegnet av partene.

Oppgjørsavdelingen skal vederlagsfritt kvittere panteretten til avlysing og slette denne når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøtet er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

Når nevnte dokumenter er mottatt, jf. kontraktens avsnitt *Kjøpesum/omkostninger* og *Oppgjør*, vil oppgjørsavdelingen sende dokumentene for tinglysing. Selger er innforstått med at oppgjøret vil ta 10 til 15 virkedager fra overtakelsesdato og overtakelsesprotokollen er mottatt av oppgjørsavdelingen, jf. avsnitt *Overtakelse*. Oppgjør vil bli foretatt etter tinglyst eierbrøk dersom ikke annet er skriftlig avtalt mellom

oppdragsgiverne. Renter opptjent på klientkonto vil utbetales til den som har instruksjonsretten på kjøpesummen og omkostningene, dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr. Renten tilsvarer gjeldende rentesats på meglers klientkonto.

Selger er innforstått med at oppgjørstidspunktet avhenger av pågangen og tinglysningstiden hos Statens Kartverk. Behandlingstiden øker i forbindelse med høytider og ferieavvikling. Dette er forhold som ligger utenfor meglers kontroll.

6. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med denne. Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for andre pengeheftelser enn de kjøper skal overta, jf. salgsoppgaven. Pengeheftelser som ikke overtas av kjøper, skal slettes for selgers regning. Kjøper er innforstått med at det vil ta noe tid før selgers pant slettes, selv om det er innfridd ved oppgjør.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder arrest- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å si fra til oppgjørsavdelingen dersom slike forretninger blir avholdt frem til sluttoppgjør.

7. Eiendommens tilstand

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør jf. punktet "Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt".

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2), andre setning.

Skulle det være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper, selges eiendommen «som den er». Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3 "Tilstand og tilhørslse" jf. § 1-2(2), med unntak av §§ 3-7 og 3-8. Informasjonen om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøy, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

8. Tilbehør

Boligens tilbehør iht. lov, forskrift eller annet offentlig vedtak, tilbehørsliste , opplysninger i salgsoppgaven mv, overtas i den stand det var i ved undersøkelsen. Hvitevarer og brunevarer medfølger ikke , med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Øvrige løsøre/gjenstander medfølger kun hvis disse er spesielt nevnt i salgsoppgaven eller i egen avtale mellom partene.

9. Overtakelse

Overtakelse av eiendommen er avtalt til *Mangler data* med fremmøte. Dersom partene i fellesskap forandrer tidspunkt for overtakelse, må dette meddeles skriftlig til megler.

På overtakelsen går partene gjennom boligen/eiendommen sammen, fyller ut og signerer overtakelsesprotokollen. Eventuelle mangler/anmerkninger må noteres i protokollen. Selve overleveringen skjer i det øyeblikk protokollen signeres. Det er selgers ansvar å sende protokollen til megler/oppgjørsavdelingen. I de tilfeller det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre, selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner protokollen.

Ved overtakelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger, jf. kontraktens avsnitt *Oppgjør*.

Overtakelse og utlevering av nøkler skal ikke foretas før hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til klientkonto. Tillater selger overtakelse i strid med forannevnte, skjer det for selgers egen risiko og megler er uten ansvar i den anledning. Før overtakelse må selger undersøke om fullt oppgjør er innbetalt til meglers klientkonto.

Fra overtakelsen er kjøper ansvarlig for alle eiendommens utgifter og mottar eventuelle inntekter. Ved overtakelsen skal eiendommen leveres i tømt, ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Risikoen går over på kjøper når han har overtatt bruken. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som selger ikke svarer for.

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke kan betale fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18, samt § 13-2, annet ledd, bokstav e.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18, § 13-2 annet ledd, bokstav e, jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted ved avtalt overtakelsestidspunkt.

10. Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelser

Selger har plikt til å opplyse om skjulte feil og mangler som selger kjenner eller måtte kjenne til. Eiendommen har en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Eiendommen har mangel dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysning som selger har gitt kjøper.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-10 (1).

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen er solgt «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper gjelder bestemmelsene i punktet om "Eiendommens tilstand".

11. Mislighold/reklamasjon

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse) til rett tid, kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøper.

Kontrakten ansees som vesentlig misligholdt dersom en av partene ikke oppfyller sine forpliktelser og partene er, gjennom presisering av lovens ordlyd "vesentlig mislighold", enig om følgende:

- Dersom kjøper ikke har betalt innen 14 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 7 dagers varsel heve avtalen og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper står da ansvarlig for å dekke selgers eventuelle tap.
- Dersom selger ikke har stilt eiendommen til kjøpers rådighet innen 14 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan kjøper med 7 dagers varsel heve avtalen. Selger står da ansvarlig for det tap kjøper måtte lide som følge av sitt mislighold.

Kjøper betaler forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen inntil fullt oppgjør, omkostninger og nødvendige dokumenter er mottatt. Megler er uten ansvar for inndrivelse av forsinkelsesrentene, men får fullmakt fra kjøper til å gjøre avregning i eventuelle beløp som kjøper har til gode.

Mener en av partene at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den andre parts oppfyllelse av sine plikter, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hva avtalebruddet gjelder. Dette må skje i rimelig tid etter misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget, jfr. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7. Reklamasjon må skje snarest men senest 5 år etter at kjøper har overtatt.

I henhold til salgsoppgaven har **ikke** selger tegnet boligselgerforsikring.

Senest 2 virkedager før overtakelse skal kjøper betale kjøpesummen og omkostninger , jf. salgsoppgave.

12. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i gjennom sameiet med polisenummer . Kjøper trer inn i denne forsikringen fra overtakelsesdagen. Ved mindre sameier uten forretningsfører, må kjøper selv avklare med øvrige seksjonseiere at bygningen er forsikret. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen, under forutsetning av at kjøper oppfyller sine forpliktelser etter denne kontrakt. En eventuell avkortning i forsikringsutbetalingen som har årsak i selgers adferd/forhold fratrekkes i kjøpesummen. Det samme gjelder for egenandelen ved utbetaling av forsikringen.

Kjøper og selger samtykker i at opplysninger om navn, adresse, mobilnummer, fødselsnummer, mailadresse, boligtype, byggeår, bruksareal og overtakelsesdato blir utlevert til forsikringsselskapet som tilbyr gratis husforsikring, dersom man benytter seg av tilbudet.

13. Garanti etter avhendingslova §2-11:

Selger plikter å stille garanti der boliger ikke har stått ferdigstilt i mer enn 6 mnd. Leilighet B909 i trinn 3 fikk ferdigattest 10.11.2022, Bolig B922 i trinn 4 fikk ferdigattest 16.02.2023 og bolig B1001 og B1002 i trinn 4 fikk ferdigattest 05.05.2023. For leiligheter hvor bud aksepteres innen 6 måneder fra utsted ferdigattest, plikter selger å stille garanti jf. avhendingslova §2-11. Garantien skal være i samsvar med bustadoppføringslova §12, og gjelde i fem år fra overtaking, og utgjør fem prosent av kjøpesummen.

14. Godkjenning

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet. Dersom kjøper ikke blir godkjent må kjøper gjøre opp boligen i henhold til denne kontrakt, for så å videreselge boligen for sin regning og risiko

15. Diverse

Partene er kjent med at innholdet i kontrakten er utfyllende i forhold til tidligere tilbud og aksept. Megler har ikke ansvar for de forpliktelser som partene har påtatt seg.

Partene gir herved fullmakt til å informere om og markedsføre eiendommen med pris, adresse, areal, bilder mm. Partene samtykker i at enkelte personopplysninger, ikke sensitive, blir utlevert til Eiendom Norge og Eiendomsverdi for utarbeidelse av offentlige statistikker og analysearbeid.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, matrikkelinfo, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Selgers fulle fødselsnummer vil også være tilgjengelig for kjøpers finansieringsforbindelse via samme løsning, kun for det formål at dette kan tjene som kilde for effektiv kontroll og verifisering av betydning for eiendomstransaksjonen hos kjøpers finansieringsforbindelse. Fødselsnummer og kjøpekontrakt vil slettes fra Altinn når transaksjonen er gjennomført.

Denne kontrakten med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, og partene har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende. Nærværende kontrakt kan ikke transporteres uten samtykke fra partene.

16. Vedlegg

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave som inneholder følgende opplysninger i henhold til lov om eiendomsmegling § 6-7 (2)
2. Tilbehørsliste
3. Energiattest
4. Overtakelsesprotokoll for utfylling
5. Grunnboksutskrift for eiendommen,
6. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser,
7. Tegninger,
8. Tilstandsrapport datert
9. Ferdigattest
10. Tinglyste erklæringer med dokumentnummer
11. Bbudsjett
12. Vedtekter og husordensregler

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato

Selger

Solsiden 1 AS

Sted, dato

Kjøper

Hos EiendomsMegler 1 Oslo Akershus får du 2 måneder gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo.

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap.
- Du får erstatning hvis gjenstandene dine blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt.
- Den maksimale erstatningen er utvidet i forhold til standard innboforsikring.
- Dekker skader ved typisk uhell.
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner.
- Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Topp hus-/fritidshusforsikring

- Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.
- Du får også dekket vannskader som følge av utett yttertak og bygning.
- Dersom du ønsker egen dekning for insekter, sopp og råte kan denne kjøpes i tillegg.
- Fullverdigaranti, det vil si at ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje. Rettshjelp inkludert i forsikringen.

Forsikringen blir levert av Fremtind, og vi anbefaler deg å lese deg opp på vilkårene på sparebank1.no/forsikring



Med **Topp innboforsikring** er flyttegodset ditt forsikret mot transportskade innen Norden

**FORELØPIG UTKAST TIL VEDTEKTER
FOR SAMEIET RISØRHOLMEN 7**

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Risørholmen 7, og har gårdsnummer 16 bruksnummer [xx] i Risør kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]. Sameiet består av 8 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.

På Risørholmen skal noen felles grøntområder være offentlig tilgjengelig. Slikt felles grøntareal for Sameiet Risørholmen 7 er markert på vedtektenes Bilag 2.

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 [2]**. 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 [2]**. 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.

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 seksjonseiernes 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 FORPLIKTELSE

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 besluttet 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, sikringsskap 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 bruksenhetene 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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 opptelling av stemmer på årsmøtet

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

Ved opptelling 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 fratre. 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 forretningsføreren 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 delegere 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 er etablert i et felles garasjeanlegg på Risørholmen. Det legges opp til at garasjeanlegget etableres som et ideelt sameie, med eget styre, vedtekter og driftsvedlikeholdskostnader. 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.

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 etablert som et eget båtlag («Sameiet Risørholmen Båtlag»). Båtlaget skal ha ansvar for drift, vedlikehold og oppgraderinger av bryggeanleggene, og kostnadene skal fordeles på de som har kjøpt båtplass i bryggeanlegget.

Inntil alle båt-, garasje- og bodplasser er solgt og overtatt av den enkelte kjøper, har Solsiden 1 AS (utbygger) rett til å utpeke en representant i de enkelte styrer.

11. 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.

12. 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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RISØRHOLMEN BÅTLAG

Disse vedtektene er vedtatt på møte i båtlaget den 16.08.2021.

1. INNLEDNING

Risørholmen båtlag (heretter benevnt «båtlaget») er sameiets navn. Båtlaget er et tingsrettslig sameie, der medlemmene i båtlaget sammen eier flytebrygger og landfeste for disse. Dette slik at hvert medlem eier en ideell andel av flytebryggene. Det totale antall andeler i bryggelaget er på tidspunkt for fastsettelsen av disse vedtektene 2485 (Brutto bryggemeter på hele anlegget er på 248,5m). Den ideelle andelen fastsettes på grunnlag av brutto breddemeter pr båtplass. Dersom det senere foretas en utvidelse av bryggeanleggene, vil nevner i eierbrøken endres tilsvarende utvidelsen (totalt antall brutto breddemeter båtplass i bryggeanleggene).

Disse vedtekter er å anse som en avtale mellom sameierne (nedenfor benevnt medlemmene) i det tingsrettslige sameiet Risørholmen båtlag. Den kommer i tillegg til stiftelsesavtale av 11.08.2021. Ved overdragelse av båtplasser, jfr pkt 5 og 8 nedenfor, anses kjøper, ved gjennomføringen av kjøpet, å ha vedtatt disse vedtekter (denne avtale) som bindende for seg.

Båtlaget er etablert i forbindelse med utbygging av eierseksjoner på Risørholmen, gnr. 16 bnr. 745 og utskilte parseller fra denne, samt eierseksjoner i gnr. 16 bnr. 1346. Utbygger av Risørholmen, herunder bryggeanleggene, er Solsiden 1 AS (heretter benevnt «utbygger»).

Båtlaget vil drive båthavn på Risørholmen med flytebrygger og landfeste for disse.

Båtplassene skal utelukkende kunne benyttes av personer som eier eller leier en bolig/eierseksjon på Risørholmen, som nevnt i dette punkt. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet blant medlemmene.

2. FORMÅL

Båtlagets formål er drift, vedlikehold og oppgradering av båtlagets båtplasser og bryggeanlegg i samsvar med eiernes behov og felles interesse. Båtlagets drift skal ikke ha som formål å oppnå overskudd utover det som er nødvendig for å ivareta båtlagets målsettinger.

3. UTBYGGING AV BÅTHAVNEN

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse og etablering av båthavnen. Dette skjer trinnvis etter behov (utbyggers egen vurdering) i forbindelse med utbyggingen av Risørholmen.

Det er etablert båthavn både på vestsiden og østsiden av Risørholmen. Antall båtplasser på hver brygge varierer avhengig av størrelse på brygge og båtplasser. Prinsippet for etablering og nummerering av båtplassene er vist i bilag 1. Rettighet til plassering og størrelse på

bryggeanleggene er sikret i reguleringsplan med bestemmelser og tinglyst erklæring på gnr. 16 bnr. 745 i Risør kommune.

4. MEDLEMSKAP I BÅTLAGET

Det er pliktig medlemskap i båtlaget for alle som har rett til båtplass på bryggeanlegget.

Kun seksjonseiere i de sameier som er nevnt i pkt. 1, kan være medlemmer i båtlaget.

5. KJØP AV BÅTPASS

Ved førstegangskjøp av båtplass vil vilkår for kjøp av båtplass være regulert i kjøpekontrakt for den enkelte seksjon, alternativt i egen kjøpekontrakt mellom utbygger og den enkelte kjøper (ved etterfølgende førstegangssalg av båtplasser til seksjonseiere på Risørholmen). Kjøpesum for båtplass, ved første gangs overdragelse, tilfaller utbygger i sin helhet.

Kjøpere som på tidspunktet for stiftelse av båtlaget allerede har kjøpt en eierseksjon gis tilsvarende rett som beskrevet i pkt. 4 første avsnitt.

Styret plikter å føre oversikt over eierskapet til de enkelte båtplassene, og skal fortløpende oppdatere denne, jfr. bilag 2.

Ledige båtplasser på bryggeanleggene eies av utbygger inntil de blir solgt. Utbygger betaler ikke årskontingent (jfr. pkt 10) for disse plassene. Dersom det etter ferdigstillelse av byggetrinnene fortsatt er ledige båtplasser, skal utbygger legge disse ut for salg blant eiere av seksjoner som beskrevet i pkt. 1. Seksjonseiere som ikke eier eller allerede eier 1 båtplass, får da anledning til å kjøpe båtplass.

Ingen seksjonseier kan til sammen eie mer enn 2 båtplasser.

6. BRYGGEPLASSBEREGNING OG TILDELING

Breddemeter er avstanden mellom senter/senter utriggere. Med lysåpning menes den bredde som blir igjen etter at bredde på gangbar utrigger på den ene siden og en fortøyningsbom på den andre siden er fratrasket. Lysåpningen som skal gi plass til båt og fenderer blir da ca. 35 cm mindre enn kjøpt breddemeter. Maksimal bredde har tatt hensyn til fender og klaring til båt.

Kjøpt breddemeter	Lysåpning	Maks bredde båt
3m	2, 65m	2, 38m
3, 5m	3, 15m	2, 88m
4m	3, 65m	3, 28m
4, 5m	4, 15m	3, 78m
5m	4, 65m	4, 25m
5, 5m	5, 15m	4, 75m
6m	5, 65m	5, 25m

Bryggeplasstildeling er i prinsippet fast, men kan endres for best mulig utnyttelse av havnen. Dette slik at det totale antall bryggemeter er disponert og at det ikke gjenstår bryggeareal som båtlaget ikke får inntekter av. I tillegg kan styret endre tildeling dersom det er nødvendig ved tilpasning av nye brygger, ved flytting av brygger, eller av andre årsaker som nødvendiggjør fysiske endringer av

anlegget. Bytte av båt er ikke gyldig grunn for endring av brygge- og plasstildeling. Begrunnet skriftlig forslag om flytting skal forelegges medlemmet som gis anledning til å uttale seg før styret fatter beslutning. Styrets beslutning kan innankes for årsmøtet. Anken gis oppsettende virkning.

7. FORTØYNING OG BRUK

Båt skal være forsvarlig fortøyd med 4 fortøyingstrosser, støyfrie strekkavlastninger og fendere. Havneansvarlig kan forlange fortøyingen utbedret. Del av båten eller gjenstander festet til båten (anker, baugspyd, joller og daviter o.l.) må ikke stikke inn over bryggen. Joller skal heller ikke fortøyes bak båten eller legges på bryggen.

8. VIDERESALG AV BÅTPASS

Båtplassen kan med styrets samtykke videreselges. Dog kan dette kun skje til andre eiere av en eierseksjon på Risørholmen. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn. Bestemmelsen i pkt 5, siste avsnittet gjelder fullt ut også ved videresalg. Videresalg til tredjepersoner er forbudt og vil i ethvert tilfelle utgjøre saklig grunn for nektelse.

Innbyrdes bytte av båtplass mellom seksjonseiere er tillatt med de begrensninger som for øvrig følger av disse vedtektene. Pkt. 8 første avsnitt gjelder tilsvarende.

9. UMLEIE/FREMLEIE AV BÅTPASS

Båtplassen kan utleies/fremleies til andre eiere av en eierseksjon på Risørholmen. Ved utleie skal styret varsles. Det er utleiers ansvar å informere leietaker om vedtekter og eventuelt havnereglement som gjelder og som leietaker er pliktig å følge. Utleier står ansvarlig overfor styret ved mislighold. Styrets samtykke til utleie kan kun nektes ved saklig grunn. Midlertidig utleie til tredjepersoner er forbudt og vil i ethvert tilfelle utgjøre saklig grunn for nektelse.

10. ÅRSKONTINGENT

Årskontingenten beregnes pr. breddemeter båtplass, og fastsettes av generalforsamlingen basert på budsjett for påfølgende driftsår. Årskontingenten skal dekke utgiftene knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og nødvendig oppgradering av båtlaget og båtlagets bryggeanlegg m.v.. Båtlaget skal også dekke sin andel av felleskostnadene for strøm- og vannbruk som måles på fellesmålere på land.

Årskontingenten skal senest innbetales til båtlaget 1. april i hvert driftsår.

Mislighold av betalingsforpliktelser anses som vesentlig mislighold av vedtektene. Styret kan i et slikt tilfelle beslutte tvangssalg av misligholders rettighet til båtplass.

11. STEMMERETT

Medlemmer som disponerer båtplass iht. pkt. 5, og som har betalt årskontingent, har stemmerett på båtlagets møter. Dog har utbygger, uavhengig av betalt årskontingent, stemmerett for de plasser utbygger disponerer. Hver båtplass har én stemme.

Medlemmer kan møte med fullmakt fra ett annet medlem.

12. ORGANISASJON

Båtlagets organer er årsmøtet, styret og valgkomiteen.

13. ÅRSMØTET

Årsmøtet er båtlagets øverste myndighet.

Medlemmer som nevnt i pkt. 11., har adgang til, og talerett på årsmøtet.

Årsmøtet skal holdes hvert år senest innen utgangen av juli måned. Varsel og innkalling sendes ut på epost. Møtet kan avholdes på nett. Varsel om innkalling til årsmøtet skal sendes minst 6 uker før årsmøtet. Ordinær innkalling skal sendes skriftlig med minst 2 ukers varsel.

Ved varsel om innkalling skal det opplyses om at båtlagets medlemmer kan fremme saker til behandling. Frist for innsending av forslag til behandling er 2 uker fra det tidspunkt varselet ble sendt ut.

Ordinær innkalling skal inneholde dagsorden, årsberetning, regnskap for foregående år, budsjettforslag og eventuelle saker innsendt av medlemmer, samt valgkomiteens forslag for nytt styre.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- 1) Konstituering
 - a) Valg av møteleder og to medlemmer til å underskrive protokollen
 - b) Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - c) Registrering av stemmeberettigede medlemmer og fullmakter
- 2) Årsberetning
- 3) Revidert regnskap
- 4) Budsjett
- 5) Valg av
 - a) Styre med varamedlem
 - b) Revisor
 - c) Valgkomité på 2 medlemmer med 1 vara
- 6) Innsendte forslag
- 7) Eventuelt

Årsmøtet kan bare behandle de saker som er oppført på sakslisten. Saker som ikke er oppført på dagsorden, kan tas opp under «eventuelt». Slike saker kan diskuteres, men ikke realitetsbehandles på annen måte enn at det kan fattes beslutning om å føre saken opp på dagsorden for neste styremøte eller årsmøte.

Årsmøtet kan vedta havnereglement båthavnen.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 % av båtlagets medlemmer er fysisk til stede på møter.

Alle avgjørelser treffes ved simpelt flertall, bortsett fra vedtektsendringer og oppløsning av båtlaget.

Ved eventuell stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Ved valg av personer, skjer det i slike tilfeller som nevnt omvalg mellom kandidatene som har oppnådd flest stemmer. Dersom det fortsatt er stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Blanke stemmer medregnes ikke ved opptellingen.

Et medlem kan forlange skriftlig avstemning.

Det skal sendes referat fra årsmøtet til medlemmene av båtlaget.

14. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det, eller når minst 10 % av de stemmeberettigede medlemmer i båtlaget krever det.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med 2 ukers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er kunngjort i innkallingen.

15. STYRET

Styret er ansvarlig for den daglige drift av båtlaget og båtlagets anlegg i henhold til vedtektene, årsmøtets vedtak/retningslinjer og offentlige bestemmelser. Styret besørger videre at det til enhver tid foreligger en oppdatert eierfortegnelse som viser hvem som er andelseiere, og hvilken båt plass de enkelte eierandeler er knyttet til.

Styret skal samarbeide med styret i Risørholmen vei- og grøntareallag.

Styret velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styremedlem kan gjenvelges.

Styret består av 3-8 medlemmer og ett varamedlem. Årsmøtet velger styrets leder.

Kun stemmeberettigete medlemmer av båtlaget kan velges til styret.

Styremøter holdes etter behov.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet, avgjør styreleders stemme.

Det skal føres protokoll over styremøtene.

Alle utgiftsbilag skal være attestert og anvist av styrets leder.

Driftsåret følger kalenderåret.

16. SIGNATUR

Båtlaget forpliktes av styrets leder, eller i dennes fravær av to styremedlemmer i felleskap.

17. MEDLEMMENENS PLIKTER

Medlemmene plikter i rett tid å betale den til enhver tid gjeldende kontingent og avgift for båt plass.

Medlemmene plikter å rette seg etter båtlagets vedtekter og andre ordensregler eller forskrifter som blir vedtatt av båtlaget. Videre plikter medlemmene å rette seg etter de offentlige krav og regler som gjelder for båtlagets arealer og drift.

Rettighetshaverne plikter å registrere og forsikre (ansvarsforsikring) båtene som skal ha båt plass i båtlagets anlegg.

18. FORRETNINGSFØRER

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

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

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

19. VEDTEKSENDRINGER

Vedtektsendring kan besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall. Dog slik at endring av rettigheter som tilligger utbygger etter vedtektene, ikke kan endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

20. ØKONOMISK ANSVAR

Båtlaget har intet ansvar for medlemmenes båter og utstyr som ligger fortøyd i båthavnen.

Hvert medlem er ansvarlig overfor båtlaget for skader han/hun eller vedkommende leietaker (eller andre de har gitt tilgang til båtlagets bryggeanlegg) påfører brygger eller båtlagets installasjoner for øvrig.

21. OPPLØSING AV BÅTLAGET

Oppløsning av båtlaget kan bare vedtas på ordinært årsmøte med minst 2/3 flertall. Blir oppløsningen vedtatt, skal det holdes ekstraordinært årsmøte en måned senere, hvor vedtaket med 2/3 flertall må gjentas for at båtlaget skal kunne oppløses

22. REGISTRERING I ENHETSREGISTERET

Det tingsrettslige sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer.

23 VEDLEGG

1. Kart over bryggeanlegg

Oslo, den 16. august 2021

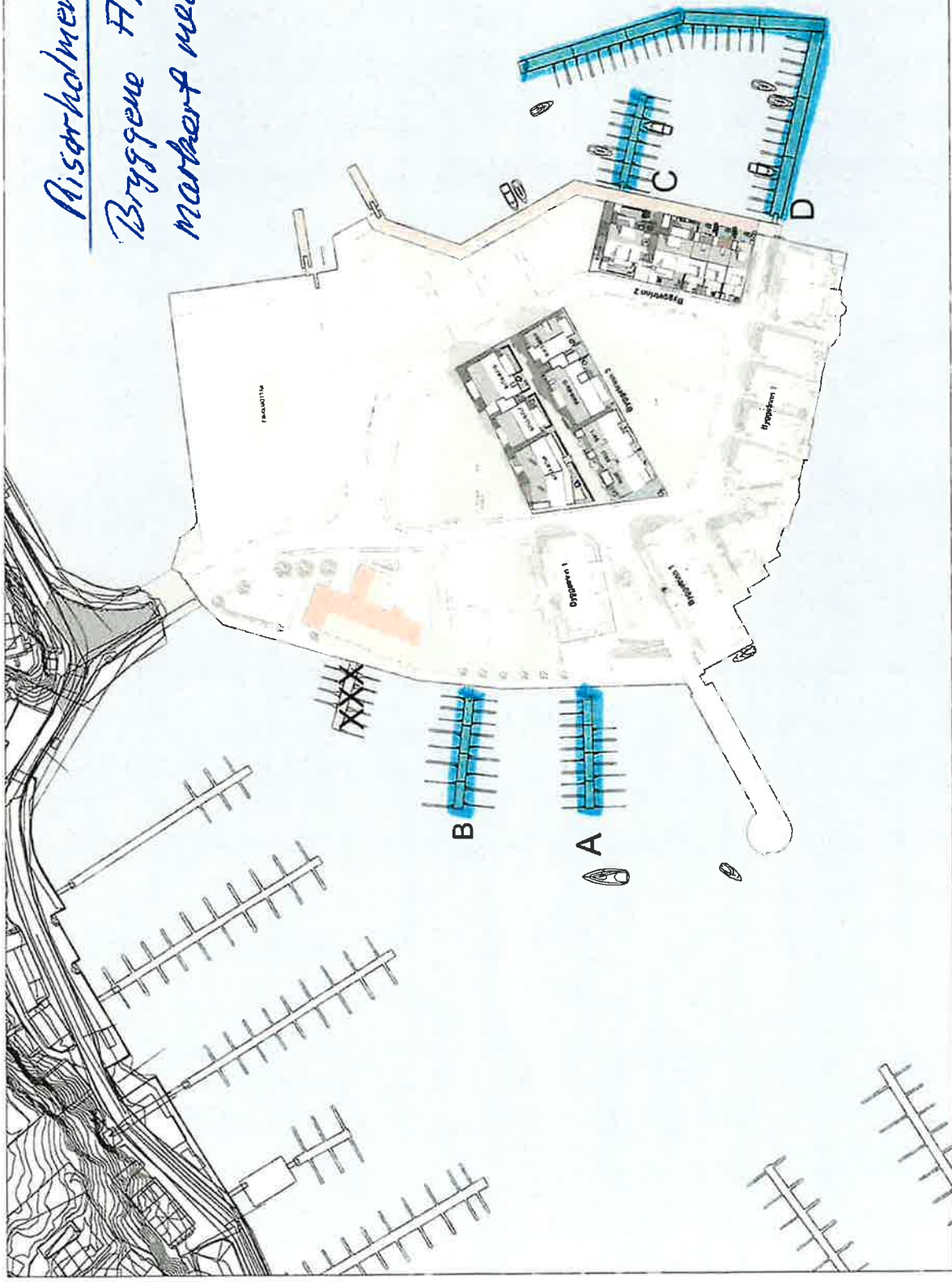
Solsiden 1 AS
v/Bjørn Tore Hagness,
Eirik Gjelsvik

Asgeir Solheim

Tor Bernhard Bøhm

Arnesen Utvikling AS
v/Jørn Arnesen

Risørholmen Bøtlag
Byggene A, B, C og D
markert med blått



Tegning: Illustrasjonsplan BT3 - salg Inkl. BT2		Gnr/Bnr/Fastn.: 16745	Fase: Fase 1	Dato: 28.02.2020	Rev. ID: A	Dato rev.: 19.10.2020	Målt (A3): 1:1000
Prosjekt: HA1507 Risørholmen	Prosjektansvarlig: HOLTHEN/ARKITEKTENE - AS STIVILL/ARKITEKTENE - AS	Tilskriver: Solsiden 1 AS Holmen, Riser 4805	Tegnet: TG	Kontroll: TC / RV	Godkjent:	Tegningens: BT3-A71-1	

Ark. Holmen AS 23.10.2019 200422

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 byggegrenser 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 m² 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 m², hvorav inntil 200 m² BYA kan benyttes til boder og garasje. Maks tillatt BYA 3. etg.: 250 m².

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 m² 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 m².

Terrasser og balkonger/verandaer medregnes i arealet.

Krav til privat uteareal kan unntaksvis dekkes i tilliggende 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 veger, 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 trafikanter, 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 Sikringssone – frisikt (o_S1)

Innenfor frisiktsone tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter over tilstøtende veiers 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

Følgerebrev 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 m² 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 m² BRA og 1750 m² BRA. For bedre å tilpasse arealene til den planlagte bebyggelsen, er det ønskelig å justere arealene ved at 75 m² 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 utyeligheter 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

Oppdatert per

09.05.2023 kl. 12.25

09.05.2023 kl. 12.24

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: **Batteristredet 67**
Gatenr: **1014**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Batteristredet 73**
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 11**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

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

Gateadresse: **Holmen 40**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 42**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 52**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**

Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 54
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 56
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 58
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 60
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 62
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 63
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 64
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 65
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 66
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 68
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 69
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 70
Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

Gateadresse: Holmen 71

Gatenr: 1965
Kommune: RISØR
Postkrets: 4950 RISØR

HJEMMELSOPPLYSNINGER

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

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
Panthaver: 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

2019/401070-1/200 04.04.2019 21:00 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/353735-1

2019/353735-1/200 25.03.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 200 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3262117-1/200 02.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM BÅTPASS/BRYGGEPLASS**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0
SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3262117-2/200 02.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0
SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/163409-1/200 10.02.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM BÅTOPPTREKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0
SNR: 7
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/310540-1/200 21.03.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0
SNR: 7
Rett til to biloppstillingsplasser
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 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0901 GNR: 16 BNR: 745

2020/2436519-1/200 08.05.2020 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
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

2021/1034602-1/200 24.08.2021 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16
BNR: 1497

2022/317535-1/200 22.03.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16
BNR: 1676

2022/317564-1/200 22.03.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16
BNR: 1677

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 tinglyssloven § 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.

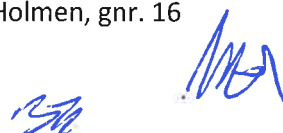
2. Utbyggers plikter og ansvar

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 overskjoer 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 tilfredsstiller 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 boligheter 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 besørges av UTB. UTB skal påse at avfallsselskapet til enhver tid har fri atkomst for tømning av anleggene. Tømning 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 krav fra den dato partene undertegner avtalen.

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

Oslo, den ²⁸.../4 - 2017 *Børre Torgersen* Risør, den .../... - 2017
Tore Haavess

Solsiden 1 AS
v/Prosjektleder

Risør kommune
v/Ordfører

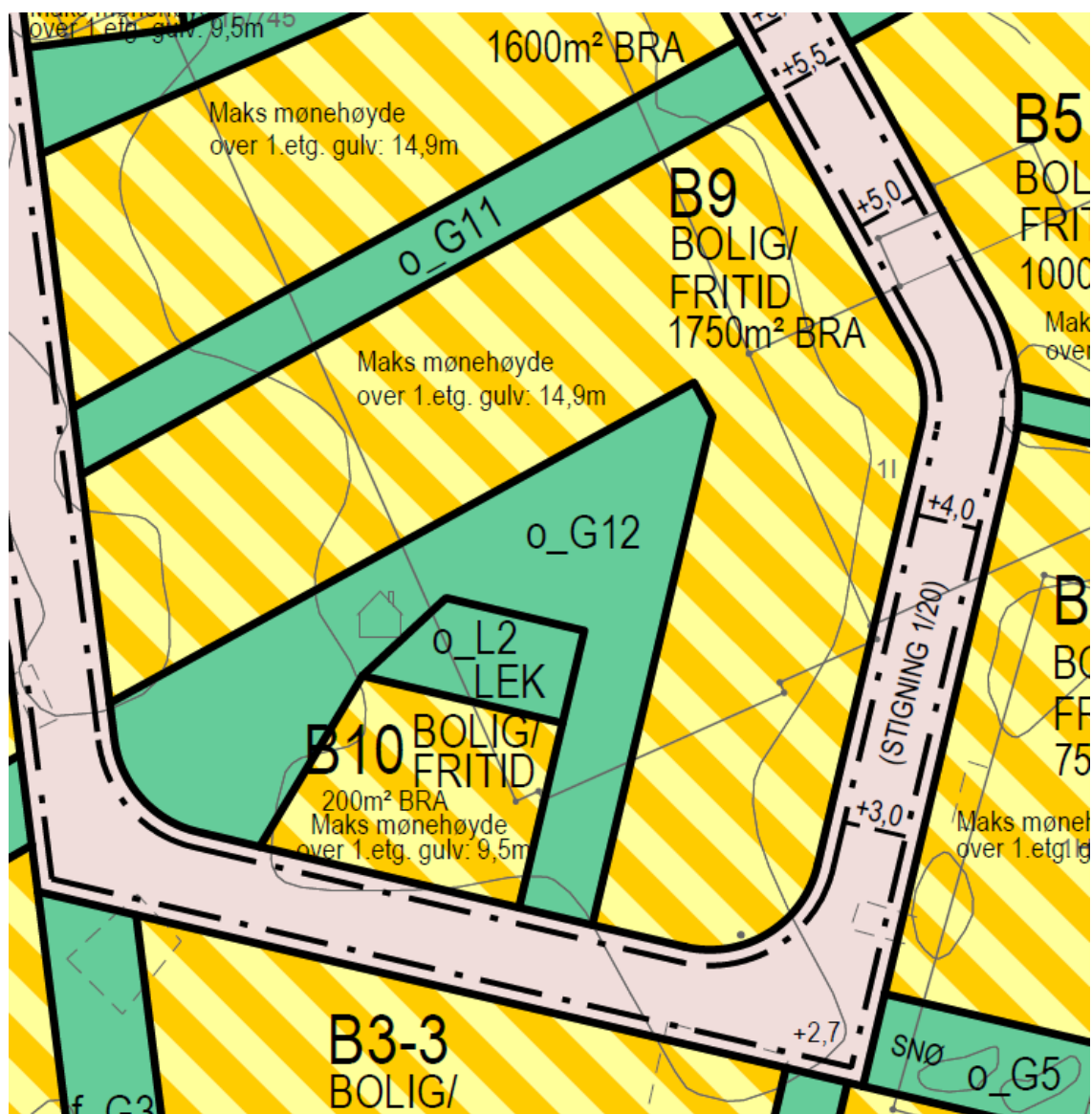


Vedlegg:

1. Kartutsnitt over nordre del av Holmen

Bilag 1

viser tomtegrense og offentlig tilgjengelig grøntområde o_G12.



Vedtekter for Risørholmen vei- og grøntareallag

Stiftet [fyll inn].

Vedtatt den (dato) med senere endringer, senest av (dato).

§ 1 Formål

Vei- og grøntareallaget (nedenfor benevnt veilaget) skal stå for den daglige driften av de veiene og grøntarealene som er omfattet av veilaget, jf. §2. Veilaget skal sørge for at veiene og grøntarealene er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for vedlikehold, oppgradering, utskifting, klipping, brøyting og annen nødvendig utbedring av veier, grøntarealer, lekeplasser, badestrand, renovasjon, o.l., samt tekniske anlegg m.m. i tilknytning til disse.

Veilaget skal også kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av veilagets utgifter.

§ 2 Veier omfattet av veilaget

Veilaget omfatter alle områder markert med blått i vedlagte tegning.

Når uttrykket "vei/grøntarealer" brukes i disse vedtektene, menes veier grøntarealer, lekeplasser, badestranden, belysning av disse og felles renovasjon som det fremgår i første ledd.

§ 3 Medlemskap

Alle eierseksjonssameier som er eller blir etablert på Risørholmen, er pliktige medlemmer av veilaget.

Pr. 15.06.2020 er følgende eierseksjonssameier medlemmer i veilaget:

1. Sameiet Risørholmen 1
2. Sameiet Risørholmen 2
3. Sameiet Risørholmen 3
4. Sameiet Risørholmen 4 (fom april 2021)

Etter hvert som ytterligere eierseksjonssameier på Risørholmen ferdigstilles og overtas, utvides antall medlemmer i veilaget tilsvarende.

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget.

Veilaget registrerer navn på det enkelte eierseksjonssameiet, samt eierseksjonssameiets styreleder, og registrert medlemskap. Styrene i det enkelte eierseksjonssameiet besørger videreformidling av informasjon og beslutninger fra veilaget, til sine seksjonseiere.

§ 4 Regnskaps- og arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret i veilaget følger kalenderåret

§ 5 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er veilagets overordnede organ.

Ordinært årsmøte holdes innen 1. juni hvert år. Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet er vedtaksdyktig når minst 50 % av medlemmene er til stede.

Årsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:

- Velge ordstyrer
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste
- Velge to personer som sammen med styrets leder skal skrive under protokollen
- Behandle årsmeldingen fra styret
- Behandle revidert regnskap og budsjettforslag
- Behandle arbeidsplan
- Fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle andre avgifter
- Behandle innkomne saker
- Velge styremedlemmer
- Velge revisorer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av styreleder og to av medlemmene som er valgt på møtet.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller representanter for mer enn 1/3 av medlemmene krever det.

Unntatt kravet til hvilke saker som skal behandles, gjelder reglene om ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.

§ 7 Avstemming

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme pr. seksjon i det sameiet de representerer. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekking. Avstemning skal skje skriftlig dersom et av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlig valg ansees blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

§ 8 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet kalles inn av styret. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest to uker før årsmøtet. Sakslisten skal gå frem av innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen. Innkalling til årsmøtet kan sendes elektronisk.

Ved vedtektsendringer skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

Forslag til saker som skal behandles i årsmøtet må være kommet frem til styret senest 1. mai.

§ 9 Styret

Årsmøtet skal velge et styre for veilaget.

§ 10 Styrets sammensetting

Styret skal bestå av en representant fra hver av eierseksjonssameiene på Risørholmen, fortrinnsvis en person som sitter i styret til det enkelte eierseksjonssameiet.

Styret velger selv blant sine medlemmer styreleder, kasserer og sekretær.

Styreleder og styret for øvrig står til valg hvert år.

§ 11 Styrets oppgaver

Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:

- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
- Sørge for ordnet regnskap og revisjon
- Utarbeide forslag til budsjett for veilaget
- Utarbeide forslag til arbeidsplan for veilaget
- Lede driften av vei/grøntarealer, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på vei/grøntarealer
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver.
- Hindre ufornuftig bruk av veiene ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger mv. om bruk av veien.
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter.
- Sette i verk misligholdsaksjoner etter vedtektene § 16.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av minst to av styrets medlemmer. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget.

§ 12 Avstemming

Styret er vedtaksdyktig når minst 50% av styrets medlemmer er til stede. Styremøter kan også gjennomføres via videokommunikasjonsplattformer som Teams, Skype e.l.

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Når bare 50% av styrets medlemmer er til stede treffes beslutning bare ved enstemmighet. Ved økonomiske beslutninger må kasserer være til stede.

§ 13 Styrets fullmakter

Styrelederen kan treffe beslutning alene i saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt. Styrelederen skal informere resten av styret om slike avgjørelser i første styremøte.

Årsmøtet kan gi styrelederen fullmakt til å treffe avgjørelser eller til å binde veilaget overfor tredjemann.

§ 14 Kontingent

Hvert medlem er pliktig å betale kontingent til veilagets konto nr..... hvert år, senest 1. juli.

Kontingenten fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning av vei/grøntarealer, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer el. og til administrasjon av veilaget. Kontingenten for det enkelte medlem fastsettes på bakgrunn av antall seksjoner som er etablert i det enkelte medlems eierseksjonssameie. Dette etter prinsippet om at det skal være lik kostnad pr. seksjon hos alle medlemmer.

§ 15 Særavgift for ekstraordinære bruk av veiene

Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller styret, kan styret gi dispensasjon til slik bruk mot en særlig avgift.

§ 16 Sanksjoner ved medlemmers mislighold

For det tilfelle at noen av veilagets medlemmer misligholder lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøte eller styret, for eksempel ved ikke å betale kontingent, kan styret iverksette misligholdsaksjoner.

Styret kan blant annet nekte medlemmet bruk av veiene og/eller gi medlemmet bot.

§ 17 Ansvar for skade på veiene

Medlemmer og andre som bruker vei/grøntarealer og ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører vei/grøntarealer.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

§ 18 Tredjemanns bruk av vei/grøntarealer

Området som omfattes av disse vedtektenes § 2, er iht gjeldende regulering offentlig tilgjengelige områder. Det kan således ikke legges begrensninger på bruk av områdene for tredjemenn.

§ 19 Utmelding

Det er ikke adgang til å melde seg ut av veilaget.

§ 20 Endring i vedtektene

Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de fremmøtte

§21 Midlertidig parkering

I perioden frem til eget garasjeanlegg er oppført på Risørholmen, vil deler av gnr. 16/bnr. 745 og gnr. 16/bnr. 1346 benyttes som biloppstillingsplasser for eiere av seksjoner i eierseksjonssameier på Risørholmen. Det inngås egne bruksrettsavtaler med den enkelte bruker av slike biloppstillingsplasser. Veilaget vil ha ansvar for drift og vedlikehold av disse biloppstillingsplassene. Styret i veilaget fastsetter en fordelingsbrøk basert på antall plasser den enkelte har bruksrett til. Utgiftene skal i første rekke gjelde kostnader til brøyting, renhold, drift og vedlikehold. Veilaget fakturerer den enkelte bruksrettshaver direkte.



A compass rose with North (N) at the top. A line is drawn from the center to the bottom-right, labeled '133'.

