SALGSINFORMASJON
OG PRISLISTE - BYGGETRINN 5



- Prisliste
- Salgsinformasjon
- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse
- Kart over sameiearealer
- Kjøpekontrakt
- Utkast til sameievedtekter
- Reguleringskart
- Reguleringsplaner med bestemmelser
- Grunnboksutskrift
- Utbyggingsavtale

EiendomsMegler 1

Prisliste Risørholmen trinn 5 (siste byggetrinn)

Bryggekanten, salgstrinn 1+2

november 2026

Bolig	Etg. mot sjøen	Antall rom	Areal BRA	Areal BRA-I	Areal BRA-E	Tillegg kaldt loft**	Terr./Balk. uteplass*	Est. felles-utgifter	Kjøps-omkostn.	Leilighetspris	Leilighetspris inkl. omkostninger
SALGSTRINN 1:											
B505	3	3(4)	80	75	5		7+12	kr 2 200	kr 22 051	kr 7 550 000	kr 7 572 051
B515	3	4	75	70	5		7+13	kr 2 100	kr 21 005	kr 7 550 000	kr 7 571 005
B521	1+2+3	4	102	97	5		14+11+6+38*	kr 2 640	kr 26 657	kr 11 050 000	kr 11 076 657
SALGSTRINN 2:											
B601	2+3	4	87	82	5	11	10+10+35*	kr 2 340	kr 23 517	kr 7 950 000	kr 7 973 517
B602	1	2	41	36	5		8	kr 1 420	kr 13 887	kr 3 050 000	kr 3 063 887
B603	1+2	3	77	72	5		6+6+10+18*	kr 2 140	kr 21 423	kr 6 150 000	kr 6 171 423
B604	2	2	41	36	5		6,5+10+20*	kr 1 420	kr 13 887	kr 3 300 000	kr 3 313 887
B605	3	3(4)	80	75	5		7+12	kr 2 200	kr 22 051	kr 7 750 000	kr 7 772 051
B606	4	3(4)	80	75	5	11	7+12	kr 2 200	kr 22 051	kr 8 250 000	kr 8 272 051
B611	1	1	35	30	5		7	kr 1 300	kr 12 631	kr 2 750 000	kr 2 762 631
B612	1	2	41	36	5		7,5	kr 1 420	kr 13 887	kr 2 950 000	kr 2 963 887
B613	2	4	75	70	5		7+13+22*	kr 2 100	kr 21 005	kr 7 250 000	kr 7 271 005
B615	3	4	75	70	5		7+13	kr 2 100	kr 21 005	kr 7 750 000	kr 7 771 005
B616	4	4	75	70	5	15	7+13	kr 2 100	kr 21 005	kr 8 450 000	kr 7 571 561

Garasjeplass
Alle leilighetskjøpere har mulighet for å kjøpe en garasjeplass i felles garasjeanlegg på Risørholmen samtidig som kjøp av leilighet.
Garasjeplass selges separat for kr. 400.000,- pr. plass.

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

Fellesutgifter:
Fellesutgiftene er driftskostnader til sameiet til dekning av bl.a. forsikring, vaktmester, regnskapsfører, kabel-tv/bredbånd og felles uteområder.
Fellesutgitene er stipulert med et beløp på kr. 20,- pr. kvm. BRA og et fast beløp på kr. 600,- pr. mnd.
De som eier garasjeplass må betale kr. 300,- pr. mnd. pr. plass i fellesugifter til garasjesameiet.
Fellesutgiftene er ikke inkludert kommunale avgifter og renovasjonavgift til kommunen som faktureres direkte fra Risør kommune og RTA-avfallselskap til den enkelte sameier.
Eiendomsskatt til Risør kommune er ikke inkludert.

Betalingsbetingelser:
Ved varsel om bortfall av selgers forbehold og etter at selger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven §12 innbetaler kjøper kr. 100.000,- til meglers klientkonto.
Innen overtagelse innbetales resterende del av kjøpesummen, tilvalg, 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

*** Uteplass/hage**
Noen få boliger har en liten hageflekk i tillegg til terrasser og balkonger. Bolig B521 er fordelt på 3 etasjer og har hageflekk på 2 av dissse. Arealet som er oppgitt i prislisten er samlet hageareal.

**** Kaldt loft:**
Kaldt loft er tilgjengelig via loftluke i himling. Det er skråhimling og det må legges gulv for å bruke loftet til lagringsplass.

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

Salgsinformasjon byggetrinn 5, Risørholmen

Selger/oppdragsgiver:

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

Eierform:

Eier (selveier)

Boligtype:

Byggetrinnet består av leiligheter og ett «hus» på hver ende.
Gjeldende reguleringsplan og fravær av boplikt åpner for at kjøper kan benytte boenheten til både helårsbolig og fritidsformål. Dersom boenheten benyttes til fritidsformål, må det antas at boligen bli ansett som sekundærbolig. I det videre vil bruken av ordlyden «bolig» og «boenhet» omfatte begge bruksformål.

Adresse og eiendomsbetegnelse:

Eiendommen har i dag adresse Solsiden 1, 4950 Risør og består av gnr. 16, bnr. 745 (hovedbøl), i Risør kommune. For byggetrinn 5 vil det fradeles en eller flere nye tomter fra eiendommen (hovedbølet) og det opprettes ett eller to eierseksjonssameier. 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:

Risørholmen består av både hus, rekkehus og leiligheter, fellesområder, garasjeanlegg og båthavner. Utbyggingen har foregått i flere byggetrinn og trinn 5 er det siste byggetrinnet før hele Risørholmen er ferdig utbygget. Byggetrinn 5 består av i alt 22 boliger hvorav både salgstrinn 1 og salgstrinn 2 består av 11 boliger i hvert salgstrinn.

Tomt:

Byggetrinn 5 er ikke fradelt og endelig tomtestørrelse er ikke avklart. Foreløpige planlagte eiendomsgrenser for eiendommene som inngår i byggetrinn 5 fremkommer av vedlegg til salgsoppgaven. Sameienes tomter vil bestå av fellesareal for det aktuelle sameiet, tilleggsdeler for enkelte seksjoner, samt fellesareal for samtlige sameiere på Risørholmen.

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 er p.t. 1,0 plass pr. enhet og adkomstvei mellom fiskemottaket og sjøsenteret.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er en del av denne salgsoppgaven, sammen med utbyggingsavtale mellom utbygger og Risør kommune.

Konsesjon, boplikt og tillatt bruk:

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

Eiendommen gnr. 16 bnr. 745 er regulert til både bolig- og fritidsformål, hvilket innebærer at begge typer bruk er tillatt. Selv om reguleringen åpner for bruk til fritidsformål, vil alle boligene bli registrert som boliger i Risør kommune.

Eierforhold/organisering:

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

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

På Risørholmen er det 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. 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.

Parkering:

Som kjøper i byggetrinn 5 vil alle ha mulighet til å kjøpe en parkeringsplass i garasjeanlegget.
Prisen for en garasjeplass er kr. 400.000,-. Utbygger fordeler parkeringsplassene i garasjeanlegget. Det vil være ulik takhøyde på de ulike garasjeplassene og kjøper må akseptere at det ikke nødvendigvis er mulig å rygge inn med SUV eller høy stasjonsvogn eller bil med takboks på alle plassene.

Båtplasser:

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

Båtplassene er organisert i et båtlag, der kjøper av båtplass blir medlem i dette laget. Driftskostnader belastes av de som er medlemmer i båtlaget. Båtlaget står 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. 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. Trappeløpene vil hovedsakelig være åpne. Det vil gå heis ned til garasje fra hovedtrappeløp.
Boligene oppføres etter bestemmelsene i Teknisk forskrift av 2017, med unntak av eventuelle dispensasjoner som er/vil bli gitt av Risør kommune.

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 07.05.2026 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	**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	**Erklæring /Avtale** Adkomstrett, bebyggelse, kloakkpumpestasjon m.m. Rettighetshaver Risør kommune
4390 24/12/2003	**Erklæring/Avtale** Rett til adkomst, parkering, båtplass Rettighetshaver gnr. 16, bnr. 1346 **Erklæring/Avtale** Rett til adkomst Rettighetshaver gnr. 16, bnr. 1346 snr. 1--5 Rett til 1 biloppstillingsplass pr. seksjon. Gjelder gnr. 16 bnr. 1346, snr. 1-3. **Erklæring/Avtale** Bestemmelse om båt/bryggeplass, Gjelder gnr. 16 bnr. 1346, snr. 2 og 3. **Erklæring/Avtale** Gjelder gnr. 16 bnr. 1346, snr. 1-5. Andel felleskostnader for rettighetene dekkes av rettighetshaverne.
1333944 28/09/2018	**Pantedokument** EiendomsMegler1
353735 25/03/2019	**Pantedokument** Nordea Bank
3262117 02/11/2020	**Bestemmelse om båtplass/bryggeplass/adkomstrett** Gjelder båtplass bryggeplass og bestemmelse om adkomstrett Gjelder gnr. 16 nr. 1346, snr. 1
163409 10/02/2022	**Bestemmelse om båtopptrekk** Gjelder gnr. 16 nr. 1346, snr. 7 **Bestemmelse om vedlikehold** Gjelder gnr. 16 nr. 1346, snr. 7
310540 21/03/2022	**Bestemmelse om parkering til 2 biloppstillingsplasser** Gjelder gnr. 16 nr. 1346, snr. 7

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

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

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

Energimerking:

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

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

Lovanvendelse:

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

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

Ferdigstillelse / Overtagelse:

Det forventes en byggetid på 12-15 måneder fra oppstart av byggearbeidene. Boligene i byggetrinn 5 forventes foreløpig å bli ferdigstilt i 4. kvartal 2028 under forutsetning av at utbygger vedtar byggestart innen 01.07.2027. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, heller ikke som grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

Endelig overtakelsesdato, som vil ligge innenfor overtagelsesperioden eller 1 måned tidligere, vil bli meddelt senest 8 uker før overtakelse. Endelig overtagelsesdato vil være å regne som endelig frist iht. Bustadoppføringslova.

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

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

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

Betalingsbetingelser:

Ved beslutning om byggestart innbetaler kjøper kr. 100.000,- til meglers klientkonto, varsel om innbetaling vil bli sendt fra megler. Beløpet skal stå på meglers klientkonto inntil kjøper er registrert som hjemmelshaver til boligen i grunnboken. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers riktige betaling av kjøpesum, jf. bustadsoppføringslova § 46.

I god tid før overtagelse vil kjøper få tilsendt eget varsel om innbetaling av sluttoppgjør for boligen. Sluttoppgjøret vil bestå av resterende del av kjøpesum, eventuelle kostnader for bestilte tilvalg og endringer, samt omkostninger i henhold til kjøpekontrakten. Restoppgjøret skal innbetales til megler senest 3 virkedager før overtagelse.

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

Garantier:

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

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Dokumentavgift, 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste for totale omkostninger på den enkelte bolig)

- Tinglysingsgebyr for skjøte	kr.	545,-
- Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr.	545,-
- Attestgebyr for pantedokument	kr.	260,-
- Administrasjonsgebyr for TV/bredbånd	kr.	5.000,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon**.** P.t. er tomteverdien antatt å være kr. 8.374,- pr kvm. BRA. 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:

Arealene for den enkelte leilighet fremgår av vedlagte prisliste. Arealene er oppmålt på tegning fra arkitekt.

> *Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.*
>
> *Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direktetilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.*
>
> *Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.*
>
> *Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.*
>
> *Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.*

Fellesutgifter:

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

Kostnader til kabel TV/bredbånd pr. boenhet kommer i tillegg og utgjør ca. kr. 400,- pr. mnd.

Bidrag til andel av fellesfunksjoner som veier, gangveier, grøntområder, badeplass mv., samt andel av fellesarealer som driftes i fellesskap med andre sameier betales ut fra egen beregning og utgjør fra ca. kr. 150,- til kr. 200,- pr. enhet i måneden.

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

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

Selger vil engasjere forretningsfører til sameiet i byggetrinn 5 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. Dette inngår derfor ikke i fellesutgiftene over.

Utleie:

Utleie av boligene er tillatt, dog skal styret før innflytting underrettes skriftlig om hvem som er leietaker. Det kan fremkomme egne bestemmelser om utleie i vedtekter og andre drifts- eller beboerregler. Det henvises til lovfestet begrensning av korttidsutleie jfr. eierseksjonslovens §24.

Tilvalg:

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

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

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

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

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

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

Kjøpsprosessen:

Kjøpstilbud skal signeres med bank—ID på hjemmesiden til prosjektet. Dersom kjøpstilbudet ønskes levert på annen måte, er det bare å ta kontakt med megler.

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.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At selger får igangsettingstillatelse for byggetrinn 5 fra Risør kommune
- At minimum 50% av boligenes verdi i byggetrinn 5 er solgt
- At utbyggers styre beslutter igangsetting/byggestart

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

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

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.07.2027, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til å annullere kontrakten. Ved annullering av kjøpekontrakten har selger intet ansvar overfor kjøper.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er bosatt i henhold til folkeregisteret) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligenns areal. For boliger med verdi over kr. 10 mill. beregnes 70% av boligverdien over kr. 10 mill. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100%. 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. Dette faktureres direkte til den enkelte seksjonseier fra Risør kommune.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjons-dokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer med fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (eksempelvis et aksjeselskap) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og eventuell fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Særskilte bestemmelser/avbestilling:

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

Forbehold og generelle forutsetninger:

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

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

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

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

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

Nettstasjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at nettstasjonen som forsyner boligene på Risørholmen med nødvendig strøm, ligger ved siden av innkjøring til garasjeanlegget og under bolig B601 og ved siden av bolig B 603 i trinn 5. Se selgers tekniske beskrivelse og egen rapport med nærmere beskrivelse rundt dette.

Salg av kontraktsposisjon/videresalg av boligen/endring av kjøper i skjøtet:

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

Dersom kjøper ønsker at boligen skal overskjøtes direkte til et annet familiemedlem eller til et selskap som er eiet av kjøper må dette godkjennes av selger. Ved godkjenning påløper et ekstragebyr stort kr. 25.000,-.

Dersom boligen videreselges eller tillates transportert av selger med dertil endring av kjøper på skjøtet, påløper det et transportgebyr til selger stort kr. 60.000,-.

Meglers vederlag:

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

Finansiering:

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansieringsplan. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

EiendomsMegler1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en av SpareBank1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg
foretaksnummer: 976 756 673
Besøksadresse: Youngstorget 5

Postadresse:
EiendomsMegler 1 Østlandet AS
Postboks 385 Sentrum
0102 Oslo

Ansvarlig megler:

Christian Fr. Foss
Prosjektmegler
Mobil: 90 17 35 34
Epost: christian.foss@em1ostlandet.no

Meglere:

Svein Gundersen
Prosjektmegler
Mobil: 48 09 96 80
Epost: svein.gundersen@em1ostlandet.no

Olav Aune
Prosjektmegler
Mobil 41 65 02 70
Epost: olav.aune@em1ostlandet.no

Som en del av denne salgsinformasjonen følger også

- Leveransebeskrivelse fra selger
- Prisliste
- Reguleringskart m/bestemmelser
- Grunnboksutskrift
- Utbyggingsavtale
- Kart over Risørholmen med planlagte eiendomsgrenser for byggetrinn 5
- Kart over Risørholmen med planlagt arealfordeling
- Kjøpekontrakt
- Kjøpstilbud
- Utkast til vedtekter

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

RISØRHOLMEN
Solsiden 1 AS

LEVERANSEBESKRIVELSE AV STANDARD I BYGGETRINN 5.

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 regnes med.

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

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

Energiøkonomisering
Boligene blir oppvarmet med panelovner og gulvvarme, avhengig av etasje. Standard panelovner er del av leveransen, hvor det er behov for dette, men blir levert etter innflytting for at plassering kan tilpasses møbleringen. Det blir balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det monteres piper i boligene hvor det er vist på tegningene.

Fellesanlegg
I tidligere byggetrinn er det bygget badestrand, småbåthavn, lekeplasser og veiene på Holmen. Når Risørholmen er ferdig utbygget, vil fellesområdene være del av vei- og grøntareallaget mens garasjeanlegg og småbåthavnen vil være egne sameier.

Bygninger utvendig
Husene blir fundamentert på fjell og peler 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
Utomhusareal
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 anlegg for avfall/kildesortering. Områder på Holmen blir offentlig tilgjengelig.

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

Garasjeanlegget
Nord på Holmen blir det innkjøring til garasjeanlegget. Det er garasjeport med motordrift og fjernkontroll. 1 stk. fjernkontroll blir levert med hver garasjeplass. Laveste fri takhøyde i kjøresonen i garasjen er 210 cm.

Småbåthavn
Det bygges flere båtplasser på østsiden av Holmen etter hvert som det er behov for det. Båtplassene er organisert i et felles båtlag som er et ting rettslig sameie og en ideell andel som fastsettes på grunnlag av breddemeter båtplass. Det er pliktig medlemskap for alle som har båtplass på bryggeanlegget. Det er strøm og vann på bryggene, og noen steder er det badestige og kajakkplattform.

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

Inngangsparti og adkomst
Leilighetene har fra garasjeplanet tilgang til heis og trapper. Det er mange leiligheter med trappefri adkomst, men siden ikke alle har det, så anbefaler vi at man får klarhet i hvordan adkomsten er tenkt for den enkelte leilighet.

Alle beboere med garasjeplass og/eller boder på garasjeplan, har rett til bruk av de to etablerte heisene og trappe-adkomstene, ferdigstilt i et tidligere byggetrinn.

Balkonger og uteplass på terreng
På terreng utføres uteplasser og/eller deler av denne med tredekke. Balkonger utføres i tre eller betong. Det blir et lite trinn ned til overkant terrasse, respektive balkong, men kravet til tilgjengelighet oppfylles med en skråramppe der hvor det er krav om dette. Rekkverk utføres i tre eller i rustfritt stål eller aluminium med spiler eller glass og/eller brystning og glass.
Terrasser og balkonger samt felles åpen adkomst er alle utvendige konstruksjoner og er utsatt for vær og vind og det må påregnes at det kan oppstå vannansamlinger/is ved regn, snø og snøsmelting. Om vinteren kan felles trapp med reposer bli utsatt for snøansamlinger og is. Balkongene for leiligheter i 2., 3. og 4. etg. lages tette og med renne og utspyler/nedløp. 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
Leilighetene leveres med varierende takhøyder i 1. etg. (nederst), enten 240 cm eller 250cm. Fra og med 2. etg. leveres leilighetene med 250 cm takhøyder. I øverste etasje kan det være noe varierende takhøyde hvor det kan være skråtak/oppløft mot yttervegg. Enebolig har generell takhøyde på 250 cm, men i øverste etasje kan takhøyden variere noe.
Alle vegger i leilighetene som ikke er flislagt, skal sparkles og males i en lys varmgrå farge 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 sparkles og males 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 gjæres, 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 sparkles og males.

Entredørene til hver bolig, får kikkhull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Alle dører ut på balkong i 1. etg. og på terreng i 2. etg. leveres med sylinderlås.

Utvendig trapp for boligene

På terreng:	Bakkeplan får betong/belegningsstein eller asfalt. 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 gulvlister.
Vegger:	Malt

Kjøkken

Gulv:	Trestavs eik 14mm hvit matt lakket parkett og hvite gulvlister.
Vegger:	Malt
Innredning:	Kjøkkeninnredning fra HTH Kjøkken eller tilsvarende, type Glatt Hvit hvis HTH Kjøkken. Bøylehåndtak i stål, 30mm benkeplate i grå laminat med rett kant. 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 Røros 1160 Crystall ventilator. Det leveres integrert oppvaskmaskin og stekeovn med induksjon koketopp fra kjøkkenleverandørens sortiment. I de små leilighetene leveres 45cm bred oppvaskmaskin. Det leveres integrert kjøl/frys fra kjøkkenleverandør. 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 gulvlister
Vegger:	Malt
Innredning:	De to «eneboligene», syd og nord, er vist med stålpipe som avblendes i himling og hvor det senere kan kobles til stålpipe til peisovn. Leilighetene leveres uten pipe.

Soverom

Gulv:	Trestavs eik 14mm hvit matt lakket parkett og hvite gulvlister.
Vegger:	Malt
Innredning:	Det er stiplet plass til 1. løpemeter garderobeskap pr. sengeplass (garderobeskap leveres ikke).

Innvendig bod:

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

Sportsbod i fellesanlegg på garasjeplan

Gulv:	Betong
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 fliser 30x30cm (5x5 i dusjnisje). Det tilbys 2 alternative gulv- og veggfliser.
Vegger:	Fliser 30x60cm. Det tilbys 2 alternative gulv- og veggfliser.
Innredning:	På bad leveres servant nedfelt i 90cm bred servantskap der hvor det er plass til dette ellers 60cm. Det leveres ettgreps servantbatteri, ett-greps dusjarmatur som er termostat- og trykkstyrt, vegg montert toalett med utenpåliggende cisterne. Det leveres opplegg for vaskesøyle med vaskemaskin og tørketrommel med kondensfjerner. Det leveres dusjnisje med dører. Badene bygges på stedet eller leveres som fabrikkproduserte kabiner.

WC

Gulv:	Gulvvarme og fliser 30x30cm (5x5 i dusjnisje). Det tilbys 2 alternative gulv- og veggfliser.
Vegger:	Fliser 30x60cm. Det tilbys 2 alternative gulv- og veggfliser.
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 innebygget sisterne. Dusj/wc bygges på stedet eller leveres som fabrikkproduserte kabiner.

Tekniske anlegg

På alle bad blir det gulvvarme. I boligene i 1. etg. (nederst), blir det gulvvarme i entre, stue og kjøkken. For boliger i de andre etasjene oppvarmes det med elektriske panelovner. Ventilasjonsanlegget har varmegjenvinning, det vil si at kald til-luften forvarmes med varme fra ut-luft.

Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Hvor det er prefabrikkerte veggelementer i betong eller boligskillevegg mot nabo, er det elektriske anlegget åpent, det vil si at strømkablene ligger synlig på veggen. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver bolig. Måler og hovedsikring for hver bolig plasseres i teknisk skap/rom i trapperom eller i annet fellesareal.

Alle bad leveres med 4 stk. downlights med dimmer, integrert i himling. I tillegg leveres speil over servant med lys og dobbel stikkontakt for elektrisk utstyr ved siden av speil. Det leveres to benkearmaturer med dobbel stikkontakt under overskap på kjøkken, hvor det er plass til dette. Dobbelt stikk i kjøkkenbenk for tilkobling av oppvaskmaskin. I innvendige boder og kott leveres lysarmatur over dør og dobbel stikkontakt.

På terrasse / balkong leveres utelys koblet til astrour og dobbel stikkontakt. Det leveres tomrør ved vinduer og dører for montering av motordrevne persienner/markiser med innvendig betjening.

Kabel-TV

Det leveres fellesantenneanlegg (fiber nett) 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 og med en standardpakke. Programtilbud og funksjonalitet kan utvides ved at kjøper bestiller tillegget direkte hos leverandøren etter innflytting.

Sanitærutstyr
Leilighetene leveres med hvitt sanitærutstyr. Alle blandebatterier er ettgreps, i tillegg er blandebatteri for dusjer termostat- og trykkstyrt. For boligene i 2. etg, leveres 1 stk. frostfri utekran på hageside.

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

Varmtvann
Boligene får egne beredere.

Ventilasjonsanlegg
For kjøkkenventilator, se under kjøkken.
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.

Nettstasjon
Ved boligene B601 og B603 er det en nettstasjon som forsyner bebyggelsen på Holmen med strøm. Det er laget en rapport som beskriver hvordan boligene vil bli skjermet..

Tilvalgsmuligheter

Tidsbegrenset av byggearbeidenes fremdrift kan den enkelte kjøper variere standarden på sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter. Selger vil i samarbeid med arkitekten anbefale for sameiet valg av markiser innenfor et sortiment. Markiser vil ikke bli tilbudt som tilvalg, men er noe den enkelte leilighetskjøper kan ordne etter overtagelsen.

For tilvalg gjelder følgende:
- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning som forutsetter sortiment fra valgt kjøkkenleverandør.
- Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette.
- Valg av fliser/innredning på bad / dusj / wc.
- Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på kjøkkenet.
- Terrassevarmer og egen elektrisk kurs.
- Flere elektriske punkter og tv-uttak
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedfores som følge av kanaler etc.. (Det må tas hensyn til tekniske føringer).
- Ved alle parkeringsplassene i garasjen er det mulig med elbil-ladere og innsttallasjon kan bestilles hos elektro-leverandør når garasjeplass er overtatt.
- Endring av farger på vegg.

Bestillingsfrister for tilvalg:
Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren, med informasjon og skjema for bestilling av tilvalg. Det vil bli informert om tilvalgene 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 kjøpers leilighet.

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

Selger vil engasjere forretningsfører for de første driftsårene, samt inngå serviceavtaler og inngå/tinglyse nødvendige avtaler for etablering av bebyggelsen og sameiet.

Lysaker, 6. mai 2026
Solsiden 1 AS

KJØPEKONTRAKT
Eierseksjon under oppføring
Risørholmen trinn 5

Oppdrag nr:
Omsetning nr:

Mellom:	Solsiden 1 AS	org.nr.	913 948 262
Adresse:	c/o Backe Prosjekt AS Postboks 358 1326 LYSAKER	tlf:	90 09 94 89

heretter kalt **Selger**, og

fnr.
fnr.

Adresse: tlf:

heretter kalt **Kjøper**,

1 BAKGRUNN

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

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

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

Selger står som utbygger av eiendommen gnr. 16 bnr 745, Solsiden 1 AS i Risør kommune. Byggetrinn 5 i prosjektet består av 22 boenheter. Antall boenheter bestemmes i forbindelse med søknad om seksjonering. Det er planlagt oppført syv byggetrinn, der et felles parkeringsanlegg er ett av disse. Selger tar forbehold om gjennomføring av disse planene, jf. Kjøpekontraktens punkt 5 nedenfor.

2 EIENDOMMEN

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

_____ _____
selger kjøper

Boligen vil bestå av;

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

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

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

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

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

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

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

[Det medfølger/følger ikke én båtplass med bredde på [xx] meter i felles småbåtanlegg. Rett til båtplassen sikres med en andel eller medlemskap i et tingrettslig sameie eller båtlag (Selger beslutter endelig løsning) med tilhørende bruksrett til båtplass. Selger fordeler båtplass før overtakelse.]

Selgers leveranseforpliktelse fremkommer av leveransebeskrivelse.

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

3 KJØPESUM

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

Kjøpesummen for garasjeplass utgjør kr 400 000,-.

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

_____ _____

selger kjøper

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

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

4 OMKOSTNINGER

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

2.1	Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdi	Kr	000,-
2.2	Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten:	Kr	585,-
2.3	Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	585,-
2.4	Attestgebyr for pantedokument	kr	204,-
2.5	Administrasjonsgebyr for TV/bredbånd	kr	5 000,-
	Totale omkostninger	kr	,-

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

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr. 585,- for hvert pantedokument Kjøper skal tinglyse på Boligen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer.

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

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

Omkostningene betales av Kjøper samtidig med sluttoppgjøret før Overtakelse.

5 FORBEHOLD OM GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At alle offentlige godkjennelser og tillatelser for igangsettelse av den prosjekterte bebyggelse foreligger. Det er gitt rammetillatelse, men det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse for byggetrinn 5 fra Risør kommune.
- At utbyggers styret beslutter igangsetting/byggestart av byggetrinnet
- At et for Selger tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Selger er ikke bundet til gjennomføring av avtalen før minimum 50 % av boligene i byggetrinn 5 (regnet etter salgsverdi) er solgt.

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

_____ selger

_____ kjøper

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.07.2027 har partene rett til å kansellere Kjøpekontrakten.

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

6 ANDRE FORBEHOLD

Selv om byggetrinn 5 gjennomføres, tas det forbehold om opparbeidelse av infrastruktur og fellesfunksjoner som gatetun, gangarealer, grøntområder mv. utover det som er vist for byggetrinn 5 i salgsinformasjonen.

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

7 MEGLER

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

8 OPPGJØR

Kjøpesummen betales uoppfordret til Oppgjørsansvarlig sin konto på følgende måte:

Betalingsplan:

8.1	Delinnbetaling ved varsel om byggestart	Kr	100.000,-
8.2	Restkjøpesum samt Omkostninger senest 3 dager før overtakelse, jf. pkt. 14	Kr	000,-
	Til sammen	Kr	000,-

Kjøper betaler alle terminer av Kjøpesummen inkl. Omkostningene, bestilte tilvalg og eventuelle forsinkelsesrenter) til Oppgjørsansvarlig sin konto nr. 9001.31.75380 med KID: xxxx slik at oppgjøret er valutert kontoen innen forfall. Restkjøpesummen inklusive Omkostninger skal være innbetalt til Oppgjørsansvarlig senest 3 virkedager før Overtakelse.

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

_____ _____

selger kjøper

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

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

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

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

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

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

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

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

9 BETALINGSMISLIGHOLD/AVBESTILLING

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

Tilsvarende gjelder dersom eventuelle pantedokumenter som Kjøpers bank har forutsatt tinglyst, ikke er Oppgjørsansvarlig i hende innen Overtakelse. Forsinkelsesrente beregnes av hele Kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Boligen, frem til hele Kjøpesummen samt Omkostninger er innbetalt og disponibelt på Oppgjørsansvarlig sin konto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de avtalte frister i denne Kjøpekontrakten.
Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg, jf. Bustadoppføringslova § 57.

_____ _____
selger kjøper

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

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

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

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

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

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

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

10. SIKKERHETSSTILLELSE OG GARANTI

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

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

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

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

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

_____ _____

selger kjøper

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

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

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

11. HEFTELSER

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

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

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

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

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

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

12. TINGLYSING

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

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

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

13. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Boligene i byggetrinn 5 planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2028 under forutsetning om at Selgers vedtak om byggestart skjer innen 01.07.2027. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, heller ikke som grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

Endelig overtakelsesdato, som vil ligge innenfor Overtakelsesperioden eller 1 måned tidligere, vil bli meddelt senest 8 uker før Overtakelse. Endelig overtagelsesdato vil være å regne som ny endelig frist iht. Bustadoppføringslova (Overtakelse).

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

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

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

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

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

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

15. FORHÅNDSBEFARING/OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

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

På Overtakelse skal partene på nytt gjennomgå Boligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Sesongavhengige utendørsarbeider, utomhusarbeider som skal utstå til bygningsmassen for øvrig er ferdigstilt, samt gjenstående arbeider av ikke vesentlig art, er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, Omkostninger og eventuelle renter er innbetalt og registrert på Oppgjørsansvarlig sin konto og eventuelle pantedokumenter er mottatt i signert og bevitnet stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. MANGELSANSVAR. REKLAMASJONER

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

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

_____ _____

selger kjøper

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

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

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

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

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

17. FORSIKRING

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

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

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen.

18. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for Selger og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

_____ _____

selger kjøper

19. DIVERSE

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

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

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

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

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

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

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

20. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

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

Kjøper er også innforstått med at øvrige deler av Risørholmen ikke vil bli opparbeidet samtidig som byggetrinn 5 og at området vil fremstå som uferdig. Infrastruktur og grøntområder mv. for byggetrinn 5 vil bli opparbeidet i den utstrekning det er illustrert i prospektet.

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

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

_____ _____

selger kjøper

21. SAMEIET

Eierne av den enkelte eierseksjon i byggetrinn 5 vil inngå i Eierseksjonssameie Risørholmen 9. Alle seksjonseierne har med dette rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og kjente inngåtte avtaler. Som vedlegg og en del av denne avtale følger foreløpige vedtekter for sameiet. Det tas forbehold om endring og tilpasning av vedtektene inntil Overtakelse.

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

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Fellesutgifter er i henhold til prisliste i salgsprospekt stipulert til ca. kr. 20 pr. måned pr. kvm BRA for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel og vaktmestertjenester. 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 med ca. kr. 150,- til kr. 200 pr. enhet i måneden. Kostander til kabelTV/bredbånd er stipulert til ca kr. 400,- pr måned og kommer i tillegg til fellesutgiftene over. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kjøper er innforstått med at sameiet kan vedta endringer i fellesutgiftenes størrelse fra år til år, noe som blant annet avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kjøper er også innforstått med at fellesfunksjoner som det betales drift for vil utvides i takt med utbyggingen. Drifteskostander til garasjeanlegget er stipulert til ca. kr. 300,- pr. plass pr. mnd. og betales av de som til enhver tid eier/disponerer plass i garasjeanlegget.

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

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

22. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

  Dette gir likevel ikke Selger rett til å foreta endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett klart forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.
  Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Kjøper må akseptere endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

- Selger/Entreprenøren har rett til å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser herunder men ikke begrenset til konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke klart forringer prosjektets kvalitet og funksjon, uten at dette gir rett til endring av avtalt Kjøpesum. Foreliggende tegningsmateriale,

_____ _____
selger kjøper

skisser etc. er av illustrativ karakter, og kan endres av Selger i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet på et senere tidspunkt. Selger skal tilstrebe å levere Boliger som samsvarer med illustrasjoner og tegninger i prospektet. Selger/Entreprenøren skal informere Kjøper skriftlig om slike endringer dersom de påvirker Boligens funksjon, utseende og/eller kvalitet. Kjøper må akseptere endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet, men kan ha mangelsbeføyelser i behold.

- Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

- Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

- Alle besøk på byggeplassen før Overtakelse skal være avtalt med Selger. Ved besøk på byggeplass skal Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

- Transport/overdragelse av Kjøpekontrakten før Overtakelse krever Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Selger kan samtykke til direkteoverskjøting ved et videresalg av Boligen før Overtakelse, for et gebyr stort kr. 60.000,-. Ny kjøper (kjøper 2) vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg/endringer som Kjøper har foretatt.

- Partene aksepterer bruk av elektronisk kommunikasjon jf. Bustadoppføringslova § 6a.

- Kjøper gir Megler og Selger fullmakt til å formidle Kjøpers kontaktinformasjon til entreprenør, forretningsfører, nettleverandør m.v.

23.KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

Vedlegg 1: Salgsprospekt med leveransebeskrivelse og tegninger
Vedlegg 2: Kontraktstegning
Vedlegg 3: Fasade-, snitt- og etasjetegninger, datert -
Vedlegg 4: Utkast sameievedtekter
Vedlegg 5: Reguleringsplan m/bestemmelser og Utbyggingsavtale med Risør kommune
Vedlegg 6: Matrikkelbrev
Vedlegg 7: Grunnboksutskrift fra mai 2026
Vedlegg 8: Meglers prosjektinformasjon

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

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

_____ _____
selger kjøper

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

Sted, dato:	Sted, dato:
Som selger:	Som kjøper:
---	---
---	---

_____	_____
selger	kjøper

FORELØPIG UTKAST TIL VEDTEKTER
FOR SAMEIET RISØRHOLMEN 9

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Risørholmen 9, og har gårdsnummer 16. bruksnummer xxxx i Risør kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst (dato) . Sameiet består av 22 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN 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 utomhus areal være offentlig tilgjengelig. Slike felles areal for Sameiet Risørholmen 9 er markert på vedtektenes Bilag 2 (tinglyses).

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** [4]. Disse arealene skal driftes av sameiene på Risørholmen i fellesskap. Det er etablert 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 (VGL), **Bilag** [4]. 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. Sameierne betaler sin andel av drifts-, vedlikeholds- og oppgraderingskostnadene til disse arealene som en del av felleskostnadene.

I sameiet er det etablert to heiser som betjener sameiets bygg. Sameiet tegner nødvendige serviceavtaler på heisene. Kostnader til drift, vedlikehold og oppgraderinger (herunder serviceavtaler og heiskontroll) av heisene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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 FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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.

Seksjonseier plikter å gjøre seg kjent med boligens stoppekraner og det anbefales å stenge hovedstoppekran ved lengre fravær fra boligen for å redusere risiko for vannskader.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, 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.
d) velge representant til Veg- og Grøntareallaget (VGL)
e) velge medlemmer til Valgkomite

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 nærstående 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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. Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 2 medlemmer som velges blant sameiere av det ordinære årsmøtet.

Komiteen velger selv sin leder.

Valgkomiteen skal innen fristen nevnt i eierseksjonslovens § 41, oversende sin innstilling til Styret.

Valgkomiteen skal innstille en person til hvert av de verv som skal besettes. Personene skal på forhånd være forespurt og sagt seg villige til å stille til valg.

Valgkomiteen tjenestegjør i et år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Valgkomiteen fremmer forslag på medlemmer av Valgkomiteen for kommende periode.

10 FORRETNINGSFØRER

101. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1. 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.

11.2. 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.

12. BODER, PARKERING, BÅTPLASSER

Parkeringsplasser er etablert i et felles garasjeanlegg på Risørholmen, Sameiet Risørholmen Garasje på gnr. 16 bnr. 1497. 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 (VGL).

I nevnte garasjeanlegg vil det også etableres boder, som vil tildeles enkelte seksjoner i utvalgte

Bilag eierseksjonssameier. Disse bodene vil inngå i 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.

13. 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.

14. 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.

Bilag 1: Sameie 9 tomtegrenser
Bilag 2: Offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer (tinglyses)
Bilag 3: Tilgjengelighet og adkomst i 1 etasje (tinglyses)
Bilag 4: Vedtekter vei- og grøntareallag (VGL)

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

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

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 BÅTPLASS

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 årskontigent (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 ander siden er fratrukket. Lysåpningen som skal gi plass til båt og fendere 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

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

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 fortøyningstrosser, støyfrie strekkavlastninger og fendere. Havneansvarlig kan forlange fortøyningen 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 BÅTPLASS

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. UTLEIE/FREMLEIE AV BÅTPLASS

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 missligholders 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.

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

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.

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

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 båtplass 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 båtplass.

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 båtplass i båtlagets anlegg.

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

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. VEDTEKTSENDRINGER

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

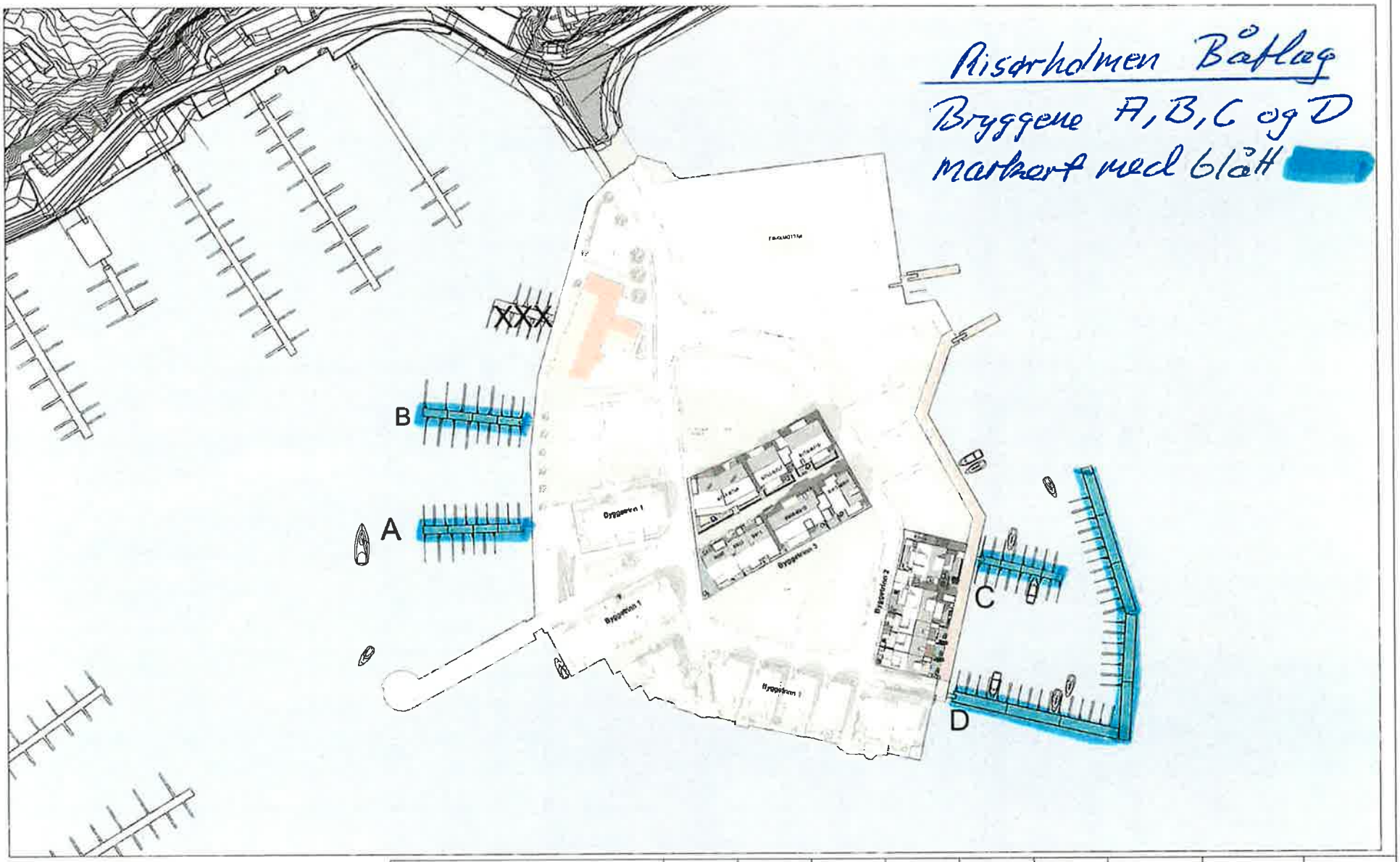
1. Kart over bryggeanlegg

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

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

Risørholmen Båtlag
Bryggene A, B, C og D
Markert med blått



Tegning: Illustrasjonsplan BT3 - salg inkl. BT2		Gnr./Bnr./Festenr.: 16/745	Fase: Foreløpig	Dato: 28.02.2020	Rev. ID: A	Dato rev.: 19.10.2020	Mål: (A3) 1:1000
Prosjekt: HA1507 Risørholmen	Prosjekterende: HOLTENARKITEKTENE AS SIVILARKITEKTER MNAL	Tiltakshaver: Solsiden 1 AS Holmen, Risør 4905	Tegn.: TG	Kontroll.: TC / KV	Godkjent:	Tegningsnr.: BT3-A71-1	
			FIL: Holmen_AC21_2D_planer_200402				

BLAG NR. 1

SJMme7YxF-HkVm0xXYeF

Verification

Transaction ID	SJMme7YxF-HkVmQxXYeF
Document	Vedtekter sameiet Risørholmen båtlag.pdf
Pages	7
Sent by	Linn Rustad Rui

Signing parties

Bjørn Tore Hagness	BjornTore.Hagness@backe.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Eirik Gjelsvik	eirik.gjelsvik@backe.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Asgeir Solheim	asgeir.solheim@fabritius.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Tor Bernhard Bøhm	tbbohm@gmail.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Jørn Arnesen	Jorn@autoutstyr.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to eirik.gjelsvik@backe.no
2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to Jorn@autoutstyr.no
2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to asgeir.solheim@fabritius.no
2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to BjornTore.Hagness@backe.no
2021-08-17 13:44:22 CEST,

E-mail invitation sent to tbbohm@gmail.com
2021-08-17 13:44:22 CEST,

Clicked invitation link Jørn Arnesen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:91.0) Gecko/20100101 Firefox/91.0,2021-08-17 13:45:22 CEST,IP address: 141.0.69.102

Document signed by Jørn Olav Arnesen
Birth date: 57/02/04,2021-08-17 13:46:32 CEST,

Clicked invitation link Asgeir Solheim
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Safari/605.1.15,2021-08-17 13:51:13 CEST,IP address: 193.90.222.182

Document signed by Asgeir Solheim
Birth date: 56/03/20,2021-08-17 13:53:14 CEST,

Clicked invitation link Bjørn Tore Hagness
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/92.0.4515.131 Safari/537.36,2021-08-17 14:19:35 CEST,IP address: 185.195.143.109

Document signed by Bjørn Tore Hagness
Birth date: 74/05/16,2021-08-17 14:20:34 CEST,

Clicked invitation link Tor Bernhard Bøhm
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/92.0.4515.90 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-08-17 18:49:05 CEST,IP address: 89.8.169.154

Document signed by Tor Bernhard Bøhm
Birth date: 51/11/23,2021-08-17 19:35:26 CEST,

Clicked invitation link Eirik Gjelsvik
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/92.0.4515.131 Safari/537.36,2021-08-18 09:51:21 CEST,IP address: 193.213.49.230

Document signed by Eirik Andre Gjelsvik
Birth date: 67/06/29,2021-08-18 09:53:50 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

Verified

SJMme7YxF-HkVmQxXYeF

FORELØPIG UTKAST TIL VEDTEKTER

Sameieavtale og vedtekter

for

Sameiet Risørholmen Garasje

Vedtatt på konstituerende sameiermøte [dato].

§1 Sameiet - eierform

Sameiet Risørholmen Garasje (Sameiet) 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 garasjen, er Solsiden 1 AS (heretter benevnt «utbygger») (org.nr. 913 948 262).

Sameiet eier gnr. 16 bnr. 1497 i Risør kommune. Sameiets anleggseiendom er grensende til Eierseksjonssameiet Risørholmen 5 (Eierseksjonssameiet). Deler av Eierseksjonssameiets eiendom (trapper/heiser fra garasjekjeller opp til terreng), kan benyttes av andelseierne i Sameiet. Sameiet og brukere av Sameiets eiendom plikter å forholde seg til de retningslinjer som er fastsatt av eierseksjonssameiet hva angår rettigheter til slik bruk.

Andeler i Sameiet blir knyttet til parkeringsplasser og ikke til boder. Sameiet består av totalt 103 ideelle andeler. Alle boligene er solgt fra utbygger med minst en parkeringsplass. I tillegg er det felles boder for sykkel og kajakk/kano, jfr. Bilag 1. Bakgrunnen for at man har valgt å ikke legge eierandeler i Sameiet på boder, er å forenkle avstemminger på årsmøter o.l.. Alle seksjonseiere på Risørholmen eier i utgangspunktet minst en parkeringsplass i garasjesameiet, og gjennom dette er man sikret både en stemmerett og en plikt til å betale en andel av Sameiets driftskostnader.

Hver «ordinær» p-plass har en andel på 1/103. Utbygger, ved Solsiden 1 AS, fordeler andelene og alle andeler er tilordnet en eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass. En sameier kan eie flere ideelle andeler.

Nærværende dokument gjelder som sameieavtale og vedtekter for Sameiet. Bilag 1 er en del av vedtektene.

§2 Rettslig råderett

Sameierne står fritt til å disponere rettslig over sin andel, men salg og utleie av parkeringsplass, samt utleie av boder, kan kun skje til andre eiere av bolig/eierseksjon på Risørholmen.

Utbygger disponerer faktisk og rettslig over usolgte andeler. Utbygger disponerer over retten til bruk, utnyttelse og salg av udisponerte arealer, inntil alle andeler i garasjen er solgt og overlevert ny eier, jfr. også §3.

Sameierne har tilgang til felles bodarealer og har eksklusiv bruksrett til egen tildelt bod, dersom en slik bod er tildelt, jfr §3.

Sameiets styre skal varsles skriftlig om overdragelser og utleie av andelene/bodene, slik at styret til enhver tid har en oppdatert oversikt over hvem som er sameiere/brukere av garasjeplassene og bodene. Slikt varsel skal sendes styret minst 3 uker før overdragelse/utleie finner sted. Sameiere kan ikke motsette seg en omdisponering av HC-parkeringsplasser ved behov. Boligseksjonseiere med dokumentert behov for HC-parkering har prioritet ved tildeling av HC-plasser. Ved omdisponering bytter sameierne bruksretten til hverandres parkeringsplass. Omdisponeringen skal skje i samarbeid med de berørte sameierne. For øvrig kan ikke styret selv omfordele parkeringsplassene uten samtykke fra de sameierne som har eksklusiv bruksrett til disse.

Enhver som skal overta en andel i Sameiet eller som skal ha tilgang til boder, må signere et eksemplar av nærværende dokument. Styret oppbevarer et eksemplar av signert sameieavtale for samtlige sameiere.

Det foreligger ikke forkjøpsrett til andelene, ei heller for sameierne i Sameiet.

Sameierne har ikke innløsnings- eller oppløsningsrett.

§3 Rett til bruk av boder, sportsboder og felles områder for oppbevaring av sykler, kajakker m.m.

I Sameiets eiendom er det etablert områder for boder og sportsboder. Utbygger står også fritt til å etablere nye boder i Sameiets eiendom, og fordele slike til enkelte seksjonseiere, så lenge Utbygger står som eier av en eller flere andeler i Sameiet. Den enkelte bod er/blir tildelt den enkelte seksjonseier av Utbygger. Dette i forbindelse med oppføring av det enkelte eierseksjonssameiet på Risørholmen, ved første gangs overtakelse av den enkelte seksjon, eller etterfølgende tildeling til den enkelte seksjonseier fra Utbygger. En slik bruksrett til bod kan ikke skilles fra eierretten til den enkelte seksjon. Boder kan således ikke overdras til andre enn den som til enhver tid er eier av den seksjon som opprinnelig fikk tildelt boden. Hva angår utleie, se § 2 ovenfor.

I Sameiets eiendom kan det etableres egne områder for oppbevaring av sykkel/kajakk o.l.. Slike områder disponeres i fellesskap av samtlige seksjonseiere (og leietakere i seksjoner) på Risørholmen.

§4 Bruk

Parkeringsplassene kan bare brukes til parkering av bil / motorsykkel / sykkel, og må ikke benyttes slik at bruken er til unødig eller urimelig ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke anledning til å montere utstyr eller innretninger på gulv, tak eller vegger på og rundt hver parkeringsplass uten samtykke fra styret. Lagring og oppbevaring av avfall og gods i garasjen er ikke tillatt, dog kan gods oppbevares i bodene.

Det er ikke adgang til å benytte Sameiets garasje til arbeider, vasking av biler og andre kjøretøy eller reparasjon av kjøretøy.

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet. Samtlige sameiere, samt eventuelle leietakere og brukere av boder, plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder.

Sameiets eiendom skal kun benyttes til garasje og boder.

§5 Felleskostnader og ansvar

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold fordeles på sameierne etter sameiebrøken. I felleskostnadene omfattes blant annet strøm, renhold, utskiftinger og løpende vedlikehold samt heiskostnader, jfr. §8.

Styret kan fastsette en månedlig/årlig sum pr. andel, som innbetales til felles konto til dekning av løpende utgifter.

Dersom en parkeringsplass skal benyttes til lading av el-bil eller lignende, må vedkommende for egen regning bestille montering av lader og egen strømmåler på uttaket, dersom dette er nødvendig for å bestemme strømforbruket.

Styret fastlegger en kostnad pr. kwh for lading og kostnaden skal i tillegg til strømkostnader, inkludere alle driftskostnader knyttet til ladesystemet og administrasjon av dette. Styret kan etablere løsninger der forbruk registreres og bruker faktureres direkte. Styret kan alternativt besørge avlesing av strømmålere for hver enkelt plass eller gjennomføre en beregning av antatt årlig strømforbruk for hver plass, som belastes den enkelte, og deretter avregnes mot faktisk forbruk hvert år.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad i forhold til sin sameiebrøk.

Ved tap av fjernkontroll og/eller nøkler til garasjen må den enkelte sameier dekke utgiftene til nyanskaffelse selv.

§6 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Sameiermøte kan avholdes som videomøte. Styret skal på forhånd varsle om dato og agenda for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig på epost og skal angi de saker som skal behandles på møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal alltid behandle:

1. behandle styrets eventuelle årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer.

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver ideell andel de eier.

En sameier kan være representert med fullmektig på sameiermøtet.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring av sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. andre rettslige disposisjoner over sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning
3. endring av vedtektene

Vedtak om salg av hele sameiegjenstanden, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Vedtektenes § 3, som gir eksklusive rett for seksjonseiere på Risørholmen til bruk av tildelte boder, kan ikke endres. Dette med mindre den enkelte seksjonseier som har fått tildelt slik rett til bruk av bod, skriftlig samtykker til endringen. Tilsvarende gjelder for enhver endring av felles boder for oppbevaring av kajakker, sykler etc., som krever samtykke fra styrene i samtlige eierseksjonssameier som er/blir etablert på Risørholmen. Utbyggers rett til disponering over arealer og usolgte andeler, jfr § 2 og § 3, kan heller ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

§7 Styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer, som kommer fra forskjellige sameier. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Styrets leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Styret kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Sameiet, og ellers sørge for at forvaltningen av Sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Beslutning om den daglige drift, herunder løpende vedlikehold, fattes av styret. Ved gjennomføring av kostnadskrevende tiltak som ikke er å anse som alminnelig vedlikehold, skal saken forelegges sameiermøtet for avgjørelse.

Styret skal sørge for forsvarlig regnskapsførsel.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet og tegner dets navn.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 8 Tilgang til heis i Eierseksjonssameiet

I Eierseksjonssameiet er det etablert heis som betjener Eierseksjonssameiets bygg, i tillegg til Sameiets garasje- og bodanlegg. Eierseksjonssameiet tegner nødvendige serviceavtaler på heisen. Kostnader til drift, vedlikehold og oppgraderinger (herunder serviceavtaler og heiskontroll) av heisen fordeles med 50% på Sameiet og 50 % på seksjonene i Eierseksjonssameiet beliggende i de to bygg som har direkte tilgang til heisen (fordeles i forhold til den enkelte seksjons sameierbrøk). Ingen kostnader (ut over lov-

og forskriftspålagte kostander) kan påføres heisregnskapet, uten etter samtykke fra styrene i Eierseksjonssameiet og Sameiet i fellesskap.

§9 Mislighold

Den sameier som, til tross for gjentatte advarsler, gjør seg skyldig i grovt/vesentlig mislighold av sine forpliktelser etter vedtektene og Sameiets ordensregler, kan utløses etter bestemmelsene i lov om sameige 18. juni 1965 nr. 6 § 13.

§10 Bakgrunnsrett

Ved motstrid mellom bestemmelser i nærværende dokument og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går bestemmelsene i dette dokument foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

***

Overtakelse garasjeplass(er)

Sted/dato , _____¬¬_____

Parkeringsplass(er) nr:_____

Mottat nøkkel til garasjen NR:_____

Mottatt fjernkontroll, 1. stk. pr. gar.pl. _____

Bodnr:_____
(dersom det overtas bod i garasjen)

_____¬¬¬_____
(Sameiers signatur og med blokkbokstaver)

_____
Adr. på Holmen

Bilag 1: Plantegning med garasjeplasser og boder

Avtale om utsatt formell overtakelse av fellesdel i garasjeanlegg

mellom

Solsiden 1 AS (Utbygger)

Og

De enkelte hjemmelshavere til andeler i gnr. 16 bnr. 1497 i Risør kommune, Sameiet Risørholmen Garasje (Garasjesameiet)

1. BAKGRUNN

På anleggseiendommen gnr. 16, bnr. 1497 i Risør kommune er det oppført et garasjeanlegg til bruk for seksjonseiere på Risørholmen. Sameiets anleggseiendom er grensende til Sameiet Risørholmen 5 og 6 (Risørholmen 5 og 6), byggetrinn 3 og 4. Garasjeanlegget er ferdigstilt innvendig, men det pågår arbeider med oppføring av Risørholmen 5 og 6 på toppen av garasjen. Det er også planlagt Sameiet Risørholmen 7 (Risørholmen 7), byggetrinn 6, på toppen av garasjen.

For å begrense ressursbruk knyttet til reklamasjoner/diskusjoner på forhold som vil kunne være uavklart frem til man har ferdigstilt oppføringen av Risørholmen 5, 6 og 7, er Utbygger og hjemmelshavere i Garasjesameiet enige om å utsette overtakelse av fellesdelen av garasjeanlegget. Dette slik at man gjennomfører formell overtakelsesforretning av garasjeanlegget og etablering av et styre i garasjesameiet, først på det tidspunkt oppføringen av bygningsmassen på Risørholmen 5, 6 og 7 er ferdigstilt (Overtakelse).

Denne avtale regulerer partenes rettigheter og plikter frem til Overtakelse, herunder fordeling av driftskostnader.

2. FORDELING AV DRIFTSKOSTNADER OG FORRETNINGSFØRSEL

Utbygger utarbeider årlige omforente budsjett for drift av garasjen i perioden frem til Overtakelse. Budsjettet omforenes gjennom at utbygger innkaller sameieledere, eller de disse måtte utpeke, til et årlig møte, der man enes om budsjettet. Med utgangspunkt i budsjettene faktureres den enkelte hjemmelshaver i Garasjesameiet for sin andel av de totale budsjetterte månedlige kostnader. Utbygger dekker andelen som faller på de p-plasser som til enhver tid ikke er solgt/overført til nye hjemmelshavere (Utbygger står som hjemmelshaver til disse p-plassene).

Partene er enige om at man i perioden frem til Overtakelse engasjerer samme forretningsfører som er engasjert av alle eierseksjonssameiene og båtlaget, til å forestå forretningsførsel for garasjeanlegget/Garasjesameiet. Kostnader til slik forretningsførsel fordeles i tråd med avsnittet ovenfor.

3. PARTENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Partenes rettigheter og plikter følger av overtakelsesprotokollen som er signert mellom Utbygger og den enkelte hjemmelshaver til andel/parkeringsplass i garasjesameiet.

rJfE9_mRDs-rkZB9Om0wi

I perioden frem til Overtakelse, skal eventuelle reklamasjoner knyttet til den enkelte p-plass i Garasjesameiet, fremmes fra hjemmelshaver til den enkelte p-plass direkte til Utbygger. Utbygger vil i slike tilfeller kunne omplassere hjemmelshaver til en annen midlertidig p-plass/bod i anlegget. Dette i perioden frem til mangelen vil kunne rettes.

Utbygger forestår salg av usolgte andeler i Garasjesameiet, samt fordeling av garasjeplasser/boder.

4. OVERTAKELSE

Så snart Utbygger har gjennomført overtakelse av Risørholmen 5, 6 og 7, fra entreprenør, kaller Utbygger inn til sameiermøte i Garasjesameiet. I dette sameiermøtet velges et styre for Garasjesameiet, og Garasjesameiet overtar ansvaret for drift og vedlikehold av Garasjesameiets eiendom. Umiddelbart etter at sameiermøte er avholdt og styret er valgt, skal Utbygger kalle inn en overtakelsesbefaring for Garasjesameiets eiendom. Det skal føres protokoll fra overtakelsesbefaringen, og alle eventuelle mangler som oppdages på befaringen skal protokolleres.

Oslo/Risør den

Andelseiere i Garasjesameiet:

For Solsiden 1 AS

_____

[hjemmelshaver] [andel]

_____

[hjemmelshaver] [andel]

_____

[hjemmelshaver] [andel]

_____

[hjemmelshaver] [andel]

_____

[hjemmelshaver] [andel]

rJfE9_mRDs-rkZB9Om0wi

Vedtekter for Risørholmen vei- og grøntareallag (VGL)

Stiftet 19.01.2021, org.nr. 926 412 566

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.07.2024, basert på endringer i udatert utkast. Revidert på årsmøtet 7.08.2025 med mindre endringer og nye bilag.

§ 1 Formål

Vei- og grøntareallaget (**VGL**) skal stå for den daglige driften av de veiene og grøntarealene som er omfattet av VGL, jf. §2.

§ 2 Områder VGL har ansvar for

VGL har ansvar for alle områder markert med blått i vedlagte tegning, **bilag 1**. Dette inkluderer veier, grøntarealer, lekeplasser, badestranden, belysning av disse og felles renovasjon. Arealene omtales i vedtektene som **Vei/grøntarealer.**

Det er tinglyst en erklæring på gnr. 16 bnr. 1676 (Sameie 5), hvor VGL plikter å drifte og vedlikeholde Batteristredet, jf. **bilag 2**.

§ 3 VGLs oppgaver

VGL skal sørge for at Vei/grøntarealer er i forsvarlig og brukelig stand. VGL 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.

VGL skal også kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av VGLs utgifter.

§ 4 Medlemmer

Alle eierseksjonssameier, borettslag, boligselskaper eller lignende som er eller blir etablert på Risørholmen, er pliktige Medlemmer av VGL (**Medlemmene/Medlemmer**). For enkelhets skyld brukes kun eierseksjonssameiet som begrep i vedtektene, men dette inkluderer også eventuelle andre eierformer.

Medlemskapet følger eiendommen som eierseksjonssameiet eller tilsvarende eier, og kan ikke skilles fra denne. Medlemmer kan ikke melde seg ut av VGL.

De som til enhver tid er Medlemmer fremkommer av medlemsoversikten i **bilag 3**. Medlemsoversikten skal oppdateres så snart det skjer endringer blant Medlemmene. VGL registrerer navn på det enkelte eierseksjonssameiet, samt eierseksjonssameiets styreleder eller representant, og registrert medlemskap.

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

Dersom Medlemmets eiendom blir delt eller sammenslått, har eier av den nye eiendommen rett og plikt til å bli medlem i VGL. Medlemmet som eier eiendommen som endres, plikter å varsle VGL om endringen.

Hvert Medlems representant besørger videreformidling av informasjon og beslutninger fra VGL, til sine seksjonseiere, andelseiere e.l.

§ 5 Regnskaps- og arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret i VGL følger kalenderåret.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet er VGLs øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes innen 1. september hvert år.

Bare Medlemmene har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet kan fatte vedtak (er vedtaksdyktig) når minst 50 % av Medlemmene, jf. § 4, er til stede.

Det bør i forkant av årsmøtet ha blitt avholdt årsmøter i Medlemmenes eierseksjonssameier. Dette vil sikre at årsmøtet i VGL har tilstrekkelig grunnlag for å treffe beslutninger. For å kunne få til dette, må de saker som årsmøtet i VGL skal behandle, gjøres kjent for Medlemmene i rimelig tid før Medlemmenes egne årsmøter. VGL skal derfor innen 1. april hvert år oversende en orientering om saker årsmøtet skal behandle, samt eventuell dokumentasjon, til Medlemmene for fremlegging i Medlemmenes årsmøter.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- Styrets årsmelding for foregående år
- Regnskap for foregående år
- Budsjett for inneværende år, herunder fastsette kontingentens størrelse
- Arbeidsplan for inneværende år
- Innkomne saker
- 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.

§ 6.1 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.

§ 6.2 Avstemming

Årsmøtet treffer beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte representanter for Medlemmene. Hvert Medlem har én stemme pr. seksjon i det sameiet de representerer, jf. **bilag 4**. Dette innebærer at hvert Medlem har ulike antall stemmer, avhengig av Medlemmets antall eierseksjoner.

Stemmelikhet 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.

Ved endring av vedtektene kreves 2/3 flertall av de fremmøtte Medlemmene.

Avstemmingsresultatet skal føres i protokollen, der antall stemmer for og imot skal fremgå.

§ 6.3 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 i VGL senest 15. juli.

§ 7 Styret

Årsmøtet skal velge et styre for VGL.

§ 7.1 Styrets sammensetting

Styret velges blant representantene fra hvert av Medlemmene, fortrinnsvis slik at de største eierseksjonssameieneer representer i VGL styre. Representanter som ikke velges inn i styret, vil motta innkalling, har møte- og stemmerett på styremøtene, men trenger ikke møte.

Styret velger selv blant sine medlemmer styreleder og sekretær.

Styremedlemmer velges for en 2-årsperiode.

§ 7.2 Styrets oppgaver

Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret etter en tidslinje gitt av **bilag 5**:

- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
- Sørge for ordnet regnskap
- Utarbeide forslag til budsjett for VGL
- Utarbeide forslag til arbeidsplan for VGL
- Lede driften av vei/grøntarealer, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet, budsjett og arbeidsplan.
- Arrangere vårdugnad siste lørdag i april og høstdugnad siste lørdag i september

- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på vei/grøntarealer
- Gjøre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver.
- Sørge for hensiktsmessig skilting for å hindre ufornuftig bruk av veiene.
- Avgjøre spørsmål fra Holmens beboere, foreninger og andre om bruk av veien og fellesarealene.
- Sette og forvalte retningslinjer for beplantning (**bilag 6)**
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter.
- Sette i verk misligholdsaksjoner etter vedtektene § 10
- 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 Medlemmene i VGL.

§ 7.3 Avstemming

Styret er vedtaksdyktig når minst ½ av styrets medlemmer er til stede, og minst ½ av totalt antall stemmer i eierseksjonssameierne er representert. Ved økonomiske beslutninger må Styreledervære til stede.

Styremøter kan også gjennomføres via videokommunikasjonsplattformer som Teams, Skype e.l.

§ 7.4 Styrelederens fullmakter

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

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

§ 8 Kontingent

Hvert Medlem er pliktig å betale kontingent til VGLs konto hvert kvartal, senest henholdsvis 1. april, 1. juli, 1. oktober og 1. januar.

Kontingenten fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter VGL har hatt eller vil ha til forvaltning av vei/grøntarealer, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer el. og til administrasjon av VGL. 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.

Styret kan kreve ytterligere betaling fra Medlemmene dersom det påløper uforutsette kostnader, og kontingenten ikke er tilstrekkelig.

§ 9 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.

§ 10 Sanksjoner ved Medlemmers mislighold

Hvis et Medlem misligholder betalingsforpliktelsen etter VGLs vedtekter eller pålegg fra årsmøte eller styret, for eksempel ved ikke å betale kontingent, kan styret inndrive betalingskravet.

§ 11 Ansvar for skade på Vei/grøntarealer

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 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.

§ 12 Tredjemanns bruk av Vei/grøntarealer

Området som omfattes av disse vedtektenes § 2, er ihht gjeldende regulering offentlig tilgjengelige områder. Tredjemann har derfor rett til å benytte Vei/grøntarealer.

§ 13 Utmelding

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

Bilag 1: VGL omfatter, er markert med blått

Bilag 2: Erklæring tinglyst på gnr./bnr. 16/1676

Bilag 3: Medlemsoversikt

Bilag 4: Oversikt avstemning årsmøtet

Bilag 5: Tidslinje

Bilag 6: Retningslinjer for beplantning

Bilag 1

Veilaget omfatter områdene

Egen avtale med Sjøsenteret



Tegning: Utomhusplan	Eiendom/Festenr.: 18/745	Fase: Forslagsg	Dato: 28.02.2022	Rev. ID:	Dato rev.: -	Målestokk (A4): 1:500
Prosjekt: HA1507 Risør/Sneek	Prosjekterende: HAVNEARKITEKTENE AS	Tiltakshaver: Salvidan 1 AS Holmen, Risør 4950	Dgn.:	Kontrollert:	Godkjent:	Tegningsnr.: H-A10-01

TG_Holmen_KO1_20_planer_220402 Tegnefil.pln

N

Solposisjon sommarkl

Bilag 2: Erklæring tinglyst på gnr./bnr. 16/1676

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
964977402
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM OFFENTLIG TILGJENGELIG UTEOPPHOLDSAREAL PÅ GNR/BNR 16/1676

1.
Uteoppholdsarealet som har fått betegnelsen o_G11 på vedlagte skisse skal være offentlig tilgjengelig. Arealet kan brukes til det som reguleringsplanen for området bestemmer.

2.
Risørholmen vei- og grøntareallag (RVG) Org.nr. 926 412 566 plikter å drifte og vedlikeholde arealet.

3.
Ved inngrep på området som følge av reparasjoner og vedlikehold, plikter RVG å sette arealet i samme stand som den var før inngrepet.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen 16/1676 og kan ikke slettes uten etter samtykke fra hjemmelshaver på 16/1676 og sameiet RVG.

Sted / dato: , Lysaker, 8/4-2022

Hjemmelshaver til gnr./bnr. 16/1676
Morten Erling Johannesen
Solsiden 1 AS
org.nr. 913 948 262

Hjemmelshaver til gnr./bnr. 16/1676
Bjørn Tore Hagness
Solsiden 1 AS
org.nr. 913 948 262

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 659057
17 JUN 2022
STATENS KARTVERK

Bilag 3

Pr. august 2025 består Vei og grøntareallaget (VGL) av følgende medlemmer:

Medlem	**Org.nr.**	**Antall seksjoner**	**Eiendom**	**Fra dato**	**Styreleder/representant**
Sameiet Risørholmen 1	925 957 569	5	16/1481	3.7.2020	Einar Hveem Oddvar Halvorsen
Sameiet Risørholmen 2	925 938 904	8	16/1482	3.7.2020	Bjørn Ramberg Lauritz Maartman Paulsen
Sameiet Risørholmen 3	925 958 603	8	16/1483	3.7.2020	Morten Sætre Tove Greina
Sameiet Risørholmen 4	927 004 674	9	16/1484	12.3.2021	Bente Helverschou Bente Helverschou
Sameiet Risørholmen 5	929 785 630	19	16/1676	17.6.2022	Inge-Magnar Olerud Hilde M. Olerud
Sameiet Risørholmen 6	931 177 699	8	16/1677	2.3.2023	Mari Hasveen Heer Hilde Reiersen
Sameie 7	*)	6	16/1689	1.07.2025	Philip Stephansen Solsiden 1 AS Harald Helverschou
Sameie 8	*)	5	16/1690	1.07.2025	Erik Hagestuen Robert Jensen
Sameiet Solsiden 1	932 377 888	10	16/1346	1.07.2025	Philip Stephansen Solsiden 1 AS Hanne Grethe Mesel
Totalt antall seksjoner		**78**			

Bilag 4

Medlemsoversikt med antall seksjoner/stemmer pr. juli 2025

Medlem	**Antall seksjoner/stemmer**
Sameiet Risørholmen 1	5
Sameiet Risørholmen 2	8
Sameiet Risørholmen 3	8
Sameiet Risørholmen 4	9
Sameiet Risørholmen 5	19
Sameiet Risørholmen 6	8
Sameiet Risørholmen 7	6
Sameiet Risørholmen 8	5
Sameiet Solsiden 1	10
Sum	**78**

Skjema for opptelling av stemmer:

Medlem	**Antall seksjoner**	**Stemmer for**	**Stemmer imot**	**Blanke stemmer**
Sameiet Risørholmen 1	5			
Sameiet Risørholmen 2	8			
Sameiet Risørholmen 3	8			
Sameiet Risørholmen 4	9			
Sameiet Risørholmen 5	19			
Sameiet Risørholmen 6	8			
Sameiet Risørholmen 7	6			
Sameiet Risørholmen 8	5			
Sameiet Solsiden 1	10			
Sum	**78**			

Opptelling av hvert medlems stemmer (én stemme per seksjon) innebærer for eksempel at et eierseksjonssameie kan stemme et forslag ned på sitt årsmøte, men at det i sum kan bli vedtatt når alle seksjoners stemmer regnes med.

Bilag 5

Tidslinje for Vei- og grøntareallaget (VGL) sitt arbeid gjennom året

Tidspunkt	**Handling**
Innen 1. april	VGL må orientere Medlemmene om faste saker til behandling på VGL årsmøte, altså årsmelding og regnskap for foregående år, samt forslag til arbeidsplan og budsjett for inneværende år
Innen utgangen av juni (følger ikke av VGL vedtekter)	Medlemmene avholder årsmøte i de enkelte eierseksjonssameier
Innen 15.juli	Medlemmene melder innspill og saker til behandling på VGL årsmøtet til styret, samt resultatet av valgene i de enkelte eierseksjonssameiernes årsmøter, herunder hvem som er styreleder og representant til VGL.
Senest to uker før årsmøte	Styret sender innkalling til årsmøte
Innen 1. september	VGL avholder sitt årsmøte og konstituerer nytt styre
Innen 1. oktober	Ny vedtatt kontingenten betales fra 1.oktober og hvert kvartal utover



Holmen Vei- og grøntareal lag
Org.nr. 926412566

Retningslinjer for beplantning på Holmen

Vedtatt som bilag til Vei- og grøntareallaget (VGL) vedtekter på årsmøtet 07.08.2025

Formål

Felles uteområder på Holmen utgjøres av grøntarealer, lekeområder, veier og strand, beskrevet i overtakelsesprotokoller fra utbygger og entreprenør til Vei- og grøntareallaget pr. 2020, og i VGLs vedtekter.

Retningslinjene for beplantning er satt til å sørge for at de godt planlagte og flotte fellesarealene vi har på Holmen opprettholdes og utvikles best mulig. Retningslinjene skal særlig sikre at utsyn og etablerte siktlinjer opprettholdes, samtidig som vi skaper vakre og gjerne humlevennlige grøntområder.

Retningslinjene gir også føringer for beplantning på garasjetaket, slik at skader på membran unngås.

Generelt for beplantning på Holmen

Eiere av hus og leiligheter på bakkeplan kan plante på egen tomt, langs vegg og espalier på grensen til fellesområdet som følger:

- Generelt gjelder at beplantning ikke må komme i veien for naboers utsyn og for de siktlinjene mot havet og Risør by som er etablert, og som følger av reguleringsplan for Holmen.
- Unngå at busker eller hekker vokser seg høyere enn gjerdet.
- Planting i kasser, må skje på egen tomt
- Ansvar for stell av egen beplanting ligger hos eier, inkludert beskjæring
- Ta kontakt med ditt sameies representant i VGL dersom du er i tvil om hva du kan gjøre

Ønske om beplantning på fellesarealer, skal rettes til VGLs representant for det sameiet som ønsket kommer fra. Ønsket/forslaget følges opp av styret i VGL. Budsjett, hensyn til vedlikehold og opprettholdelse av fritt utsyn og siktlinjer vil være avgjørende for om ønsker kan innfris.

Spesielt for beplantning oppe på garasjeanlegget

All beplantning oppe på garasjeanlegget må skje i samråd med VGL, ved respektive sameies representant i VGL.

Det må utvises stor forsiktighet ved planting oppe på garasjetaket. Bruk ALDRI spett eller stikkspader, men gartnerspade med flat ende. Disse skal finnes i VGL felles redskapsbod (del av plastboden ved søppelanlegget). For planting av løk og sommerblomster, eller fjerning av ugress, brukes planteskje med butt ende.

Seksjonseiere som ved uaktsomhet skader membran vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Beskrivelse av garasjetakets dekke

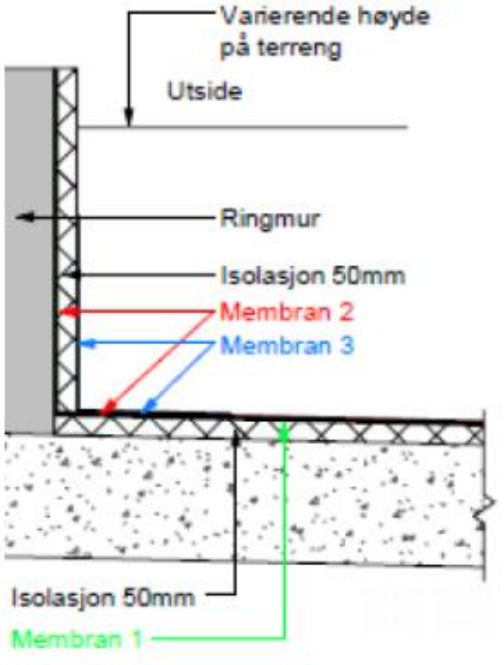
Deler av fellesområdene ligger over garasjeanlegget som er dekket av membraner som skal beskytte mot vanninntrenging. Over mebran følger et lag av pukk/leire og deretter jord med anlagt plen eller beplantede bed, se Figur 1 under.



Membranen på bildet ligger både på taket og ført opp på veggene.



Alle områdene mellom byggene har membran



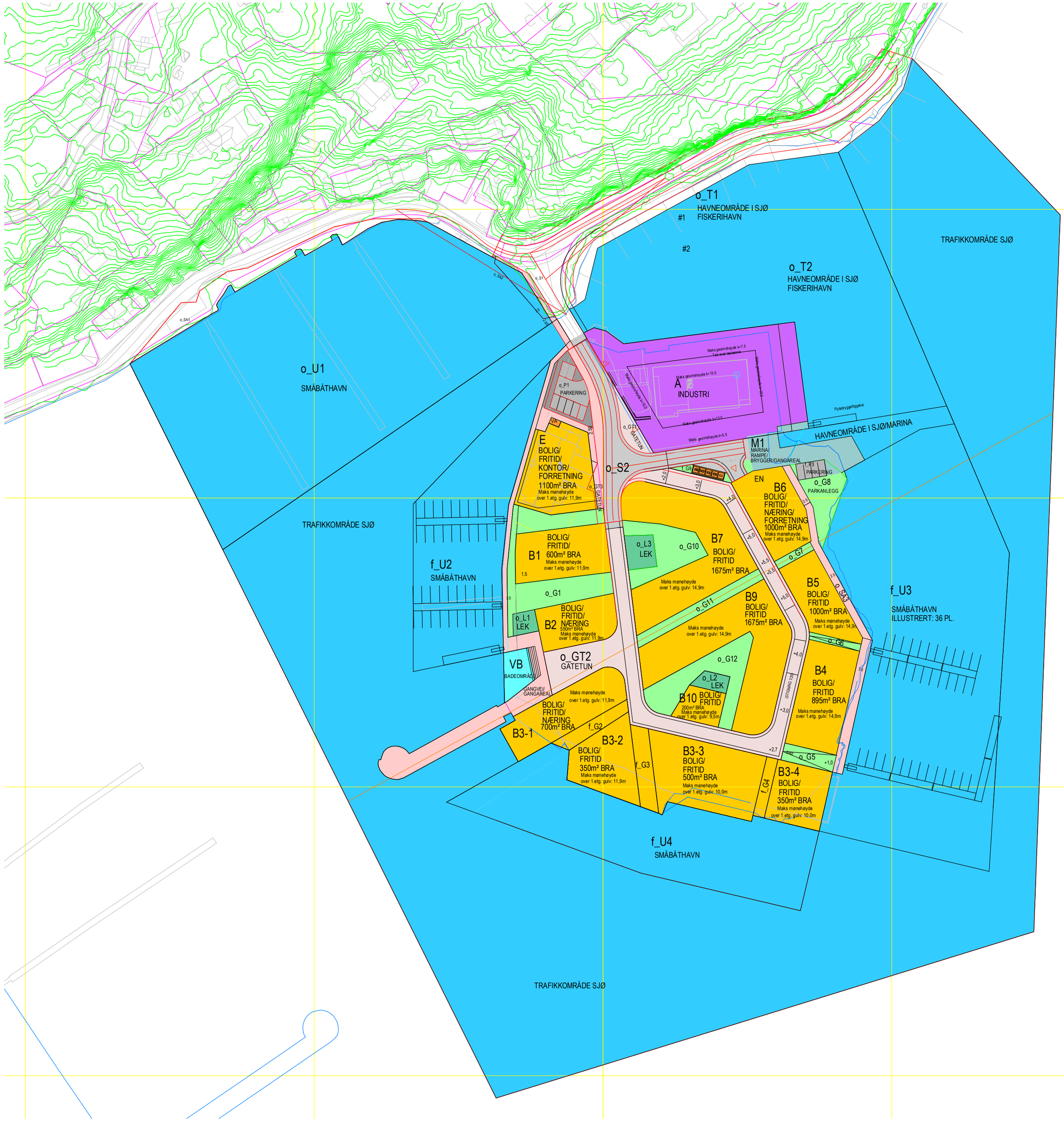
Hele oppbyggingen av tettingen er skjematisk vist til venstre.

Opp på membranen er det lagt en «drensmatte» (ikke vist på skissen) og deretter er det fylt på med jord/grus/asfalt.

Det vil være varierende tykkelse på jord/grus ned til membranen.

Vær veldig forsiktig når det skal graves i jord/grus på uteområdet. Har man kommer ned til drensmatten har man gravet for langt.

Figur 1: Illustrasjon av garasjetakets dekke gitt av utbygger Backe AS



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
	Revidert reguleringsplan	22.09.2026	PD	KV

1340	INDUSTRI	
1540	VANN- OG AVLØPSANLEGG	
1550	RENOVASJONSANLEGG	
1590	ØVRIGE ANLEGG	
1600	UTEOPPHOLD	
1001	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
2011	KJØREVEI	
2014	GATETUN	
2016	GANGVEI / FORTAU	
2018	ANNEN VEGGRUNN / TEKN. ANLEGG	
2041	KAI	
2080	PARKERINGSPLASSER	
6740	SMÅBÅTHAVNANLEGG I SJØ M. TILHØRENDE STRANDSONE	
6100	FERDSEL	
6220	HAVNEOMRÅDE I SJØ	
6240	SMÅBÅTHAVN	
6770	BADEOMRÅDE	

Tegning:
Reguleringskart Risørholmen 2026

Prosjekt: **Utbygging Risørholmen**	Gnr./Bnr.:
Tiltakshaver: **Solsiden 1 AS**	Fase: **Rev Reg.plan**
PROSJEKTERENDE: KVARTS arkitekter AS, St. Olavs plass 3, 0165 Oslo, kvartsarkitekter.no	Dato: **17.11.2015**
FIL: HOLMEN RISØR - PLANKART GR LAG FOR REV. 2026.pln	Målestokk: *(A2)* **1:1000**
Tegn.: **PD** / Kontroll: **KV** / Godkjent: **KV**	Tegningsnr.: **A10-1**

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
Rev. 02.09.2021 ihht. brev fra kommunen datert 20.04.2020
Rev. 13.05.2026 (Mindre vesentlig reguleringsendring)
Rev. 22.09.2026 ihht innspill fra Fylkeskommune og Statsforvalter.

OMREGULERING AV HOLMEN. RISØR KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. PLANOMRÅDET
Planområdet er vist på plankart datert 17.11.2015, sist endret 19.10.2026

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 og med B7 samt områdene B9 og 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 en 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 tilfredsstille 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, henholdsvis o_L1, o_L3 og o_L2, 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.

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 trafikantkategorier, 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, o_P1, er offentlig tilgjengelige. Det tillates at 3 av plassene er reservert for beboere i felt E, slik som tinglyst.

Parkeringsplasser på bakkeplan, f_P3, er felles for beboerne på Holmen.

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 o_P1 kan sammen med o_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 kontainere 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 forurensingsdirektoratet (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 / fortøyningsanordninger.
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

Promenaden langs strandsonen, o_SA3 tillates etablert med bedde 3,5 meter utenfor byggefelt B4. Utenfor byggefeltene B5 og B6, tillates promenaden etablert med bredde 2,5 meter. Promenaden 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. Felt o_G8 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for byggefelt B6.
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

.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 745 i 4201 RISØR kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.05.2026 kl. 09.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.05.2026 kl. 09.52

Adresse(r):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gateadresse: **Holmen 67**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**

Postkrets: **4950 RISØR**

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

Gateadresse: **Holmen 71**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 73**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 75**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 77**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 79**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 81**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 83**
Gatenr: **1965**
Kommune: **RISØR**
Postkrets: **4950 RISØR**

Gateadresse: **Holmen 85**
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

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 450 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/401070-1/200 04.04.2019 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/353735-1

2025/484282-1/200 02.05.2025 11:11 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
ORG.NR: 976 756 673
TIL: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1333944-2/200 28.09.2018 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/401070-1/200 04.04.2019 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/353735-1

2025/484282-1/200 02.05.2025 11:11 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
ORG.NR: 976 756 673
TIL: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/353735-1/200 25.03.2019 **PANTEDOKUMENT**

21:00
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 **BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346 FNR: 0
SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2022/163409-1/200 10.02.2022 **BESTEMMELSE OM BÅTOPPTREKK**
21:00
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 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
21:00
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 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0901 GNR: 16 BNR: 745

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

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

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

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

2021/1034602-1/200 24.08.2021 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1497

2022/317535-1/200 22.03.2022 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1676

2022/317564-1/200 22.03.2022 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1677

2024/1243404-1/200 21.03.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 225 000
Omsetningstype: Uoppgitt
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1346

2025/436285-1/200 22.04.2025 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1689

2025/436293-1/200 22.04.2025 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4201 GNR: 16 BNR: 1690

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 tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utbyggingsavtale

07.12.2016

Mellom

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

og

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

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

1. Generelt

1.1 Planer, retningslinjer og avtaler

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

Følgende dokumenter gjelder for denne utbyggingsavtalen i oppført rekkefølge:

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

1.2 Formål

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

2. Utbyggers plikter og ansvar

2.1 Omfanget av utbyggingen

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

2.2 Eiendommene – grunnerverv – overdragelse

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

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

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

UTB har en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke, og disponere rettslig over, områdene f_U2, f_U3 og f_U4 slik disse områdene fremgår av reguleringsplanen.

UTB overskjøter til RK, vederlagsfritt, områdene med betegnelsene o_S2, og o_GT1 slik som det fremgår av vedlegg 1.

2.3 Fremdrift

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

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

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

2.5 Gangvei/gatetun

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

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

2.6 Vann og avløp

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

Under prosjekteringen skal særlig det branntekniske vies stor oppmerksomhet. Under prosjekteringen skal det utarbeides løsninger som 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-ledningsnettet, er UTB's ansvar. Overvannsanlegg må planlegges og flomveier sikres under utarbeidelsen av planene.

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

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

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

Ved tilkobling av boligenheter til det offentlige vann- og avløpsnettet 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 tømming av anleggene. Tømming skjer til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrifter.

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

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

2.9 Byggeområder, velforening – drift av fellesområder

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

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

2.10 Fyllingsmolo og offentlige båtplasser o_U1

RK eller den RK utpeker, har rett til å benytte fyllingsmoloen beliggende ved o_U1 (gnr. 16 bnr. 19).

2.11 Privat småbåtanlegg, havneområde U2-4

UTB har full faktisk og rettslig, herunder kommersiell, disposisjonsrett over båtplassene som UTB kan anlegge i sjøområdene f_U2, f_U3 og f_U4. Anlegget eies og driftes av UTB eller annen som UTB inngår avtale med, f.eks. en sammenslutning stiftet av utbygger som ivaretar disse rettighetene.

3. Risør kommunes plikter og ansvar

3.1 Eiendommene – heftelser

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

3.2 Overdragelse – vann og avløpsanlegg

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

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

4. Økonomiske betingelser

4.1 Utbygging av Holmen

UTB bekoster utbyggingen av Holmen.

4.2 Opprusting av fylkesvei 8 (o_S1) og fortau til Holmen

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

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

4.3 Opprusting av offentlige områder på Holmen

UTB skal stå for opprustingen av de fremtidige offentlig tilgjengelige områdene (o_L1-3, o_G1 og o_G5-12, o_S2, M1, o_SA3, o_GT1 o_GT2 , o_P1, gangvei unntatt molo) på Holmen, jfr. vedlegg 1.

5. Diverse

5.1 Kjøpere av fast eiendom

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

5.2 Arbeidsvilkår

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

5.3 Tvister

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

5.4 Varighet – opphør – revisjon – transportere

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

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

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

5.5 Ikrafttredelse

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

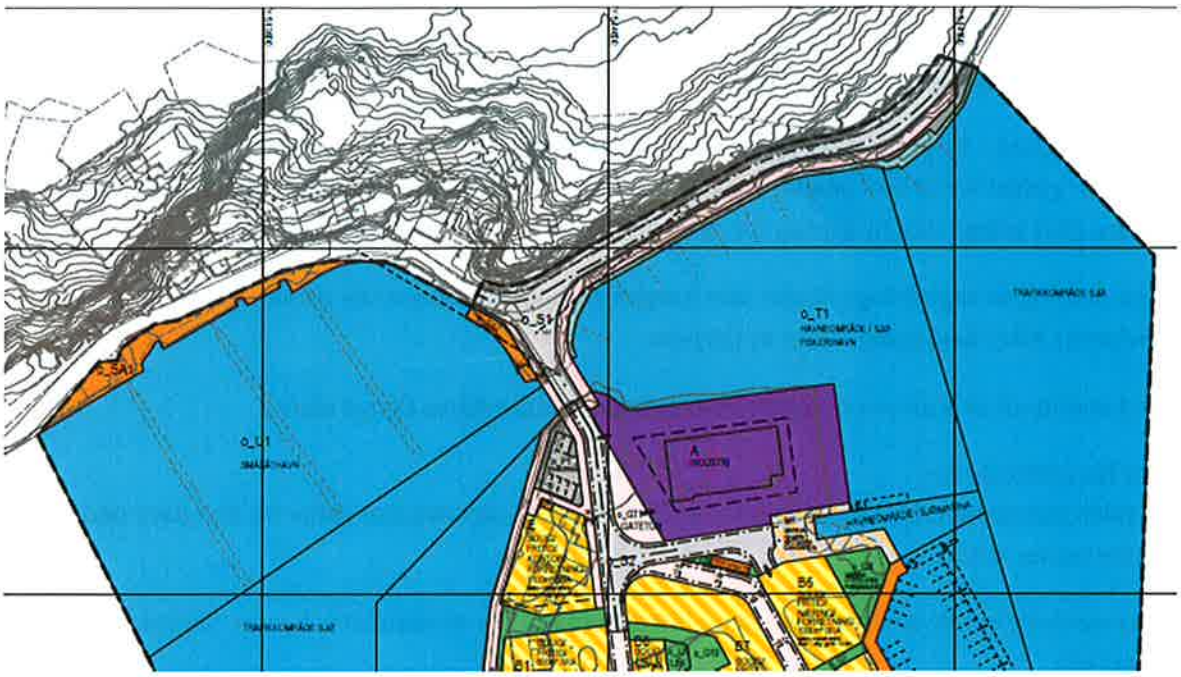
Nærværende avtale er opprettet og undertegnet i to – 2 – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo, den 28/4 - 2017	Risør, den .../... - 2017
Solsiden 1 AS	Risør kommune
v/Prosjektleder	v/Ordfører

Vedlegg:

1. Kartutsnitt over nordre del av Holmen

Vedlegg 1



ERKLÆRING OM OFFENTLIG TILGJENGELIG UTEOPPHOLDSAREAL PÅ GNR/BNR 16/(bnr)

1.
Uteoppholdsarealet som har fått betegnelsen o_G7 på vedlagte skisse skal være offentlig tilgjengelig. Arealet kan brukes til det som reguleringsplanen for området bestemmer.

2.
Risørholmen vei- og grøntareallag (VGL) org.nr. 926 412 566, plikter å drifte og vedlikeholde arealet.

3.
Ved inngrep på området som følge av reparasjoner og vedlikehold, plikter VGL å sette arealet i samme stand som den var før inngrepet.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen 16/(bnr) og kan ikke slettes uten etter samtykke fra hjemmelshaver på 16/(bnr) og sameiet VGL.

Sted / dato: , _____

_____
Hjemmelshaver til gnr./bnr. 16/1676
Magnus Aune Hvam
Solsiden 1 AS
org.nr. 913 948 262

_____
Hjemmelshaver til gnr./bnr. 16/1676
Bjørn Tore Hagness
Solsiden 1 AS
org.nr. 913 948 262



Prosjekt: Risørholmen **Tegning:** **Tomtegrense Byggetrinn 5**	**Prosjekterende:** KVARTS arkitekter AS St. Olavs plass 3 0165 Oslo kvartsarkitekter.no	**Tiltakshaver:** Solsiden 1 AS Holmen, 4950 Risør	Dato: 10.03.2026		Mål: **1:500 (A3)**	Tegningsnr.: **B5-A10-1**
		Filnavn: BT5_260304.pln	Sign.: **PD**	Kontroll: **FS/KV**	Godkjent: **KV**	Rev. ID

ERKLÆRING OM TILGJENGELIGHET OG ADKOMST
TIL OG FRA GARASJEN

PÅ GNR/BNR 16/(bnr)

1.
I områdene som er merket A1 og A2 i vedlagte skisse, skal det i 1. etasje være fri og tilgjengelig rømningsvei fra garasjen til det fri. Områdene skal til enhver være uten hindringer.

2.
De samme områdene, kun i 1. etasje, skal være tilgjengelige for beboere på Holmen ved transport av kajakk/kano til og fra garasjen.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen **16/(bnr)** og kan ikke slettes uten forutgående skriftlig samtykke fra Sameiet Risørholmen Garasje 16/1346, hjemmelshaver på **16/(bnr)** og sameiet VGL.

Sted/dato: _____

_____
Hjemmelshaver til gnr./bnr. 16/1676
Magnus Aune Hvam
Solsiden 1 AS
org.nr. 913 948 262

_____
Hjemmelshaver til gnr./bnr. 16/1676
Bjørn Tore Hagness
Solsiden 1 AS
org.nr. 913 948 262



Prosjekt: Risørholmen **Tegning:** **Tomtegrense Byggetrinn 5**	**Prosjekterende:** KVARTS arkitekter AS St. Olavs plass 3 0165 Oslo kvartsarkitekter.no	**Tiltakshaver:** Solsiden 1 AS Holmen, 4950 Risør	Dato: 07.05.2026		Mål: **1:500 (A3)**	Tegningsnr.: **B5-A10-2**
		Filnavn: BT5_260304.pln	Sign.: **PD**	Kontroll: **FS/KV**	Godkjent: **KV**	Rev. ID

Notat

Norconsult

Oppdragsgiver: Solsiden 1 AS
Oppdragsnr.: 52501993 Dokumentnr.: 52501993-RIE-001

Til:	Philip Stephansen - Solsiden 1 AS
Fra:	Norconsult, Aleksandra Sjøen
Sted, dato:	Sandvika / 2026-09-23

Risørholmen - Vurdering av magnetfelt og skjerming fra nettstasjon

Bakgrunn

Dette notatet skal vurdere magnetfelt fra nettstasjonen ved Risørholmen i Risør kommune. Norconsult er kontaktet for å gjøre en vurdering av magnetfelt fra nettstasjonen i planlagte boliger. Denne vurderingen gjøres for å oppfylle varsomhetsstrategien rundt magnetfelt som er anbefalt av myndighetene. Notatet skal redegjøre for planlagt situasjon, samt eventuelt foreslå avbøtende tiltak for å redusere magnetfeltstyrken.

Det er ikke vurdert støy eller vibrasjoner i denne rapporten.

Magnetfelt fra elektrisk anlegg

Magnetfelt oppstår når det går strøm gjennom elektriske ledere og måles i enheten mikrotesla (µT). Magnetfelt er vektorfelt som beskriver evnen til å påvirke elektriske ladninger, elektriske strømmer og magnetiske materialer.

Magnetfeltet som vurderes i dette notatet omtales også som «B-felt» eller «magnetisk flukstetthet». Elektriske anlegg som bidrar til magnetfeltstyrke er i denne sammenhengen høyspentledninger, skinnepakker, stigekabler, jordkabler, transformatorstasjoner og nettstasjoner.

Størrelsen på magnetfeltet er avhengig av strømstyrken gjennom ledningen eller anlegget, avstanden til anlegget og hvordan flere felt-kilder virker sammen. Generelt kan man si at magnetfeltet øker med økt strømstyrke og avtar med økende avstand til elektriske anlegg. Merk at magnetfeltet ikke avhenger av spenningsnivå og det er derfor de samme vurderinger som bør ligge til grunn for høy- og lavspentanlegg med tanke på magnetfelt.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) har i strålevernforskriften satt et *utredningsnivå* på 0.4 µT med tanke på langvarig eksponering for magnetfelt i forbindelse med oppføring av nye bygg eller nye høyspentanlegg. Utredningskravet er særlig relevant for bygg og områder hvor personer skal oppholde seg over lengre tid som boliger og barnehager.

Årsgjennomsnittet av magnetfeltet er det som legges til grunn for vurdering i henhold til utredningsnivået. Hvis årsgjennomsnittet for magnetfeltet er under 0.4 µT, anses kravene i strålevernforskriften som oppfylt. I slike tilfeller er det ikke nødvendig med ytterligere utredning eller vurdering av tiltak. Selv om årsgjennomsnittet for magnetfeltet overstiger 0.4 µT, betyr det ikke automatisk at det vil utløse krav om avbøtende tiltak.

Magnetfelt fra elektriske anlegg kan reduseres ved hjelp av skjerming. Effekten av skjermingen avhenger blant annet av materialvalg, tykkelse og plassering i forhold til feltkilden. I dette notatet vurderes bruk av aluminiumsplater som et tiltak for å redusere magnetfeltstyrken fra nettstasjonen.

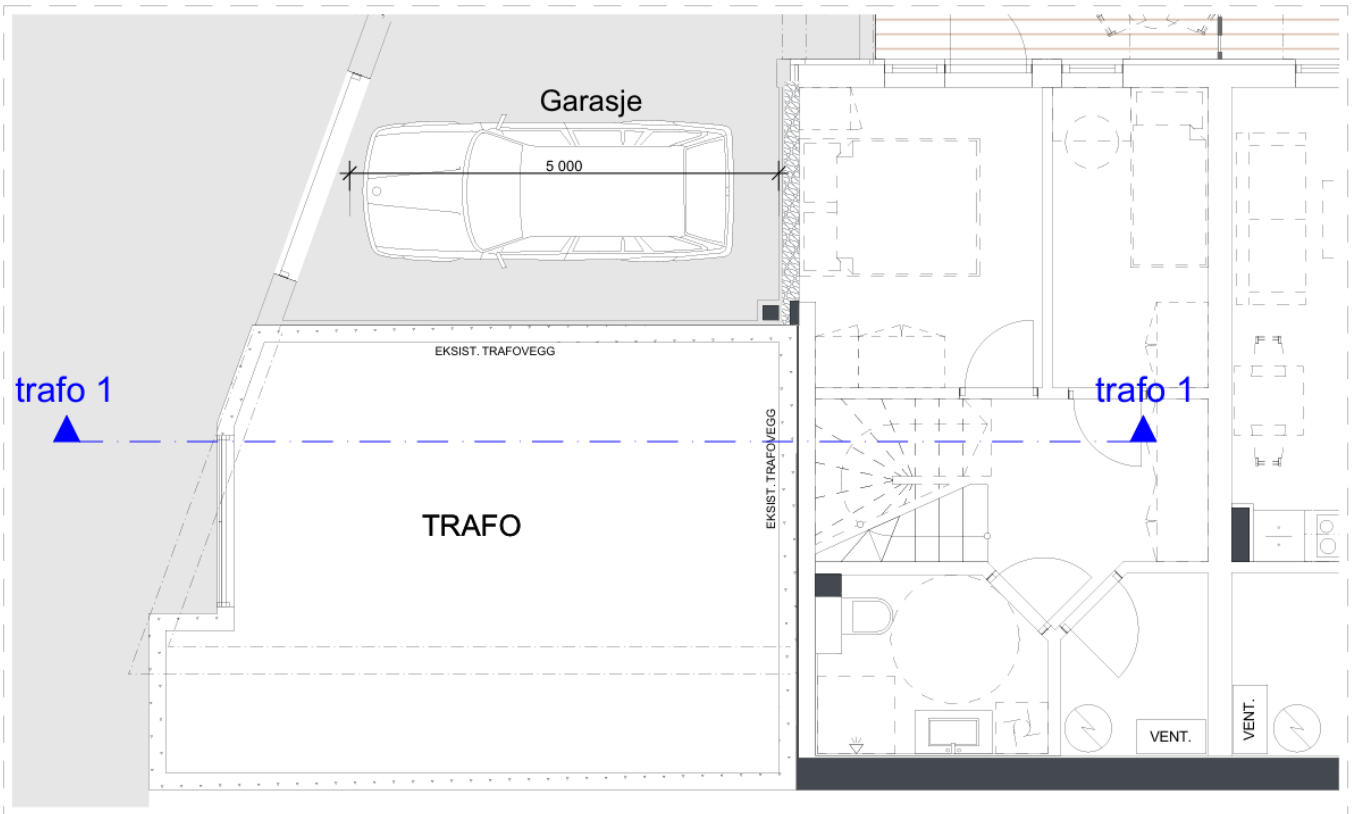
Helseeffekter av magnetfelt

Det er ikke dokumentert negative helseeffekter ved eksponering for magnetfelt lavere enn 200 µT [1], som er myndighetens grenseverdi for å sikre befolkning. Dette gjelder for både voksne og barn. Utredningsnivået på 0.4 µT er satt av norske myndigheter, og er ikke en grenseverdi satt på bakgrunn av dokumenterte helseeffekter, men basert på en anbefaling om å holde eksponeringen av magnetfelt så lav som praktisk mulig.

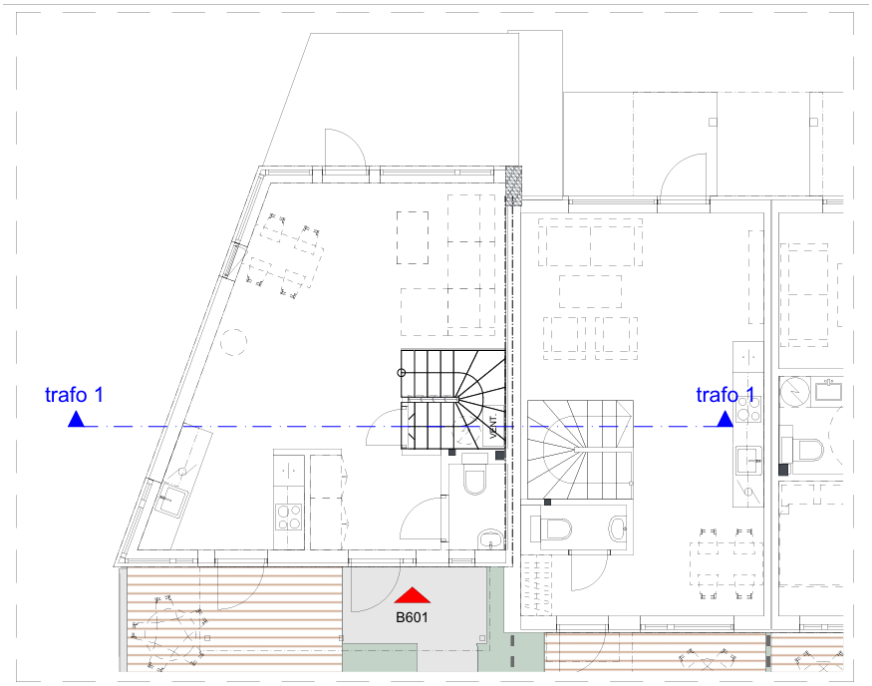
Risørholmen

Nettstasjon og nærliggende arealer

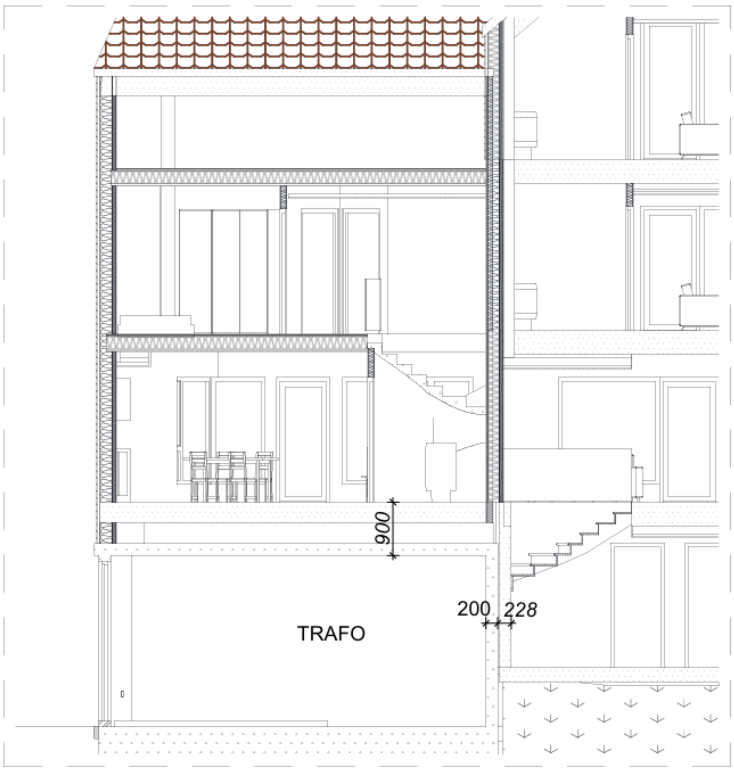
Figur 1 til Figur 3 viser plasseringen av transformatorrommet i bygget ved Risørholmen. Figur 1 viser planløsningen i nederste etasje med plassering av transformatorrommet og tilgrensende rom. Figur 2 viser planløsningen i etasjen over transformatorrommet. Figur 3 viser et snitt som illustrerer transformatorrommets plassering i bygget samt arealene ved siden av og over transformatorrommet som kan bli utsatt for magnetfelt.



Figur 1: Planløsning av nederste etasje med plassering av transformatorrommet.



Figur 2: Planløsning av etasjen over transformatorrommet.



Figur 3: Snitt som viser transformatorrommets plassering i bygget og tilhørende arealer over og ved siden av transformatorene.

Forutsetninger og underlag

Magnetfelt i nettstasjonen kan beregnes i COMSOL Multiphysics. Magnetfeltet beregnes her basert på konfigurasjonen av lederne og forventet gjennomsnittlig strømbelastning gjennom året. I COMSOL er det beregnet et 2D-snitt av magnetfeltet basert på Maxwells ligninger som løses numerisk i et nodenett (mesh). COMSOL er en FEM-programvare som benytter elementmetoden til å løse de differensialligningene som ligger til grunn. Resultatene som presenteres viser magnetfeltstyrken som effektivverdi (RMS).

Det er planlagt en ny nettstasjon i bygget som skal inneholde to transformatorer. Nettstasjonen består av én eksisterende transformator på 500 kVA som forsyner eksisterende bebyggelse med 230 V, samt én ny transformator på 1600 kVA og 400 V som skal forsyne ny bebyggelse på Holmen.

Magnetfeltet skal vurderes basert på den gjennomsnittlige årsbelastningen. Det er antatt at lavspentsiden og transformatoren i gjennomsnitt belastes på ca. 40%. Dette er en konservativ antagelse. Siden magnetfeltet sprer seg vinkelrett på strømretningen, antas det at magnetfeltet fra lavspentsiden vil være mest dominerende. Dette vil derfor være den dimensjonerende faktoren for situasjonen rundt nettstasjonen.

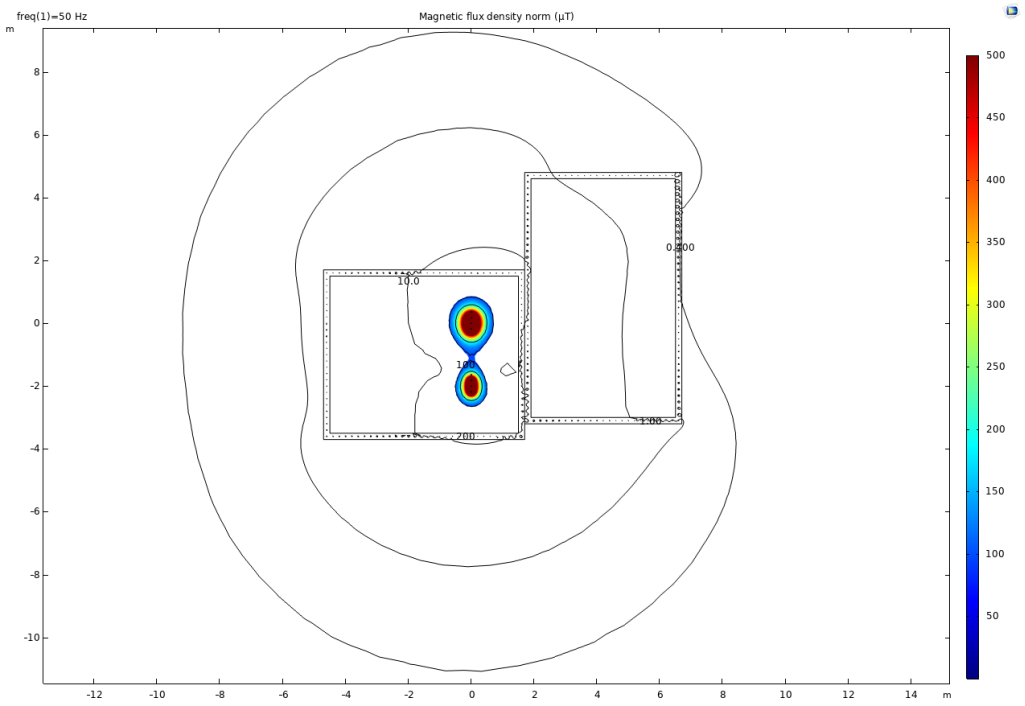
Resultat

I følgende avsnitt redegjøres det for resultater fra beregningene av magnetfeltet.

Vurdering av magnetfelt og tiltak

For å illustrere omfanget av utbredelsen av magnetfeltet er det laget en forenklet beregning av magnetfeltutbredelsen ved å simulere en belastning på kablene på lavspentsiden. Situasjonen er vist både med og uten tiltak for å skjerme magnetfeltet.

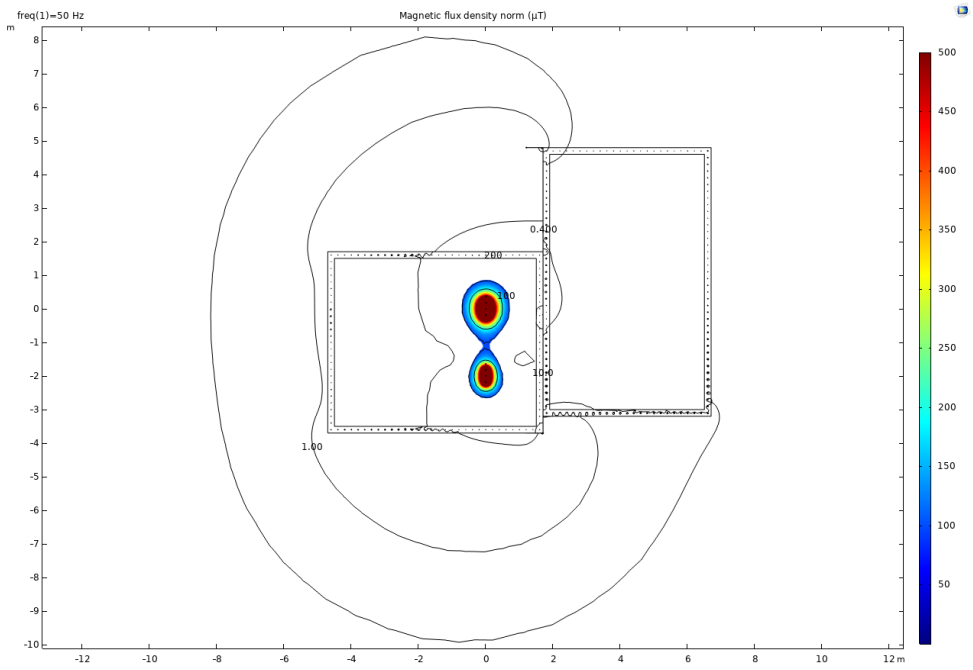
Figur 4 viser konturplott av magnetfeltstyrken i samme plan som transformatorene. Beregningene viser at området med magnetfeltstyrke over 0,4 µT strekker seg om lag 11 meter fra transformatorrommets sentrum.



Figur 4 viser resultat av magnetfeltstyrke fra lavspentsiden uten skjerming. Magnetfeltet er sterkest nær lavspentsiden og avtar med økende avstand. Konturene viser avstanden som kreves for å være under utredningsnivået på 0.4 μT.

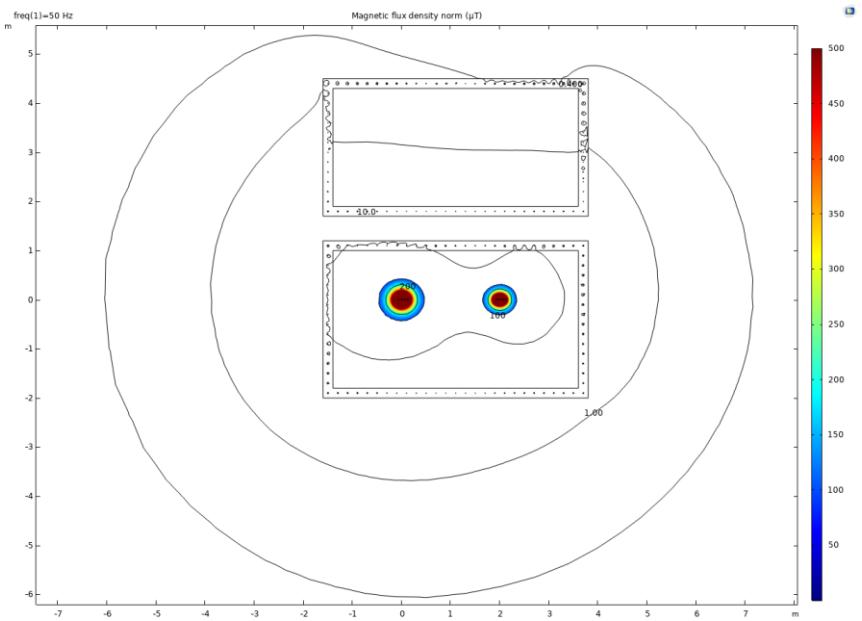
For å redusere styrken av magnetfeltet er det benyttet skjerming av stasjonen som en metode. Figur 5 viser magnetfeltstyrken fra lavspenningsidene med skjerming. Skjermingen består av 3 mm aluminiumsplater montert i veggen mellom transformatorrommet og tilstøtende arealer, samt tilhørende sideplater. Platene kan legges på utsiden av bygget eller støpes inn i konstruksjon. Om platene legges på utsiden anbefales det ekstra vurderinger av jording og utjevning av platene. Platene legges helsveiset eller med 5 cm overlapp og popnagler.

Ifølge Figur 5 ligger 0,4 μT-konturen omtrent 10 meter fra transformatorrommets sentrum. Området innenfor denne konturen har magnetfeltstyrker over utredningsnivået på 0,4 μT. Det fremgår samtidig at 0,4 μT-konturen kun strekker seg begrenset inn i arealene ved siden av transformatorrommet, hvor personer forventes å oppholde seg.



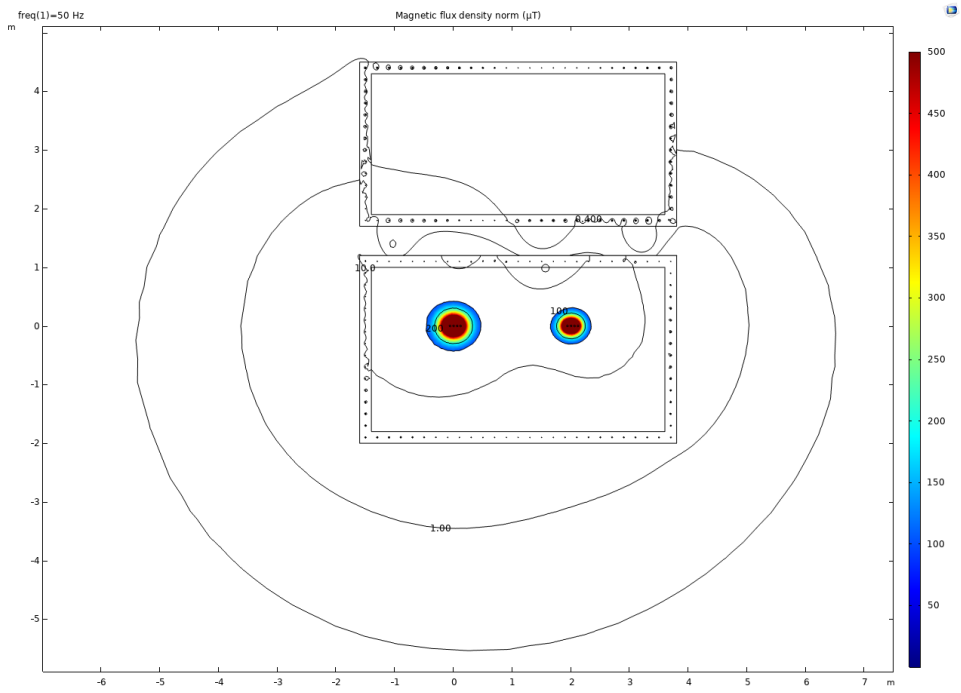
Figur 5 viser magnetfeltstyrken fra lavspentsidene med skjerming bestående av en 3 mm aluminiumsplate montert i veggen mellom nettstasjonen og tilstøtende arealer, samt tilhørende sideplater.

Figur 6 viser magnetfeltstyrken i et snitt gjennom bygget med fokus på arealene over nettstasjonen. Det er hovedsakelig magnetfeltutbredelsen i etasjen over nettstasjonen som vurderes i denne simuleringen. Uten skjermingstiltak viser simuleringen at magnetfelt med styrke over 0,4 μT strekker seg ca. 7 meter opp fra gulvet i nettstasjonen, tilsvarende ca. 4 meter over gulvet i etasjen over nettstasjonen.



Figur 6 viser snitt av magnetfeltet i arealet over nettstasjonen uten skjerming. Magnetfeltet er sterkest nær nettstasjonen og avtar med økende avstand. Konturene viser avstanden som kreves for å være under utredningsnivået på 0,4 μT.

Figur 7 viser en tilsvarende simulering som i Figur 6 bortsett fra at det er lagt til en 1 mm tykk aluminiumsplate over taket til transformatorrommet. Med skjerm viser simuleringen at feltet med styrke over 0.4 µT strekker seg ca. 0.7 m opp fra gulvet i arealet rett over nettstasjonen.



Figur 7 viser magnetfeltstyrken fra lavspentsidene med skjerming bestående av en 1 mm aluminiumsplate montert over taket til nettstasjonen.

Konklusjon

Forskriften setter en eksponeringsgrense på 200 µT, og det er ikke direkte krav om å utføre tiltak i henhold til denne. Basert på beregningene som ligger til grunn for dette notatet vil ingen områder som er tilgjengelige for publikum utsettes for nivåer som overstiger grenseverdien.

For arealene ved siden av nettstasjonen viser beregningene at området med magnetfeltstyrke over utredningsnivået på 0,4 µT strekker seg om lag 11 meter fra transformatorrommets sentrum uten skjermingstiltak. Ved etablering av 3 mm aluminiumsplater i veggen mellom nettstasjonen og tilstøtende arealer, samt tilhørende sideplater, reduseres magnetfeltutbredelsen betraktelig. Resultatene viser at 0,4 µT-konturen kun strekker seg begrenset inn i arealene ved siden av transformatorrommet, hvor personer forventes å oppholde seg.

I etasjen over nettstasjonen er det arealer som kan benyttes til varig opphold. Disse arealene er derfor også relevante ved vurdering av magnetfeltstyrke. Uten skjermingstiltak viser beregningene at området med magnetfeltstyrke over utredningsnivået på 0,4 µT strekker seg ca. 4 meter over gulvet i etasjen over nettstasjonen. Et effektivt tiltak for å redusere utbredelsen av magnetfeltet er å etablere en aluminiumsplate med tykkelse 1 mm over taket til nettstasjonen. Med dette tiltaket reduseres utstrekningen av magnetfelt med styrke over 0,4 µT til ca. 0,7 meter over gulvet i arealet over nettstasjonen.

Aluminiumsplater som etableres som skjermingstiltak legges enten helsveiset eller med 5 cm overlapp og popnagler.

Referanser

[1] N. R. a. N. S. Authority, «Bolig nær høyspenningsanlegg,» 2022. [Internett]. Available: https://dsa.no/straum-og-hogspent/det-er-ikkje-helseskadeleg-a-bu-eller-opphalde-seg-naer-hogspentanlegg/Bolig%20n%C3%A6r%20h%C3%B8yspenningsanlegg_mars2022.pdf.

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01C	23-09-2026	Til leveranse	AleSjo	SagKri	KriHok

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

KJØPETILBUD – RISØRHOLMEN TRINN 5

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

Bolig nr.: _____ med pris totalt kr.: _____
☐ I tillegg kjøpes 1 stk. garasjeplass til kr. 400 000,-

Valgfritt: I tillegg kjøpes båtplass med ønsket bredde _____ meter à kr. 90.000,- pr. breddemeter, minimum 3 meter.

I tillegg kommer omkostninger i henhold til prisliste:

Betalingsplan:
Ved bortfall av selgers forbehold, betales kr. 100 000,- i forskudd.
Restbeløp inkludert omkostninger betales senest 3 virkedager før overtagelse.

Finansieringsplan:
Forskuddsbeløp kr. 100 000,-
☐ Bankinnskudd kr._____

☐ Lån i egen bolig kr._____

Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:
☐ Bankinnskudd kr._____

☐ Egenkapitaldel i egen bolig kr._____

Lån i:_____ Lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):_____

Andre opplysninger/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@em1ostlandet.no

Vi hjelper deg med å finne den rette boligen

Vi i Eiendomsmegler 1 Nybygg har hatt gleden av å følge Risørholmen helt fra starten av, fra de første skissene til nå fem av totalt seks byggetrinn står ferdig bygget – og det er liv i hus og hjem.

Med Risørholmens beliggenhet og nærhet til både sjø, natur og by, er prosjektet unikt i norsk målestokk. Og vi opplever at beboerne, enten de er fastboende eller har dette som feriested, trives svært godt her og har funnet tonen i et hyggelig fellesskap.

Nå er vi her – for å hjelpe deg i havn med å finne din drømmebolig ved sjøen.

Christian Fr. Foss
Prosjektmegler
901 73 534
christian.foss@em1ostlandet.no



Olav Aune
Prosjektmegler
416 50 270
olav.aune@em1ostlandet.no



Svein Gundersen
Prosjektmegler
480 99 680
svein.gundersen@em1ostlandet.no



EiendomsMegler 1