



Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø

Tlf: 35 98 68 18



Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø

Tlf: 35 98 68 18

Garnvik

Garnvik ligger i et attraktivt og sjønært boligområde, og vil bestå av et moderne og stilfullt boligbygg over to plan med totalt ni eksklusive selveierleiligheter.

Leilighetene er gjennomgående planlagt på ett plan, noe som gir en praktisk og komfortabel romløsning.

Prosjektet kombinerer høy bokvalitet med nærhet til sjøen, og legger til rette for en enkel og attraktiv livsstil.

Nøkkelinformasjon

Pris:	Fra 4 150 000 til 7 750 000	1414	
Omkostninger:	7 540 - 10 340	Oppdragsnr:	1302255021
Selger:	Rørviktunet AS Org.nummer: 934405005		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
BRA:	61.5 - 89.3		
Tomt:	2165 kvm		
Matrikkel:	gnr. 12, bnr.		

Om prosjektet

Generell informasjon

Om prosjektet

Garnvik ligger i et attraktivt og sjønært boligområde, og vil bestå av et moderne og stilfullt boligbygg over to plan med totalt ni eksklusive selveierleiligheter. Leilighetene er gjennomgående planlagt på ett plan, noe som gir en praktisk og komfortabel romløsning. Prosjektet kombinerer høy bokvalitet med nærhet til sjøen, og legger til rette for en enkel og attraktiv livsstil.

Prisinformasjon

Pris fra 4.150.000 til 7.750.000,-

Beliggenhet og adkomst

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i det veletablerte og etterspurte boligområdet Rørvik.

Området kjennetegnes av rolige og harmoniske omgivelser, med umiddelbar nærhet til vakker natur. Fra Rørviklia leder idylliske turstier opp til Storkollen – ansett som et av Kragerøs mest spektakulære utsiktspunkter. Etter en behagelig tur på rundt 20–30 minutter belønnes man med en imponerende panoramautsikt over den karakteristiske skjærgården.

I kort avstand fra eiendommen finner man også et av Kragerøs sjarmerende friarealer; den lille perlen Nepa. Dette innbydende rekreasjonsområdet er perfekt i sommerhalvåret, og byr på både sandstrand, svaberg og velstelte gressarealer – alt innen komfortabel gangavstand.

Til tross for de naturskjønne omgivelsene, ligger eiendommen svært sentralt til. Det er gangavstand

til sentrum med et bredt utvalg av fasiliteter, samt kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg.

Arealer

Bra 61,5 til 89,3 kvm.

Garasje/Parkering

Parkeringskjeller (uisolert)
Gulv, vegger og søyler i plass-støpt betong, hulldekke-elementer i himling, boder av bindingsverk i tre og klees med OSB-pl og avsluttes 10cm fra tak, himling, vegger og søyler støvbindes med hvit, p-plasser oppmerkes (ikke refleks), 3 stativer av 6 plasser for sykkeloppstilling, Garasjeport med 1 sender pr. leilighet, lovpålagt avtrekk og tilluft, trekkerør fra hver leilighet for fremtidig el-billader.

Solforhold

Sol fra morgen til ca kl.19.00 sommertid.

Innvendige boder i leilighetene

Vegger og himling kles med standard gips og males i fargen s0502y.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Prosjektet som består av 9 leiligheter blir igangsatt så snart 70% av leilighetene er solgt.

Eiendommen er forventet ferdigstilt 2028, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum

to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på

overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarende verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen

ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
2165 kvm

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkken fra Nettoline, leveres med integrert oppvaskmaskin, kjøøl og frys, komfyr og platetopp fra vestfrost pakke 1 standard, flislegging over kjøkkenbenk. Standardgips på vegg og himling males i fargen bomull, parkettgulv, 10x58 karm- og fotllister males, 15x45 glattkant til taklist males, malearbeid i K2 standard.

Bad
Standardgips i himling males i fargen bomull, gulv og vegger flislegges med 30x60 flis og nedsenk i

dusjhjørne med 5x5 flis på gulv, 10x58 karm- og fotllister males, 15x45 glattkant til taklist males, malearbeid i K2 standard, lettdør i type slett hvit, med dørhåndtak A2012 fra HABO

Andre oppholdsrom
Stue
Standardgips på vegg og himling males i fargen bomull, parkettgulv, 10x58 karm- og fotllister males, 15x45 glattkant til taklist males, standard lecapipe som pusses og males, malearbeid i K2 standard, Jøtul F136 peis monteres på sort stålplate

Soverom
Vegger og himling i standard gips og males i bomull, legges parkettgulv, 10x58 karm- og fotllister males, malearbeid utføres i K2 standard, lettdører i type slett hvit, med dørhåndtak A2012 fra HABO.

Garderobefasiliteter
Gang
Vegger og himling kles i standardgips og males i bomull, ytre delen av gang flislegges med 60x60 flis, indre del av gang får parkettgulv.

Hems
Legges plattformgulv, levering og montering av isolert loftluke og isoering rundt ventilasjonsaggregat.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler

kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Konstruksjon

Inngangsparti i impregnerte materialer og lukkes under med a-plater, balkonger i sør av betong med tremmegulv i impregnert materiale, glassrekverk mot sør, håndløper og rekkverk i trappesjakt ned til garasje leveres i galv stål

Fasade

Utvendig bygg

Yttervegger med stående kledning av type 19x148 D-fals rett, listefritt rundt dører og vinduer, alle nødvendige beslag i sort, utvendig maling inkl. staffasje, levering og montering av godkjent søppelsortering av type TH 3-660SK-K.

Yttertak

Sort dobbeltkrum takstein på tak

Balkonger/terrasser/uteplasser

Lekeplass

Levering og montering av 2 benken, sandkasse og "7007 huskestativ" fra Aktiv lek.

Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter.

Bodløsninger

Innvendige boder i leilighetene. Standardgips på vegg og himling males i fargen bomull, parkettgulv, 10x58 karm- og fotlister males, 15x45 glattkant til taklist males, malearbeid i K2 standard, lettdør i type slett hvit, med dørhåndtak A2012 fra HABO, ventilasjonaggregat Ino Vent AHU 200, vannskap og el skap plasseres i boden.

Garasjeport

Garasjeport med 1 sender pr. leilighet og lovpålagt avtrekk og tilluft.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Oppvarming

Leveres med Jøtul F 136, satt på sort stålplate.

Sameiet/økonomi

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Renovasjon

Det vil bli modulbaserte avfallsskap tilpasset beholdere fra 140–660 liter.

Skapene produseres i vedlikeholdsfri kompositt og er utstyrt med justerbare ben, klargjorte for elektroniske låser eller sylindermonteringer.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og

avløp via Kragerø kommune. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud om lånefinansiering

Skagerrak Sparebank kan tilby lån til konkurransedyktige vilkår. Vi formidler gjerne kontakt med kundebehandler.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

4014/12/1414:

Dokumentnr: 901189 - Erklæring/avtale DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1913 - Dokumentnr: 900102 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:149
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1932 - Dokumentnr: 900119 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:208
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1949 - Dokumentnr: 1567 - Best. om

adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:312
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1954 - Dokumentnr: 1661 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:366
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1954 - Dokumentnr: 1687 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:367
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1958 - Dokumentnr: 1671 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:469
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1959 - Dokumentnr: 33 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:433
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1959 - Dokumentnr: 765 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:495
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1959 - Dokumentnr: 780 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:488
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1959 - Dokumentnr: 786 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:489
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1959 - Dokumentnr: 825 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:494
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1960 - Dokumentnr: 14 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:510
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1960 - Dokumentnr: 57 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:501
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1960 - Dokumentnr: 112 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:500
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1960 - Dokumentnr: 393 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:491
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:502
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1963 - Dokumentnr: 241 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:600
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1967 - Dokumentnr: 233 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER Kragerø Kommune.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1978 - Dokumentnr: 804 - Erklæring/avtale
Rettigheter iflg.festekontrakter utstedt fra d.eiend.skal
tilligge d.eiendoms eier.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1986 - Dokumentnr: 8 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:1101
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1993 - Dokumentnr: 3990 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:1153
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Båtopplag
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1995 - Dokumentnr: 2206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:219
Leieavtalen gjelder grunn til parkering for 5 år fra 01.09.96 med rett til forlengelse for en ny periode.
Årlig leie svares etter antall parkeringsplasser på arealet.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1999 - Dokumentnr: 176 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:1186
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2000 - Dokumentnr: 1295 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:208
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Ifølge festektr. dbnr.900071/1932
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2010 - Dokumentnr: 413748 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:212
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2010 - Dokumentnr: 413748 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:212
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2015 - Dokumentnr: 103211 - Jordskifte
Grensegangssak 0800-2014-0038 Rørvik
Overført fra: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2024 - Dokumentnr: 1604327 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26

24.06.2024 - Dokumentnr: 1604299 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26

24.06.2024 - Dokumentnr: 1604309 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:12 Bnr:26

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på bolig senest ved kjøpers overtagelse. Det er også selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

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

Vei, vann og avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via Kragerø kommune. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger under detaljreguleringsplan for Garnvik gård med arealformål: bolig -og blokkbebyggelse. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nytt leilighetsbygg med parkering i kjeller i tillegg til eksisterende bolig, og å tilrettelegge for parkeringsplass. datert 23.06.2022
Reguleringsplaner under bakken - detaljreguleringsplan for Garnvik gård med arealformål: parkeringshus/- anlegg.
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Det er registert faresone: ras -og skredfare i nord/ vestre del av tomten. Det er et regulert et område på vestsiden av tomten, på ca 150 kvm som er avsatt til lekeplass.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som

næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Leiligheten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig

måte. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse. Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Betalingsbetingelser

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til

bustadoppføringslova § 47.

Total kjøpssum må være innbetalt på meglers klientkonto innen overtagelsen.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Oppgjør mellom partene foretas av Aktiv eiendomsmegling Kragerø. Kjøper mottar garanti etter Bustadoppføringslova § 12 og § 47 ved overtagelse av leiligheten. Renter tilfaller kjøper med mindre utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslovas § 47. Det kan kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Areal angis med bruksareal (BRA) og primærrom (PROM). Bruksareal er boligens areal innvendig målt fra yttervegg til yttervegg. I tillegg til boligens oppgitte bruksareal kommer terrasse.

Primærrom er bruksareal fratrukket innvendig bod. På tegningen er det også angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

Forbehold fra utbygger

Prosjektet som består av 9 leiligheter blir først igangsatt når 70% av leilighetene er solgt.

Det tas forbehold om tekniske endringer. Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av

illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra beskrevet standard, og selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å forringe standarden på det endelige produktet.

Det tas også forbehold om endringer i plantegninger for fremføring av sjakter til ventilasjon, elektrisk føringer, vann og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal. Mindre arealkorleksjoner betinger ikke prisendring. Det tas forbehold om tilstrekkelig salg, utbyggers beslutning om igangsetting og offentlige tillatelser i samsvar med søknader før byggestart besluttes. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser uten forutgående varsel på usolgte boliger. Merk at illustrasjonene i prospektet kan vise materialer, produkter, farger og elementer som ikke inngår i standardleveransen.

Alle opplysninger, materialvalg og detaljutforming som er gitt i prospektet kan endres dersom det er hensiktsmessig eller nødvendig av hensyn til bygningstekniske løsninger eller av offentlige pålegg. Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner både i tegninger og 3D er retningsgivende. Salgstegninger inneholder symboler for utstyr og møblering utover leveransen. Det som leveres av utbygger er beskrevet i rombeskrivelsen. Denne beskrivelsen samt "Rombeskrivelse for leiligheter" gjelder for prosjektet Rørviktunet. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og "Rombeskrivelse for leiligheter" er i motstrid, gjelder

"Rombeskrivelse for leiligheter" foran leveransebeskrivelsen. Denne leveransebeskrivelse samt "Rombeskrivelse for leiligheter" gjelder foran tegninger.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det blir fritt tilvalg, avtales direkte med utførende. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper kan selge sin kontraktsposisjon. Ny kjøper må fremlegge finansieringsbekreftelse. Det påløper administrasjonsgebyr kr 30 000,- ved slikt salg.

Avbestilling

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter Bustadoppføringslova. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Viktig informasjon

Garantier

Bustadoppføringslova regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. I h.h.t. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse. Garantien stilles først fra tidspunktet forbehold om at selger får igangsettingstillatelse er bortfalt. Beløpet økes til 5 % av kjøpesummen og står i 5 år etter overtagelse. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løssøreforsikring fra overtakelse.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke,- oppgjørshonorar kr 3040,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19800,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 19800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 19800,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Kjøpekontrakt

Blir utstedt etter avtale om kjøp.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistås av

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

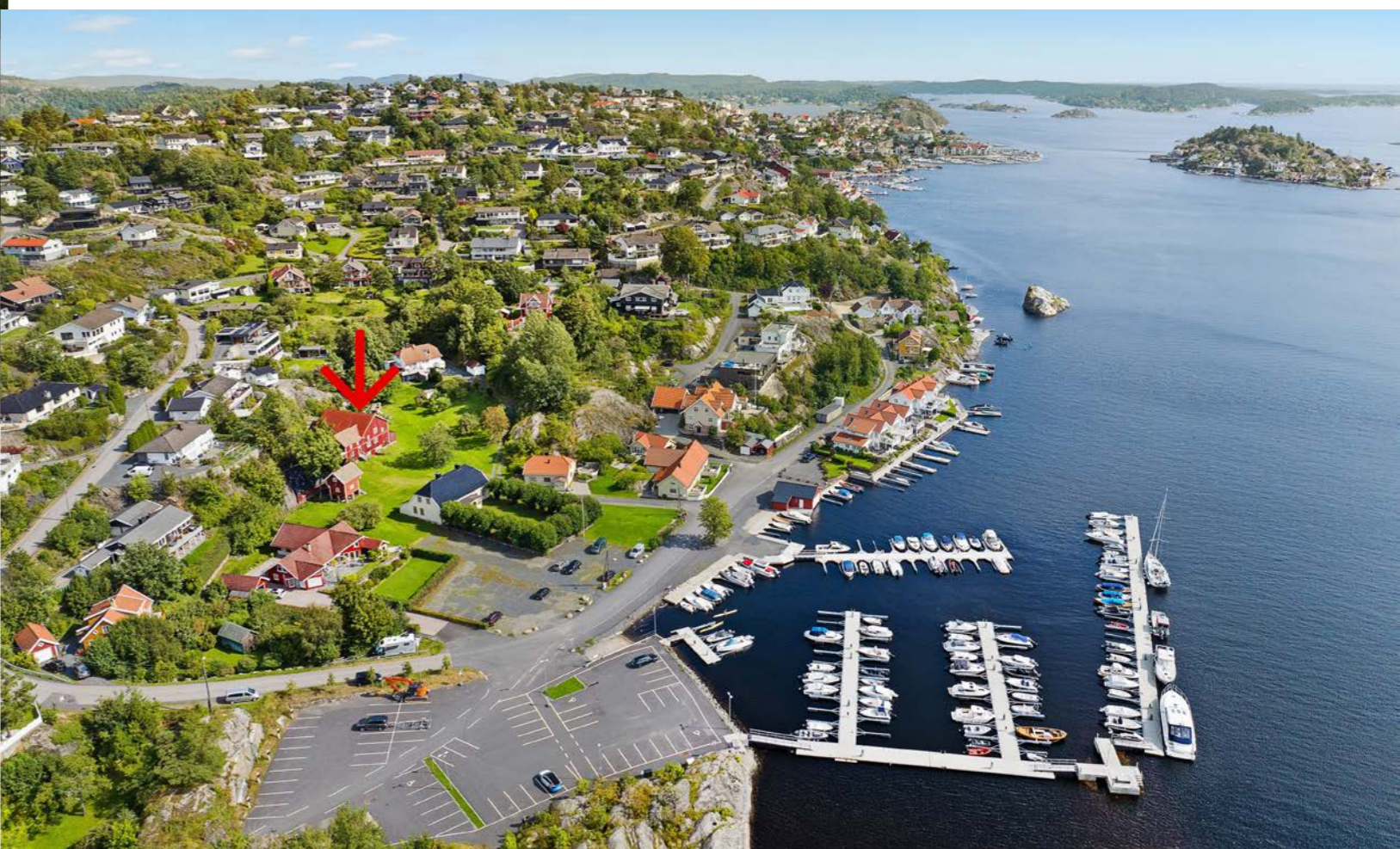
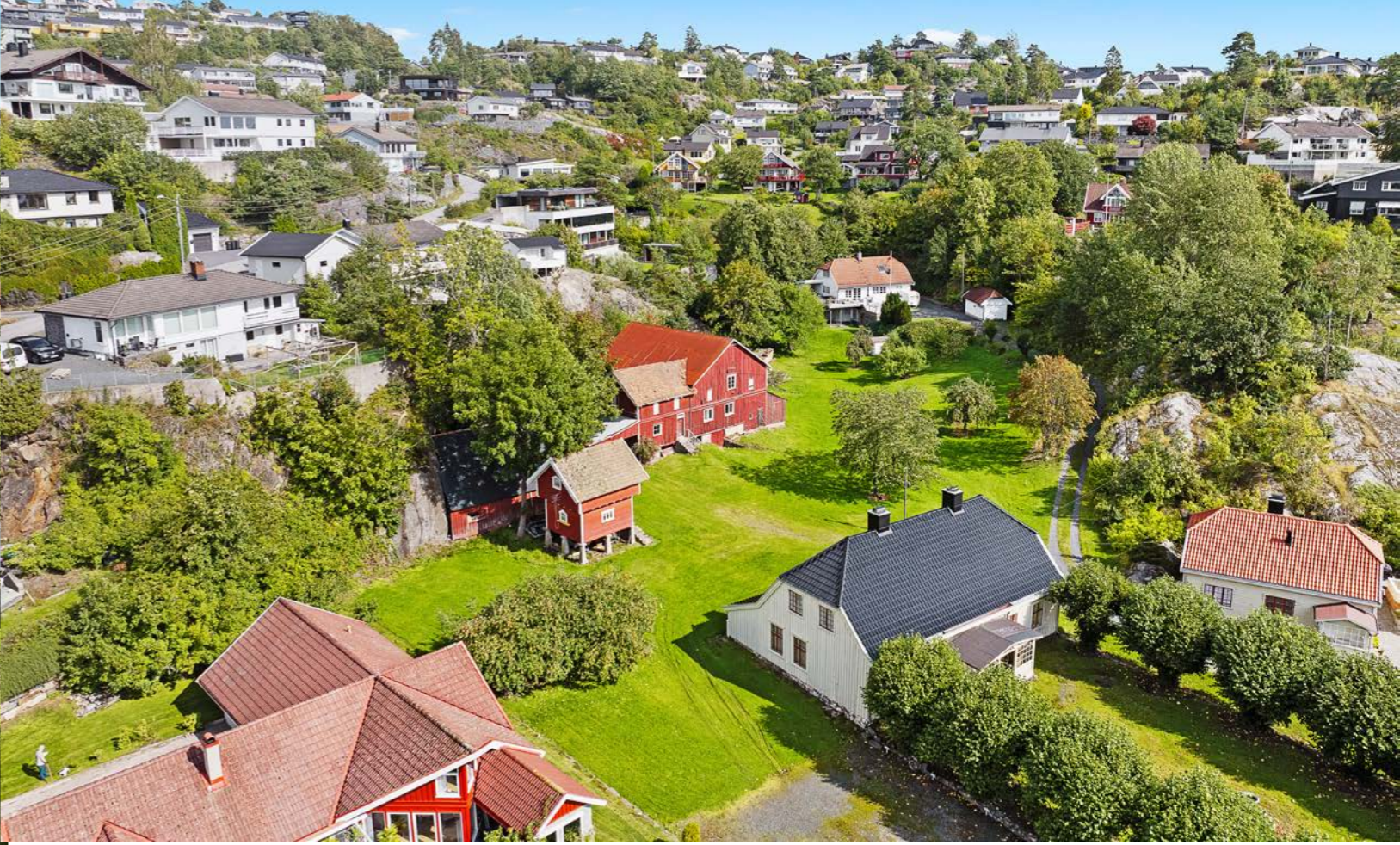
Oppdragstaker

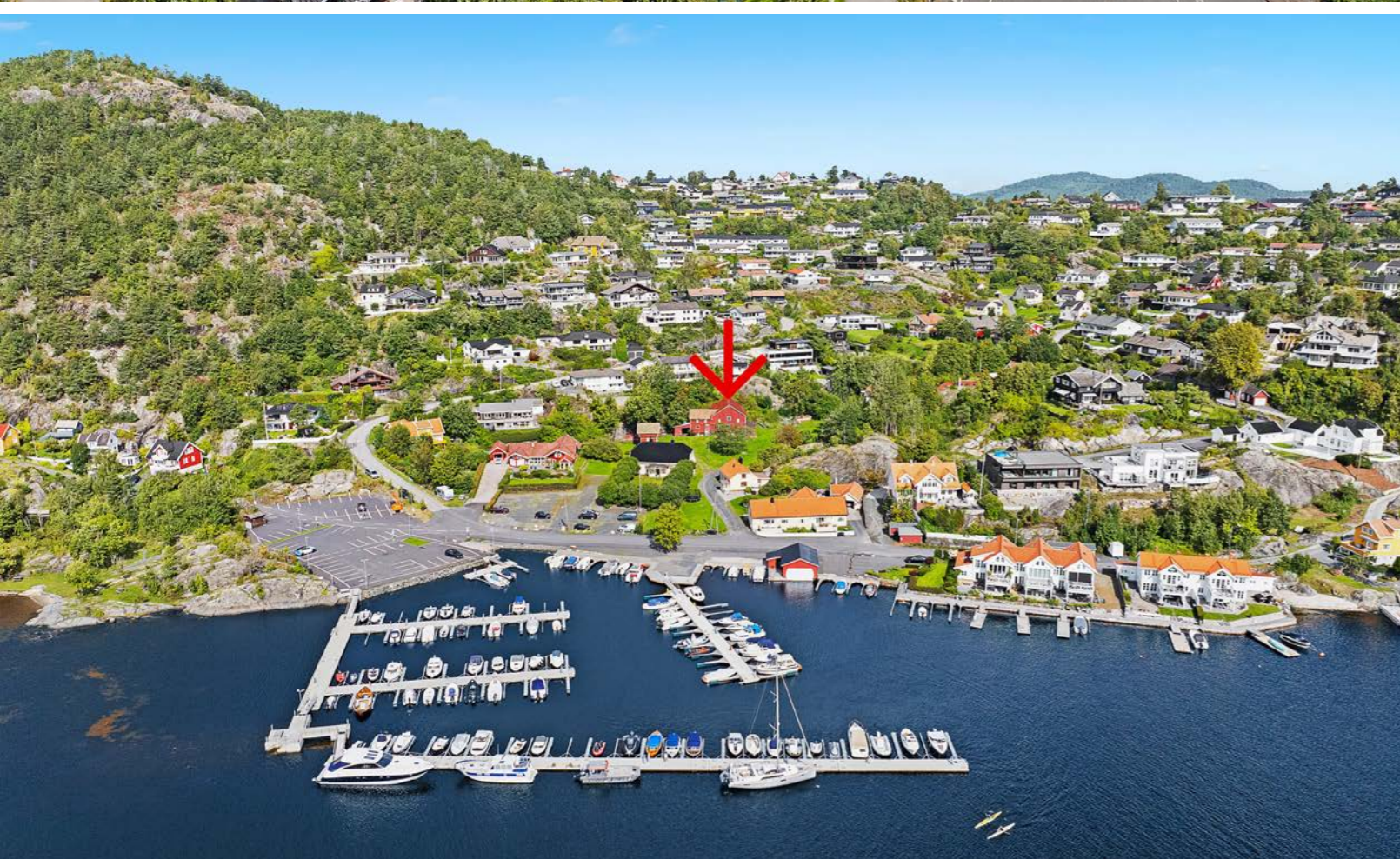
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer
985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

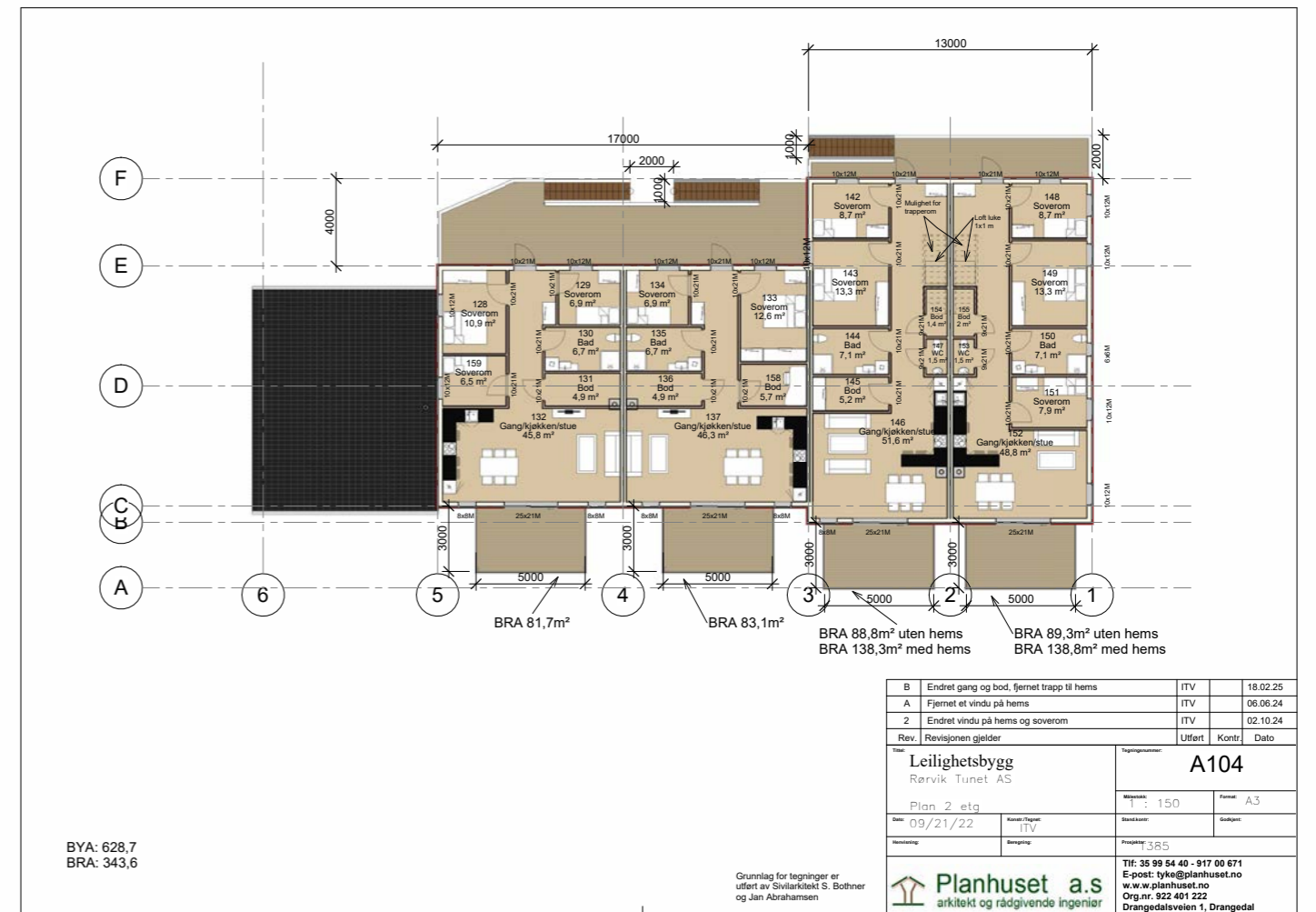
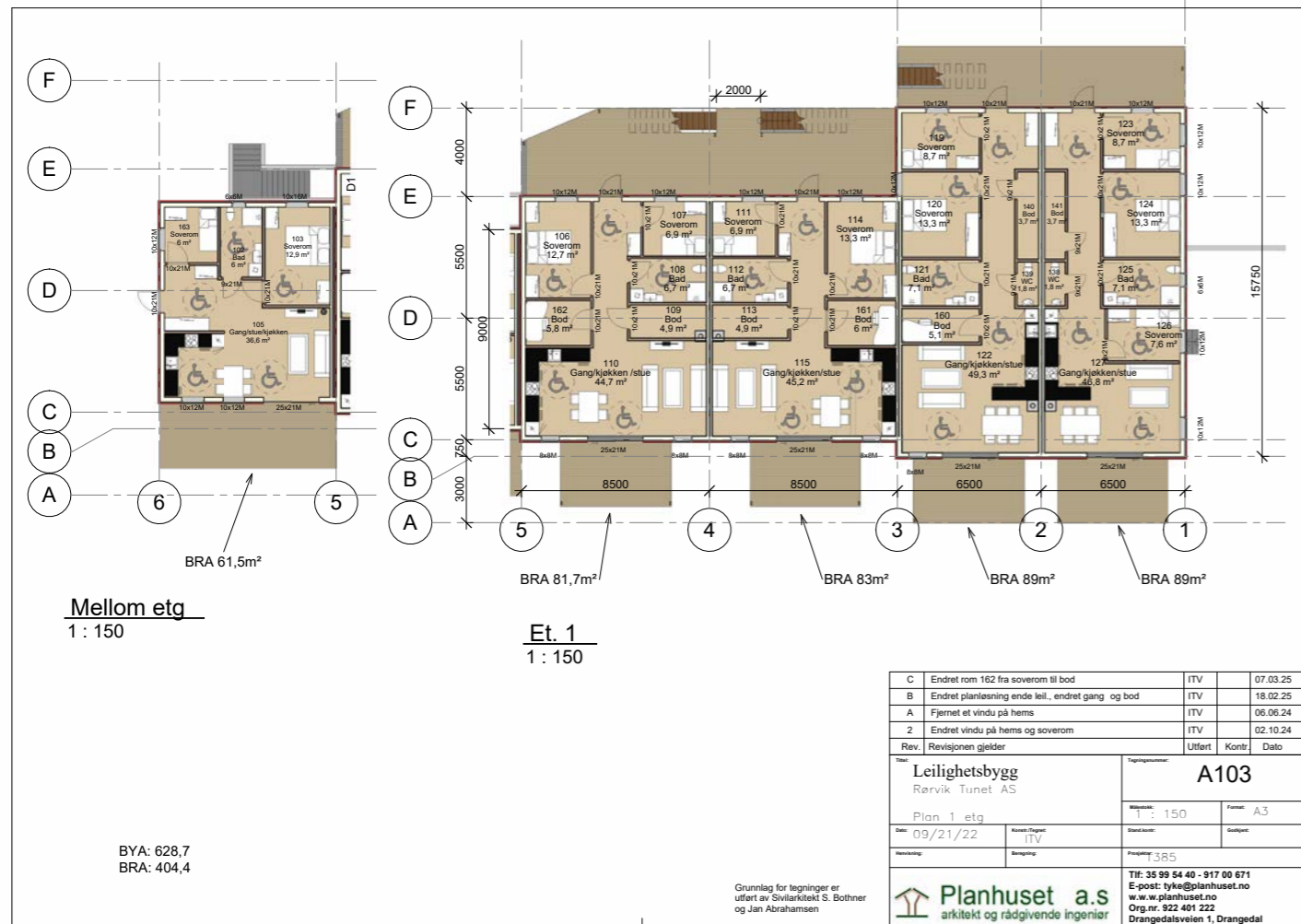
20.04.2026

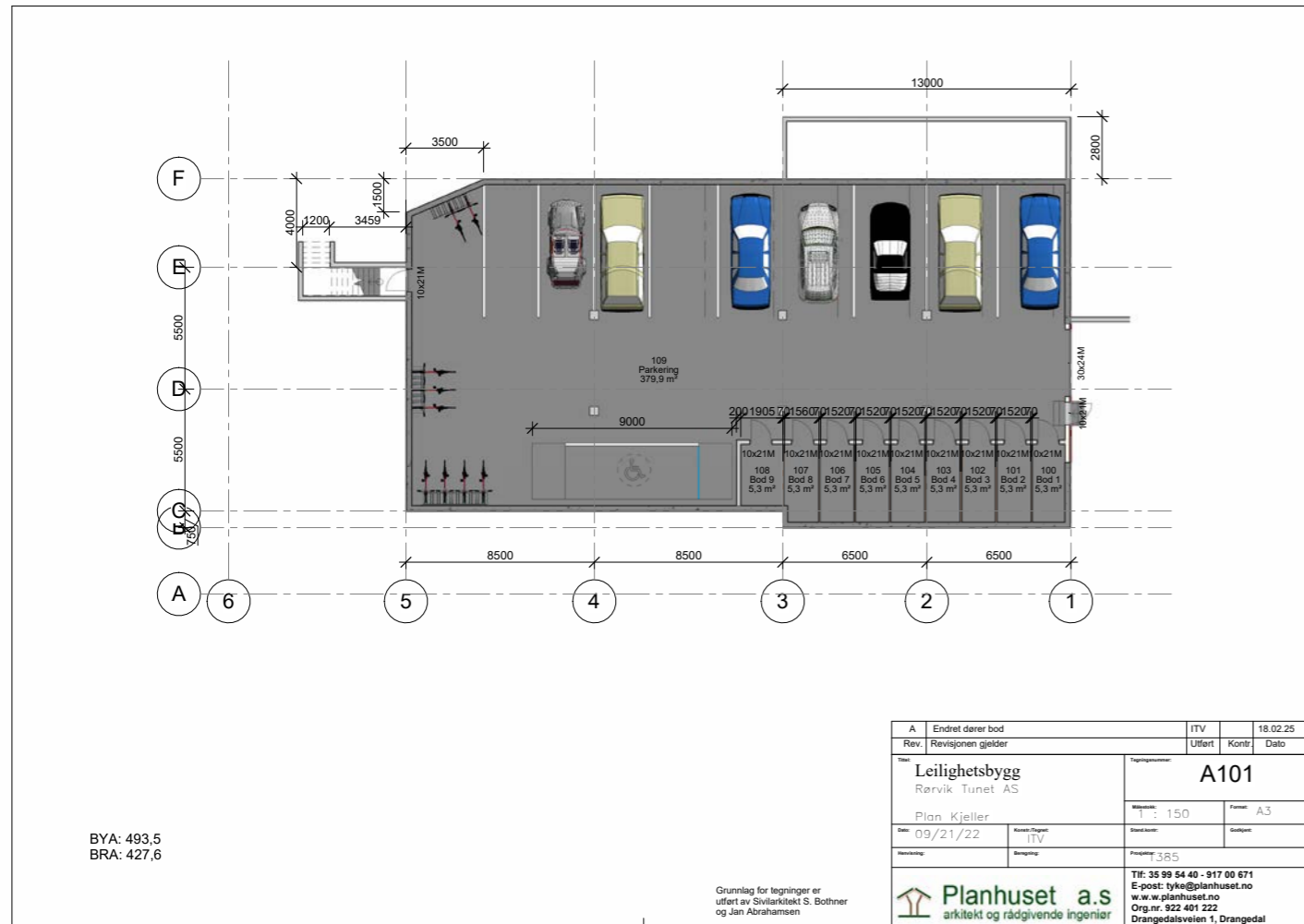
9 prosjekterte, sjønære selveierleiligheter med parkeringskjeller!





I kort avstand fra eiendommen finner man også et av Kragerøs sjarmerende friarealer; den lille perlen Nepa. Dette innbydende rekreasjonsområdet er perfekt i sommerhalvåret, og byr på både sandstrand, svaberg og velstelte gressarealer

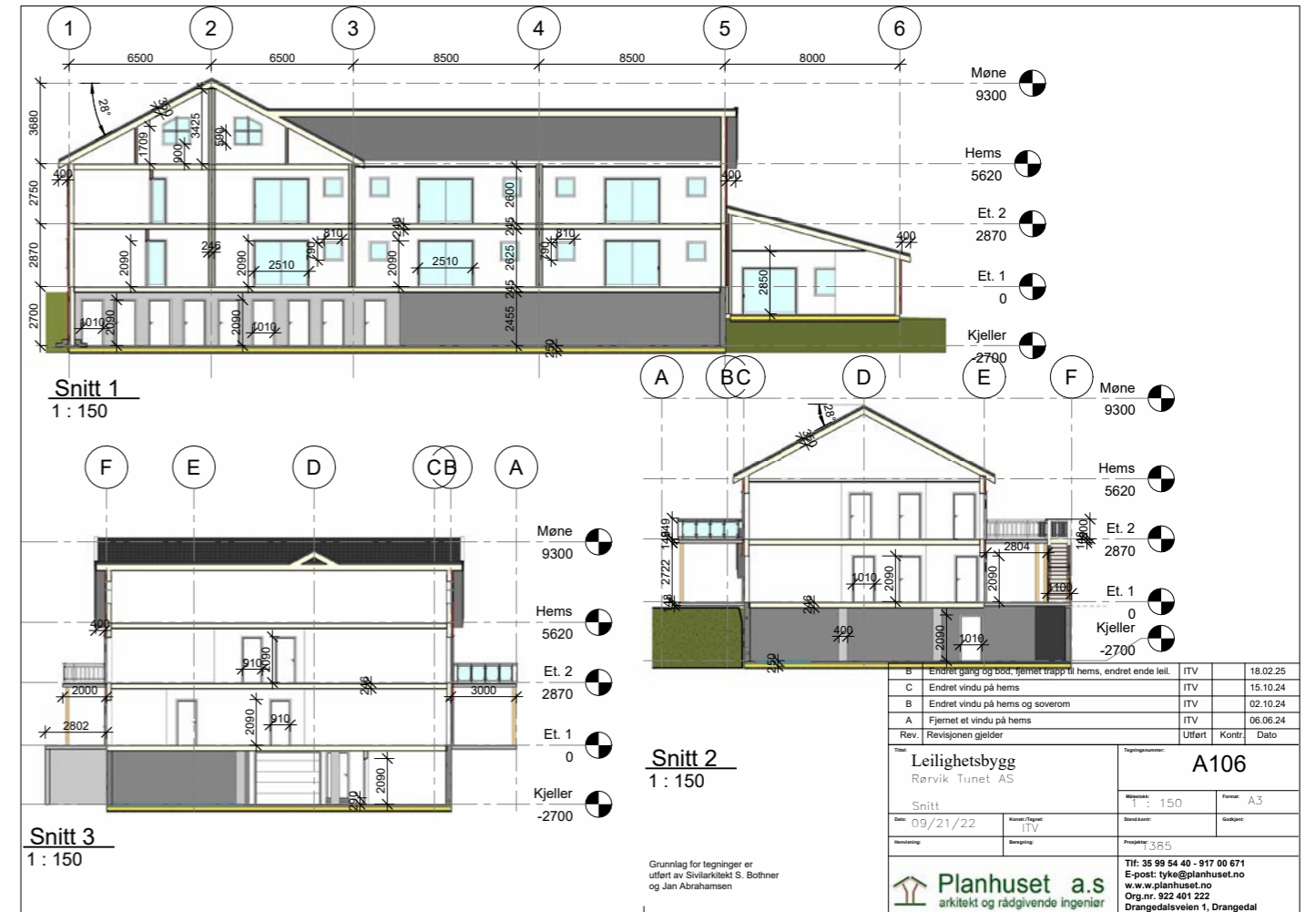




BYA: 493,5
BRA: 427,6

Grunnlag for tegninger er utført av Sivilarkitekt S. Bothner og Jan Abrahamsen

Planhuset a.s.
arkitekt og rådgivende ingeniør



Grunnlag for tegninger er utført av Sivilarkitekt S. Bothner og Jan Abrahamsen

Planhuset a.s.
arkitekt og rådgivende ingeniør

Kragerø, 26.02.2025

Oppføring av leilighetsbygg på g/bnr 12/26 REV4

Forslaget er basert på tegninger utarbeidet av Planhuset AS ARK datert 18.02.25 og Betong datert 12.11.24.

Forslaget er ment som fastpris og er gyldig i 60 dager fra tilbudsdato.

Brann og detalj-prosjektering er ikke inkludert i tilbudet, dette utføres av Planhuset

Alt teknisk utstyr legges skjult hvor mulig, ellers innkasset.

Plassering av teknisk utstyr avtales ved detaljprosjektering.

Følgende er lagt til grunn:

Parkeringskjeller (uisolert)

- Gulv, vegger, og søyler utføres i plass-støpt betong, himling av hulldekke-elementer
- Boder bygges med bindingsverk i tre og klees med osb, avsluttes 10cm fra tak.
- Himling, vegger og søyler støvbindes med hvit.
- Oppmerking av parkeringsplasser (ikke refleks markering)
- Det er medtatt 3stk stativer a6 plasser for sykkeloppstilling.
- Garasjeport med 1 sender pr. leilighet.
- Lovpålagt avtrekk og tilluft.
- Trekkerør fra hver leilighet for fremtidig el-billader er medtatt.
- *Se egen beskrivelse fra rørlegger og elektriker.*

Innvendig leilighet (felles for alle)

Soverom

- Vegger og himling kles med standard gips og males i fargen s0502y
- Parkettgulv, det satt av kr. 400,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette.
- 10x58 karm og fotlist, males
- 15x45 glattkant til taklist, males
- Malerarbeid utføres i K2 standard
- Lettdør av type slett hvit, leveres med dørhåndtak av type: Habo A2012
- *Se egen beskrivelse fra elektriker.*

Gang

- Vegger og himling kles med standard gips og males i fargen s0502y
- Ytre delen av gang flislegges med 60x60 flis, det satt av kr. 300,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette.
- Indre delen av gang legges parkettgulv, det satt av kr. 400,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette.
- 10x58 karm og fotlist, males
- 15x45 glattkant til taklist, males.
- Malerarbeid utføres i K2 standard
- *Se egen beskrivelse fra elektriker.*

Stue/Kjøkken

- Vegger og himling kles med standard gips og males i fargen s0502y
- Parkettgulv, det satt av kr. 400,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette.
- 10x58 karm og fotlist, males
- 15x45 glattkant til taklist, males
- Kjøkken fra Nettoline, leveres med integrert oppvaskmaskin, kjøøl frys, komfyr og platetopp fra Vestfrost pakke 1 standard. Avtrekksvifte leveres med kullfilter.
- Flislegging over kjøkkenbenk, det satt av kr. 200,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette.
- Standard lecapepe, pusses og males.
- Malerarbeid utføres i K2 standard
- Levering og montering av Jøtul F 136, satt på sort stålplate.
- *Se egen beskrivelse fra elektriker og rørlegger.*

Bod

- Vegger og himling kles med standard gips og males i fargen s0502y
- Parkettgulv, det satt av kr. 400,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette.
- 10x58 karm og fotlist, males
- 15x45 glattkant til taklist, males
- Malerarbeid utføres i K2 standard
- Lettdør av type slett hvit, leveres med dørhåndtak av type: Habo A2012
- Ventilasjonsaggregat InoVent AHU 200, vannskap og el skap plasseres her.
- *Se egen beskrivelse fra elektriker.*

Bad

- Himling kles med standard gips og males i fargen s0502y
- Gulv og vegger flislegges med 30x60 flis, nedsenk i dusjhjørnet med 5x5 flis på gulv, det satt av kr. 300,- eks.mva pr.m2 til innkjøp av dette,
- 10x58 karmlist, males.
- 15x45 glattkant til taklist, males.
- Malerarbeid utføres i K2 standard
- Lettdør av type slett hvit, leveres med dørhåndtak av type: Habo A2012
- *Se egen beskrivelse fra elektriker og rørlegger.*

Hems

- Det legges plattformgulv.
- Levering og montering av isolert loftluke.
- Isolering rundt ventilasjonsaggregat.

Utvendig bygg

- Yttervegger klees med ståendekledning av type 19x148 D-fals rett.
- Listefritt rundt dører og vinduer.
- Taket tekkes med sort dobbelkrum takstein.
- Alle nødvendige beslag i sort.
- Inngangspartier utføres i cu imp materiale og lukkes under med A-plater.
- Balkonger mot sør leveres i betong med tremmegulv i cuimp materiale
- Glassrekkverk mot sør
- Håndløper og rekkverk i trappesjakt ned til garasje leveres i galv stål.
- Utvendig maling inkl. staffasje.
- Levering og montering av godkjent søppelsortering av type TH 3-660SK-K

Lekeplass

- Levering og montering av «8827 røverhulen» og «7007 huskestativ» fra aktiv lek

Grunnarbeid

- *Komplett grunnarbeid etter vedlagt beskrivelse*

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 2601 42 94456, tilhørende Telemarksmegleren AS og merkes med følgende KID: 130225502124.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til

Side 3 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

klientkontonummer 2601 42 94456, tilhørende Telemarksmegleren AS, merkes med følgende KID: 130225502124, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 4 av 10

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Telemarksmegleren AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Telemarksmegleren AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysing av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Telemarksmegleren AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Alternativ 2 - Opplyses kun om forventet ferdigstillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 15 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Side 5 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 6 av 10

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 7 av 10

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

15. FORBEHOLD

Det tas forbehold om tekniske endringer. Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra beskrevet standard, og selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å forringe standarden på det endelige produktet.

Det tas også forbehold om endringer i plantegninger for fremføring av sjakter til ventilasjon, elektrisk føringer, vann og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal. Mindre arealkorreksjoner betinger ikke prisendring. Det tas forbehold om tilstrekkelig salg, utbyggers beslutning om igangsetting og offentlige tillatelser i samsvar med søknader før byggestart besluttes. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser uten forutgående varsel på usolgte boliger. Merk at illustrasjonene i prospektet kan vise materialer, produkter, farger og elementer som ikke inngår i standardleveransen.

Alle opplysninger, materialvalg og detaljutforming som er gitt i prospektet kan endres dersom det er hensiktsmessig eller nødvendig av hensyn til bygningstekniske løsninger eller av offentlige pålegg. Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner både i tegninger og 3D er retningsgivende. Salgstegninger inneholder symboler for utstyr og møblering utover leveransen. Det som leveres av

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 8 av 10

utbygger er beskrevet i rombeskrivelsen. Denne beskrivelsen samt "Rombeskrivelse for leiligheter" gjelder for prosjektet Rørviktunet. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og "Rombeskrivelse for leiligheter" er i motstrid, gjelder "Rombeskrivelse for leiligheter" foran leveransebeskrivelsen. Denne leveransebeskrivelse samt "Rombeskrivelse for leiligheter" gjelder foran tegninger.

Følgende forbehold er tatt fra kjøpers side:
Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

17. AVBESTILLING

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter Bustadoppføringslova. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan selge sin kontraktposisjon. Ny kjøper må fremlegge finansieringsbekreftelse. Det påløper administrasjonsgebyr kr 30 000,- ved slikt salg.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Side 9 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Rørviktunet AS

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 10 av 10

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Garnvik. Sameiet har gårdsnummer 12 og bruksnummer 1414 i Kragerø kommune.

Sameiet består av 9 boligseksjoner med ulik eierbrøk i ett bygg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiet Garnvik sitt styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealer skal ikke benyttes til lagring av sesong baserte eiendeler slik som båt, snøscooter mm.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Det skal heller ikke forekomme støy på eller ved fellesarealer etter klokken 2300.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets inntak og sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernuttstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameieren plikter å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, rør, ledninger, utvendig stoppekran, utvendig elektrisk anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameier.

3. FELLESKOSTNADER

Det er ikke fastsatt utgifter til felleskostnader, da hver av seksjonene besørger selv fullverdig forsikring av sine egne eiendommer.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTE

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert

år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I boligsameiet Garnvik regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst syv dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at bemyndiget person snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.

Styrets årsberetning.

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

Valg av styreleder, styremedlemmer og vara.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteledersom ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller

skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking

av det samlede stemmetall,

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over

vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller utleie/bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne. Alle sameiere skal få tildelt møtereferat i etterkant av styremøte/ sameiermøte.

7. STYRET

7.1 Sameiet Garnvik skal ha et styre bestående av 1 representant fra hver seksjon.

Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer og styreleder tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i årsmøtet i Gevirveien 5-7. Alle styrets medlemmer kan ta gjenvalg og gjøre tjeneste så lenge Sameiets generalforsamling støtter dette.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ikke treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Vedtekter

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Det skal også utleveres referat fra alle styremøter i sameiet senest 5, fem, dager etter avholdt styremøtemøte.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøter om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Hver seksjonseier har selv ansvar for sin eiendom og vedlikehold etc er det eiers eget ansvar å stå for.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller

i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre- 3 måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på

andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Sted/dato _____

Som eier av seksjon nr _____, vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Som eier av seksjon nr _____, vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Nabolagsprofil

Rørvikveien 28E - Nabolaget Rørvik - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rørvik Linje 506	7 min	0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	27 min	24.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 47 min	

Skoler

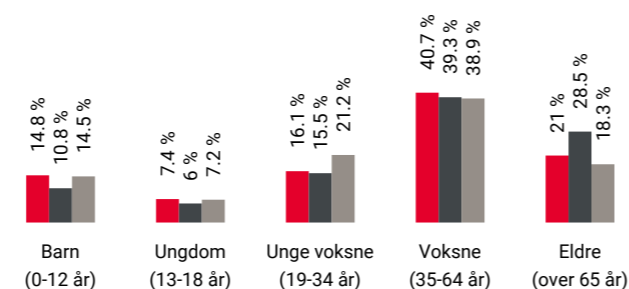
Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	25 min	1.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	24 min	1.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rørvik	858	407
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 16 min 1.2 km
66 barn

Rømerverven barnehage (1-5 år) 8 min 3.5 km
43 barn

Dagligvare

Kiwi Kalstad	22 min
Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	5 min 2.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 94/100

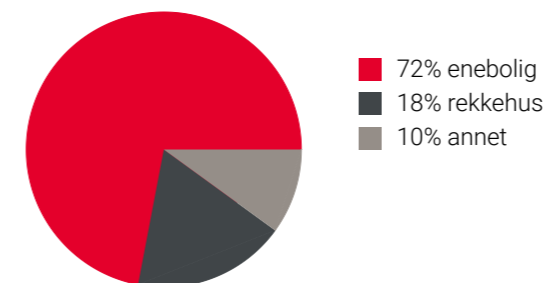
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Ringveien Ballbinge Ballspill	10 min	0.7 km
Langjordet lekeplass Ballspill	25 min	1.7 km
Family Fitness Kragerø	26 min	
MOT Kragerø	6 min	

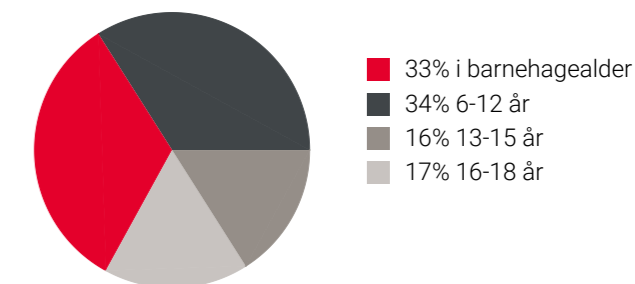
Boligmasse



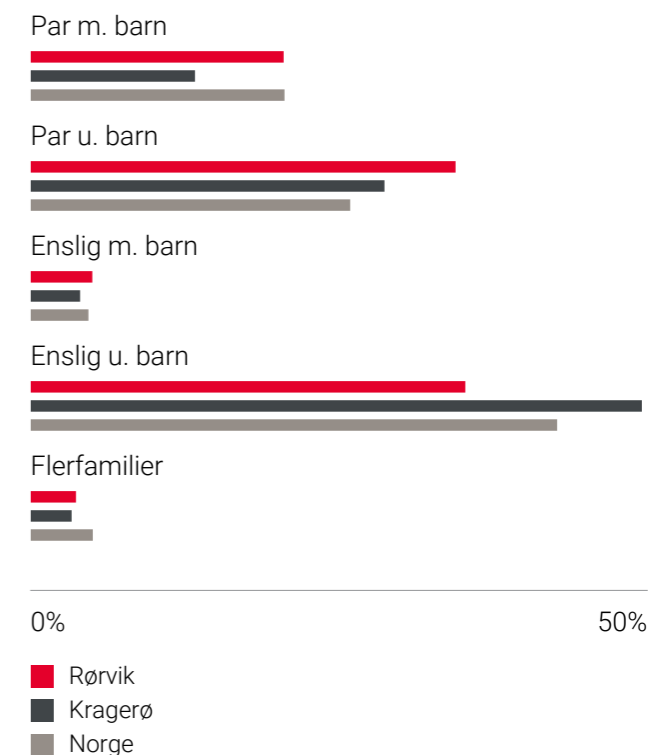
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	14 min
Vitusapotek Kragerø	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

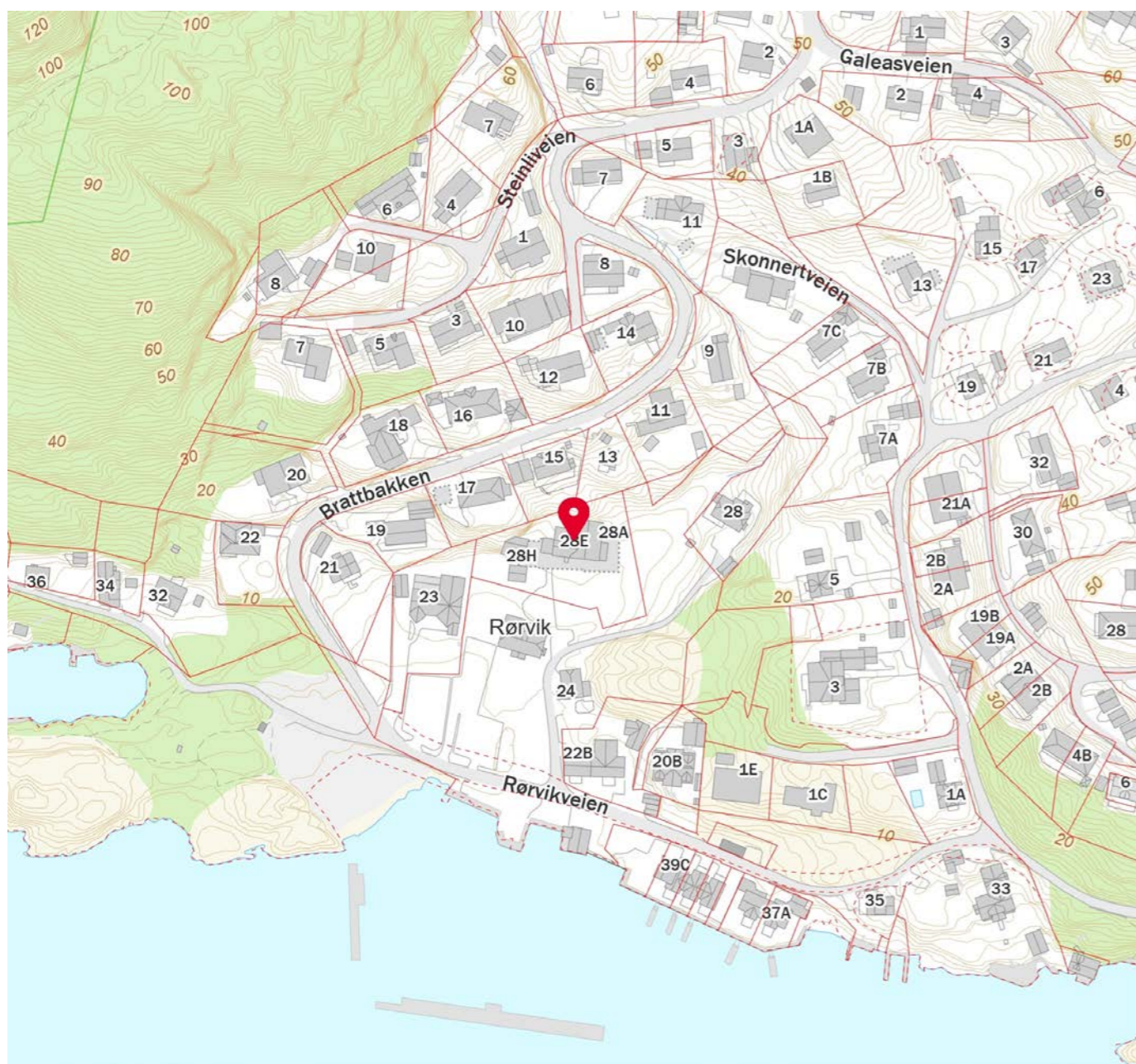
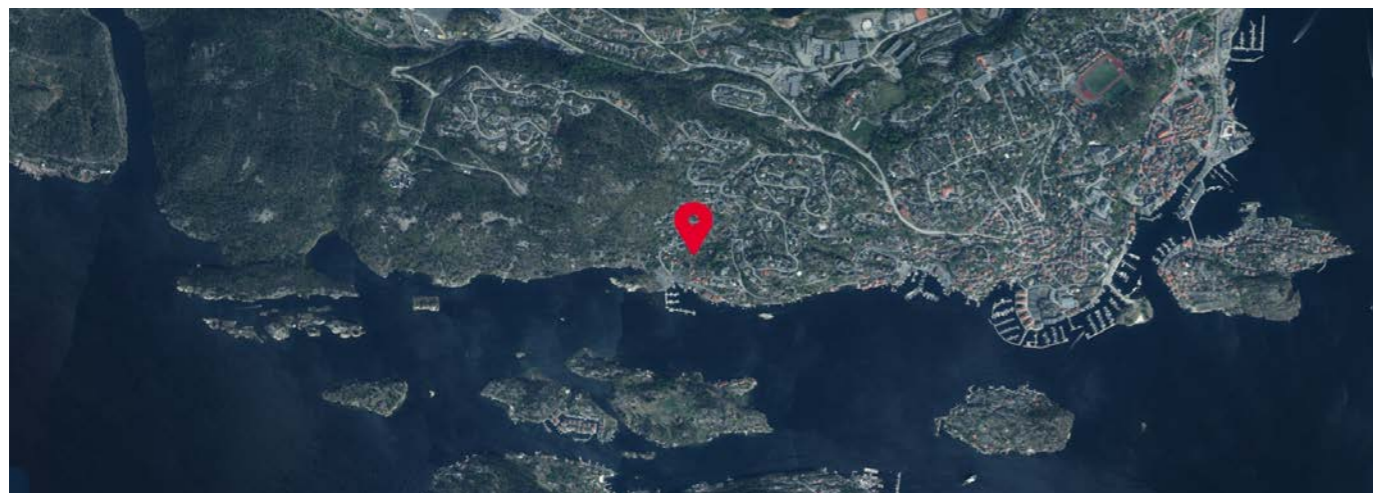


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Eiendomskart for eiendom 4014 - 12/1414//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GARNVIK GÅRD, GNR 12, BNR 26 KRAGERØ KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven §12.7

Arkivsak nr.: 19/00378

Plan-id: 2022189

Bestemmelser datert: 10.06.2022, revidert siste gang: 10.11.2022 etter vedtak.

Planbestemmelser i tråd med kommunalt vedtak 23.06.2022, KS-sak: 94/22

Tilhørende plankart sist revidert: 10.11.2022.

Plankart og bestemmelser endret etter forenklet prosess, jfr. pbl §14-6: vedtak HPB 30.08.2023 sak 30/23, arkivsak nr. 23/3055. Endringer er gjengitt med rød farge i teksten nedenfor.

1 § GENERELT

Planen inneholde to vertikalnivåer: under grunnen, vertikalnivå 1 og på grunnen, vertikalnivå 2.

1.1 Området reguleres for følgende formål

Nivå 1, under grunnen:

Pbl § 12-5.2 Samferdsel •2083 Parkeringsanlegg (SPH) 649 m².

Nivå 2, på grunnen:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	<ul style="list-style-type: none">•1111 Småhusbebyggelse (BFS) 1649 m².•1113 Blokkbebyggelse (BBB) 1925 m².•1550 Renovasjonsanlegg (BRE) 50 m².•1610 Lekeplass (BLK) 150 m².•Pbl § 12-5.2
Samferdsel	<ul style="list-style-type: none">•2011 Kjøreveg (o_SKV1) 455 m².•2011 Kjøreveg (SKV2) 978 m².•2080 Parkering (SPA) 640 m².
Pbl § 12-5.3 Grønnstruktur	<ul style="list-style-type: none">•3900 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA) 596 m².
Pbl § 12-6 Hensynssoner	<ul style="list-style-type: none">•c særlig hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø 570 Bevaring kulturmiljø•a faresone 320 Flomfare Totalt areal som reguleres er 6442 m².

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nytt leilighetsbygg med parkering i kjeller i tillegg til eksisterende bolig, og å tilrettelegge for parkeringsplass, på eiendommen Gnr. 12, Bnr. 26 i Kragerø kommune.

I kommuneplanens arealdel for Kragerø 2014-2026 er området vist som

boligbebyggelse nåværende.

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

Eksisterende landskapsbilde bør i utgangspunktet videreføres som i dag. Eksisterende terreng skal bevares så langt som praktisk mulig. Bygninger skal terrengtilpasses på en slik måte at eksisterende grønnstruktur videreføres. Terrenginngrep skal begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås så langt det er praktisk mulig.

2) Renovasjon

For områdene BBB og BFS skal det benyttes felles avfallshåndtering. Renovasjon følger kommunal ordning, det må inngås avtale med privat renovatør.

3) Estetikk

Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et taltalende ytre på alle frittstående sider. Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil. Det kan settes opp gatelys innenfor området.

4) Overvannshåndtering

Overvann håndteres ved at det samles og føres på terreng til kommunal overvannsledning som går inn på området.

5) Vann og avløp

håndteres ved at det føres til kommunalt ledningsnett som går inn på området.

6) Trafikale bestemmelser

Byggegrensen til senterlinjen, Rørvikveien, er 12,0 meter. Byggegrensen til senterlinjen for atkomstveien til Rørvikveien 28 er 6 meter. Byggegrensene er inntegnet og målsatt på plankartet.

7) Leke- og oppholdsareal

Det skal avsettes areal på minimum 150 m² til småbarns lekeplass i nær tilknytning til boligene.

Langs Rørvikveien skal området GAA opparbeides og nyttes som allment tilgjengelig park/lekeplass, jf. Pkt. 3.8

8) Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder park, lekeplasser og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

9) Privatrettslige avtaler

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

10) Klima og energi

Klima og energiløsninger må tilpasses spesielt innenfor planområdet; vifter, solcellepanel og lignende skal tilpasses bygningsmiljøet. Det skal ved byggesøknad dokumenteres klimavennlig energibruk og valg av klimavennlige løsninger og bygningsmateriell. Det skal søkes å finne løsninger som er minst mulig eksponert og tilpasses eksisterende omgivelser.

2.2 Rekkefølgekrav

1) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan starte.

2) Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til

aktuell tomt.

- 3) Før det kan bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nye boliger må renovasjon/avfallshåndtering være etablert.
- 4) Lekeplass BLK og grønstruktur GAA skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek før ferdigattest gis. Området GAA skal i tillegg ha tilstrekkelig og miljøtilpasset sikring mot kjøreveg og parkeringsplass. Utomhusplan skal følge ved søknad om opparbeidelse og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.
- 5) Stabbur flyttes til bestemmelsesområde #1 før igangsettingstillatelse på område BBB. Flytting skal skje som helt bygg dvs. uten at det demonteres eller rives.
- 6) For fareområdet H_310 skal geoteknisk rapport og tiltaksplan for sikring av steinsprang være godkjent før det gis rammetillatelse. Sikringstiltak skal være dokumentert/gjennomført innen det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for området BBB.
- 7) For byggeområdet BBB skal det foreligge godkjent dokumentasjon av grunnforhold ved rammesøknad. Dersom usikker byggegrunn avdekkes, skal det også foreligge tiltaksplan.

2.3 Miljøforhold

Støy skal holdes innenfor krav til føringer og grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen. Anleggsperiode skal gjennomføres slik at nabolag ikke utsettes for unødig støy- eller støvbelastning. Støyende anleggsvirksomhet skal holdes utenfor sommersesongen 15. juni – 15. august.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, 1111 (BFS1)

Områdene omfatter eksisterende bolig, 1967 m².

- 1) BFS kan bebygges med stabbur og ny garasje.

Stabbur kan flyttes fra nåværende plassering til ny plassering innenfor bestemmelsesområde #1, jfr. § 5. Stabburet kan bare flyttes som hel bygning.

Garasje kan bygges innenfor bestemmelsesområde #2 inntil BYA = 35 45 m² og møne ikke høyere enn kote 8,0 m. Materialvalg, farge og takform skal harmonere med hovedbygningen. (Endret HPB 30.08.2023 sak 30/23)

- 3) Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 5) Byggegrenser følger eksisterende bygg, dette gjelder hovedbygning samt garasje når denne er oppført.
- 6) Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 26° og 38°

3.2 Bebyggelse og anlegg

3.2.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, 1113 (BBB)

Området omfatter nytt leilighetsbygg, 1855 m².

- 1) Eksisterende låve og uthus på området kan rives for å gi plass til ny bebyggelse. Eksisterende Stabbur flyttes til BFS1, jfr. § 2.2 punkt 5) og § 5. Flytting skal skje som helt bygg.

- 2) Det tillates etablert inntil 9 enheter.
- 3) Maksimal mønehøgde på minst 50 % av bygget skal være kote +14,85 m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +13,1 m.

4) Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 3035 %. (Endret HPB 30.08.2023 sak 30/23)

- 5) Parkering skal anlegges i parkeringskjeller. Etablering av p-plasser på terreng innenfor felt BBB tillates ikke.
- 6) Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 26° og 38°.
- 7) Nye bygg, til og påbygg skal kun tillates dersom tiltaket har gode arkitektoniske, bruksmessige og fysiske kvaliteter og er godt tilpasset sine omgivelser uten å forringe omkringliggende kulturmiljø. All arkitektonisk utforming skal etterstrebe å ivareta og videreføre Garnvik sin identitet og områdets særpregede historiske kulturmiljø, slik det arter seg i bebyggelsesstruktur, plassering, skala, volum og størrelse, taktekking og møneretning, materialbruk, fargesetting og detaljering. Ny bebyggelse skal innordne seg det historiske miljøet. Dette innebærer at nye tiltak skal kunne leses av bygningen/bygningsmiljøet som viderefører byggeskikken som kjennetegner Garnviks unike kulturmiljø, uten å fremtre med stor kontrast til det eksisterende.

Det skal legges vekt på en god utforming av ny bebyggelse, både med hensyn til volumoppbygging, fasadeutforming, materialbruk og fargesetting. Det eksisterende låvebyggs formspråk skal kunne gjenkjennes i leilighetsbygg som oppføres i området.

- 8) Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 9) Parkeringskjeller tillates ikke utenfor overliggende bygnings fasadeliv og 1. etg. verandautstikk. Synlige betongvegger skal kles inn eller forblendes, jfr. pkt. 7)
- 10) Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det i størst mulig grad ivaretar hensyn til støy mot naboeiendommer. Ventilasjonsanlegg plassert på tak skal bygges inn.

3.3 Bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg, 1550 (f_BRE)

- 1) Det skal avsettes areal til renovasjon på området, 50 m². Området må være tilgjengelig for renovasjonsbil.
- 2) Området skal være felles for boliger innenfor BBB.
- 3) Det kan settes opp bod for avfallshåndtering innenfor området.

3.4 Bebyggelse og anlegg 1610 Lekeplass (f_BLK)

- 1) Det skal avsettes areal til småbarnslekeplass, 150 m².
- 2) Innenfor området kan det settes opp sandkasse, lekeplassutstyr, bord og benker.
- 3) Lekeplassen skal være universelt utformet.
- 4) Området skal være felles for boliger innenfor BBB.

3.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur 2011 Kjøreveg (SKV)

- 1) Reguleringsområde omfatter eksisterende offentlige kjøreveg (o_SKV) og felles adkomstveg (f_SKV).
- 2) o_SKV1, Rørvikveien, er kommunal og har frisisiktsoner på 6X25 meter i begge retninger som er inntegnet på planen, jfr. § 4.
- 3) f_SKV2 gjelder kjøreatkomst til BBB samt tilliggende eiendommer utenfor planområdet.

3.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur 2080 Parkeringsplasser (SPA)

SPA1:

- 2) Det skal anlegges lademulighet for EL-bil.
- 3) 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- 4) Parkeringsplasser skal ligge utenfor siklinjer ved avkjørsel for ikke å hindre sikt ved

F_SPA2:

Areal for besøksparkering samt hc-parkering for leiligheter i området BBB

3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur 2083 Parkeringshus/anlegg (SPH)

Arealene omfatter parkeringsplasser for bil og sykkel, samt boder. Areal = 480 m².

- 1) Det skal etableres minimum 1.0 p-plass og maksimalt 1.5 p-plass pr boenhet innenfor felt BBB. Det skal opparbeides minst 1.0 p-plass for bevegelsehemmede.
- 2) Det skal settes av minimum 1.0 sykkelparkering pr. boenhet.
- 3) Synlig del av parkeringsanleggets volumoppbygging skal være tilpasset leilighetsbygget.

3.8 Grønnstruktur

3900 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

Området omfatter areal langs Rørvikveien, som er avsatt til park/lek.

- 1) Innenfor formålet tillates det tiltak for opphold og aktivitet. Arealene kan opparbeides med bord, benker og lekeapparater til allmenn benyttelse. Området skal sikres mot trafikkert vei og parkeringsareal på tilstrekkelig og hensiktsmessig måte. Sikringstiltak skal hensynta verneformålet på området og skal gis miljømessig tilpasset utforming.
- 2) Området skal være universell utformet.

§ 4 HENSYNSSONER H

H110 Frisiktsone

Gjelder avkjørsel til o_SKV1 Rørvikveien. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstiger 0,5 meter over vegbanen.

H310 Ras- og skredfare

Gjelder fjellskrent i planområdets nordre del. Området skal sikres mot fare for steinsprang.

H320 Flomfare

Området omfatter hovedveien, Rørvikveien, deler av P-plassen (SPA1), området avsatt til park/lekeplass (GAA) samt BFS. Innenfor området skal installasjoner som kan være sårbare for flom plasseres høyere enn kote 2,5 m.

H570 bevaring kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø omfatter alt areal innenfor BFS1 og GAA.

Bygninger som er regulert til bevaring tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet, dersom det etter kommunens skjønn, ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges, forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelig bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Tiltak av enhver art i dette område skal godkjennes av kommunen etter at antikvarisk myndighet/fylkeskonservator har uttalt seg.

Utomhusarealer i området skal opparbeides som grøntområder som framstår på tiltalende måte omkring hovedhuset i BFS1.

aktiv.
Nybygg