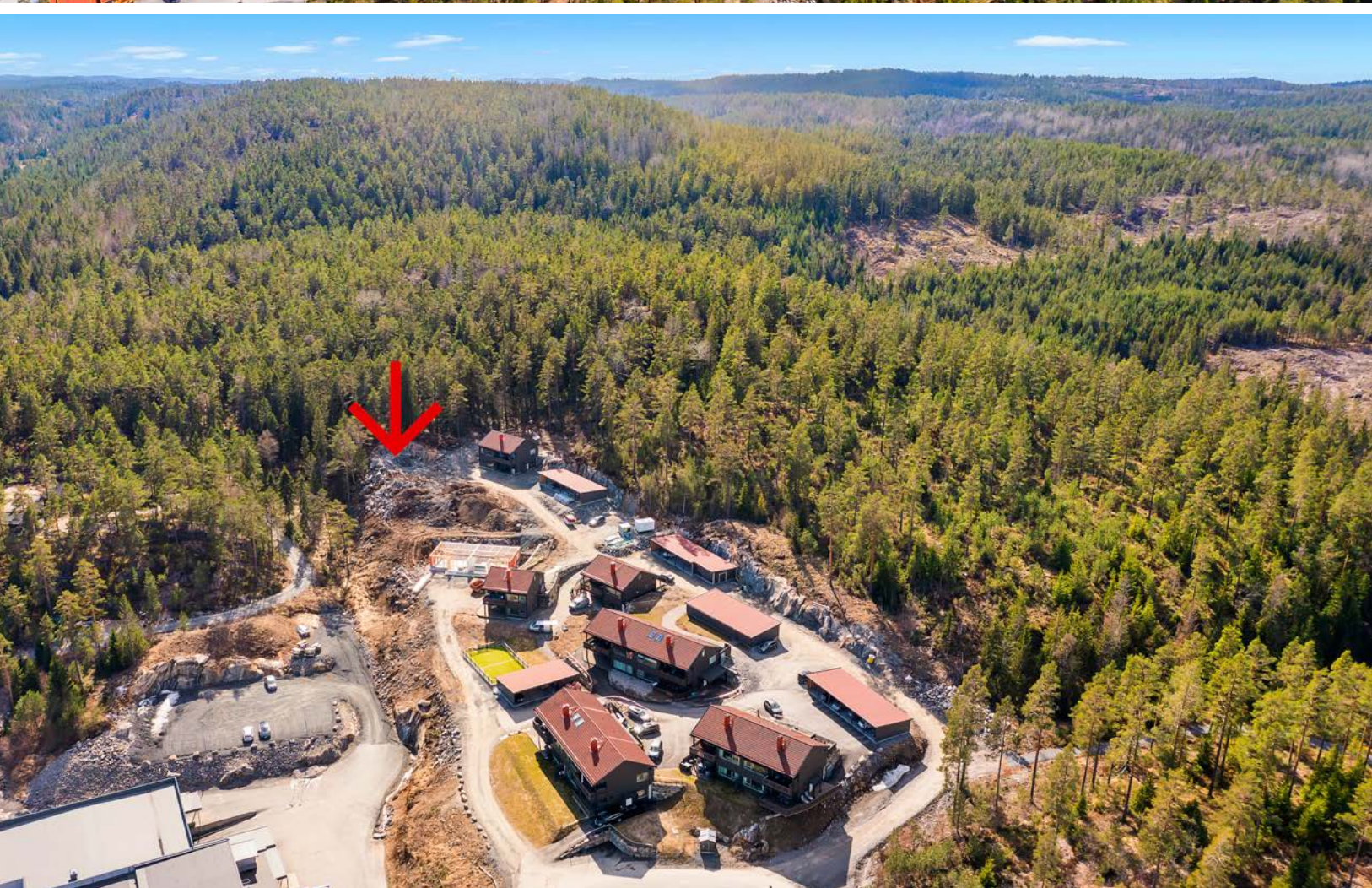


aktiv.





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

Nøkkelinformasjon

Pris:	1 955 000
Fellesgjeld:	1 795 000
Omkost.:	6 720
Totalpris:	3 756 720
Felleskost.:	11 317
Selger:	PI Utvikling AS
Org.nummer:	921715560
Eiendomstype:	L
eilighet	
Eierform:	Andel
P-rom:	81.6 m²
Tomt:	11400m²
Matrikkel:	gnr. 3, bnr. 401 og 471
Oppdragsnr:	1302235001
Sist oppdatert:	11.03.2026

GLIMMERÅSEN

Glimmeråsen Borettslag er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn, som består av totalt 26 enheter. 24 av 26 er SOLGT!

Sentralt og barnevennlig beliggende på Brokelandsheia med alt man kan ønske seg i umiddelbar nærhet.

Glimmeråsen kan tilby svært gode boforhold og turområder rett på utsiden av døra.

Bare noen få meter fra boligen finner man bl.a bank. postkontor, legekontor, apotek, dagligvare-, sports-, blomster-, frisør-, kles- og interiørforretninger.
Her er det også cafe, restaurant, hotell og Den Lille Dyrehage. Den Lille Dyrehage er åpen hele året og er en fantastisk opplevelse for store og små!



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Glimmeråsen Borettslag er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Som består av totalt 26 enheter.
Sentralt og barnevennlig beliggende på Brokelandsheia med alt man kan ønske seg i umiddelbar nærhet.
Glimmeråsen kan tilby svært gode boforhold og turområder rett på utsiden av døra.
Bare noen få meter fra boligen finner man bl.a bank. postkontor, legekontor, apotek, dagligvare-, sports-, blomster-, frisør-, kles- og interiørforretninger.
Her er det også cafe, restaurant, hotell og Den Lille Dyrehage. Den Lille Dyrehage er åpen hele året og er en fantastisk opplevelse for store og små!

Prisinformasjon
3 756 720,-

Beliggenhet og adkomst
Sentralt og barnevennlig beliggende på Brokelandsheia med alt man kan ønske seg i umiddelbar nærhet.
Glimmeråsen kan tilby svært gode boforhold og turområder rett på utsiden av døra.

Bare noen få meter fra boligen finner man bl.a bank. postkontor, legekontor, apotek, dagligvare-, sports-, blomster-, frisør-, kles- og interiørforretninger.
Her er det også cafe, restaurant, hotell og Den Lille Dyrehage. Den Lille Dyrehage er åpen hele året og er en fantastisk opplevelse for store og små!

Fra Brokelandsheia er det bussforbindelse til Oslo, men 16 avganger på hverdager.
Det er kun 17 minutters kjøring til Risør og 20 minuttet kjøring til Kragerø.

Generell orientering
Glimmeråsen Borettslag er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn.
Består av totalt 26 enheter.
Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter og er tilknyttet PBBL.

Praktiske leiligheter med alt på en flate med gode og praktiske løsninger.
Direkte adkomst og ingen trapper.
Takene blir i farge Antikk (rød), etter en avtale mellom PL utvikling AS og Gjerstad kommune.

Leilighet 1, ca 80 kvm: stue, kjøkken, 2 (3) soverom, bad/vaskerom, gang og teknisk rom.

Areal
P-rom: 81,6 m²

Garasje/Parkering
I carport + henviste gjesteparkeringsområder.

Carport:
Elbil-lader er tilvalg og kan monteres om ønskelig.
Størrelsen på carporten vil være ca 3,5 m bred og 5,5 m dyp.
Skråtak med synlige taksperrer. Takflaten henger sammen med resten av taket. To impregnerte søyler og limtretragere.
Støpt såle.

Boder

1 utvendig bod i tilknytning til carporten. Strøm og låsbar dør.
Størrelsen på boden er ca 1,5x3,5m.
Dette er en kalbod som ikke er vindtett, men musetett.
Vindtett og kledd likt som huset utvendig.
Støpt såle.

1 innvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Siste byggetrinn vil bli igangsatt så fort 3 av 4 leiligheter er solgt.

Byggetrinn 1 inneholder bygg A, B og C . Byggetrinn 2 inneholder bygg D, E og I disse er ferdigstilt. Byggetrinn 3 inneholder bygg F denne er ferdigstilt. Siste byggetrinn inneholder Bygg H, og forventes ferdigstilt 1.kvartal i 2027. Tilsvarende fremdrift avhengig av salg.

Overtagelse avtales nærmere med utbygger etter som enhetene solgt. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klare for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

11400 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Felles eiet tomt for borettslaget.
G.nr:3, b.nr:401 i Gjerstad kommune, vil være ca

11400 kvm.

Tomtene leveres opparbeidet med asfaltert adkomst og områder rundt carporter. Ellers vil det bli anlagt plener i aktuelle områder.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdes etter overtagelsen, så snart det er praktisk mulig.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Utearealet vil bli arrondert klart for såing. Oppkjørsel og parkering vi l bli asfaltert, samt i carport.

Leveranse

Kjøkken

Aubo kjøkkeninnreding (verdi 70.000,-) Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, inkludert i denne prisen. Mulighet for å gjøre endringer på kjøkkenløsningen om ønskelig. Kjøpere vil bli kontaktet av leverandør og kan få en gjennomgang vedr. løsninger etc. Tillvalg avtales direkte med leverandør. Ønskes andre typer kjøkken, er det fullt

mulig og verdien som er avsatt på kr 70.000,- blir tilgodesett kjøper.
Parkett på gulv, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Bad

Dusjkabinett, vegghengt wc, håndvask med tilpasset skuffer og speil. Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler, huntonit takplater, fibotex på vegger.

Andre oppholdsrom

Stue

I stua vil det bli montert Opus Ignis vedovn.

Soverom 1:

Parkett på gulv, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Soverom 2:

Parkett på gulv, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Soverom 3:

Parkett på gulv, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Vindfang:

Flislagt gulv med varmekabler, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Gang:

Parkett på gulv, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Teknisk rom/bod:

Balansert ventilasjon fra Flexit.

Belegg på gulv, huntonit i tak og på vegger.

Diverse

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.

Konstruksjon

Alle bygningsmessige arbeider og innstallasjoner skal tilfredsstille myndighetenes anvisninger og gjeledende forskrifters krav ref NEK 400: 2014 og TEK 2017. Toleranseklasser for utførende bygningsmesige arbeider ref: NS 3420, toleranseklasse 2.

Yttertak

Takene blir i farge Antikk (rød), etter en avtale mellom PL utvikling AS og Gjerstad kommune.

Ventilasjon

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

Bodløsninger

Innvendig og utvendig bod.

Kabel-TV/bredbånd

Det leveres anlegg med tomrør for tilkobling. Abonnementspris kommer i tillegg til felleskostnadene.

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
Vedfyring

Borettslaget/økonomi

Info kommunale avgifter

Renovasjon.

Det vil bli oppført et bygg tilpassende til renovasjonsdunker i tilknytting til carportene som ligger mot øst. Dette vil være til felles for hele området. Det vil bli asfaltert rundt dette området.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Informasjon 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 Gjerstad kommune. Alle arbeider og

kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

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

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Organisasjonsform

Glimmeråsen Borettslag blir organisert som et borettslag tilknyttet PBBL.

I et borettslag eier du leiligheten din ved at du er andelseier i borettslaget. Leiligheten kan du omsette i det åpne marked, men med forkjøpsrett for medlemmer av GBBL. Borettslaget finansieres ved opptak av lån som blir borettslagets fellesgjeld og ved innbetaling av innskudd fra andelseierne(kjøperne). Se egen prisliste for mer informasjon. Med GBBL som forretningsfører er du sikret at fellesinteressene blir ivaretatt gjennom et godt opplegg for forvaltning, drift og vedlikehold. Utbygger eier og betaler den månedlige innbetalingen for boliger som eventuelt ikke er solgt ved ferdigstillelse. Dette gjør at borettslaget selv ikke løper noen risiko ved usolgte boliger. En borettslagsbolig er finansiert med fellesgjeld og innskudd. Ønsker du å kjøpe en bolig i et borettslag, finansieres dette ved å innbetale et innskudd. Dette innskuddet kan finansieres ved å bruke oppsparte penger, ved å ta opp boliglån eller en kombinasjon av dette. I tillegg til innskuddet får andelseier sin individuelle andel av borettslagets fellesgjeld som han skal betale renter og avdrag på gjennom betaling av de månedlige felleskostnadene.

Summen av andel fellesgjeld og betalt innskudd er boligens totale kjøpesum. I dette prosjektet er det valgt en 50/50 prosents fordeling av innskudd og fellesgjeld.

Stipulering av felleskostnader

Til dekning av løpende fellesutgifter innbetaler den enkelte et månedlig beløp. Dette beløpet består av kapitalkostnader og driftskostnader. Kapitalkostnader er renter samt avdrag (fra år 2042/43) på leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente. Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabelTV og internett, renhold av fellesarealer, avsetning til fremtidig vedlikehold, snømåking, samt generell drift av borettslaget. Det vil bli etablert system for energiforbruk for den enkelte leilighet. Dette forbruket og innboforsikring dekkes av den enkelte beboer og kommer i tillegg til felleskostnadene. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi. Se prislisten som viser stipulert felleskostnad per måned per leilighet.

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan, om ønskelig, betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige

felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha en andel fellesgjeld. Ordningen, er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjelden kan ikke reverseres.

Fellesgjeld

1.795.000

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning pr i dag, da ikke alle forutsetninger er klare for det ennå. Borettslaget vil bli meldt inn når forutsetningene (alle andelene solgt) er på plass

Avdragsfri periode

20 års avdragsfrihet

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 20 år. Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode er: 15.318. Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter

Fås ved henvendelse til megler. Det er foreløpig utarbeidet forslag til vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er opp til ett hvert borettslag om det skal f.eks tillates med katt/hund. Dette avgjøres når borettslaget konstituerer seg. Det praktiseres svært ofte at det tillates med dyr som ikke større en hund/katt.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

4211/3/401:
26.10.2021 - Dokumentnr: 1335759 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Telemarksmegleren AS
Org.nr: 985 420 785
Overført fra: Knr:4211 Gnr:3 Bnr:401 Snr:3 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2022/398310-1/200
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
25.04.2022 Arkivref. 22/12374-3

10.11.2022 - Dokumentnr: 1277914 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4211 Gnr:3 Bnr:401 Snr:4 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2013 - Dokumentnr: 857221 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4211 Gnr:3 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 302397 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0911 Gnr:3 Bnr:401

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459470 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/409
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/409
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/409
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/409

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2023 - Dokumentnr: 162857 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/409
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/409
Seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/409
Seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/409

24.02.2023 - Dokumentnr: 205312 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4211 Gnr:3 Bnr:457

24.02.2023 - Dokumentnr: 205320 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4211 Gnr:3 Bnr:458

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

Boligene kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. Borettslagsloven, kapittel 5. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplan og rammetillatelse

Omfattes av Brokelandsheia områdereguleringsplan datert 31.02.2013. Arealformål boligbebyggelse. Glimmeråsen ligger under B1-2 i reguleringskartet. Ihht til reguleringsplan skal byggenen ha saltak, hvor alle bygg i samme delområde skal ha samme takvinkel, minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Mindre takoppygg, arker o.l kan tillates. Garasjeanlegg (carporter, boder o.l) skal ha pulttak. Takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. Garasjeanlegg skal det kun være en gjennomgående takvinkel. Taktekkingsmaterialet skal være i tegl, skifer eller sementstein og ha matt overflate i svart, grå eller rød. Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene. Innenfor B1 gjelder følgende: Maksimal utnyttelse %BYA= 30%. Maks mønehøyde er cote + 117. Innenfor B2 gjelder følgende: Maksimal utbytelse %BYA= 25%. Maks mønehøyde er cote + 122. Avsatt plass for renovasjonsanlegg/ miljøstasjon.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak 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 spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl.

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 kjøpsum 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.

Ved kjøp av bolig i Glimmeråsen Borettslag må du samtidig melde deg inn i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag dersom du ikke allerede er medlem. 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

81,6 kvm BRA.
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 fratrasket 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

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. Selger forbeholder seg retten til å dele eller slå sammen leiligheter og endre antall enheter i borettslaget. Det tas forbehold om tilstrekkelig salg, utbyggers beslutning om

igangsetting og offentlige tillatelser i samsvar med søknader før byggestart besluttet. 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 Glimmeråsen Borettslag. 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. Kjøperens rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. 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 overtagelse. 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 overtagelse skal borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i borettslaget. Selger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseførsforsikring fra overtagelse.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Megleres vederlag er avtalt med en fastpris på kr. 62 500,- ink mva.
Markedspakke kr. 19 800,-
Oppgjørshonorar kr. 3 800,-

Kjøpekontrakt

Blir utstedt etter avtale om kjøp.

Vedlegg til kjøpekontrakt

Teknisk beskrivelse av boligene.
Vedtekter.
Tegninger.

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

11.03.2026

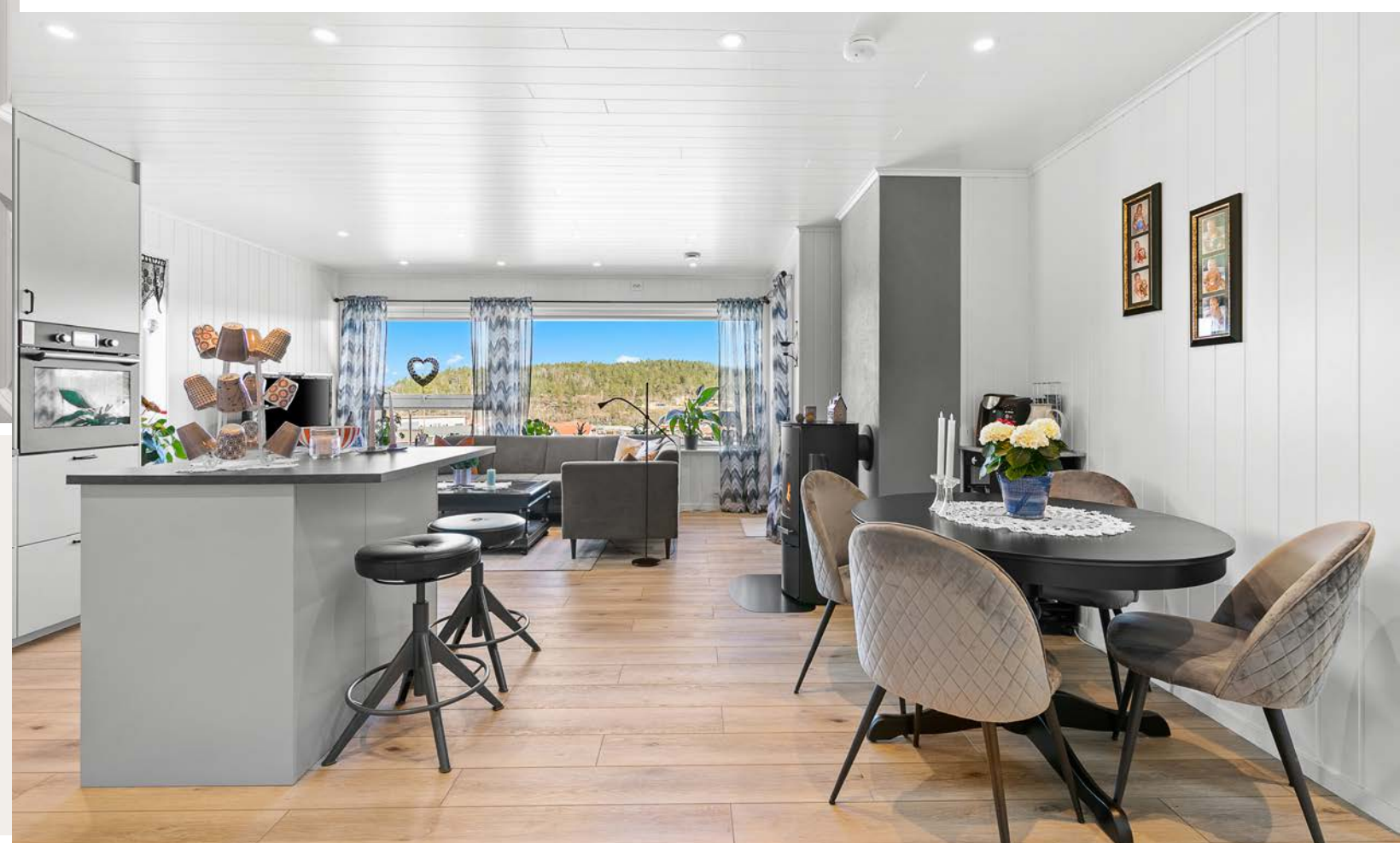
**26 prosjekterte leiligheter,
svært sentralt og flott
beliggende. 22 av 26 er SOLGT!**



Sentralt og barnevennlig beliggende
på Brokelandsheia med alt man kan
ønske seg i umiddelbar nærhet.



Glimmeråsen kan tilby svært gode boforhold og turområder rett på utsiden av døra.



Praktiske leiligheter med alt på en flate med gode og praktiske løsninger.

OBS! Alle innvendig bilder er fra en tilsvarende leilighet!





Bjørn Ivar Dalen: Mob: 970 54 307
Gunstein Gjetmundsen: Mob: 975 78 842

Org.No : 977197716 MVA
Web: www.gjerstadhus.no
E-post: post@gjerstadhus.no

PL Utvikling AS
Lønneveien 14

3766 SANNIDAL

Gjerstad den 29. januar 2026

Byggebeskrivelse Glimmeråsen Bygg H, Sluttkunde

Beskrivelse av leilighet, ca. 80m².

Innervegger:

- * Reisverk 48x68 / 98, noen vegger må påføres for å skjule rør
- * Isolasjon 70B mm
- * Veggplater

Vindfang/ gang

- * Gulv: Flis i vindfang 6m², Town Grey 60x60
- * Opus parkett 3-stav eik.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: MDF plater, skygge skrå hvit.

Tekniskrom

- * Gulv: Våtromsbelegg, Gerbad 4m konkret melt
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: Huntonit, skygge skrå hvit.

Gang,

- * Gulv: Opus Vinylgulv eik XL lys, 6mm.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: MDF plater, skygge skrå hvit.

Bad

- * Gulv: Flis til Town Soft Grey 60x60 med oppkant, Mosaikk i dusjhjørnet.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: Fibotex type 3091- M63 hvit
- * Glassdør i dusj og innbyggingstoalett.

Kjøkken/stue

- * Gulv: Opus Vinylgulv eik XL lys, 6mm.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: MDF plater, skygge skrå hvit.

- * Gulv: Opus Vinylgulv eik XL lys, 6mm.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: MDF plater, skygge skrå hvit.

- * Gulv: Opus Vinylgulv eik XL lys, 6mm.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: MDF plater, skygge skrå hvit.

- * Gulv: Opus Vinylgulv eik XL lys, 6mm.
- * Tak: Huntonit takplater 60x120, hvit.
- * Vegger: MDF plater, skygge skrå hvit.

- * Innerdører kompakt hvit
- * Foring hvit
- * Gerikt 12x58 slett hvit med spikerhull

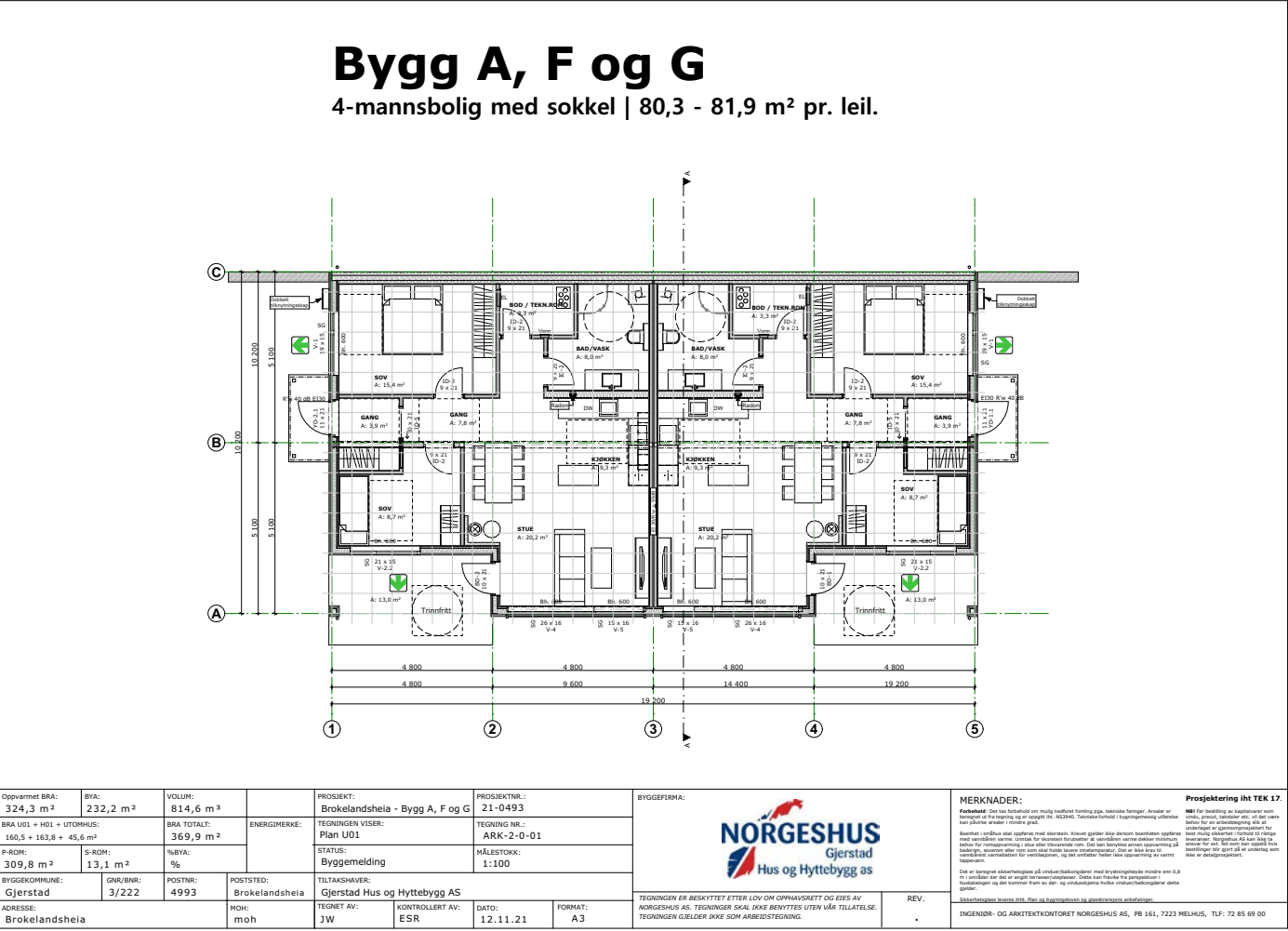
- * Taklist hulkil 15x45 hvit med spikerhull
- * Gulvlist 12x58 slett hvit med spikerhull

* Balansert ventilasjon fra Flexit, luftespalte under dører

- * Rørlegger, se beskrivelse
- * Elektro, se beskrivelse
- * Kjøkkeninnredning fra Aubo, leveres av PL Utvikling AS og monteres av GHH
- * I boliger med trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet vil det oppstå bevegelser og det kan medføre knirk i parkett og trapper. Det vil oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av trematerialer som tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes og er ikke reklamasjonsberettiget.

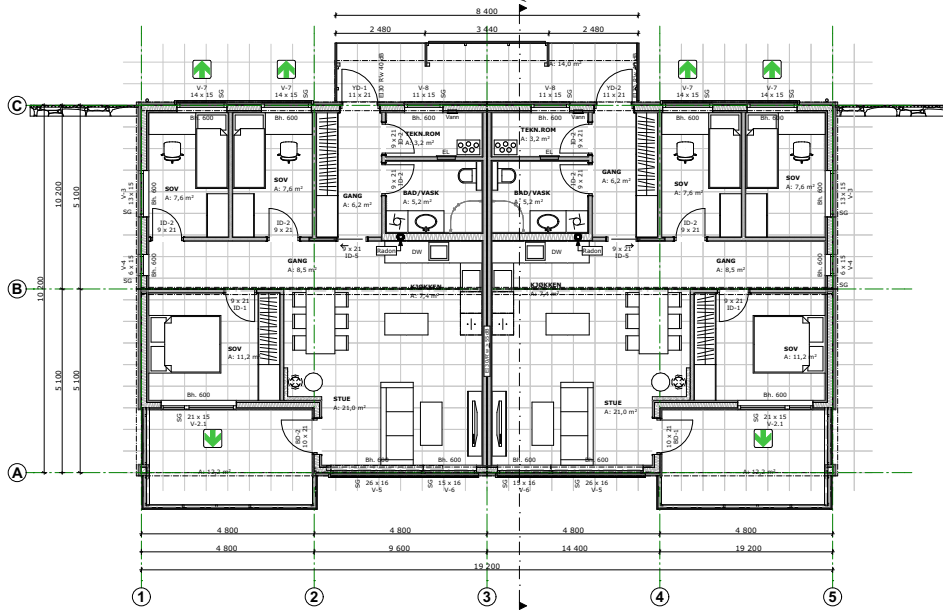
* Terrassebord 28x120 royalimpregnert grå concise
* Rekkverk, type GHH med høyde 100cm. royalimpregnert grå.

- * Takstein, Skarpnes dobbeltkrum sort ru.
- * Kledning, liggende dobbeltfals 19x148, grunnet + mellomstrøk + 1 strøk males på plassen farge Jotun Labrador, belistning Bomull, S0502Y.
- * Stående dobbeltfals sprekk 5 mm, 19x123 og 19x148. behandlet grunnet + 2 strøk
- * Vinduer leveres ferdig malt hvit S0502Y + alu.beslag utvendig
- * Ytterdør Gilje Lista Basic, med rundt vindu, farge Bomull, S0502Y
foring hvit, gerikt 12x58 slett hvit med spikerhul

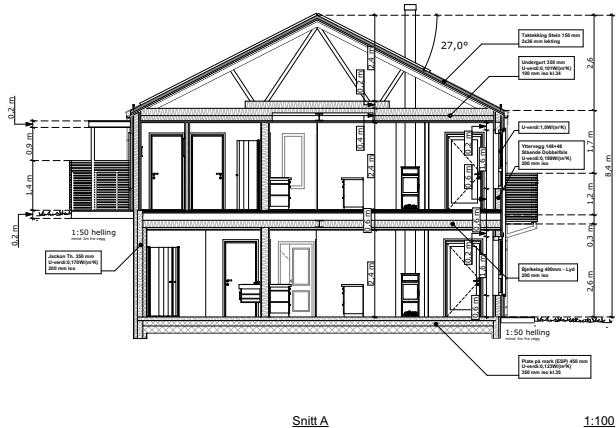


Bygg A, F og G

4-mannsbolig med sokkel | 80,3 - 81,9 m² pr. leil.



Oppvarmet BRA: 324,3 m²	BYA: 232,2 m²	VOLUM: 814,6 m³		PROSJEKT: Brokelandsheia - Bygg A, F og G	PROSJEKTNR.: 21-0493	BYGGEFIRMA: 	MERKNADER: Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad. Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badstom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatter for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann. Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusgjennomsnitt vinduer/balkonger dette gjelder. Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger. Prosjektering iht TEK 17. NB! For bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc. vil det være behov for en anbudstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.
BRA UDI + H01 + UTOHHUS: 160,5 + 163,8 + 45,6 m²		BRA TOTALT: 369,9 m²	ENERGIMERKE:	TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-2-0-02		
P-ROM: 309,8 m²	S-ROM: 13,1 m²	%BYA: %		STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100		
BYGGKOMMUNE: Gjerstad	GNR/BNR: 3/222	POSTNR: 4993	POSTSTED: Brokelandsheia	TILTAKSHAVER: Gjerstad Hus og Hyttebygg AS			
ADRESSE: Brokelandsheia			MOM: moh	TEGNET AV: JW	KONTROLLERT AV: ESR	DATE: 12.11.21	FORMAT: A3
				TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIGNING.		REV. .	INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badstom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatter for ventilasjonen, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkonger med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusgjennomsnitt vinduer/balkonger dette gjelder.

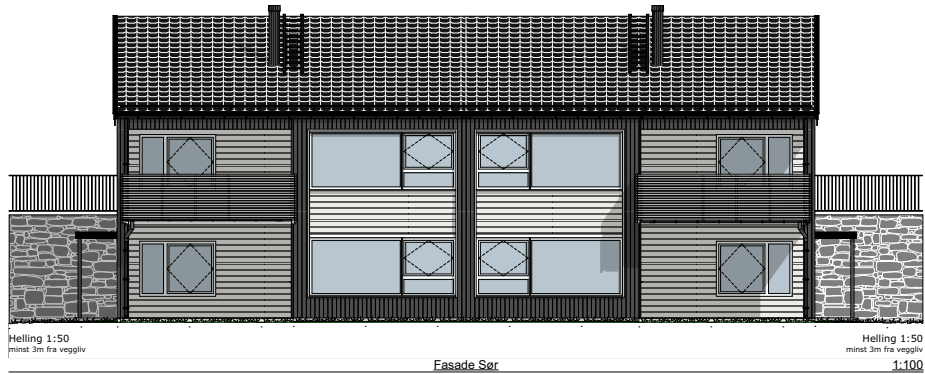
Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

NB! For bestilling av kapitalvarer som vindu, precut, takstoler etc. vil det være behov for en anbudstegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.

Oppvarmet BRA: 324,3 m²	BYA: 232,2 m²	VOLUM: 814,6 m³	
BRA UDI + H01 + UTOHHUS: 160,5 + 163,8 + 45,6 m²		BRA TOTALT: 369,9 m²	ENERGIMERKE
P-ROM: 309,8 m²	S-ROM: 13,1 m²	Utnyttbar %BYA: %	
BYGGKOMMUNE: Gjerstad	GNR/BNR: 3/222	POSTNR: 4993	POSTSTED: Brokelandsheia
ADRESSE: Brokelandsheia			MOM: moh
TEGNET AV: JW	KONTROLLERT AV: ESR	DATE: 12.11.21	FORMAT: A3
PROSJEKT: Brokelandsheia - Bygg A, F og G	PROSJEKTNR.: 21-0493		
TEGNINGEN VISER: Snitt A	TEGNING NR.: ARK-2-1-01		
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100		

TILTAKSHAVER: Gjerstad Hus og Hyttebygg AS
BYGGEFIRMA: 
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIGNING.
REV. .

[illegible]

Oppvarmet BRA: 324,3 m ²	BYA: 232,2 m ²	VOLUM: 814,6 m ³	ENERGIMERKE
BRA U01 + H01 + UTMOMHUS: 160,5 + 163,8 + 45,6 m ²		BRA TOTALT: 369,9 m ²	
P-ROM: 309,8 m ²	S-ROM: 13,1 m ²	Utnyttelse %BYA:	

BYGGEGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Gjerstad	3/222	4993	Brokelandsheia
ADRESSE:			MOH:
Brokelandsheia			moh

TEGNET AV: JW	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 12.11.21	FORMAT: A3
------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Brokelandsheia - Bygg A, F og G	21-0493
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasade Nord og Sør	ARK-2-2-01
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:100

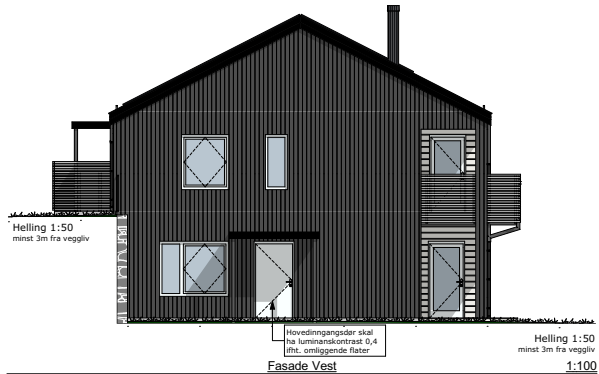
TILTAKSHAVER:

Gjerstad Hus og Hyttebygg AS

BYGGGEFORMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV. •

[illegible]

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
324,3 m ²	232,2 m ²	814,6 m ³	
BRA U01 + H01 + UTMOMHUS:		BRA TOTALT:	
160,5 + 163,8 + 45,6 m ²		369,9 m ²	
P-ROM:	S-ROM:	Utnyttelse %BYA:	
309,8 m ²	13,1 m ²	%	

BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Gjerstad	3/222	4993	Brokelandsheia
ADRESSE:			MOH:
Brokelandsheia			moh

TEGNET AV: JW	KONTROLLERT AV: ESR	DATO: 12.11.21	FORMAT: A3
------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Brokelandsheia - Bygg A, F og G	21-0493
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasade Øst og Vest	ARK-2-2-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:

Gjerstad Hus og Hyttebygg AS

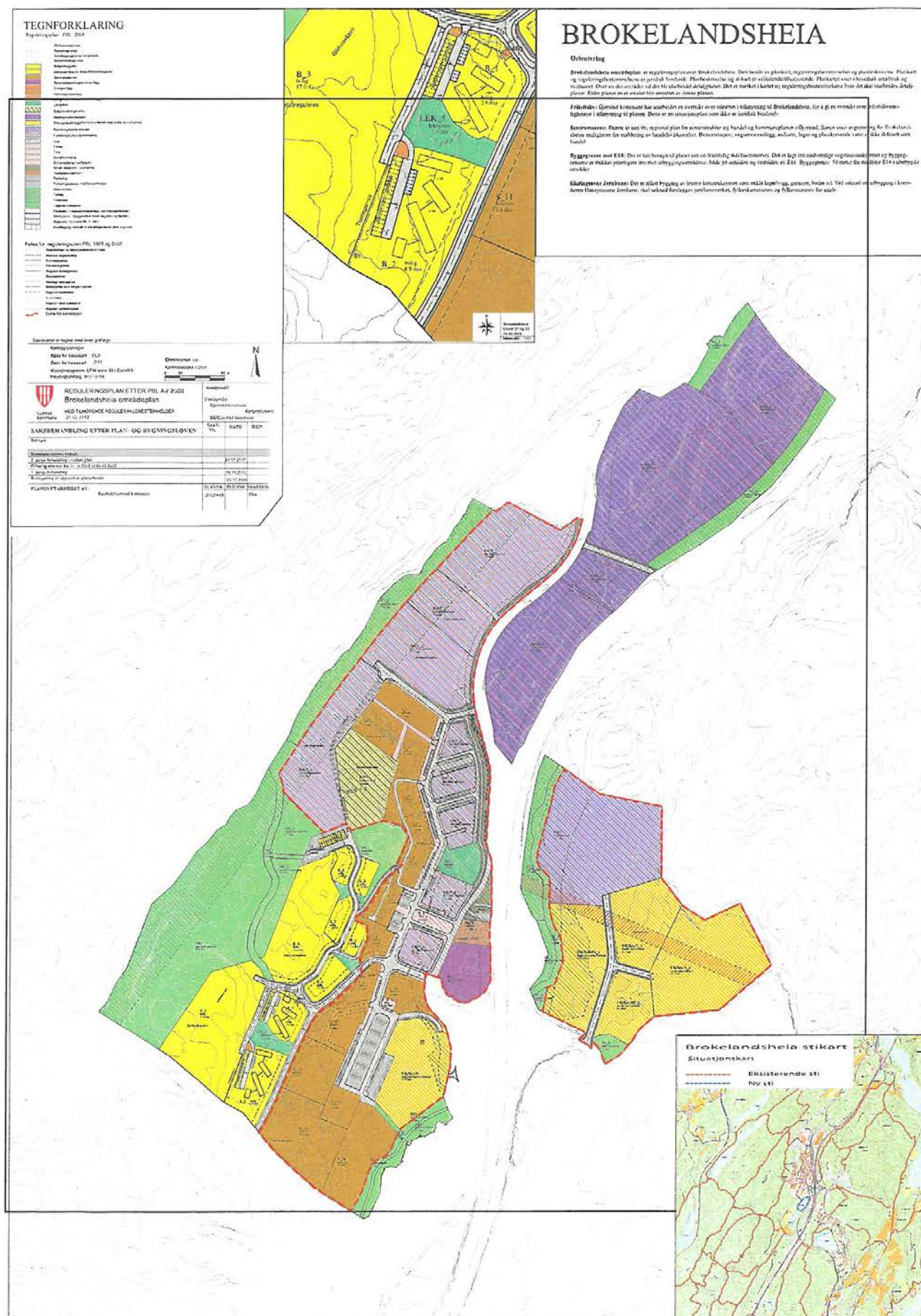
BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV. •

oppgjørst BBA: 324,3 m ² BVA: 232,2 m ² VOLUM: 814,6 m ³ BBA (HDI + HDI) + HSD: 160,5 + 163,8 = 324,3 m ² BVA (HDI + HDI) + HSD: 116,0 + 116,2 = 232,2 m ² S-ROM: 13,1 m ² NVA: 13,1 m ² GNR/BNR: 3/222 YGGKORNUMRE: Gjerdshedsle BROSKELOENDE: Brokelsandsle		EIERGEMERKE: 1014 S-BROSKELOENDE: 1014 N-BROSKELOENDE: 1014 GNR/BNR: 3/222 YGGKORNUMRE: Gjerdshedsle BROSKELOENDE: Brokelsandsle		PROSJEKT: Brokelsandsle - Bygg A, F og G PROSJEKTNR.: 21-0493 TEGNING NR.: Derskjema ARK: 2-5-01 STATUS: Byggemelding TILTAKSHVER: Gjerdshedsle og Hyttebygg AS TEIENGT AV: JW KONTROLLERT AV: ESR		BYGGEGEFER: NORGESHUS Hus og Hyttebygg as TEGNING NR.: 21-0493 ARK: 2-5-01 STATUS: Byggemelding TILTAKSHVER: Gjerdshedsle og Hyttebygg AS TEIENGT AV: JW KONTROLLERT AV: ESR		MERKNADER: 1. Døren er sett utenfor/hengselside. 2. Alle dører leveres med F-godkjent låsskisse og sluttutsky. 3. Alle dører skal være färdig med systemås om ikke annet er angitt. 4. Vinduer og sikkerhetsglass leveres iht. TEK § 12-12 TEGNING NR.: 21-0493 ARK: 2-5-01 STATUS: Byggemelding TILTAKSHVER: Gjerdshedsle og Hyttebygg AS TEIENGT AV: JW KONTROLLERT AV: ESR		PROSJEKTERING IHT TEK 17 TEGNING NR.: 21-0493 ARK: 2-5-01 STATUS: Byggemelding TILTAKSHVER: Gjerdshedsle og Hyttebygg AS TEIENGT AV: JW KONTROLLERT AV: ESR	
---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	---	--

[illegible]



OMRÅDEREGULERING FOR BROKELANDSHEIA

Gjerstad kommune
PLANID 911048

Datert: 21.03.13

§1 Formålet med planen

- 1.1 Planen skal gi Broklandsheia rammebetingelser som gir mulighet til å utvikle området som et kommunesenter for handel, hvor det legges til rette for nye næringstomter, samt at det legges til rette for å utvide boligområdet på Glimmeråsen, vest for næringsområdet. Planen skal sikre mulighet for fortetting innenfor dagens sentrumsstruktur med en høyere utnyttelse i en kombinasjon mellom leiligheter og næring.
- 1.2 Planen skal utformes i samsvar med det som ble vedtatt i utviklingsplan for Broklandsheia, godkjent i kommunestyret i 2009 ("Plansmia"). Det skal legges til rette for en fremtidig jernbanetrasé med stasjonsområde.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Innenfor plangrensen inngår følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5. nr. 1:

- Boligbebyggelse - B_1-9
- Sentrumsformål - S_1-15
- Bensinstasjon, serviceanlegg - BS
- Torg_1-2
- Lekepass - LEK_1-5
- Renovasjon/miljøstasjon for områdene RA_1-2
- Trafo 1_5

Kombinerte formål, PBL § 12-5:

- Bolig/Forretning/Kontor – F/K/B
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting – F/K/T_1-9
- Forretning/Beverting/Hotell – F/Bev/H
- Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, Serviceanlegg – F/K/Bev/BS_1-2
- Forretning/Kontor/Beverting/Service – F/K/Bev/S_1-2
- Forretning/Kontor/Industri – F/K/I
- Næring/Kontor/Industri – N/K/I_1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, nr. 2:

- Veg
- Annen vegggrunn - grøntanlegg
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Torg
- Parkering
- Holdeplass/plattform

Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm - VS_1-6
- Turvei - TV_1-3
- Grønnstruktur/Naturområde - GN_1-2
- Friområde - FRI

Hensynssoner, PBL § 12-6, jfr § 11-8:

- Frisiktsone - båndlegging

- Sikringssone Jernbane
- Støysone
- Faresone (Høgspantanlegg)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk/utemiljø

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Bebyggelsens utforming, størrelse, takform, fasadematerialer og farger skal tilpasses terreng, eventuelle særskilte naturkvaliteter og områdets/landskapets karakter. Tre skal brukes som hovedmateriale i all utbygging, så sant det lar seg gjøre. Høye lange fasader skal deles opp med sprang og variasjon i uttrykk og eventuelt materialbruk. Veggfasader må ha utvendig kledning av tre, naturstein og/eller glass. Taktekkingsmaterialet skal ha matt overflate. Utvendige farger må medvirke til å dempe byggets eksponering mot omgivelsene.

Innenfor sentrumsområdene skal parkeringsarealer, torg og gatemiljø på hensiktsmessig måte deles opp med grøntanlegg, beplantning og ulike typer belegg. Annet opparbeidet tomteareal skal ha en parkmessig utførelse. Avslutning av grøntanlegg mot gangveier og kjøreareal skal utføres med granittstein.

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses i forhold til bygningens oppdeling, og skal utføres i refleksfritt materiale.

Høye skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer er ikke tillatt. Fyllinger skal ha en helningsvinkel på 1:2 og avsluttes med murkant eller forstøtningsmur når skråningen er lenger enn 5,0 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Murer høyere enn 1,0 meter skal utføres med horisontale fuger og stables forband for hvert skift. Fugene skal ikke være bredere enn 15 cm.

Innenfor sentrumsområdet er utendørs lager av avfall og råmaterialer ikke tillatt. Ferdigprodukter kan plasseres utendørs dersom dette skjer på en ryddig måte som ikke er til sjenanse for omgivelsene eller for trafiksikkerheten. Plassering av containere eller andre typer oppbevaringsinnretninger eller midlertidige konstruksjoner, er ikke tillatt. Etter søknad kan dette tillates i kortere perioder og steder som ikke er synlige fra innfarts- eller internvei, der det ikke virker skjemmende. På industriområdene må utendørs avfallsoppbevaring avskjermes med levegger eller lignende.

Kommunens egne skiltbestemmelser for Brokelandsheia skal til en hver tid være førende for hva som er tillatt.

3.2 Utforming generelt

Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets karakter. Ny bebyggelse skal i grenseområder mot eksisterende bebyggelse gis en utforming tilpasset eksisterende situasjon, og også tilpasse de terrengmessige forhold. Bebyggelsen langs sentrumsgatene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gaten og skal utformes slik at de bidrar til en klar romlig avgrensning av gaterommet og skaper en god gatestruktur.

3.3 Plankrav og føringer til detaljregulering (PBL § 12-7, nr.11)

For følgende områder skal det foreligge godkjent detaljregulering før det gis tillatelse til tiltak:

- Område for boligbebyggelse - B_3-4
- Sentrumsformål - S_2 og S_12
- Område for annet kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor - B/F/K

- Område for annet kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting - F/K/T_2-4

Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstveg og tilliggende grønnstruktur/park. Det må foreligge en høydesatt situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering med antall etasjer, adkomst, parkering og plassering av areal for avfallshåndtering. Det skal settes tydelige krav til utforming, bruk og rekkefølge for gjennomføring.

For boligområder må tomteinndeling med eiendomsgrenser komme tydelig fram. Lekearealer og andre fellesarealer skal tegnes inn.

3.4 Plankrav og føringer til søknad om tillatelse til tiltak

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som skal vise at følgende punkter er ivarettatt:

- Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet
- Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål i § 1
- Nødvendig del av hovedveg, delområdets tilknytning til hovedveg og internveier til byggeområder
- Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng
- Plan/Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL-forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig teknisk infrastruktur. Bruk av fornybare energikilder
- Internvei, adkomst, privat og felles parkering
- Gang- og sykkelveisystem
- Grønnstruktur, turområder og friområder
- Detaljplan for lekeplasser tilhørende utbyggingsområdet
- Byggegrenser og bebyggelsens utforming
- Tomtegrenser og utbyggingsetapper
- Seksjonering av uteareal
- Avfallshåndtering
- Sikring av skråning/stup og annen relevant informasjon
- Hensyn til universell utforming

Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, atkomst og parkering, fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer, gjerder, kantstein, beplantning, belegg, belysning, møblering, herunder avbøtende tiltak for å redusere visuelle virkninger av eventuelle større terrenginngrep og VA-trasé (ledningsnett og kabler). All teknisk infrastruktur skal legges som jordkabel.

I forbindelse med oppstart av arbeidet med situasjonskart, skal det avholdes forhåndskonferanse.

Situasjonsplan sendes inn og behandles sammen med søknaden om tillatelse til tiltak for bebyggelsen.

3.5 Utredningskrav (PBL § 12-7 nr. 12)

- Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser som avklarer forhold knyttet til radon for de aktuelle delområder. Nødvendige tiltak skal beskrives og innarbeides i søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delområde.
- Før utbygging av deler av N/K/I_2 og F/K/Bev/S_2 kan utføres, må usikre grunnforhold innenfor disse områdene håndteres.
- Innenfor områdene B_1-4, kreves oppfyllelse av undersøkelsesplikten i henhold til Kulturminnelovens § 9. For delområdet B_1-2 skal arbeidet utføres i forbindelse med innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak. For delområdet B_3-4 skal arbeidet utføres i forbindelse med detaljregulering.
- Før utbygging kan settes i gang, må det dokumenteres at tiltak for å ivareta støygrenser gitt i T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, er tilfredsstillende.

- 3.5.5 Før en kan igangsette detaljregulering for områdene S2, F/K/T_3 eller B/F/K skal det utredes muligheten for etablering av parkeringsanlegg i fjell innenfor reguleringsformålene.

3.6 Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

- 3.6.1 For de enkelte formål gjelder følgende for parkeringsplasser:
- a) Minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Det skal minimum være 1 plass pr. boenhet under tak. Dette gjelder ikke for B_5-9.
 - b) I områdene B_5-6 og B_8-9 skal det være 1,5 parkeringsplass pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4
 - c) I område B_7 skal det være 2 parkeringsplasser pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4.
 - d) 1 parkeringsplass pr. 30 m² BRA kontor, handel og service, bevertning og tjenesteyting.
 - e) 1 parkeringsplass pr rom for hotell (inkludert behov for ansatte).
- 3.6.2 Det kan bygges et garasjeanlegg med inntil 24 plasser nordvest for B_8 på Glimmeråsen. Tomt for utbygging må kjøpes fra Gjerstad kommune.
- 3.6.3 Alle felles og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal tilrettelegges med minimum 5 % plasser for bevegelseshemmede.
- 3.6.4 Parkering mellom næringsbygg og gangarealer langs den gjennomgående sentrumsgaten tillates ikke, der det ikke er spesielt regulert for dette.

3.7 Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

- 3.7.1 En beskrivelse av universell utforming skal tas med ved detaljregulering av hvert delfelt, eller som del av byggesøknaden der kravet om detaljregulering ikke er påkrevd.
- 3.7.2 Fellesarealer, parker, turveger, stier, friluftsområder og andre utomhusarealer skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming der terrenget tillater det.
- 3.7.3 Lek_5 skal være universelt utformet (uu) med forskjellig vanskelighetsgrad, der det er mulig. Ellers skal det være universelt tilrettelagt. Det skal være minst én trinnfri adkomst, stabile og jevne dekker, ledelinjer (gjerne naturlige), mulighet til å sitte ned, adkomst som er bred nok for barnevogn og rullestol og lekeutstyr som gir utfordringer for et bredt spekter av funksjonsevner.
- Sandkasse i Lek_5 skal anlegges så rullestolbrukere kan komme til på den ene siden, samtidig som et krabbende barn skal kunne bruke sandkassen trygt.

3.8 Krav til barns leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 12-7 nr. 4)

- 3.8.1 Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper, i nær tilknytning til disse, og minst for hver 25. boenhet. Hver sandlekeplass skal være minimum 100 m² med gode solforhold, sandkasse, huske/skle/svingstang, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.
- 3.8.2 Området Lek_5 kan inngå i beregning av lekearealer for B_1 og 2.
- 3.8.3 Lek_5 er felles samlingspunkt for B_1-9. Her skal det opparbeides grillplass, lekeplass med stor "fuglerede-huske" og flere varierte lekeapparater, samt ballbinge. I tillegg gjelder kravene i pkt. 3.7.3.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, nr. 1

Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon og annet som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor med mer skal bevares. Busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.

Alle bygg innenfor sentrumsområdet, S_1-9 + S_15 og F/K/T_5-9, nord for EuroSpar, skal ha røde tegl- eller sementstein, i matt utførelse.

4.1 Boligbebyggelse (B 1-2)

- 4.1.1 Innenfor områdene skal det opparbeides uteareal tilsvarende minst 25m² pr boenhet medregnet private hager, terrasser og balkonger. Alle boenheter skal ha minimum 15m² privat uteoppholdsareal. Uteområdene skal være egnet til opphold og lek, ha en hensiktsmessig lokalisering og en utforming som gir mulighet for sosialt samkvem og ulike typer aktivitet til forskjellige årstider.
- 4.1.2 Parkering for områdene B_1-2 må etableres i anvist fellesanlegg.
- 4.1.2 Byggene skal ha saltak, hvor alle bygg i samme delområde skal ha samme takvinkel, minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Garasjeanlegg (carporter, boder o.l.) skal ha pulttak. Takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. For garasjeanlegg (carport, boder o.l.) gjelder også at det skal være kun én gjennomgående takvinkel.
- 4.1.3 Taktekkingsmaterialet skal være i tegl, skifer eller sementstein og ha matt overflate i svart, grå eller rød.
- 4.1.4 Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene.
- 4.1.5 Over garasjene skal det bygges boder med egen inngang. Adkomst til disse kan være fra veien på oversiden/vest for garasjeanlegget.
- 4.1.6 Perspektivskisse må utarbeides for B_1-2
- 4.1.7 Utbygging skal skje i samsvar med kommunens intensjoner. Illustrasjonsskissen skal brukes som prinsipp for utbyggingen av området.
- 4.1.8 Innenfor område B_1 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Det skal etableres minimum 12 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +117
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
 - Hele delområdet må sees i sammenheng og skal bygges ut etter passivhusstandard
- 4.1.9 Innenfor område B_2 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Det skal etableres minimum 17 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +122
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
- 4.1.10 Det er avsatt areal til en miljøstasjon innenfor B_1 og en i B_2. Renovasjonsanlegg\Miljøstasjonene (RA_1-2) skal legges inntil kjøreveg. Miljøstasjonene skal ha overbygg, eller være innebygd i en bu. Plassering og utforming skal være estetisk god og universelt utformet.

4.2 Boligbebyggelse (B 3-4)

- 4.2.1 Parkering for områdene B_3-4 må etableres på egen tomt eller i eget fellesanlegg. I tillegg skal det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet.
- 4.2.2 Innenfor område B_3 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
- 4.2.3 Innenfor område B_4 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
 - Det kan føres opp terrasseleiligheter i tilknytning til/over parkeringsanlegg

4.3 Boligbebyggelse (B 5-9)

- 4.3.1 Innenfor eksisterende boligområde B_5-9 (konsentrert småhusbebyggelse) tillates det å gjøre mindre justeringer, som ikke ødelegger for helhetsinntrykket av området. Dette må godkjennes av alle i sameiet og Gjerstad kommune.
- 4.3.2 Det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet. Utvendig parkering skal løses innenfor egen

seksjon i samråd med sameiet. Parkering kan løses ved utbygging av eget garasjeanlegg nordvest for B_8. Se pkt. 3.6.2.

- 4.3.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning, skal ha lik takvinkel.
- 4.3.4 Taktekkingsmaterialet skal være i rød tegl eller sementstein og ha matt overflate.

4.4 Sentrumsformål, (S 1-15)

- 4.4.1 I området tillates følgende funksjoner: Forretning, bevertning, offentlige og privat tjenesteyting, kontor og bolig, med tilhørende funksjoner, blant annet varelevering.
- 4.4.2 Boliger tillates ikke i nedre etasjeplan, på gateplan.
- 4.4.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- S_1, %-BYA = 75 %
 - S_2, %-BYA = 65 %
 - S_3-10, %-BYA = 65 %
 - S_11, %-BYA = 65 %
 - S_12, % BYA = 25 %
 - S_13, %-BYA = 65 %
 - S_14, %-BYA = 60 %
 - S_15, %-BYA = 65%
- 4.4.4 Bebyggelsen kan oppføres i følgende maksimale høyder innenfor de enkelte delfelt:
- S_1 tillates en gesimshøyde på 12,5 meter og en maks mønehøyde på 16,0 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93
 - S_2 tillates en gesimshøyde på 19,5 meter og en maks mønehøyde på 24,2 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93. S_2 skal ha minimum 5 etg. regnet fra nedre etasjeplan. Bygg som oppføres her skal skjule fjellskjæringen. Det kreves detaljregulering og perspektivskisse/fotomontasje. Bygningen(e) skal ha adkomst fra flere plan. En terrasseformasjon på bygningsmassen kan tillates.
 - S_3-8 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-94. S_6 skal ha minimum 2.etg, og parkering løses på egen tomt.
 - S_9-10 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. S_9 skal ha minimum 2 etg.
 - S_11 tillates en maks mønehøyde på 18,7 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 94-96. For bebyggelse etablert fra øvre nivå med adkomst fra vei mot vest tillates en gesimshøyde på 5,6 meter og maks mønehøyde på 9,1 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 104. S_11 skal ha minimum 2 etg + loft regnet fra nedre etasjeplan, og bygget skal ha adkomst fra minst to plan. Det stilles krav om perspektivskisse/fotomontasje. Parkeringsbehov skal løses på egen grunn; under bakken eller i eget bygg (2. etg mellom næringsdel og bolig-/kontordel).
 - S_12 kan tillates 2 etg pluss loft, og underetg. der terrenget tillater det. Parkering må etableres på egen tomt, eller i eget fellesanlegg. Området skal detaljreguleres.
 - S_13-14 tillates en gesimshøyde på 12,0 meter og en maks mønehøyde på 15,5 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
 - S_15 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. Parkering løses på egen tomt.
- 4.4.5 S_11 skal ha adkomst til varelevering via S_10.
- 4.4.6 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.

- 4.4.7 Mot hovedgate passeres bygningenes hovedfasade i formålsgrense. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.4.8 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.5 Kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor, (B/F/K)

- 4.5.1 Området skal benyttes til bolig, forretning og kontor, med tilhørende funksjoner.
- 4.5.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65%.
- 4.5.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område er 15,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca kote + 108.
- 4.5.4 Angående parkering vises det til pkt. 3.5.5.

4.6 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting, (F/K/T 1-9)

- 4.6.1 Området skal benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende funksjoner.
- 4.6.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- F/K/T_1-4, %-BYA = 70 %.
 - F/K/T_5-6, %-BYA = 60 %.
 - F/K/T_7-9, %-BYA = 65 %.
- 4.6.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_1-3 er 12 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 91-94.
- 4.6.4 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_4 er 18,7 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
- 4.6.5 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_5 er 10 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 94. På F/K/T_5 stilles det krav om parkering under bakken, minimum 20 P-plasser. Tomta kan utvides under eksisterende P-plass sør for tomta, med forutsetning om ytterligere antall P-plasser under bakken.
- 4.6.6 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_6-7 er 12,3 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-95.
- 4.6.7 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_8-9 er 10,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96.
- 4.6.8 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.
- 4.6.9 Mot hovedgate passeres bygningenes hovedfasade i formålsgrense. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.6.10 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.7 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverting/Hotell (F/K/Bev/H)

- 4.7.1 Innenfor området kan det etableres bygg i kombinasjonen forretning, bevertning og hotell med tilhørende funksjoner.
- 4.7.2 Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området.
- 4.7.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.7.4 Innenfor området F/Bev/H skal maksimal mønehøyde være 13 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 98.

4.8 Bensinstasjon/serviceanlegg, (BS)

- 4.8.1 Området kan benyttes til bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.
- 4.8.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 50%.
- 4.8.3 Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde på 8 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 92.

4.9 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, serviceanlegg (F/K/Bev/BS 1-2)

- 4.9.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og bensinstasjon med serviceanlegg, med tilhørende funksjoner.
- 4.9.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.9.3 Innenfor området F/K/Bev/BS_1-2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.

4.10 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverting/Serviceanlegg (F/K/Bev/S 1-2)

- 4.10.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og serviceanlegg med tilhørende funksjoner.
- 4.10.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.10.3 Innenfor området F/K/Bev/S_1 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.
- 4.10.4 Innenfor området F/K/Bev/S_2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 97.
- 4.10.5 Angående grunnforhold på F/K/Bev/S_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.11 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Industri. (F/K/I)

- 4.11.1 Innenfor område tillates etablering av forretning, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.11.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65 %.
- 4.11.3 Innenfor området skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 107.

4.12 Kombinert formål, Næring/Kontor/Industri. (N/K/I 1-3)

- 4.12.1 Innenfor område tillates etablering av næring, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.12.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken
 - %-BYA = 65 % for N/K/I_1-3
 - %-BYA = 60 % for N/K/I_4
- 4.12.3 Innenfor området N/K/I_1 skal maksimal høyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 97.
- 4.12.4 Innenfor området N/K/I_2-3 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 90-92.
- 4.12.5 Innenfor området N/K/I_4 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93.
- 4.12.5 Angående grunnforhold på N/K/I_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.14 Lekeplass (LEK 1-5)

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder for regulert bruk. Nødvendig sikringstiltak i områdene skal gjennomføres før de kan tas i bruk.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5:

Alle felt regulert til samferdselsanlegg i planen er offentlige. I områdene satt av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier og støyskjermer. Veianlegg skal være i tråd med kommunens veinorm. I området skal det sikres fremføring av kabler og ledninger til byggeområdene. Opparbeiding av alt veiareal skal skje i samsvar med detaljreguleringsplan og detaljplaner som skal forelegges ansvarlig myndighet til godkjenning.

5.1 Kjøreveg

Arealer for hovedveg system er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres veg med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning, tilhørende gang- og sykkelbaner og fortau mv.

5.2 Annen veggrunn

Innenfor området kan det etableres sideområde til vei, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Gang- og sykkelveier skal også ha sideområde — grøfter, plass til snøopplag etc.

5.3 Gang- og sykkelvei

Arealer for gang- og sykkelvei systemet er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres gang- og sykkelvei med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning.

5.4 Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen for jernbane tillates etablering av parkeringsplasser, garasjer og mindre omfattende lagerbygg. Alle henvendelser angående oppføring av bygningsmasse innenfor byggeforbudssonen for jernbane skal forelegges jernbaneverket.

5.5 Torg

Arealene skal opparbeides som felles møteplasser for Brokelandsheia. Innenfor arealene kan det etableres rabatter med beplantning, og området kan møbleres. T_1 skal opparbeides i tråd med intensjonene i utviklingsplanen for Brokelandsheia, datert 19.11.09, men med de fysiske justeringer som er gjort i forholde til parkering og veier i plankartet her.

5.6 Holdeplass Turbuss (HoTb)

Innenfor arealet skal det opparbeides holdeplass for turbusser. Det skal opparbeides minimum tre p-plasser for bussparkering.

§6. Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3

6.1 Vegetasjonsskjerm, (VS 1-6)

Innenfor områdene skal vegetasjon bevares og større fysiske inngrep i området tillates ikke. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene.

6.2 Turvei, (TV 1-3)

Områdene tillates tilrettelagt med turvei tilknyttet internt sti- og gang-/sykkelveisystem. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder eller forstyrrende for regulert bruk. Det tillates større terrenginngrep for å sikre tilfredsstillende tilgjengelighet for alle.

6.4 Friområde

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek, samt være en vegetasjonsbuffer mot sentrumsområdet.

6.5 Naturområde, (GN 1-2)

Områdene er viktige grøntområder og nærrekreasjon for de fremtidige boligområdene. Det tillates tiltak i området som gir en sunn vegetasjon, tynningshogst som tiltak kan tillates.

§7. Hensynssoner, PBL §§ 12-6 og 11-8

7.1. Frisiktsoner - båndlegging

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

7.2. Sikringssone Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen tillates kun etablert parkeringsareal, mindre lagerbygg, eller tilsvarende anlegg. Byggeforbudssonen i gjeldende plan opphører når plan for jernbanelinje er vedtatt.

7.3. Støysone

Handels- og servicevirksomhet kan etableres innenfor sonen. Støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

7.4 Faresone (høgspantanlegg)

Byggegrense er 10 meter fra midtlinje. Bygging nær anlegget skal avklares med kraftverket.

§8. Rekkefølgebestemmelser, PBL § 12-7 nr. 10

8.1 Detaljregulering

- 8.1.1 Før rammesøknad for de enkelte delområdene hvor det er karv til detaljregulering (jf. § 3.3) kan gis, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.
- 8.1.2 Før detaljreguleringsplan for områdene beskrevet i § 3.3 kan godkjennes, skal gjeldende utredningskrav for det konkrete delområde være oppfylt, (jf. § 3.5).
- 8.1.3 Friområde Lek_5 må være ferdig opparbeidet før en kan ta leilighetene innenfor delfeltene B_1-2 i bruk.

8.2 Igangsettingstillatelse

- 8.2.2 Før igangsettingstillatelse for B_1 og B_2 kan gis, må det foreligge en godkjent situasjonsplan med tilhørende teknisk anlegg. Planen må vise hvordan utearealer og lekeområdet Lek_5 er tenkt løst, (jf. § 3.4).

Vedtatt av kommunestyret 21.03.13



Vedtekter

for Glimmeråsen borettslag org nr. 930 477 168

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.11.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Glimmeråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Gjerstad kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgner i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på

husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuelt årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om bustadsbyggjelag av samme dato.

Glimmeråsen 34

Nabolaget Eikeland - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brokelandsheia E18 Linje LP1, VY190, NW192	4 min 0.3 km
Brokelandsheia Linje F5	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

Skoler

Abel skole (1-10 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	23 min 23.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	27 min 31.1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K, Sundebu	0.2 km
Brokelandsheia	0.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

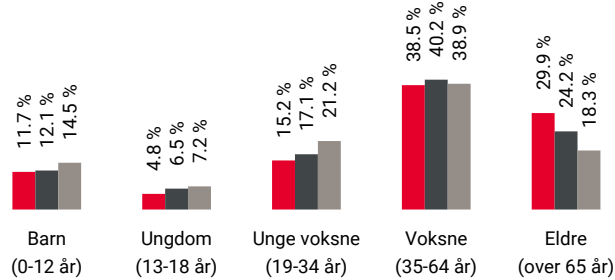


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeland	764	391
Gjerstad kommune	2 427	1 284
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Visedal barnehage avd. Renstøl (1-5 år) 60 barn	4 min 2.2 km
Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 9.4 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-5 år) 28 barn	13 min 10.4 km

Dagligvare

Eurospar Brokelandsheia Post i butikk, PostNord	0.2 km
Rema 1000 Brokelandsheia	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

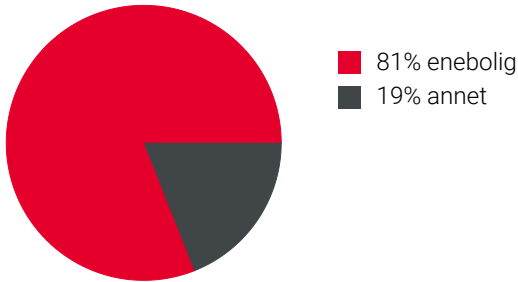
Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

- Lindtjenn sandvolleyballbane 11 min 0.9 km
- Lindtjenn Nærmiljøanlegg 13 min 1.1 km
- Stewarts fysioterapi & treningssenter 21 min

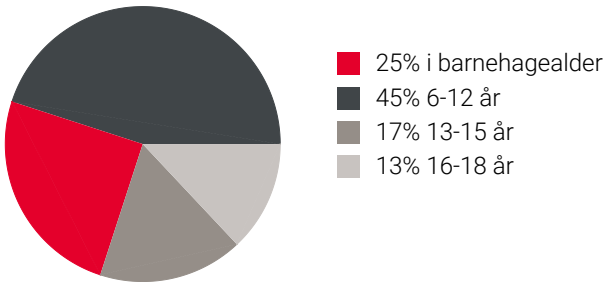
Boligmasse



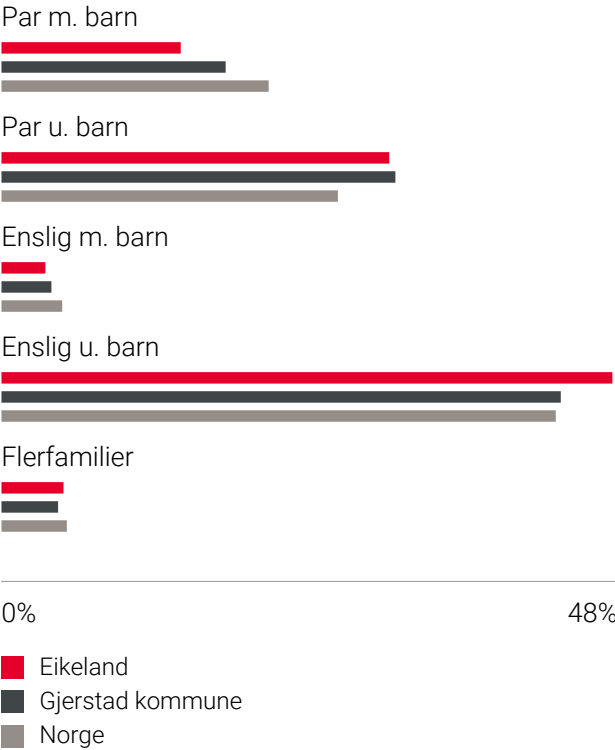
Varer/Tjenester

- ALTI Kragerø 15 min
- Apotek 1 Brokelandsheia 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



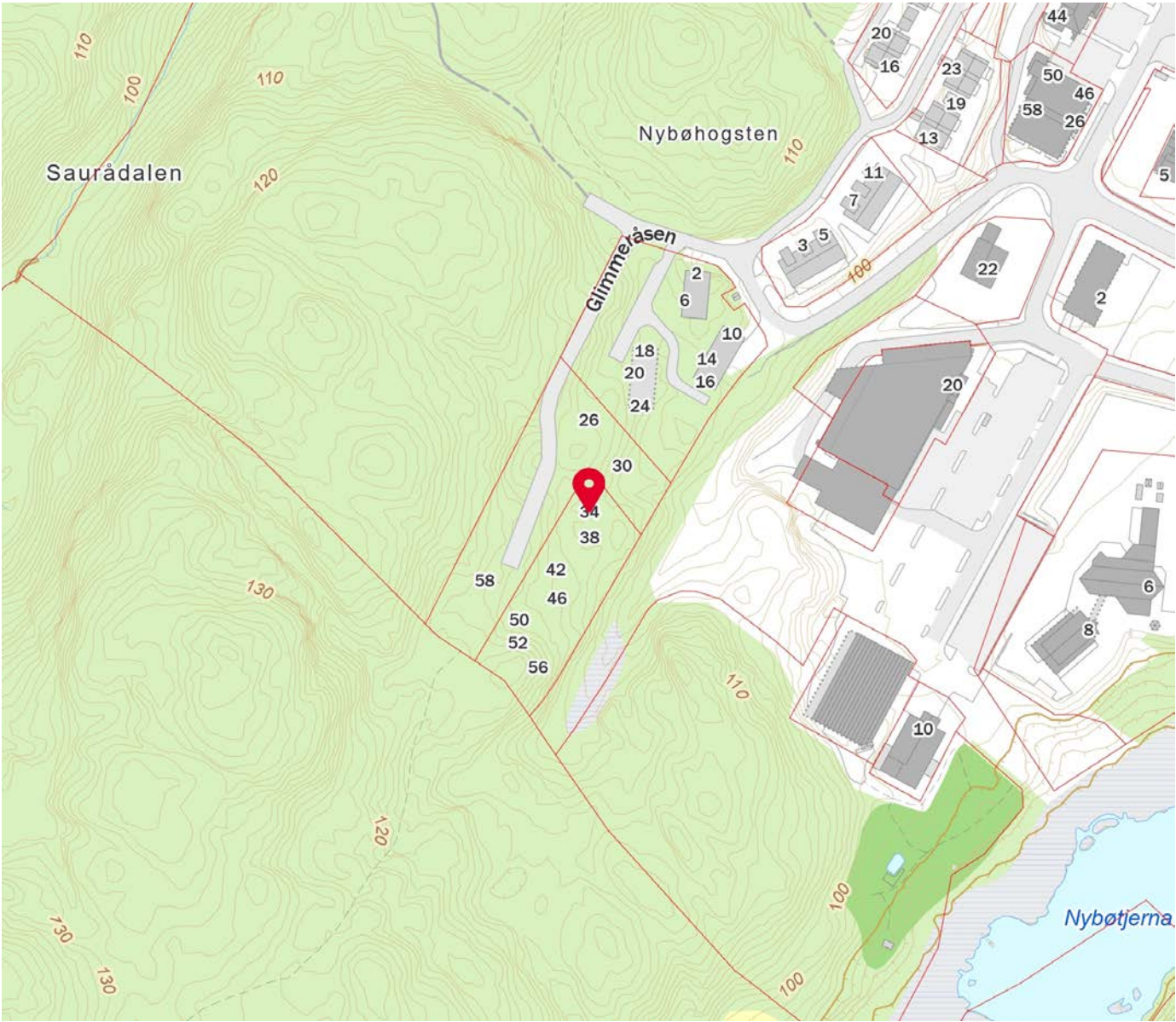
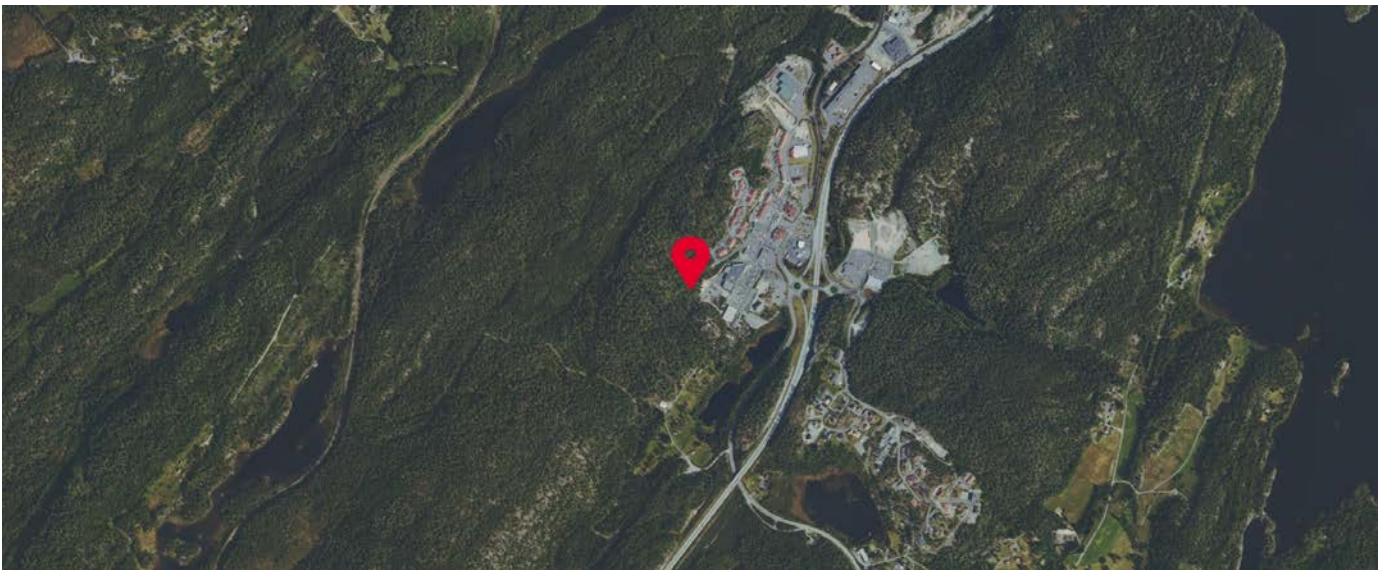
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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



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

aktiv.
Nybygg