aktiv.
Nybygg

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274
E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinfomasjon

Pris fra - til:	2 690 000 - 2 790 000
Omkost. fra - til:	14 000 - 14 000
Totalpris fra - til:	2 704 000 - 2 804 000
Felleskost. fra - til:	1 500 - 1 500
Selger:	Frøyshol Invest AS;
Org.nummer:	927611406
Eiendomstype:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
P-rom fra - til:	77 - 77 m²
BRA fra - til:	77 - 77 m²
Tomt:	660m²
Matrikkel:	gnr. 445, bnr. 266 og 267
Oppdragsnr:	1409235011
Sist oppdatert:	04.05.2023

Romstølen Vest leiligheter på Myra

Moldstubben 5 og 7 består av 2 sammenslåtte tomter med prosjektert 4-mannsbolig for oppføring. Boligene leveres nøkkelferdig innredet med mulighet for tilvalg etter avtale. Sentral og solrik beliggenhet på populære Myra med nærhet til skog og mark, Harebakken og sentrum, skoler og idrettsanlegg.

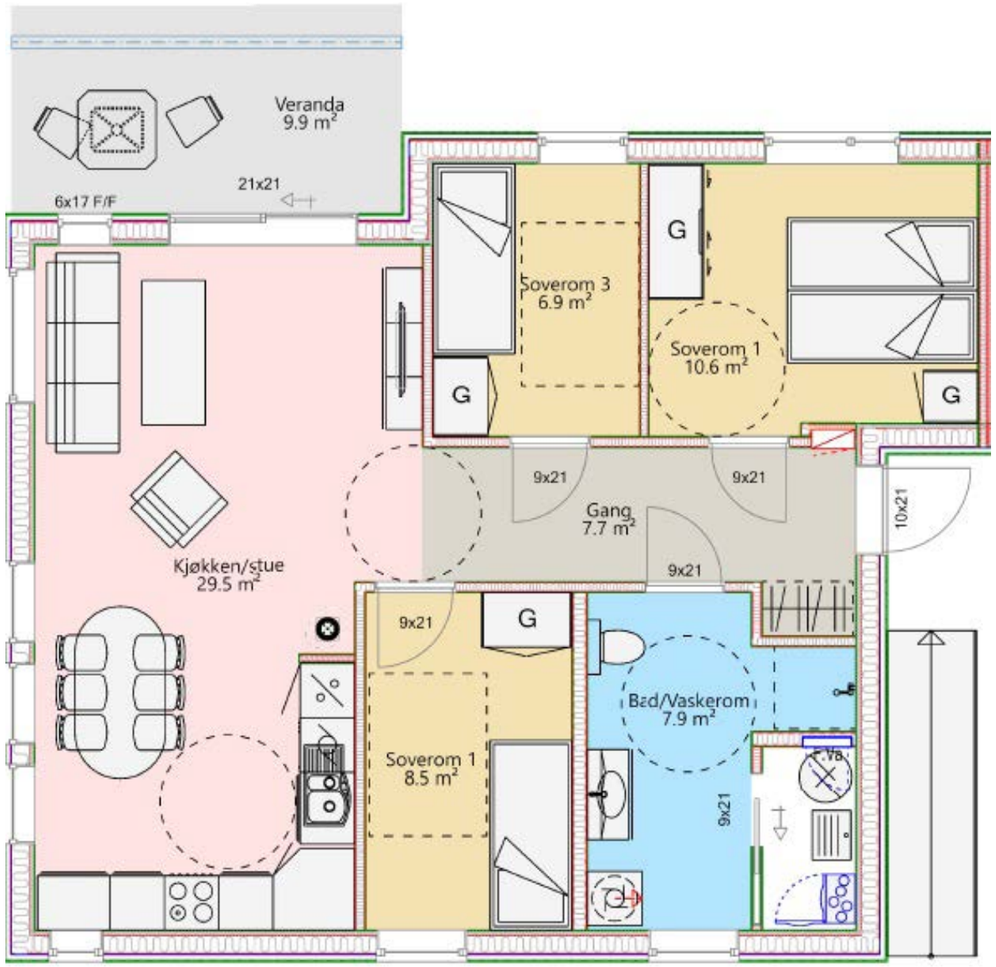
Prosjektet består av 4 selveierleiligheter og vil bli oppført etter nærmere avtale. Leilighetene har gjennomgående meget god stanard, og kan leveres som 4 eller 3 roms etter nærmere avtale.

Leilighetene ligger i nytt boligfelt i et rolig og etablert område på Myra. Her er det landlig men likevel sentral en beliggenhet. Myra har idrettsanlegg, barneskole og videregående skole. Det er kort vei til kjøpesenter og handelsområde på Stoa, hvor du også finner friområde med badestrand ved Sørsvann. Det er kort vei til Arendal sentrum med alt av fasiliteter. Området ligger også sentralt i forhold til E-18, Agderparken Stoa og Harebakken senter.

Leilighetene blir liggende på en solrik og vestvendt tomt, nesten innerst i feltet og til blindvei. Boligen ligger fint til i terreng med sol hele dagen og til godt utpå kvelden, samt et noe utsyn til områdene rundt.

Plantegning - Leilighet 1

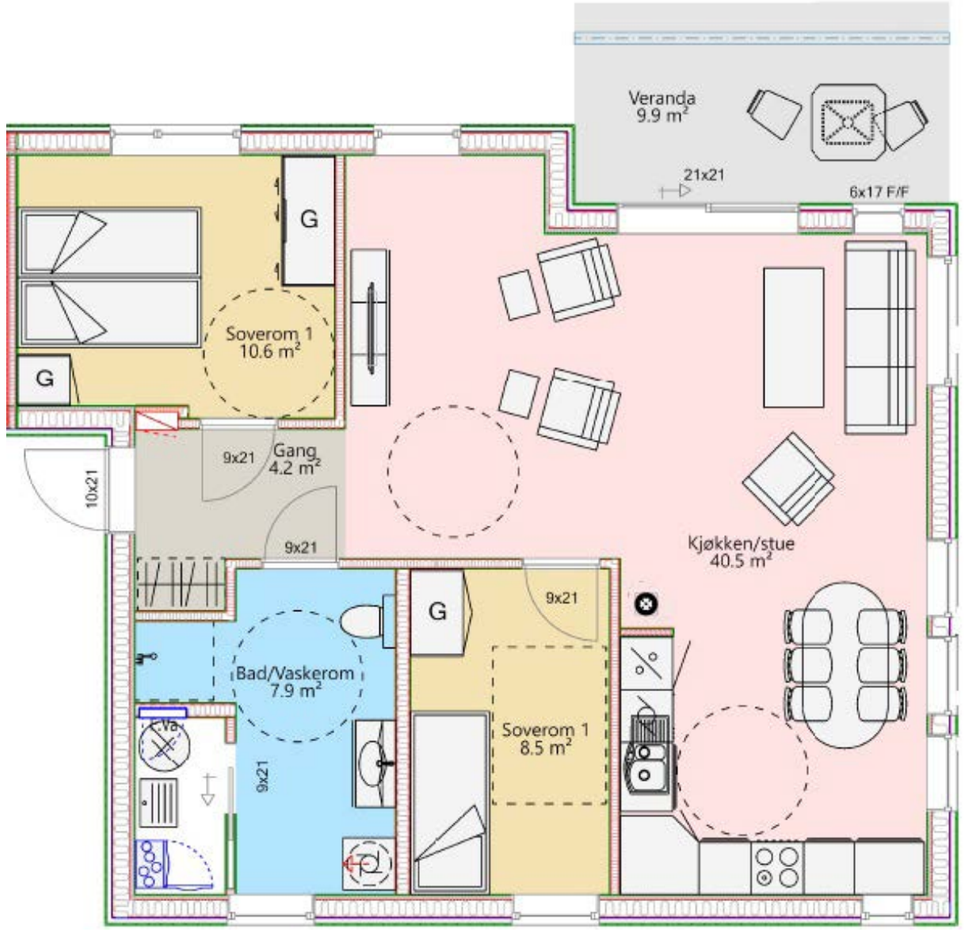
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Soverom 3 kan fjernes (tilvalg).

Plantegning - Leilighet 2

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Mulighet for et 3. soverom (tilvalg)

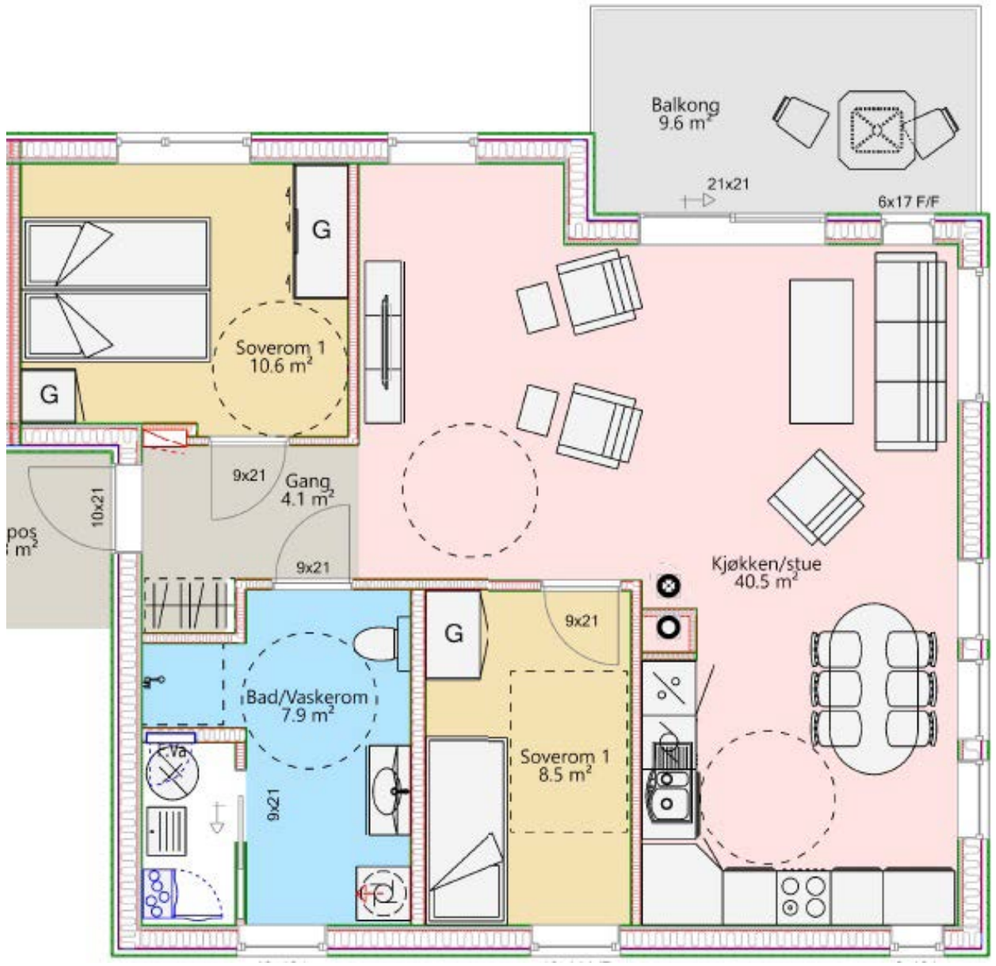
Plantegning -leilighet 3

2. etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Soverom 3 kan fjernes som tilvalg.

Plantegning - leilighet 4

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Mulighet for et 3. soverom (tilvalg)

Nye selveierleiigheter - Solrikt og sentralt

Lettstelt boalternativ - Ny bolig - Lave energi og vedlikeholdskostnader

Om Eiendommen

Om prosjektet
Moldstubben 5 og 7 består av 2 sammenslåtte tomter med prosjektert 4-mannsbolig for oppføring. Boligene leveres nøkkelferdig innredet med mulighet for tilvalg etter avtale. Sentral og solrik beliggenhet på populære Myra med nærhet til skog og mark, Harebakken og sentrum, skoler og idrettsanlegg.

Prosjektet består av 4 selveierleiligheter og vil bli oppført etter nærmere avtale. Leilighetene har gjennomgående meget god stanard, og kan leveres som 4 eller 3 roms etter nærmere avtale.

Pris fra - til
Kr 2 690 000 - 2 790 000

Omkostninger fra - til
Kr 14 000 - 14 000

Omkostninger
Kr. 2.690.000,- til 2.790.000,- (Prisantydning)

Omkostninger
585 (Tinglysningsgebyr skjøte)
585 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
172 (Panteattest kjøper)
12 500 (Dokumentavgift (beregnes av tomteverdi kr. 500.000,-))

Kr. 13.842,- (Omkostninger totalt)

Sum fra 2.703.842 til 2.803.842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Prisinformasjon
Priser leilighet 1. etasje: kr. 2.690.000,- + omk.
Priser leilighet 2. etasje: kr. 2.790.000,- + omk.

Eventuell carport med bod (tilvalg): kr. 165.000,- pr stk.
Omkostninger utgjør ca. kr. 14.000,- pr. enhet.

Beliggenhet og Adkomst
Leilighetene ligger i nytt boligfelt i et rolig og etablert område på Myra. Her er det landlig men likevel sentral en beliggenhet. Myra har idrettsanlegg, barneskole og videregående skole. Det er kort vei til kjøpesenter og handelsområde på Stoa, hvor du også finner friområde med badestrand ved Sørsvann. Det er kort vei til Arendal sentrum med alt av fasiliteter. Området ligger også sentralt i forhold til E-18, Agderparken Stoa og Harebakken senter.

Leilighetene blir liggende på en solrik og vestvendt tomt, nesten innerst i feltet og til blindvei. Boligen ligger fint til i terreng med sol hele dagen og til godt utpå kvelden, samt et noe utsyn til områdene rundt.

Forøvrig er Romstølen et veletablert boligfelt med kort vei til skole og Sør Amfi med flere aktivitetsmuligheter. Meget barne og familievennlig. Fine turområder rett utenfor døren. Landlig men likevel sentralt.
Leilighetene vil få en gjennomgående god standard

med nøkkelferdig leveranse og muligheter for tilpasninger etter ønske. Leilighetene i 1. etasje får markterrasse med tilhørende tomteareal naturlig arrondert rundt bebyggelsen. Leiligheter i 2. etasje før egen balkong og særpreget stueløsning med takoppløft og panoramavinduer i stue/ kjøkkenløsning.

Innhold: Vindfang/entrè, 3 soverom. Bad / wc med bod/vaskerom. Stue og kjøkkenløsning med utgang balkong eller terrasse med hage.

Leilighetene kan leveres med 2 eller 3 soverom, etter eget ønske og uten priskonsekvens. Tilbudet gjelder frem til byggestart.

Adkomst: Fra Arendal til Myra, avkjørsel Østenbuveien mot Romstølen. Følg Moldveien til Moldstubben på høyre hånd. Tomten ligger på venstre side ved Moldstubben 3.

Garasje/Parkering
Det opparbeides gruset biloppstillingsplass på egen tomt. Mulighet for oppføring av carport med bod som tilvalg. Pris for carport inkl. ,5m2 bod kr. 165.000,-. Mer informasjon ved henvendelse megler.

Boder
Mulighet for utvendig 5 m2 bod i forbindelse med carport (tilvalg).

Fremdriftplan og ferdistillelse
Boligene ferdigstilles etter nærmere avtale med kjøper.

Forsikringsselskap
Selger vil forsikre bygget i byggeperioden. Kjøper plikter å tegne ny forsikring fra overtagelsesdato.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
660 m² (fel,lestomt).

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, hovedsakelig grovplanert rundt bebyggelsen med gruset parkeringsareal / fellesareal og adkomstveier.

Leiligheter i 1. etasje vil få eksklusivt uteareal i tilknytning til sin boenhet.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkken leveres fra Strai med valgfritt kjøkken inntil kr. 75.000,- inkl. hvitevarer og montering. Eventuelt tilvalg kan avtales nærmere. Det leveres ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tug, tilkobling for oppvasmkaskin og vannstoppventil.

Bad
Bad leveres fliselagt til tak med varmekabler. Standard 30 x 60 fliser med mulighet for tilvalg. Forøvrig leveres 100 cm innredning med skuffer, helstøpt servantplate og overspeil med lyslist. Det leveres 1 greps veggbatteri med dusjutstyr i sort utførelse og 90 x 90 cm nedsenket dusjhjørne med svingbare dører. Wc levers vegghent med skjult sisterne.

Andre oppholdsrom
Boligen levers nøkkelferdig med innvendige gulv laminat type Majestic Valley oak light beige.

Innvenige tak leveres med pusset og malt gipshimling.
Innvendige dører leveres som formpressede, hvite og slette dører. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk.
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

Garderobe-fasiliteter
Garderober kan leveres som tilvalg.

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

Konstruksjon
Oppføres i trekonstruksjon i.h.t. nyeste byggeforskrift (TEK 17).

Fasade
Fasade leveres med sløyfer og utluftning og asfaltplate bak kledning, oppføres i bindingsverk og isolert med 200 mm mineralull.

Yttertak
Tak leveres med 300 mm isolasjon og tekking med dobbeltkrum betongtakstein. Det leveres stigetrinn på tak, snøfangere når dette er påkrevd og renner og nedløp i plastbelagt stål i fargen sort.

Balkonger/Terrasser/uteplasser
Balkong og terrassedekke i trevirke, balkong leveres med rekkverk i tre.

Trapper
Utvendig trapp medfølger.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon.

Sanitær
Komplett skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lukfting og luftehatt.
200 vvs bereder.
Kran og opplegg for vaskemaskin.
Utekran.

Dører og vinduer
Vinduer leveres som ferdig overflatebehandlet i trevirke med energiglass i.h.t. TEK 17.
Ytterdør leveres ferdig malt med antrasitt og FG godkjent med låskasse og sylinder.
Balkongdør leveres i antrasitt farge, med energiglass og lettlukking.

Overflater og kledning
Yttervegger leveres med dobbelfalset stående kledning, ferdig beiset.

KabelTV/Bredbånd/telefoni
Boligene blir tilrettelagt for fibertilknytning.

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.

El-anlegg
Varmekabler i hall/entrè og på våtrom.
Det leveres taklamper i alle rom.
El-anlegg i.h.t. ny forskrift.
Det leveres utelamper ved ytterdør og balkongdør og utestikk ved terrasse/balkong.
Ringeklokke med ringeknapp er inkludert.

Oppvarming
Varmekabler i vindfang/entrè og på bad. Peisovn i stuen leveres med type Varde Nordic 7.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

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 Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 4 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader fra - til
Kr 1 500 - kr. 1 500

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca. 1.500,- per måned basert på foreløpig budsjett.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet forsikringspremie, brøyting og avsetning til vedlikehold.

Opplysninger om fellesgjeld
Sameiet får ingen fellesgjeld.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

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

Andel i realsameie for bnr. 266/267: 2/3 (445/259).

Tinglyst urådighet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal fremlegge brukstillatelse eller ferdigattest før overlevering til kjøper.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Regulert boligområde. Plan for Romstølen Vest vedtatt 20.06.2013. Formål: Boligebebyggelse. Plan under arbeid for Østensbuskogen boligområde (mot syd). Mer informasjon her: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/ostensbuskogen-boligomrade.25332.aspx

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

Kjøpebetingelser

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
vtaleforholdet 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 betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen.

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Betalingsbetingelser
Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

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

Det betales kr. 100.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir innståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales i god tid i forbindelse med overtagelsen

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til måleregelene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter disse tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger
Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi
Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (bygningsarbeider) er gitt innen 01.08.2023
Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.11.2023.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og

godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer
Det vil bli mulighet for tilvalg på flere leveranser etter særskilt avtale. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fag/leveranser.

Tilvalg er styrt av fremdriften på prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøpers rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Ved tilvalg av solavskjerming, så må type og farge (screens) være etter arkitektens anvisning for å få dette tilpasset byggenes fasade best mulig. 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
Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 35.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Viktig informasjon
Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.
Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:
• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:
1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Kjøpekontrakt
Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Frøyshol

LEVERANSEBESKRIVELSE
4MB

Standardleveranse

Datert 01.04.2023 Versjon: 01.

Byggene leveres i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Med mindre annet er avtalt i kontrakt, omfatter leveransen følgende:

Ferdig oppførte enheter i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter samt denne leveranse-beskrivelse. Målsatt plantegning.

Vår standardbeskrivelse gjelder alltid fremfor tegning.

1. GULV

- Alle gulv i oppholdsrom leveres med Majestic Valley Oak Light Beige.
- Det leveres med 30x60cm standard gulvflis i entre innenfor ytterdør.
- Gulv i bod/vask leveres med 30x60cm standard gulvflis med sokkel.
- Gulv på bad leveres med 30x60cm standard gulvflis.
- Alle gulv leveres med betongplate i hovedetasje og bjelkelag med spon i andre etasje.

2. YTTERVEGGER

Standard vegg
Dobbeltfals sående kledning, som vist på fasadetegning. Kledning blir levert ferdig beiset.

- Sløyfer og utlekting for lufting og spikerslag bak kledning.
- 12mm asfaltplate til vindtett.
- 36x198mm bindingsverk.
- 200mm mineralull.
- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre.
- 48mm innvendig påforing med isolasjon.
- Ferdigmalte panelplater valgfri farge i iht sortimentet.

3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

Vinduer
Fastkarm vinduer leveres i trevirke. ferdig overflatebehandlet energiglass som tilfredsstiller TEK17.
Vinduer leveres i henhold til plantegninger/skisser. Vinduer av norsk fabrikat i fargen antrasitt.

Ytterdør
Ytterdør med vrider leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk i fargen antrasitt. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG) låskasse med sylinder. Ytterdør leveres med utførelse som vist på fasadetegning.

Balkongdør
Dør leveres i trevirke i fargen antrasitt, ferdig overflatebehandlet med energispareglass, varmkantspacer og argonglass. Espangolettlukking med innvendig vriderknapp. Slagretning iht. tegning. Dør av norsk fabrikat. Balkong blir levert med rekkverk i tre.

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig
Det leveres:
- Dobbeltkrum betongtakstein/takpapp
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein
- Vindsperre-duk.
- Impregnert trefiberplate, 18mm, montert på overkant sperre.
- Takstoler som bærende konstruksjon.
- Mineralull 300mm, evt. energitilpasning inkludert.
- Dampsperre.
- Nedforingslekter.
- Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silkematt maling (valgfri NCS-farge).

Volumet over himling i andre etasje vil ikke kunne nyttes for lagring.

Stigetrinn /Snøfangere
Det leveres stigetrinn på tak opp til pipe. Det leveres snøfangere der dette er påkrevd.

Utvendige søyler
Utvendige søyler leveres iht. fasadetegning. Sammensatte søyler kles med dekkbord.

Takrenner og nedløpsrør
- Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål i fargen sort.

5. INNERTAK (HIMLING)

Himlinger i boligrom
Himlinger leveres med 13mm gipsplater på nedforede lekter 30x48mm c/c 400mm som standard.
Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk takmatt maling (valgfri NCS-farge).

Dragere i himling
Synlige dragere blir dekket av gipsplater som blir behandlet lik himling.

Innkassing
Det vil kunne forekomme synlige innkassinger for fremføringer av ventilasjon og VVS.

6. INNVENDIGE VEGGER OG DØRER

Innervegg mellom boligrom
- Standard bindingsverk i varierende dimensjoner tilpasset bærekonstruksjoner og rørføringer.
- Ferdigmalt 13mm gipsplater
- Bad/vaskerom leveres med våtroms-plater fra Trespo.

Dører
- Innvendige dører og karmer er ferdig overflatebehandlet med flat terskel. Dørene er hvite formpressede slette dører med låskasser og vridere. Dører er levert av nordisk fabrikant.

7. LISTVERK OG FORINGER

Foringer og listverk til vinduer og dører, samt listverk til gulv og tak leveres overflate-behandlet fra fabrikk. Alle lister leveres med synlige spikerhull.

- **Tak:** Glattkant hvitmalt.
- **Gulv:** Glattkant hvitmalt.
- **Gerikter:** Glattkant hvitmalt.
- **Foringer:** hvitmalt.

8. VENTILASJON

Generelt
Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

9. KJØKKEN- OG BADEROMSLEVERANSE

- 1 stk. ettgreps kjøkkenbatteri m/svingbar tut sort
- 1 st. T-rør for tilkopling av oppvaskmaskin
- Tilkopling av benkebeslag og oppvaskmaskin
- Vannstoppventil oppvaskmaskin
- Kjøkken fra Strai er medregnet for brutto kr 75 000,- inkl. hvitevarer og montering.

10. BADEROMSLEVERANSE

- Det leveres hvit/sort 100cm baderoms-innredning med skuffer, helstøpt servantplate og overspeil med lyslist.
- 1 stk. ett-greps veggbatteri m/ dusjutstyr sort
  150 mm. slange, type termostat.
- 90x90 nedsenket dusjhjørne med innsvingbare dører er medregnet.
- Klosett på vegg med skjult sisterne

11. VVS LEVERANSE

- Komplett skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt.
- 200 liter varmtvannsbereder, plasseres i bod.
- Kran og opplegg for vaskemaskin. Dette leveres på bod/vask 1.etg.
- Utslagsvask med blandebatteri på vegg i bod.
- Blandebatteri til bad og kjøkken.
- Waterguard-sikring.
- 1 stk. utekran.

12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

- Det leveres varmekabler i hall/entre og alle våtrom-
- Antall punkter i henhold til NY NEK.
- Det leveres utelampe ved ytterdør og balkongdør.
- Dobbelt utestikk ved terrasse/balkong.
- Ringeklokke og ringeknapp.

Innvendig belysning

Det leveres taklamper i alle rom.

13. PIPE OG BESLAG

- Det levere komplett ildsted med Type Varde Nordic 7.

14. TRAPP

Utvendig trapp medfølger.

15. GRUNN OG FUNDAMENT

- Det leveres ferdig støpt fundament/plate
  (tol kl.3) for boligen og boder.
- Radonsikring er medtatt.
- Nødvendige grunnmurer er medtatt.

16. PLATTING

- Det leveres platting i imp trevirke foran inngangsdør og foran terrassedør-

17. UTOMHUS

- Ferdig gruset-

18. PARKERINGSPLASSER

- Ferdig gruset oppstillingsplasser.
- Carport med bod som tilvalg.

19. ANDRE TILVALG

Det vil bli gitt mulighet for individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

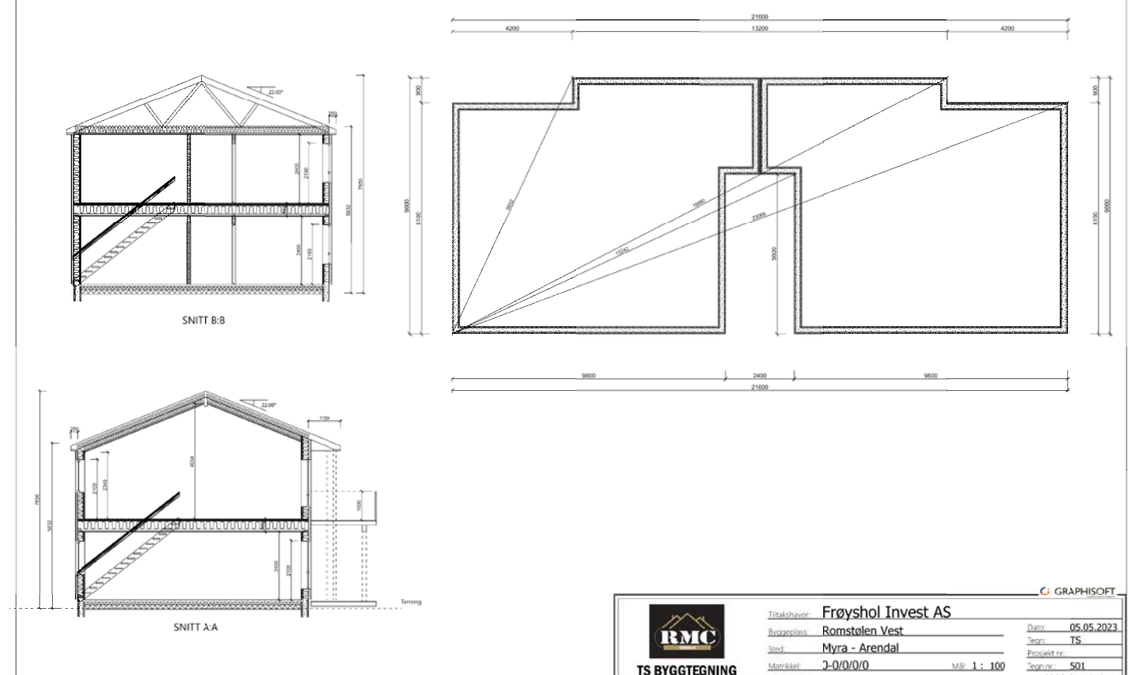
- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- EL-leveranse, inkludert belysning.
- Garderober.
- Utførelse av innvendige overflater.

Tilvalg blir valgt hos de leverandørene som leverer postene over, dette blir gjennomgått i et tilvalgs møte.

GRAPHISOFT

TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Frøyshol Invest AS
Byggeplass: Romstølen Vest
Sted: Myra - Arendal
Matrikkel:)-0/0/0/0
Mål: 1 :
Dato: 05.05.2023
Tegn: TS
Prosjekt nr.:
Tegn.nr.: 500
Perspektiver
2306-frøyshol-4M



GRAPHISOFT

TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Frøyshol Invest AS
Byggeplass: Romstølen Vest
Sted: Myra - Arendal
Matrikkel:)-0/0/0/0
Mål: 1 : 100
Dato: 05.05.2023
Tegn: TS
Prosjekt nr.:
Tegn.nr.: 501
Fundament og Snitt
2306-frøyshol-4M

GRAPHISOFT

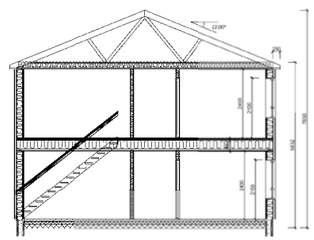
RMC
TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver:	Frøyshol Invest AS		
Byggeplass:	Romstølen Vest	Dato:	05.05.2023
Sted:	Myra - Arendal	Tegn:	TS
		Prosjekt nr:	
Matrikkel:	0-0/0/0/0	Tegn.nr:	502
Plan 1	Mål: 1 : 100		2306-Frøyshol-4M

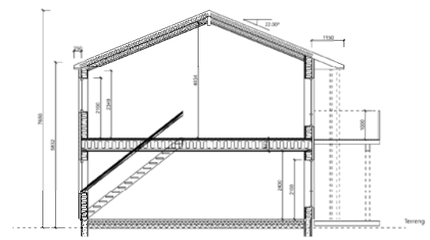
GRAPHISOFT

RMC
TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver:	Frøyshol Invest AS		
Byggeplass:	Romstølen Vest	Dato:	05.05.2023
Sted:	Myra - Arendal	Tegn:	TS
		Prosjekt nr:	
Matrikkel:	0-0/0/0/0	Tegn.nr:	503
Plan 2	Mål: 1 : 100		2306-Frøyshol-4M



SNITT A:A



SNITT B:B

GRAPHISOFT

TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver:	Frøyshol Invest AS		
Byggeplass:	Romstølen Vest	Dato:	05.05.2023
Sted:	Myra - Arendal	Tegn:	TS
		Prosjekt nr:	
Matrikkel:	)-0/0/0/0 Mål: 1 : 100	Tegn.nr:	504
	Snitt A - A og B - B		2306-Frøyshol-4M

GRAPHISOFT

TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver:	Frøyshol Invest AS		
Byggeplass:	Romstølen Vest	Dato:	05.05.2023
Sted:	Myra - Arendal	Tegn:	TS
		Prosjekt nr:	
Matrikkel:	)-0/0/0/0 Mål: 1 : 100	Tegn.nr:	508
	Fasader 1 - 4		2306-Frøyshol-4M

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	445	Bnr.:	266	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Moldstubben 5					Dato:	19.04.2023 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* *i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1717r7	Romstølen Vest *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	20.06.2013

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	x	JA

Merknader:
Varslet plan for Østensbuskogen boligområde - Arendal kommune

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029	↑ N

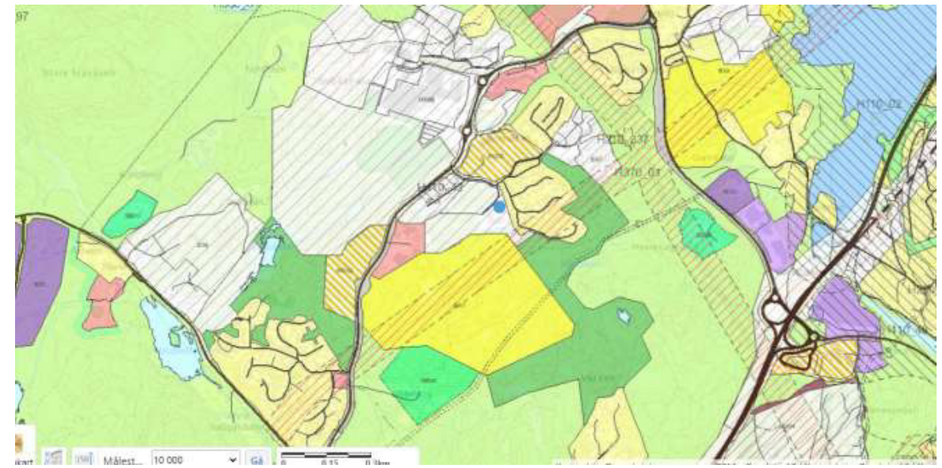


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet.

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	↑ N

Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Notater

ARENDALSKART

ARENDAL KOMMUNE

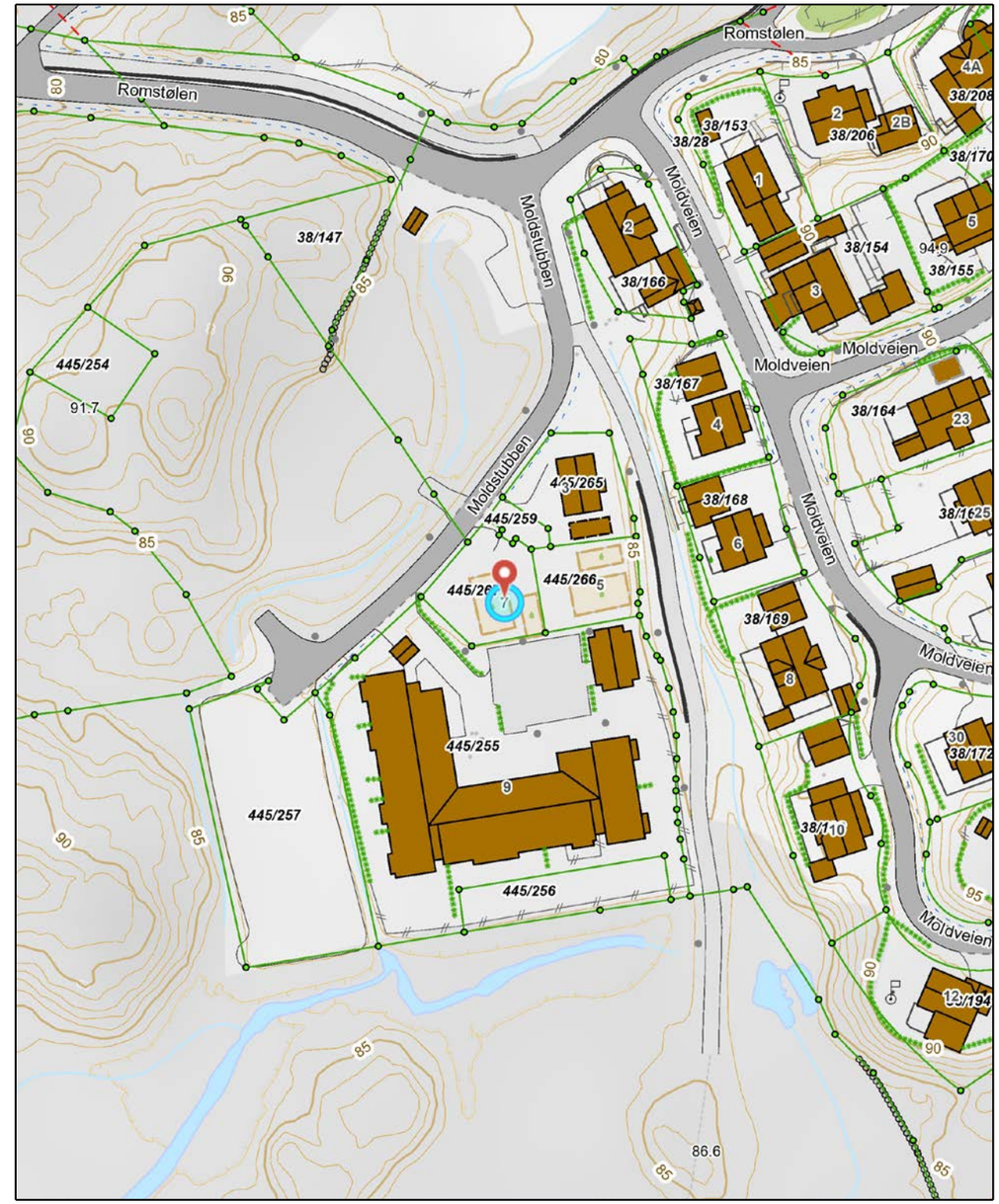
Dato: 11.01.2023

Sign:

0 25 m

Målestokk: 1: 500

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Moldstubben 7 - Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Dato: 20.04.2023

Sign: hital

0 50 m

Målestokk: 1: 1 000

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

- Adressenr_punkt
- Adressenr_linje
- Gatenavn
- Tekstlinje
- Tekstpunkt
- EiendomPunktTekst
- Teiggrensepunkt
  - Innmålt
  - Usikker
  - <all other values>
- Eiendomsgrenser
  - Innmålt
  - Usikker
- FiktivEiendomsgrenser
- Eiendom
- TiltakPunkt_0_1500
  - Riving
  - Øvrige tiltak
- TiltakLinje_0_6000
- TiltakFlate
- StolperOgMaster_0_1500
  - EL_Nettstasjon
  - EL_Belysningspunkt
  - Mast
  - Skap
- LedningerILuft_0_3000
- InnmaltTre
- HekkOgAlle
- Stor stein
- BygningsLinjer
  - BygningsavgrensningTiltak
  - Fasadeliv
  - Grunnmur
  - <all other values>
- BygningsvedhengLinje_0_300
- Bygg
  - Bolig
  - Fritidsbolig
  - Annen næring
  - <all other values>
- TakFlate_0_6000
  - AnnenBygning
  - Takoverbygg
- Bygninger_punkt
- Jernbane
  - Spormidt, tunnel
  - Spormidt
  - Plattformkant
- Trafikksignal_0_1250
- Traktorveg_Sti
  - Sti
  - Traktorveg
- Veilinjer_0_5000
  - AnnetVegarealAvgrensning
  - FartsdemperAvgrensning
  - FeristAvgrensning
  - Fortauskant
  - FortauskantYtre
  - GangSykkelvegkant
  - GangfeltAvgrensning
  - Gangvegkant
  - KantUtsnitt
  - Lysløype
  - ParkeringsområdeAvgrensni
  - Sti
  - Sykkelfelt
  - Trafikkøykant
  - Traktorveg
  - Traktorvegkant
  - Vegdekkekant
  - VeggrøftÅpen
  - VegkantAnnetVegareal
  - VegkantAvkjørsel
  - Vegrekkverk
  - Vegsperring
- Veiflate_0_12000
  - Veg
  - GangSykkelveg
  - Parkeringsområde
  - Trafikkøy
  - Traktorveg
  - <all other values>
- Tunnel_0_5000
- BygningsmessigeAnleggPunkt
  - BautaStatue
  - Flaggstang
  - Alle andre punkt, bygningsm
- BygningsmessigeAnleggLinje_
  - AnnetGjerde
  - BeskrivendeHjelpelinjeAnleg
  - Idrettsanlegg
  - Kulvert, tunnelportal
  - MurFrittstående
  - MurLoddrett
  - Rørgate
  - Skjerm, båtslipp
  - Steingjerde
  - Stikkrenne
  - VeggFrittstående
  - Voll
  - Annet
- BygningsmessigeAnleggFlate_
  - Bru
  - Svømmebasseng
  - Pipe
  - Tank, tårn o.l.
  - Brygge, tribune, trapp o.l.
- Arealbrukflate
  - Anlegg- og industriområde
  - Leke- og idrettsplass, gravlu
  - Skytebane
  - Andre arealbruksformål
- BekkerOgGrofter_0_6000
  - ElvBekk, <Null>, <Null>
  - ElvBekk, <Null>, Under terre
  - ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f
  - ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f terrenget
  - ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf
  - ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf terrenget/bakkenivå
  - ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf terrenget
  - ElvBekk, Middels synlig i flyt
  - ElvBekkKant, <Null>, <Null>
  - ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn
  - ElvBekkKant, Fullt ut synlig/
  - ElvBekkKant, Fullt ut synlig/ terrenget
  - ElvBekkKant, Middels synlig
  - ElveElvSperre, <Null>, <Null
  - Innsjøkant, <Null>, <Null>
  - Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig
  - Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj
  - Innsjøkant, Middels synlig i f
  - InnsjøkantRegulert, Fullt ut <Null>
  - KanalGrøft, <Null>, <Null>
  - KanalGrøft, Dårlig/ikke synli
  - KanalGrøft, Dårlig/ikke synli terrenget
  - KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj
  - KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj terrenget
  - KanalGrøft, Middels synlig i
  - KanalGrøftKant, Fullt ut synl <Null>
  - Kystkontur, <Null>, <Null>
  - Kystkontur, Dårlig/ikke synli
  - Kystkontur, Fullt ut synlig/gj
  - Kystkontur, Middels synlig i
  - KystkonturTekniskeAnlegg,
  - KystkonturTekniskeAnlegg, terrenget, <Null>
- VannFlate_0_50000
  - ElvBekk
  - Havflate
  - Innsjø
  - KanalGrøft
  - <all other values>
- Terrengpunkt_0_1500
  - Forsenkningspunkt
  - Terrengpunkt
  - Toppunkt
- KoteLinje5m
- KoteLinje_0_3000
  - Forsenkningskurve, <Null>
  - Forsenkningskurve, Fullt ut
  - FyllingKant, <Null>
  - Høydekurve, <Null>
  - Høydekurve, Dårlig/ikke syn
  - Høydekurve, Fullt ut synlig/
  - Høydekurve, Middels synlig
  - Terrenglinje, <Null>
  - Terrenglinje, Fullt ut synlig/
  - Terrenglinje, Middels synlig
  - TerrenglinjeVeg, <Null>
  - TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
  - TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Romstølen Vest

Arkivsak: 2010/3295
Arkivkode: 1717r7

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 20.06.2013, PS 13/99
Plankartets dato: 04.13.2012, sist revidert 11.11.2020

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 07.08.2014, sak 2014/6425
Kort beskrivelse: GS1 side forskjøvet 3 m mot vest mellom ca. pel 50 og ca. pel 160.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.03.2015, sak 2015/1936
Kort beskrivelse: Justering av utbyggingsområdet BK1 fra %-BYA 40 % til %-BYA 50 %, regulert tomtegrense, avkjørselspilene er flyttet og f_LEK1 er endret i form.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 03.06.2016, sak 2016/3229
Kort beskrivelse: BK1 endret til BF/BK. o_GS1 forskyves nærmere BF/BK og f_LEK1. I tillegg er lekeplass f_LEK2 flyttet til det sørøstlige hjørnet av B/K og avkjørselspil til felt B/K er flyttet.

Mindre endring av bestemmelsene, administrativt vedtak: 06.02.2018, sak 17/15373
Kort beskrivelse: Endret bestemmelsenes pkt. 1.2 knyttet til parkeringskrav. Endringen omfatter krav til parkering i området B/K/F.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.05.2018, sak 18/5163
Kort beskrivelse: Kravet om min. BRA for områdene BB1 og BB2 er tatt ut.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 11.11.2020, sak 20/2503
Kort beskrivelse: Byggeområdet B/K endres fra felles til offentlig område, minimums arealkrav tas ut av plankart og bestemmelser.

§ 1.0 Generelle bestemmelser

1.1 <u>Vannbåren varme:</u>
Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme ved bygging.

1.2 <u>Parkering:</u>

Hver boenhet i planområdet skal disponere minst 1,0 fast biloppstillingsplass, enten i P-kjeller eller i friluft. I tillegg skal det etableres 0,5 p-plasser som gjesteparkering. Disse kan etableres i åpen del av P-kjeller eller i friluft. 5 % av plassene skal være handikap tilpasset og skal plasseres ved inngangen til byggene.

Område B/F/K:

Hybelleiligheter under 32 m2 må ha 0,25 biloppstillingsplass. Hver boenhet over 32 m2 må ha 1,0 biloppstillingsplass. Hver hybelleilighet og boenhet skal ha minst 1,0 sykkelparkeringsplass. Det skal i tillegg etableres minst 0,25 gjesteparkering pr. boenhet over 32 m2. Disse kan etableres i åpen del av p-kjeller eller i friluft.

1.3 Teknisk infrastruktur:
Nettstasjoner, pumpestasjoner og andre mindre byggetiltak som kreves for å gjennomføre den tekniske infrastrukturen i området, kan føres opp innenfor arealene for friområde eller på annet trafikkareal, så lenge dette ikke strider med det primære formålet.

1.4 Universell utforming:
Lek 1, Lek 2, K-lek 1 og turvei 2 skal universell utformes.

1.5 Størrelse på boenhetene:
I områdene BB1-2 skal det bygges leiligheter med variabel størrelse fra minimum 60 m2 til maksimum 120 m2. 50 % av boenhetene skal være under 80 m2 i hvert av delfeltene, BB1 og BB2.

§ 2.0 Planens innhold

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, originalformat A2, og inneholder følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BF/BK)
- Boligbebyggelse – Blokk bebyggelse(BB1-2)
- Kvartalslekeplass (K-Lek1)
- Vann og avløpsanlegg (V/A)
- Lekeplass (Lek1-3)
- Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)
- Bolig/kontor (B/K)
- Kontor/Tjenesteyting (K/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg (Vei1-4)
- Fortau
- Gang- /sykkelveg(G/S1-3)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur:
- Turveg (1-2)
- Friområde
- Kombinert grønnstrukturformål – Park/vegetasjonsbelte

Hensynssoner i reguleringsplan etter § 12-6 i PBL:
- H220_1 Støysone – Gul sone iht. T-1442
- H420_1 Fjernvarme Teknisk infrastruktur
- H140_1 Frisikt

§ 3.0 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Veg3 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i delfeltene B/K/T, K/T, B/K og BB1-2.

3.2 Veg4 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i BF/BK.

3.3 Lekeplassene; Lek 1 skal være etablert før boligene i område BF/BK tas i bruk. Lek 2 skal etableres før område B/F/K og B/K tas i bruk. Lek 3 skal etableres før områdene BB1-2 tas i bruk.

3.4 Kvartalslekeplass, K-Lek1, balløkke, skal etableres før siste byggeområde for bolig tas i bruk.

3.5 Slukkevann til brann skal tilfredsstille 50 l/s før det gis tillatelser etter PBL § 21.2.

3.6 Det skal etableres fordrøyningsmagasin ved park/vegetasjonsbelte før noen av områdene: B/K, B/F/K, K/T, BB 1 eller BB 2 tas i bruk.

3.7 Ved bygging av GS 1 skal det etableres fordrøyningsmagasin i GS 1.

3.8 GS 1, turvei 1 og 2 skal etableres før 3 av 5 byggeområder for bolig er tatt i bruk.

3.9 Frisiktsoner skal være etablert og ryddet før delfeltene, B/K/T, K/T, B/K, BB1-2 og BF/BK, tas i bruk.

§ 4.0 Bebyggelse og anlegg
Areal under terreng regnes ikke med i BRA og % BYA.

4.1 Byggeområde BF/BK:

Nybygg skal oppføres som frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedeboliger eller firemannsboliger.

Maks BYA 50 %. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 8,5 m over planert terreng. Tomter tillates fradelt etter samlet plan for området, jfr. pkt 1.4.

20 % av boenhetene skal universell utformes.

4.2 Byggeområde BB 1-2:

Nybygg skal oppføres som lavblokker eller som terrasse hus.

Det skal etableres forbindelse til Lek3, denne forbindelsen skal være tilgjengelig for alle boenhetene i den enkelte bygning.

Parkering skal skje i parkeringskjeller. Gjeste parkering kan etableres på bakkenivå.

Maks BYA 60 % for BB1 og BB2. I BB1 skal byggevolumet fordeles på minimum 2 bygningskropper. I BB2 skal byggevolumet fordeles på minimum 3 bygningskropper.

Maks møne-/gesimshøyde for BB 1 og 2 settes til kote +97 moh. Egenhøyde på bygningene skal maks være 13m, da er ikke parkeringskjeller medregnet.

Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ventilasjon tillates inntil cote +100 moh og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Byggegrense mellom BB1 / BB2 og Friområde/Lek3, er lagt i formålsgrensen. 20 % av boenhetene skal universell utformes.

4.3 Byggeområde B/F/K:

Området skal sprenges ned til kote +78-80, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +91. Maks egenhøyde på bygg settes til 13m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +94 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maksimalt bebygd areal per tomt er BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2900m2, beregnet etter NS 3940. Areal til forretning skal maksimalt utgjøre 2000 m2 BRA, beregnet etter NS 3940. Forretningslokaler skal ligge i 1. etasje.

Det kan etableres parkeringskjeller.
1. etasje i nybygg etableres med en takhøyde på min 4.5m.
I området kan det etableres hybelhus.
Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.
10 % av boenhetene skal universelt utformes.

4.4 Byggeområde B/K:

Området skal sprenges ned til kote +81-82, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +96. Maks egenhøyde på bygg settes til 14m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +99 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maks BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2500m2, beregnet etter NS 3940.

I området kan det etableres hybelhus. Byggegrense mot friområde er i formålsgrensen.

10 % av boenhetene skal universelt utformes.

4.5 Byggeområde K/T:

Område skal sprenges ned til kote +78-79, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +90. Maks egenhøyde på bygg settes til 12 m. Egenhøyden eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +93 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Maks BYA 50 %, beregnet etter NS 3940. Parkering kan etableres på bakkenivå og regnes ikke med i BYA og BRA.

Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.

4.6 Eiendomsforhold:

- BF/BK, privat
- BB 1-2, privat
- K-lek 1, felles for alle boliger innenfor planen
- Vann- og avløpsanlegg, offentlig
- Lek1 er felles for BF/BK. Lek 2 er felles for områdene B/F/K og B/F/K. Lek 3 er felles for områdene BB1 og BB2.
- BFK, privat
- B/K, privat
- K/T, privat
- Veg 1-4, offentlig
- Fortau, offentlig
- G/S 1-3, offentlig
- Annen veggrunn, offentlig
- Turveg 1-2, offentlig
- Friområde, offentlig
- Park/vegetasjon, felles for K/T og B/F/K

§ 5.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 H 420_1 fjernvarme; Fjernvarme, er vist på reguleringskartet som hensynssone H420_1 fjernvarme, rekkefølgekrav infrastruktur.

5.2 H120_1 frisikt; I frisiktsonen skal det ikke være beplantning eller installasjoner som er mer en 0.5m over terreng ut fra planert vei.

5.3 Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor en geografisk omkrets som vist på fjernvarmekonsesjonskartet for Myra-Bråstad området datert 06.11-2007, må i henhold til konsesjon gitt etter energiloven til Arendal kommune den 6.februar 2008, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehovet, og ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Det skal legges til rette for å kunne benytte lokal produsert bioenergi.

§ 6.0 Grønnstruktur

6.1 I friområdet skal vegetasjonen behandles etter hogstplanen som er utarbeidet for området. Området skal opparbeides i tråd med Illustrasjonsplan for grøntområder. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.

6.2 I park/vegetasjonsområde kan det etableres samlingssteder, og stier. Området kan beplantes. Området kan ikke bebygges. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.

§ 7.0 Hensynssone støy

H220_støy; Gul støysone går over byggeområdene B/F/K, K/T, B/K og deler av BB1 og BB2. I disse områdene må byggene ha fasade tilpasninger som veier opp for støyen fra FV 176.

VEDTEKTER

for sameiet NN fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet Romstølen 5/7.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Romstølen Vest. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst.....

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 445 bnr. 266/267 i Arendal ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes

vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 2 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

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

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- de boder som er tildelt
- de garasjeplasser, evt carporter som er tildelt

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 3 foran.

Moldstubben 5

Nabolaget Myra - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Arendal idrettspark Linje 112, 113, 125, N125, 126, 175	4 min 0.3 km	
Stoa stasjon Linje R50	6 min 2.9 km	
Kristiansand Kjevik	50 min	

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 226 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 537 elever, 32 klasser	9 min 4.5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	7 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min

Ladepunkt for el-bil

Arendal idrettspark	6 min
Sør Amfi - Arendal kommune	7 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

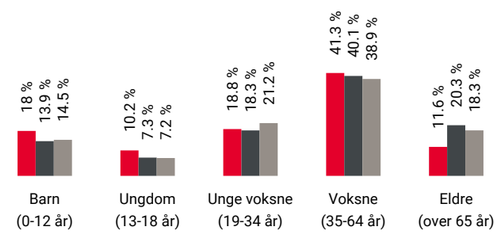
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 341	560
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2.4 km
Longum naturbarnehage (0-5 år) 48 barn	6 min 4.8 km

Dagligvare

Bunnpris Myra Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Kiwi Stoa Øst	4 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 Arendal 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
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

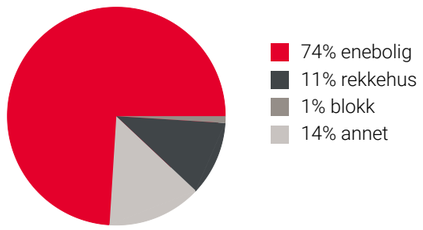
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Arendal idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 0.3 km
Sør Amfi Aktivitetshall, volleyball	7 min 0.6 km
Family Sports Club Arendal	4 min
Friskis & Svettis Arendal	6 min

Boligmasse



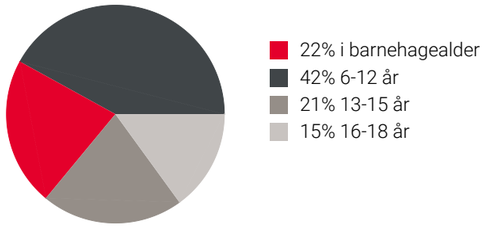
«Mange trivelige folk i nabolaget. Mange barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

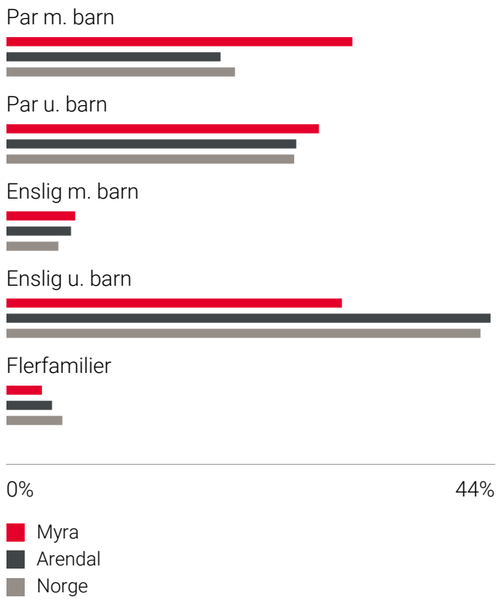
Varer/Tjenester

ALTI Harebakken	5 min
Apotek 1 Harebakken	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



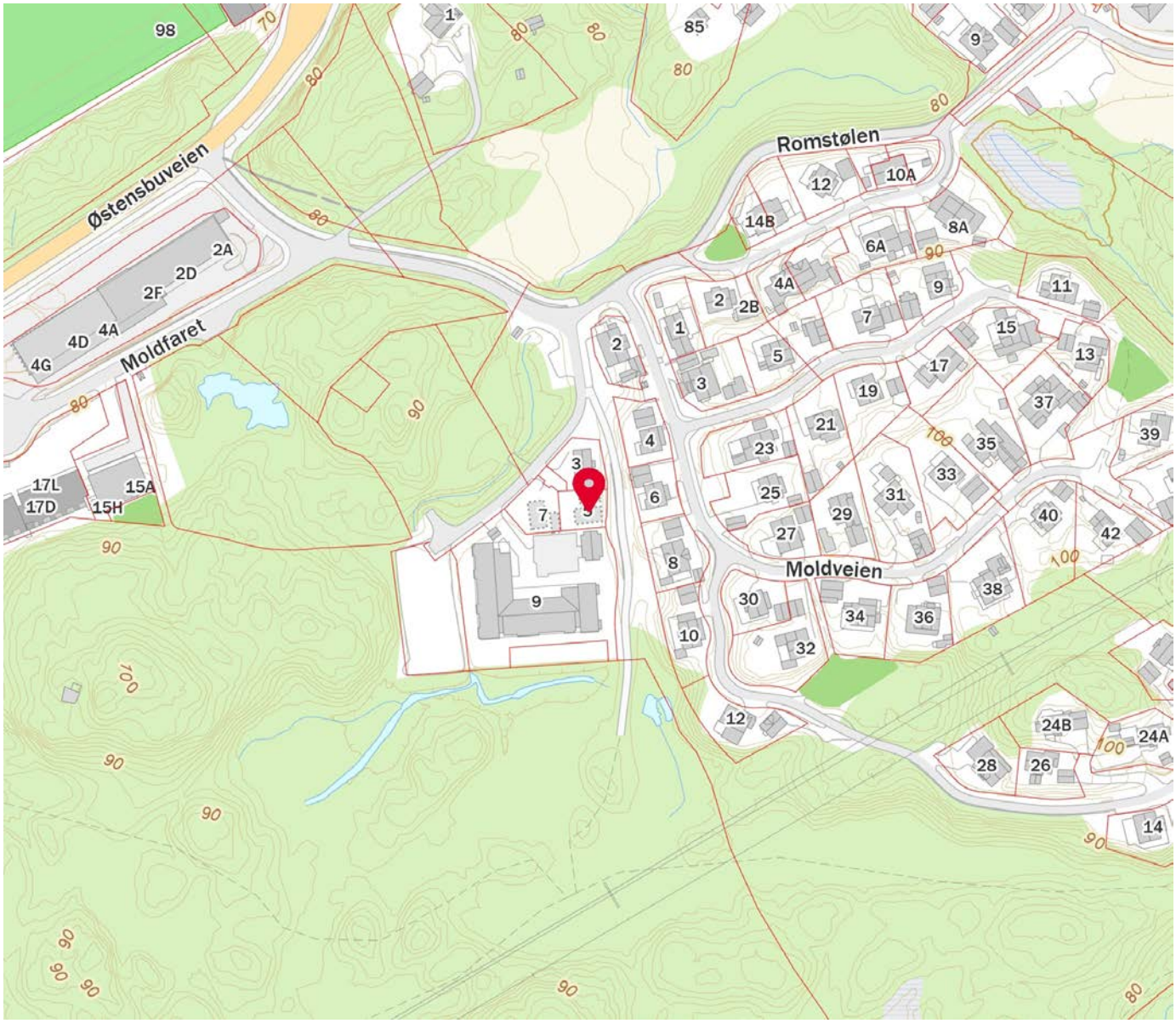
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 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 Arendal 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 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 Arendal 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