

Moldstubben 5, 4848 ARENDAL

Myra/Romstølen Vest - Prosjekterte 3-roms leiligheter i kjede - Solrikt og sentralt



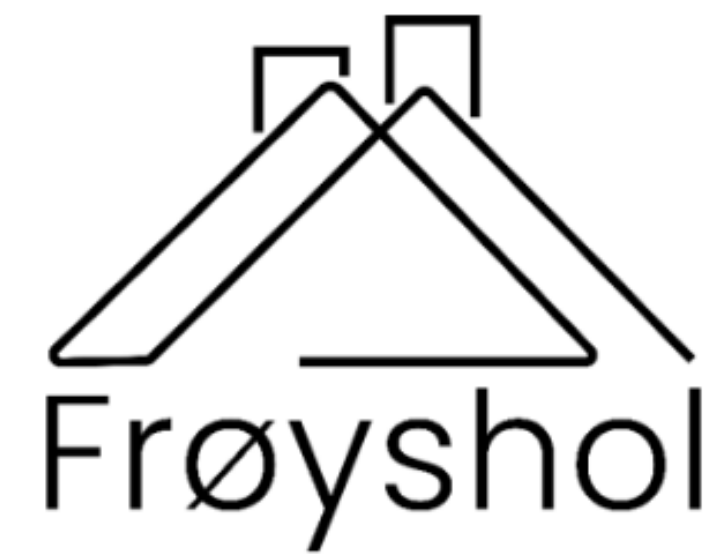
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Nybygg

aktiv.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 2 790 000 - 2 900 000
Omkost. fra - til: 13 842 - 13 842
Selger: Frøyshol Invest AS;
Org.nummer: 927611406
Eiendomstype: Selveier
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 64 - 86 m²
BRA Total: 69 - 91 m²
Tomt: 660m²
Matrikkel: gnr. 445, bnr. 267 og 259
Oppdragsnr: 1409245030
Sist oppdatert: 29.02.2024

Romstølen Vest - Prosjekterte leiligheter på Myra - 3 roms leiligheter i kjede med god standard

Moldstubben 5 og 7 består av 2 sammenslåtte tomter med prosjektert 4-mannsbolig for oppføring. Boligene er vertikaldelt (kjedet) og 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 er over 2 plan, har gjennomgående meget god standard, og kan leveres ferdigstilt etter nærmere avtale. Det blir uteplass til hver leilighet.

Leilighetene inneholder som følger:

Leilighetene inneholder:

1. etasje: Vindfang kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse. Bod.
2. etasje: Gang, 2 soverom, bad/wc.

Utvendig bod.

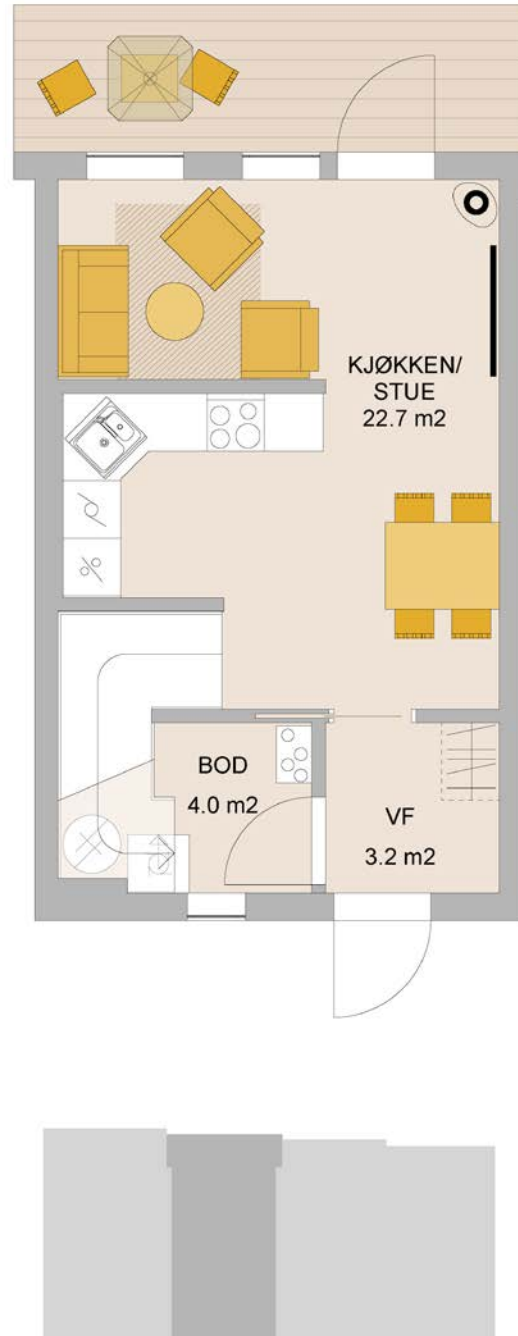




Romstølen Vest - Illustrasjon - Fasade

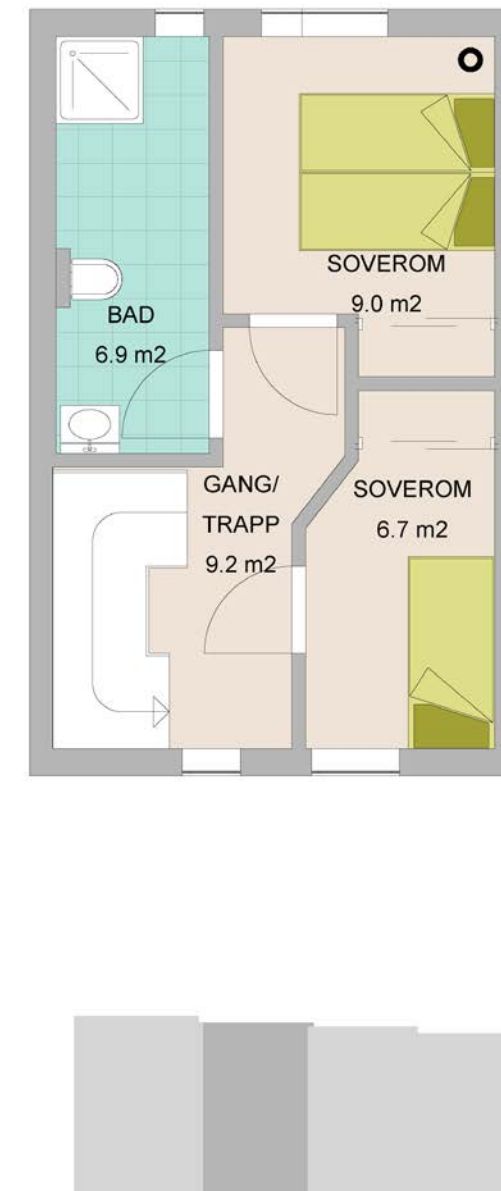
Plantegning - Leilighet 2

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

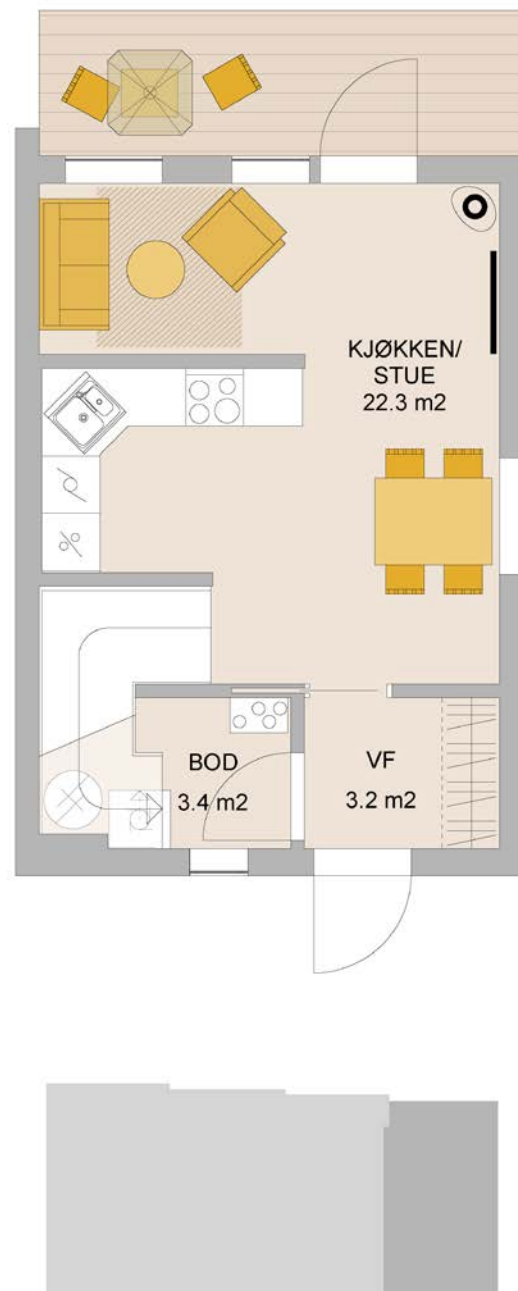
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

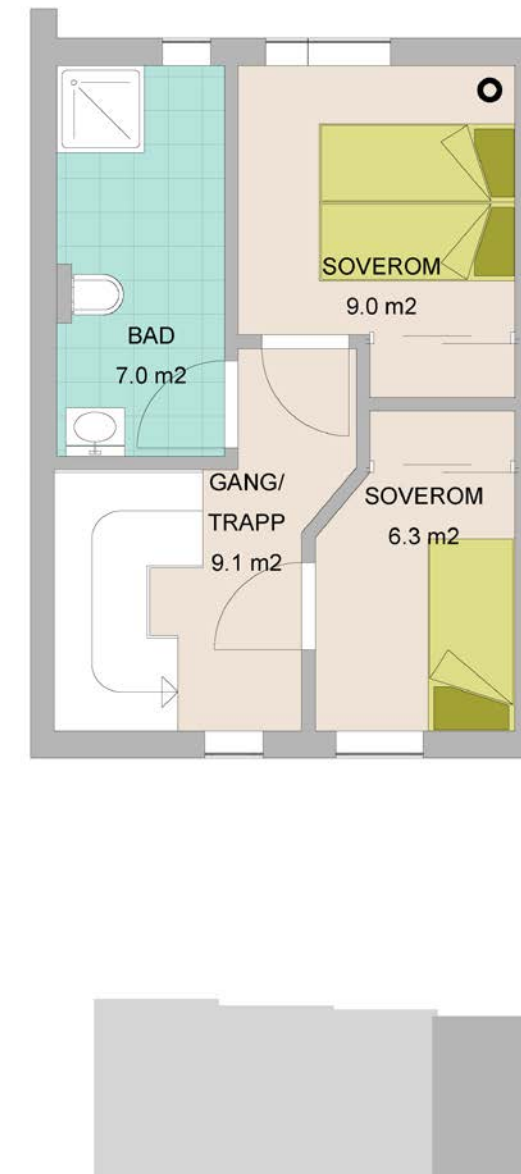
Plantegning - Leilighet 4

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Illustrasjon - Inngangsparti

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Moldstubben 5 og 7 består av 2 sammenslåtte tomter med prosjektert 4-mannsbolig for oppføring. Boligene er vertikaldelt (kjedet) og 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 er over 2 plan, har gjennomgående meget god standard, og kan leveres ferdigstilt etter nærmere avtale. Det blir uteplass til hver leilighet.

Leilighetene inneholder som følger:

Leilighet 1: SOLGT!

Leilighet 2:

1. etasje: Vindfang kjøkken med spise plass, stue med utgang markterrasse. Bod.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad/wc.

Utvendig bod.

Leilighet 3:

SOLGT!

Leilighet 4:

1. etasje: Vindfang kjøkken med spise plass, stue med utgang markterrasse. Bod.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad/wc.

Utvendig bod.

Det er mulighet for åpen løsning (uten vegg) mellom stue og kjøkken dersom ønskelig.

Pris fra - til

Kr 2 590 000 - 2 900 000

Omkostninger fra - til

Kr 13 842 - 13 842

Prisinformasjon

Leilighet 1: SOLGT!!

Leilighet 2: Kr. 2.790.000,- + omk.

Leilighet 3: SOLGT

Leilighet 4: Kr. 2.790.000,- + omk.

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 terrenget med sol hele dagen og til godt utpåkveden, 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.

Generell orientering

Det henvises til generell byggebeskrivelse, tegninger og romskjema for detaljer mht leveranse.

Areal fra - til

BRA - i: 64 - 86 m²

BRA - e: 5 - 5 m²

Leilighet 2: Bra-i: 66 m².

Leilighet 4: Bra-i: 64 m².

Fellesareal i bygg

Det opparbeides gruset biloppstillingsplass på fellestomten. I tillegg er det gjesteplasser.

Boder

Utvendig bod på 5 m² i.h.t. tegning er inkludert i prisen.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Boligene ferdigstilles etter nærmere avtale med kjøper. Det må regnes ca. 9 måneder byggetid fra oppstart.

Forsikringsselskap

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

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

660 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, hovedsakelig grovplanert rundt bebyggelsen med gruset parkeringsareal /

fellesareal og adkomstveier. Det leveres plating mot vest ved terrassedør hvor leilighetene får tilhørende markterrasse.

Leveranse

Kjøkken

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

Bad

Bad leveres fliselagt på gulv med varmekabler. Standard 30 x 60 fliser med mulighet for tilvalg. Vegger leveres med Fibo Meton grey våtromsplater. Forøvrig leveres 100 cm innredning med skuffer, helstøpt servantplate og overspeil med lyslist. Det leveres 1 greps veggbatteri med dusjstyr i sort utførelse og 90 x 90 cm nedsenket dusjhjørne med svingbare dører. Wc levers veggghent med skjult sisterner.

Andre oppholdsrom

Boligen levers nøkkelferdig med innvendige gulv laminat type Majestic Valley oak light beige. Innvendige tak leveres med pusset og malt gipshimling. Innvendige dører leveres som formpressede, hvite og slette dører. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tegninger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Terrasser leveres med impregneret treverk.

Trapper

Innvendig trapp medfølger. Leveres ferdig malt (hvit) fra produsent. Illustrasjon med glassrekke eventuelt som tilvalg.

Ventilasjon

Boligene leveres med komplett, balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Sanitær

Komplett skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lukfting og luftehatt. 200 vvs bereder. Kran og opplegg for vaskemaskin, leveres i bod. Waterguard sikring. Utslagsvask med blandebatteri i bod. 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 lett lukking.

Overflater og kledning

Yttervegger leveres med dobbelfalset stående kledning, ferdig beiset.

Bodløsninger

Innvendig og utvendig bod medfølger.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Boligene blir tilrettelagt for fibertilnytning.

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. nyeste forskrift (NEK 400) med god punktfordeling. Det leveres utelamper ved ytterdør og balkongdør og dobbelt 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.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

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 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:

4203/445/267:

10.02.2023 - Dokumentnr: 152766 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Frøyshol Invest AS

Org.nr: 927 611 406

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/371293-1/200

Transport

Fra: Megleroppgjøret AS

Org.nr: 992 767 022

Til: Frøyshol Invest AS

Org.nr: 927 611 406

14.11.2019 - Dokumentnr: 1360659 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:445 Bnr:259

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1384359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:445 Bnr:267

10.02.2023 - Dokumentnr: 152766 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Frøyshol Invest AS

Org.nr: 927 611 406

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/371293-1/200

Transport

Fra: Megleroppgjøret AS

Org.nr: 992 767 022

Til: Frøyshol Invest AS

Org.nr: 927 611 406

14.11.2019 - Dokumentnr: 1360659 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:445 Bnr:259

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1384359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:445 Bnr:267

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger skal fremlegge brukstillatelse eller ferdigattest før overlevering til kjøper.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt

og/eller forelegg.

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

Adgang til utleie

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

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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Boligene bygges med radonsperre.

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.

Boligene vil få innstallert vannmåler og betale vann i.h.t. forbruk.

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 (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven 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

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer,

innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Betalingsbetingelser

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 inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales i god tid i forbindelse med overtagelsen.

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.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene 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 primæreal (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. Primærrrom 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.

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. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg 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 forsinket 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.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: kr. 47.500,- pr. kontrakt.

Tilretteleggingshonorar: kr. 12.500,-

Grunnpakke markedsføring kr. 7.500,-

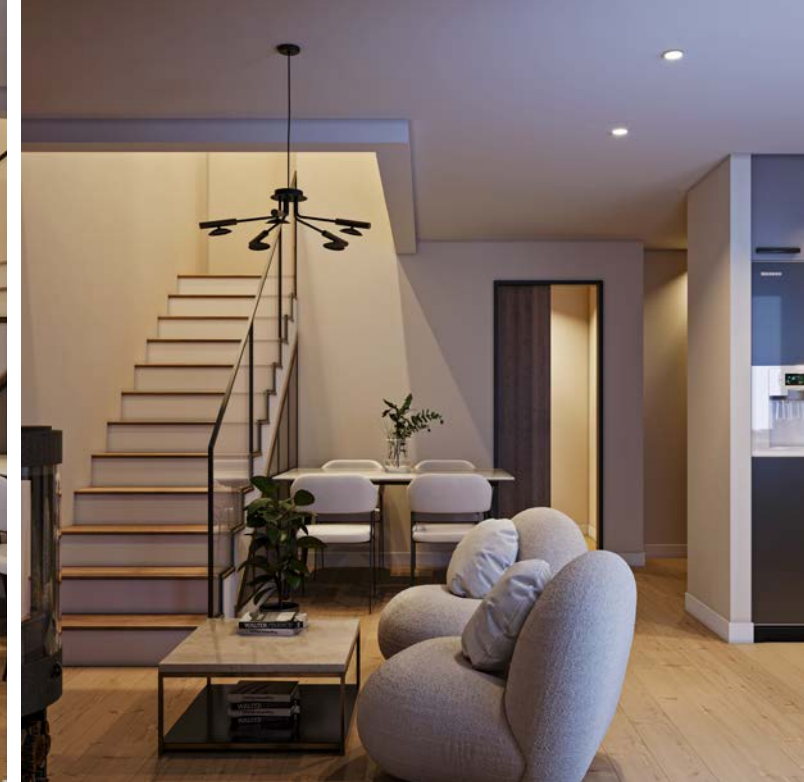
Oppgjørskostnad: Kr. 4.375,-

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. 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.



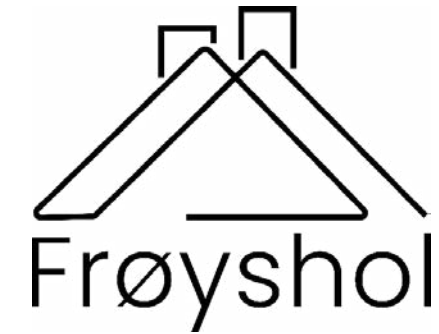
Illustrasjonsfoto: Kjøkken fra STrai- Fritt valg inntil kr. 75.000,- inkludert i prisen.



Leveranse og vedlegg

Romskjema Romstølen Vest

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Entre/gang 1.etg/2.etg.	Flis 30x60 Laminat type Majestic Valley Oak Light Beige	Malt gips. S-1502-Y	Malt gips 0502-Y	Slett hvit.	
Soverom	Laminat type Majestic Valley Oak Light Beige	Malt gips S- 1502-Y	Malt gips 0502-Y	Slett hvit.	
Stue/Kjøkken	Laminat type Majestic Valley Oak Light Beige	Malt gips S- 1502-Y	Malt gips 0502-Y	Slett hvit.	
Bad	Flis 30x60	Fibo Meton Grey	Malt gips 0502-Y	Slett hvit.	



LEVERANSEBESKRIVELSE 4MB Standardleveranse

Datert 26.02.2023 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 leveransebeskrivelse. 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 stående 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 påføring med isolasjon.
- Ferdigmalte panelplater valgfri farge i iht sortimentet.

3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

Vinduer

Fastkarm vinduer leveres i trevirke, ferdig overflatebehandlet energiglass som tilfredsstillende TEK17. Vinduer leveres i henhold til plantegninger/skisser. Vinduer av norsk fabrikk 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.

Terrassedør

Dør leveres i trevirke i fargen antrasitt, ferdig overflatebehandlet med energispareglass, varmkantspacer og argonglass. Espangolettlukking med innvendig vriderknapp. Slagretning iht. tegning. Dør av norsk fabrikk.

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig

Det leveres:

- Dobbeltkrum betongtakstein/takpapp
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein
- Vindspærre-duk.
- Impregneret trefiberplate, 18mm, montert på overkant sperre.
- Takstoler som bærende konstruksjon.
- Mineralull 300mm, evt. energitilpasning inkludert.
- Dampspærre.
- 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.

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.
- Ferdigmalte 13mm gipsplater
- Bad/vaskerom leveres med våtroms-plater fra Trespo.

Dører

- Innvendige dører og karmen er ferdig overflatebehandlet med flat terskel. Dørene er hvite formpresede slette dører med låskasser og vridere. Dører er levert av nordisk fabrikk.

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/ dusjstyr sort 150 mm. slange, type termostat.
- 90x90 nedsenket dusjhjørne med innsvingbare dører er medregnet.
- Klosett på vegg med skjult sisterner

11. VVS LEVERANSE

- Komplette skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt.
- 200 liter varmtvannsbereider, 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.
- Dobbelte utestikk ved terrasse/balkong.
- Ringeklokke og ringeknapp.

Innvendig belysning

Det leveres taklamper i alle rom.

13. PIPE OG BESLAG

- Det leveres komplett ildsted med Type Varde Nordic 7.

14. TRAPP

- Innvendig trapp i tre medfølger. Leveres malt hvit fra produsent

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 terrassedør

17. UTOMHUS

- Ferdig gruset

18. PARKERINGSPLASSER

- Ferdig gruset oppstillingsplasser.

19. ANDRE TILVALG

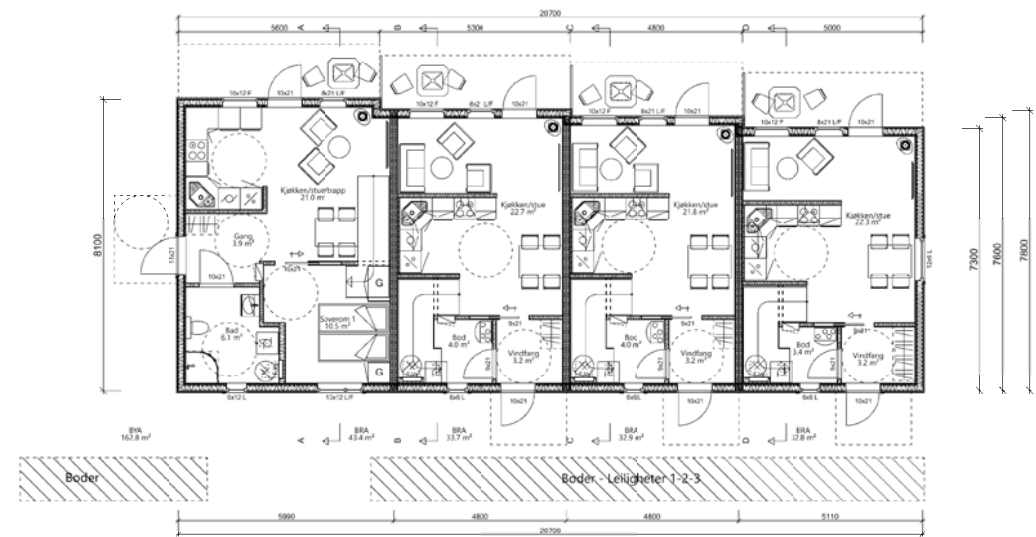
Det vil bli gitt mulighet for individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

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

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



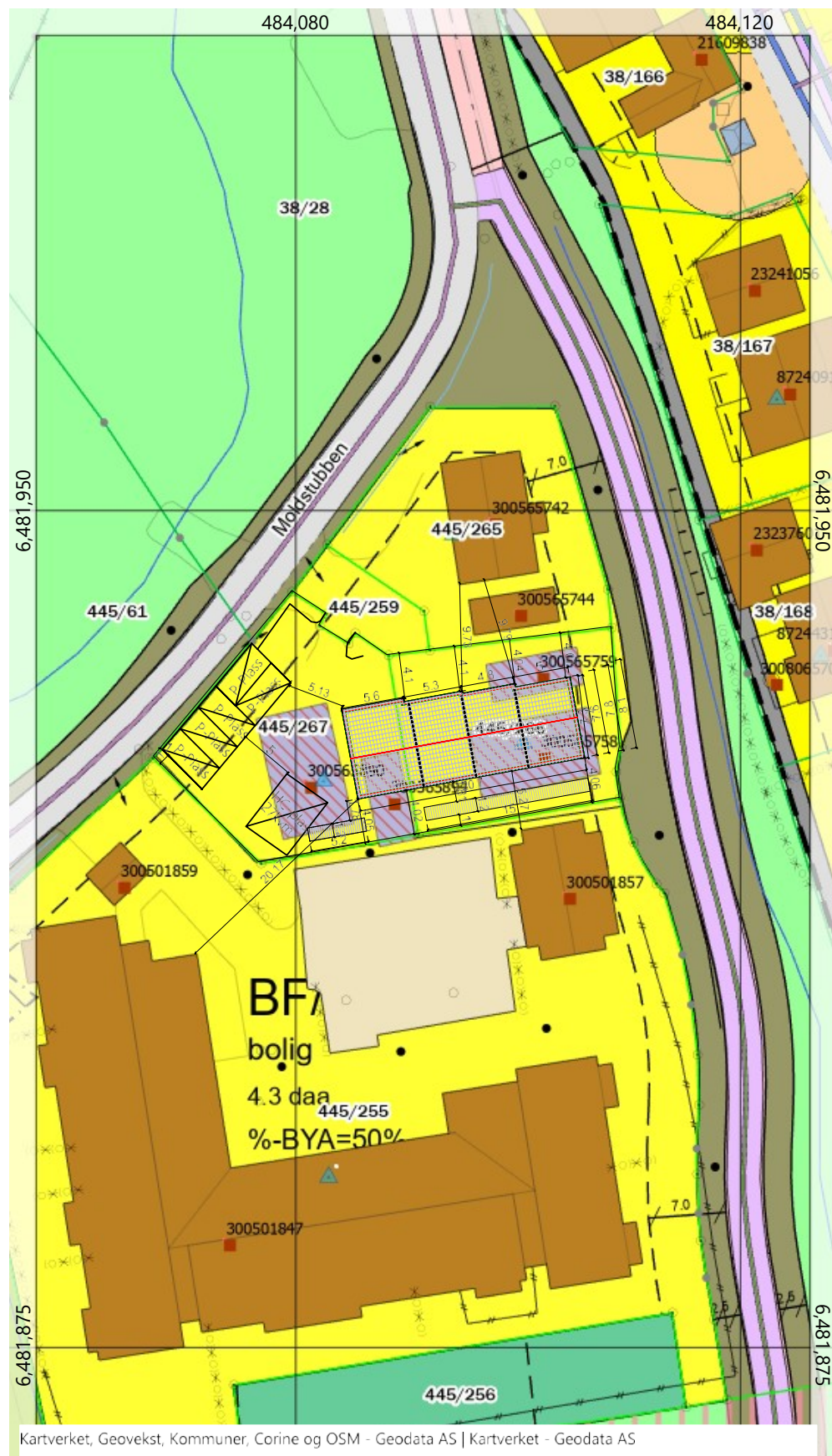


	Titelshaver:	Frøyshol Invest AS	Date:	01.12.2023
	Byggeplak:	Romstolen Vest	Tegn:	TS
	Sted:	Myra - Arendal	Prosjekt nr.:	
	Matrikkel:	J-0/0/0/0	Tegnr.:	502
	Plan 1		M:1	1 : 100
RMC-2340-Frøyshol-4				



	Titelshaver:	Frøyshol Invest AS	Date:	01.12.2023
	Byggeplak:	Romstolen Vest	Tegn:	TS
	Sted:	Myra - Arendal	Prosjekt nr.:	
	Matrikkel:	J-0/0/0/0	Tegnr.:	503
	Plan 2 og 3		M:1	1 : 100
RMC-2340-Frøyshol-4				





Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS | Kartverket - Geodata AS

0 5 10
mMålestokk 1: 500
16.10.2023

Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

BYGG

■ Bygningspunkt Matrikkel

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 56 - Umerket
- 60 - Steingjerde

TEIGGRENSE

- Unøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Nøyaktig

Grunnkart

Bygningsnummer

● Alle byggpunkt Matrikkel

Adresse

○ Adressepunkt

Ledning punkt

○ Kumlokk

● Mast

□ Skap

Naturlig objekt linje

▨ Hekk

Bygg-, anlegg linje

— Gjerde

— Loddrett mur

Tiltak flate

▨ BygningTiltak, nybygg

Bygg representasjonspunkt

● Bygning - representasjonspunkt fra matrikkel

Bygg linje

- Bygningsvedheng
- Bygningsvedheng
- Bygningsvedheng
- Bygningsavgrensninger
- Bygningsavgrensninger
- Bygningsbeskrivende linjer
- Bygningsbeskrivende linjer
- Bygningsbeskrivende linjer
- Bygningsbeskrivende linjer

Byggflate

ARENDALE 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; detaljeringszone 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 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

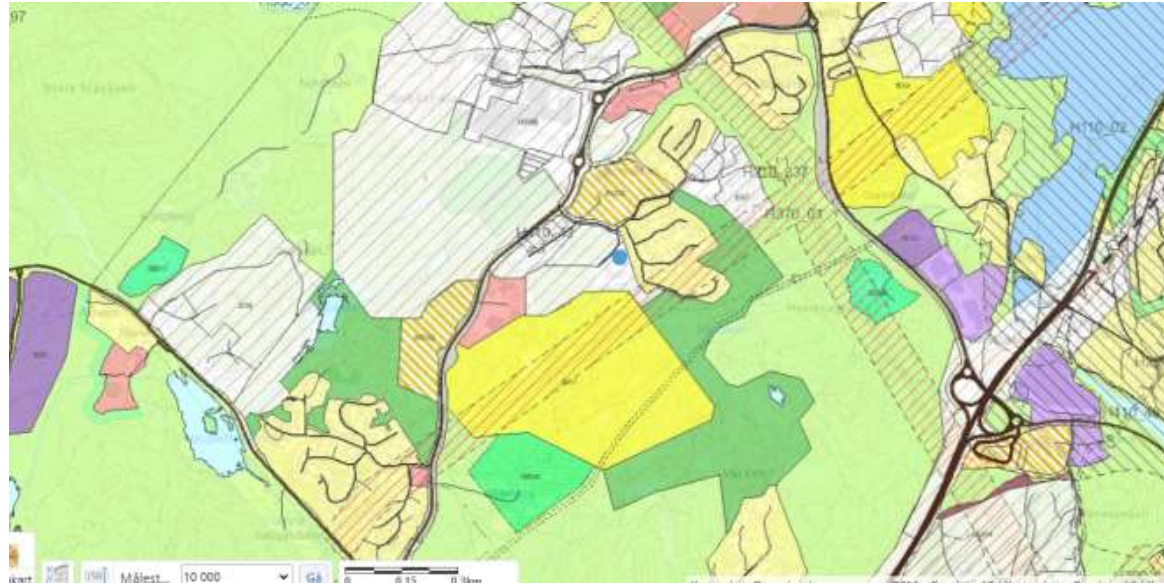


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet.

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	445	Bnr.:	267	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Moldstubben 7				Dato:	19.04.2023 lgu	

Planer under arbeid:	NEI	<input checked="" type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-----	-------------------------------------	----

Merknader:

Varslet plan for [Østensbuskogen boligområde - Arendal kommune](#)

Røde ruter i kartet.

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 PLANER UNDER ARBEID

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

ARENDALE 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 Vannbåren varme:

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme ved bygging.

1.2 Parkering:

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 tillatelse 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 formåls grensen. 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 formåls grensen.

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 formåls grensen.

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 formåls grensen.

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 friskt; I frisktsonen 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.

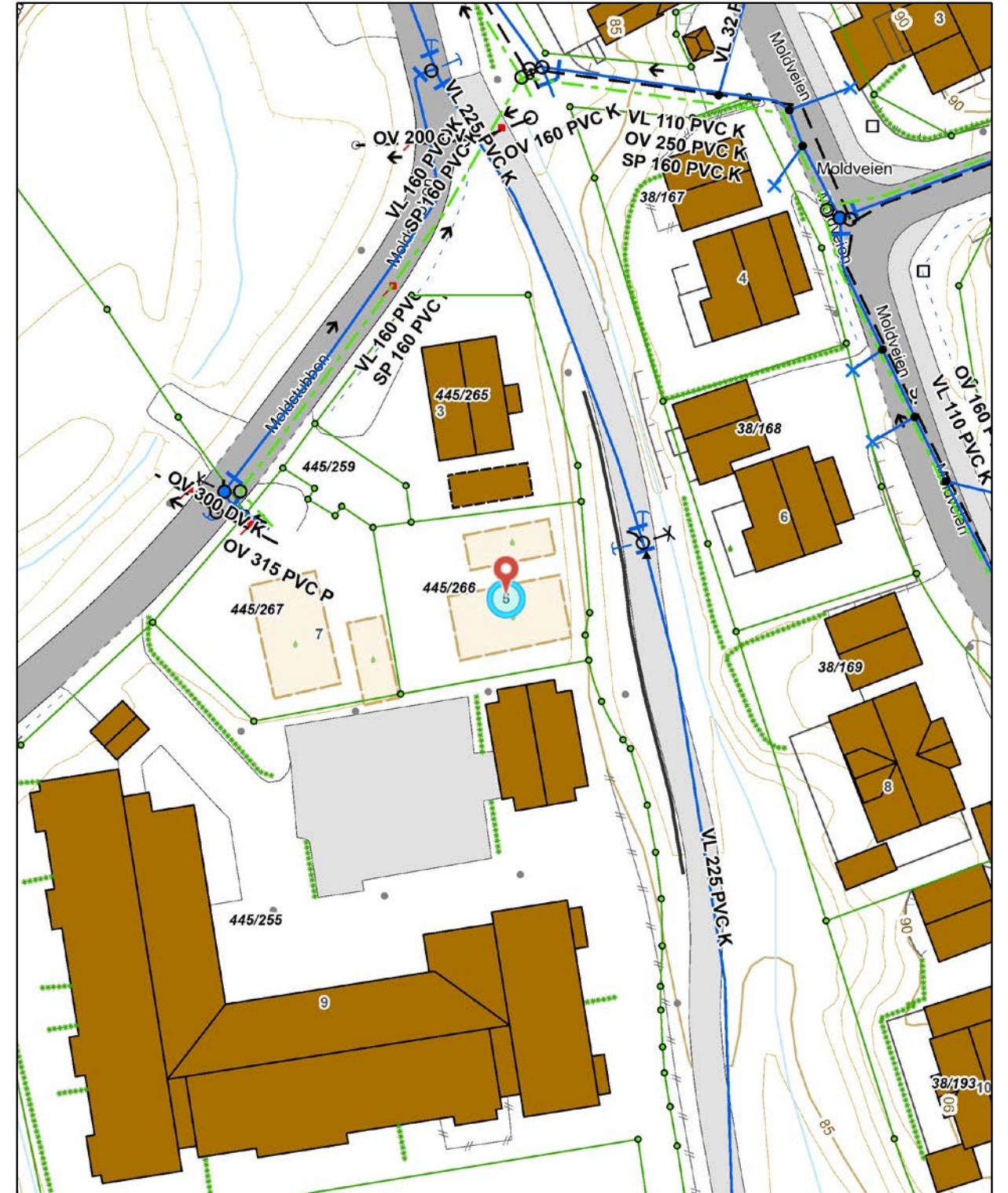
§ 8.0 Hensynssone fjernvarme




I området H420_1 fjernvarme skal det ikke etableres anlegg eller konstruksjoner som kommer i konflikt med fremføring av fjernvarme.

Arendal, 20.06.2013



Edle I. Johnsen
saksbehandler



 ARENDAL KOMMUNE	Moldstubben 5 - Situasjonkart m/ VA - ledninger		 Målestokk: 1: 500
	Dato: 20.04.2023 Sign: hital		

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

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	— Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenklinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	— Terrenklinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	— Terrenklinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	— Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	--- Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
• <all other values>	— Sykkelfelt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekk, Middels synlig i flyt	
— Innmålt	— Traktorveg	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
--- Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	— VeggøftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
TiltakPunkt_0_1500	— VegkantAnnetVegareal	— ElvBekkKant, Middels synlig	
• Riving	— VegkantAvkjørsel	— ElveElvSpærre, <Null>, <Null>	
• Øvrige tiltak	— Vegrekkeverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i i	
■ EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— Innsjøkant, Regulert, Fullt ut :	
• EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	— <Null>	
• Mast	■ Trafikkøy	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
□ Skap	■ Traktorveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerLuft_0_3000	■ <all other values>	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
• InnmåltTre	--- Tunnel_0_5000	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
•••• HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
■ Stor stein	■ BautaStatue	— KanalGrøft, Middels synlig i	
BygningsLinjer	■ Flaggstang	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
--- BygningsavgrensningTiltak	• Alle andre punkt, bygningsr	— <Null>	
--- Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
--- Grunnmur	— AnnetGjerde	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— Kystkontur, Middels synlig i	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, .	
■ Bolig	— MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	— MurLoddrett	— <Null>	
■ Annen næring	— Rørgate	VannFlate_0_50000	
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	■ ElvBekk	
TakFlate_0_6000	•••• Steingjerde	■ Havflate	
■ AnnenBygning	--- Stikkrenne	■ Innsjø	
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	■ KanalGrøft	
Bygninger_punkt	— Voll	■ <all other values>	
Jernbane	— Annet	Terrengpunkt_0_1500	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	• Forsenkningspunkt	
□ Spormidt	— Bru	• Terrengpunkt	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	× Toppunkt	
Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	— KoteLinje5m	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	— KoteLinje_0_3000	
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	— Forsenkningskurve, <Null>	
=== Traktorveg	Arealbrukflate	— Forsenkningskurve, Fullt ut :	
Veiliner_0_5000	■ Anlegg- og industriområde	— FyllingKant, <Null>	
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	— Høydekurve, <Null>	
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane	— Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		



ARENDALE KOMMUNE Byggesak (S)

Agder Byggtjenester AS

Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler
Susanne Styve Klausen

Saksnummer
BYGG-23/00579
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
13.02.2024

Vedtatt - 445/266 - Moldstubben 5 - nytt bygg - boligformål - 4 mannsbolig i rekke

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Moldstubben 5, 4848
ARENDALE

Gnr/Bnr: 445/266

Tiltaket: Oppføring av 4-mannsbolig i rekke, samt utvendige boder

Tiltakshaver: FRØYSHOL INVEST AS

Ansvarlig søker: Agder Byggtjenester AS

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til oppføring av 4-mannsbolig og utvendige boder som omsøkt.

VILKÅR:

Det settes som vilkår for tillatelsen at eiendommene gbnr. 445/266 og 445/267 skal sammenslås før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 41 730. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til oppføring av en 4-mannsbolig i rekke, samt utvendige boder, som vist på mottatte tegninger og situasjonsplan datert 16.10.2023, med revidering datert 05.02.2024.

4-mannsboligen får et bebygd areal (BYA) på 162,8 m² og bruksareal (BRA) på 286 m².

Boenhet 1:

Bruksareal (BRA) på 65,7 m².

Boenhet 2:

Bruksareal (BRA) på 65,8 m².

Boenhet 3:

Bruksareal (BRA) på 67,5 m².

Boenhet 4:

Bruksareal (BRA) på 86,8 m².

Grad av utnytting er oppgitt til 42,08 %-BYA. 4-mannsboligen oppføres med saltak. Bygget oppgis til å ha en gjennomsnittshøyde fra planert terreng til topp møne på 7,43 meter og gesimshøyde er oppgitt til 5,8 meter. Takvinkelen vil være 22 grader.

Det søkes om tillatelse til å oppføre utvendige boder til hver boenhet.

Den minste boden får BYA på 6,9 m² og BRA på 5,0 m². Bodene oppføres med pulttak med en øvre gesimshøyde på 2,552 meter og takvinkel 5 grader.

Den største boden får BYA på 20,3 m² og BRA på 15,3 m². Bodene oppføres med pulttak med en øvre gesimshøyde på 2,552 meter og takvinkel 5 grader.

Det opplyses at minste avstand til fra nabogrense til 4-mannsboligen vil bli 4,02 meter, og 1 meter fra nabogrense til de utvendige bodene. Minste avstand til annen bygning vil bli 5,27 meter.

Det er i søknaden oppgitt at gjennomsnittlig planert terreng vil ha en kote h=84,1. Topp møne vil ha en kote på h=91,527. Terrenget er oppgitt å være ferdig grovplanert og gjennomsnittlig planert terreng gjelder for bodene også, h=84,1. Bodene er oppgitt til å ha topp møne på h=86,65.

Andre forhold

Det foreligger erklæring ved in-blanco-skjøte, hvor det foreligger en avtale om in-blanco skjøte mellom Arendal kommune og Frøyshol Invest AS.

Det foreligger generalfullmakt mellom fullmaktsgiver Arendal kommune og fullmektig Frøyshol Invest AS.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
969987147 Ts Byggtegning Tore Olav Salvesen	PRO/1	Arkitektur: Visuelle kvaliteter Planløsning (TEK § 12) Bygningsfysikk
929387384 SYSTEMAIR AS	PRO/1	Balansert ventilasjon for firemannsbolig

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. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTLIG 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. Vilklårene 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 forgreiningpunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringssskap 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 standardheving. 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 å konto beløp som den enkelte sameier skal betale for-skuddsvis 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 Berømmelse 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 forretningsføreren 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:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- 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 fratruke.
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 tvangfullbyrdslovens 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.

Oppdragsnummer: 1409230132
Formidlingsnummer: 1409230041

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysing. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 991843566

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysing med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Frøyshol Invest AS;
Myreneveien 25
4847, Arendal

Org.nr: 927 611 406
Tlf: 414 11 338
E-post: tf@ecopeis.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger

side 1 av 12

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendommen denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er: Arendal kommune.

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på fellestomt som skal sammenføres og seksjoneres med adresse Moldstubben 5 og 7, med betegnelse Gnr. 445, bnr. 266 og 267 i Arendal.

Eiendommen består av en eierseksjon og eventuell tilleggsdel, med enerett til å bruke seksjon og evt tilleggsdel, samt ikke eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av slagsdokumentasjon som er vedlagt denne avtale. Areal er oppgitt som bruksareal og primærom (BRA og P-rom) i.h.t. til NS 3940. Det endelige arealet kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5%.

Eventuell kjøp av carport med bod eller biloppstillingsplass vil bli tildelt som fast plass innen overtagelse finner sted.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som leilighet _____ i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER (eksempel)

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 2 690 000,00 kroner tomillionersekshundreogtittusen kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	2 690 000
Dokumentavgift	12 500,00
Trekkes pantattest kjøpsobjekt mva fri pr stk	172,00
Trekkes tinglysningsgebyr pantedokument	585,00
Trekkes tinglysningsgebyr skjøte	585,00
Totalt kr.	2 703 842,00

I tillegg kommer tinglysningsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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 er ansvarlig for ev. mellomværende.

Selger

side 2 av 12

Kjøper

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

Selger

side 3 av 12

Kjøper

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Meglerservice AS, Orgnr: 925 174 637
Tlf: 488 55 552
Mail til oppgjør: post@megler-service.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **2655 04 93097**, De Presno & Partnere AS og merkes med følgende KID: _____.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 2655 04 93097, De Presno & Partnere AS, merkes med: 140923013225 , og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

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

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er

Selger

side 4 av 12

Kjøper

oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

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

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSE

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

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

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

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

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

Selger

side 5 av 12

Kjøper

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Meglerservice AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir De Presno & Partnere AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt _____. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 1 måned. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 8 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

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

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

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

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

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstave).

10. SELGERS FORSINKELSE

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

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

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

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

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

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan og prosjektbeskrivelse.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

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

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

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, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i Selger vil forsikre bygget i byggeperioden. Kjøper plikter å tegne ny forsikring fra overtagelsesdato. med polisen. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

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

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om innvilget rammetillatelse før byggestart.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

18. SAMEIET

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

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

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 1.500,- pr. mnd for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

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

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 20.000,- (inkl. mva.).

