

Tybakktoppen - Pinnsvinveien, 4818 FÆRVIK

Tybakktoppen, Tromøy - Nye nøkkelferdige leiligheter med solrik beliggenhet



aktiv.



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: 996 000 - 1 396 000
Fellesgjeld fra - til: 1 296 000 - 2 094 000
Omkost. fra - til: 6 350 - 6 350
Totalpris fra - til: 2 496 350 - 3 496 350
Felleskost. fra - til: 9 933 - 13.345,-
Selger: Tybakktoppen Bolig AS

Org.nummer: SUS.
Eiendomstype: Andelsleiligheter
Eierform: Andel/borettslag
BRA - i: 49.7 - 72.1 m²
BRA total: 54.7 - 77.1 m²
Tomt: ca 2000m²
Matrikkel: gnr. 213, bnr. 249 og 250
Oppdragsnr: 1409255035
Sist oppdatert: 14.04.2025

Tybakktoppen, Tromøy -
Nye nøkkelferdige 2-, 3-
og 4-roms leiligheter

10 leiligheter for oppføring - Tybakktoppen, Tromøy. 2, 3 og 4-roms leiligheter i borettslag (Arendal Boligbyggerlag).

Tybakktoppen byr på flott utsikt, sol fra morgen til kveld og en barnevennlig og sentral plassering i hjertet av Tromøya.

Alle leilighetene har vestvendte balkonger og uteplasser.

Området ligger ved veletablert boligfelt (Tybakken) med god bussforbindelse, nærhet til skoler og barnehage samt Tromøytunet med bl.a. dagligvareforretning like ved.

Leiligheter i varierende størrelse og utforming, 2 og 3-roms leiligheter (49,7 m2) i 6-mannsbolig og 4-roms leiligheter (72 m2) i 4-mannsbolig.

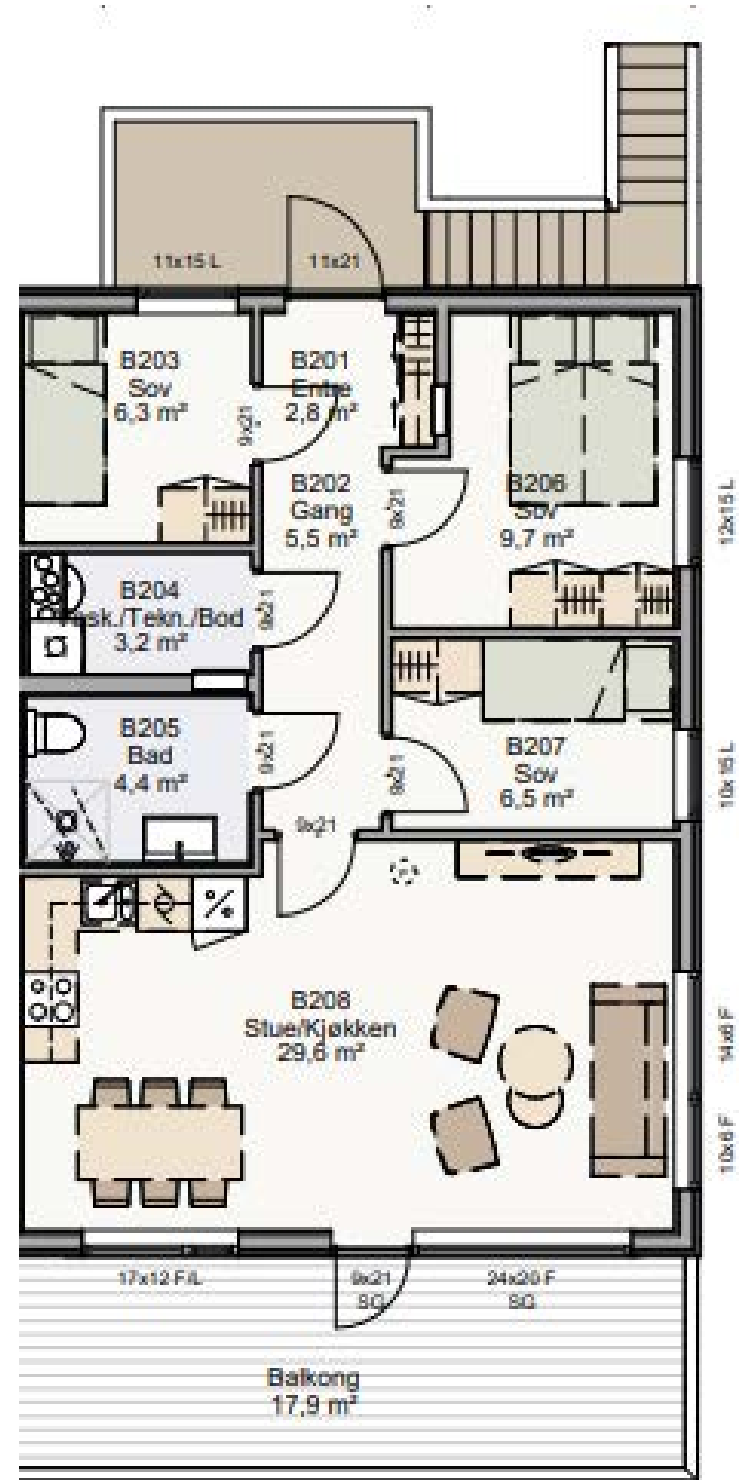




10 leiligheter med solrik og vestvendt beliggenhet.

4-mannsbolig - Leilighet 7 og 9

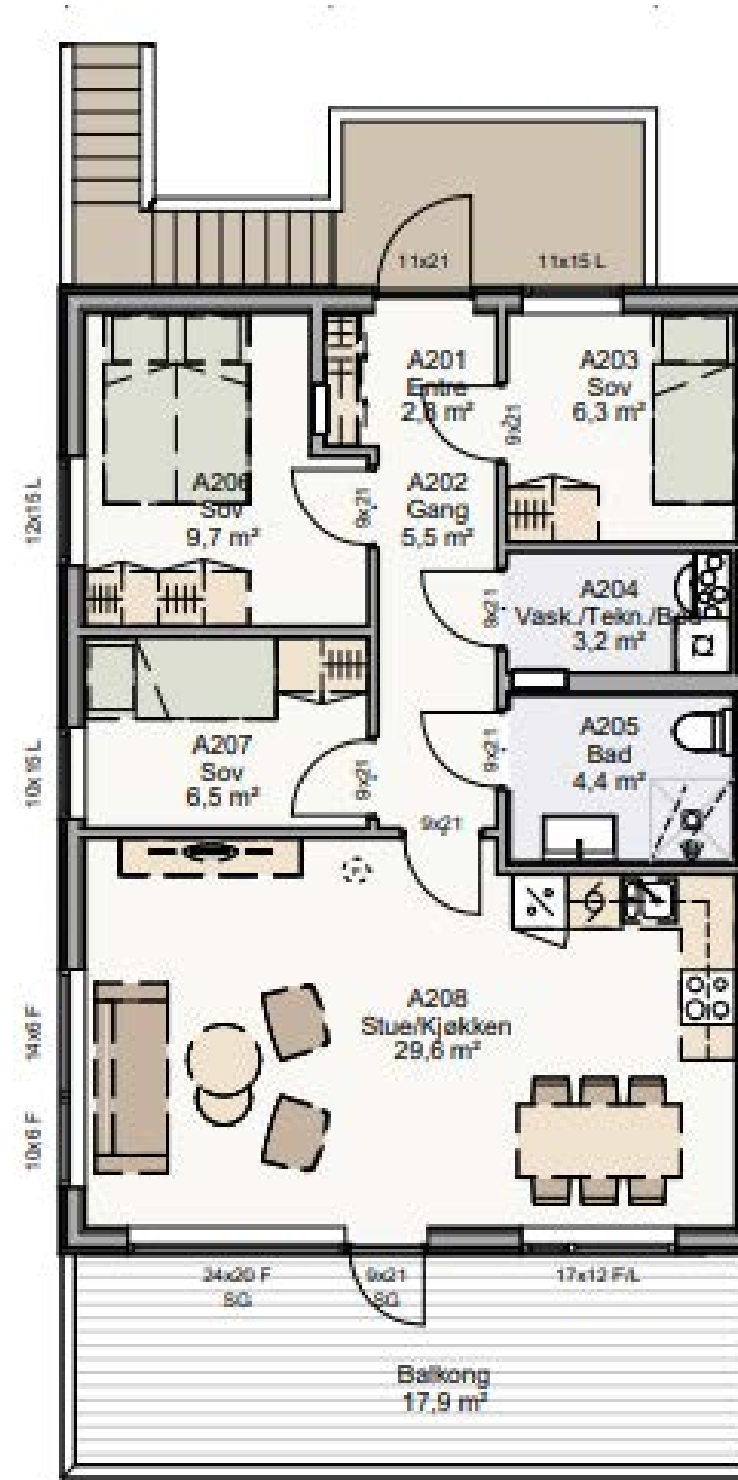
1. /2. etg.



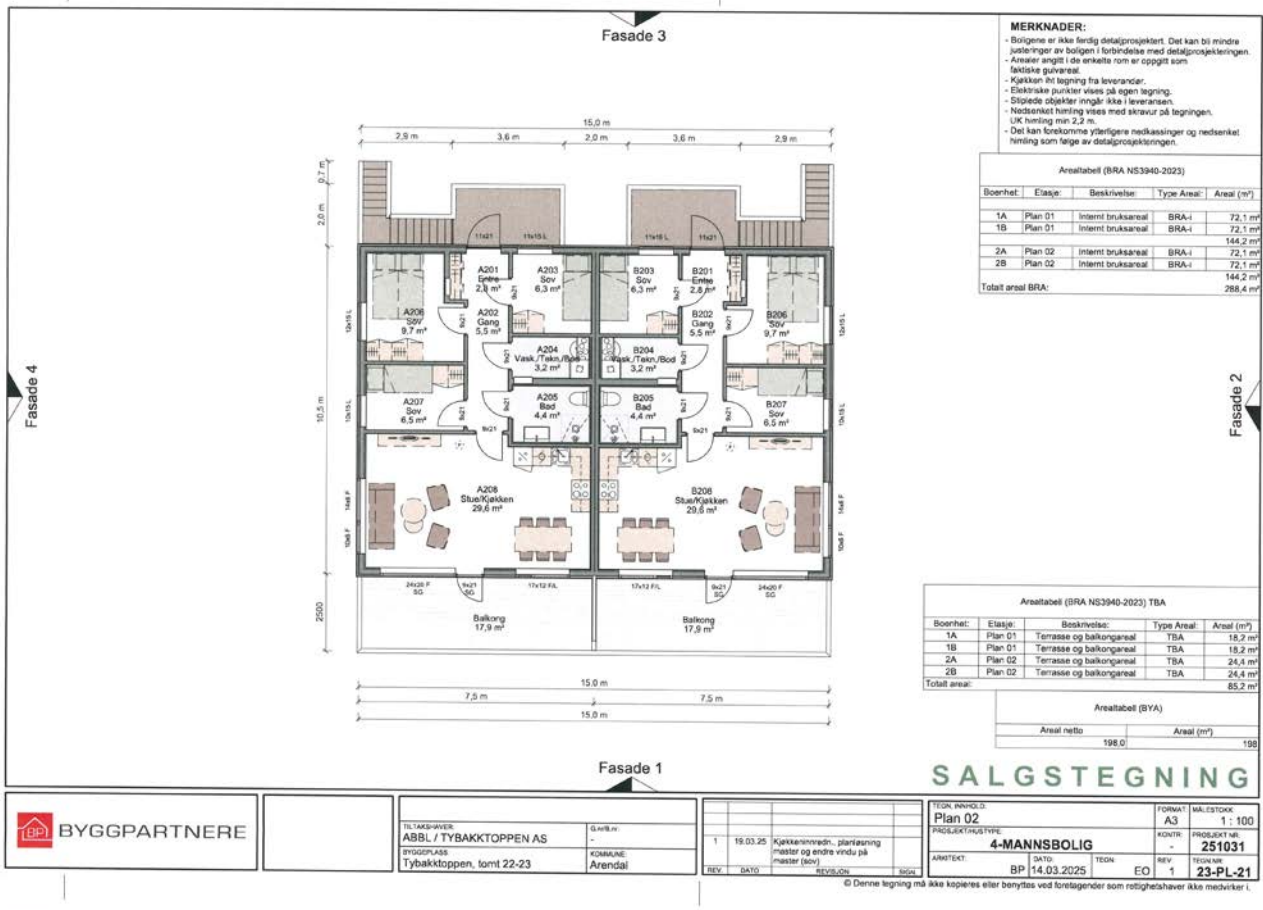
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

4-mannsbolig - leilighet 8 og 10

1./2. etg.

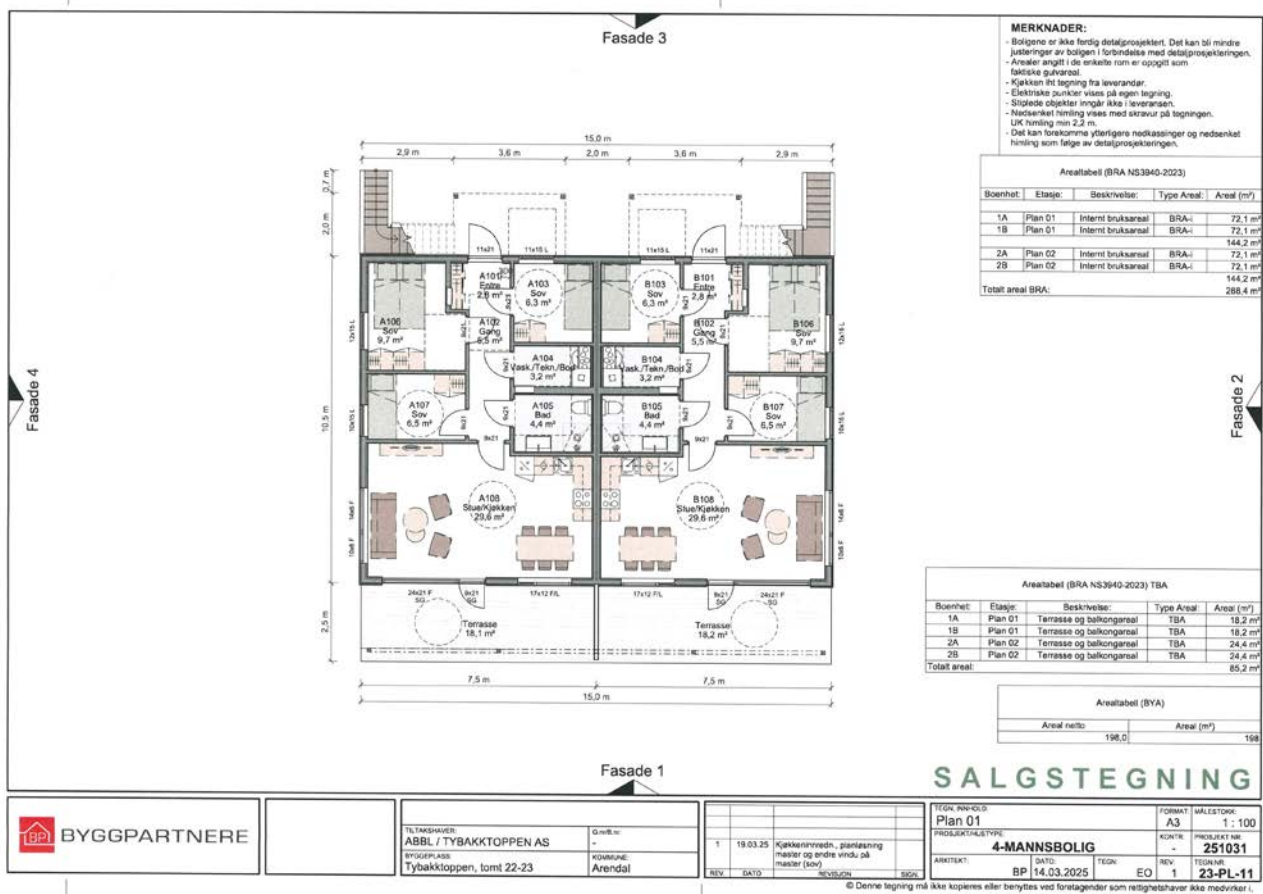


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



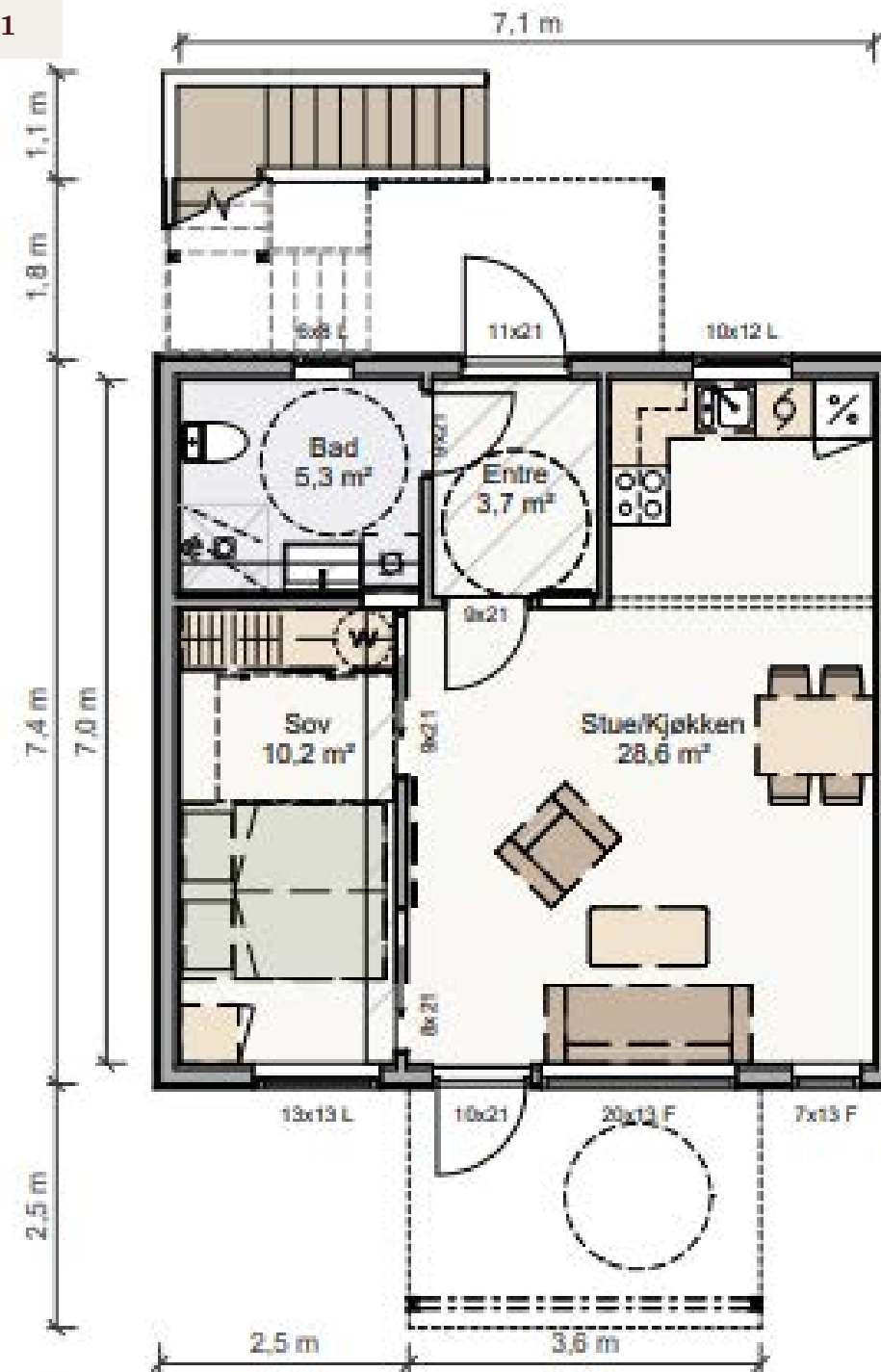
Kunde/Leveringsadresse: MG Byggevare As-Mesterhus Nils Hansensvei 8, PB 6197 Ett 0667 Oslo	Butik: HTH Arendal AS Frolandsveien 178 4848 Arendal	Info: Model: Stockholm Tilbudsnr: RH110011 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-03-24, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2025-03-24 Skala: Lev. uke: 0 2025 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.
Tybakktoppen-4 mannsbolig Kjøle-høyre, 4818 Færvik	Selger: Renate Kubica Høyland	Ordernr: (Dybde er ekskl. fronter)

www.hth.no



6-mannsbolig

Alt. 1

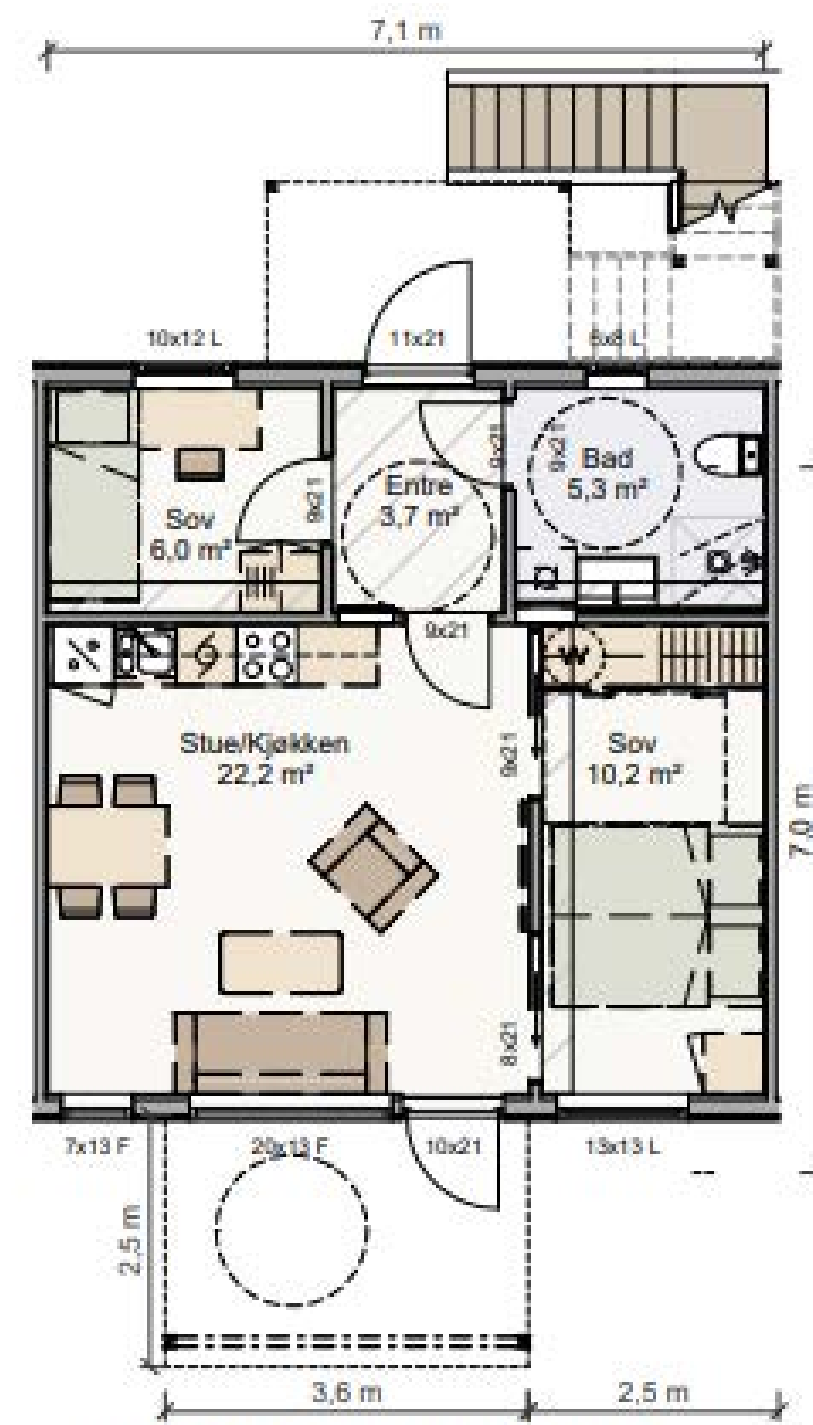


Løsning 1, Stor stue /kjøkken

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

6-mannsbolig

Alt. 2



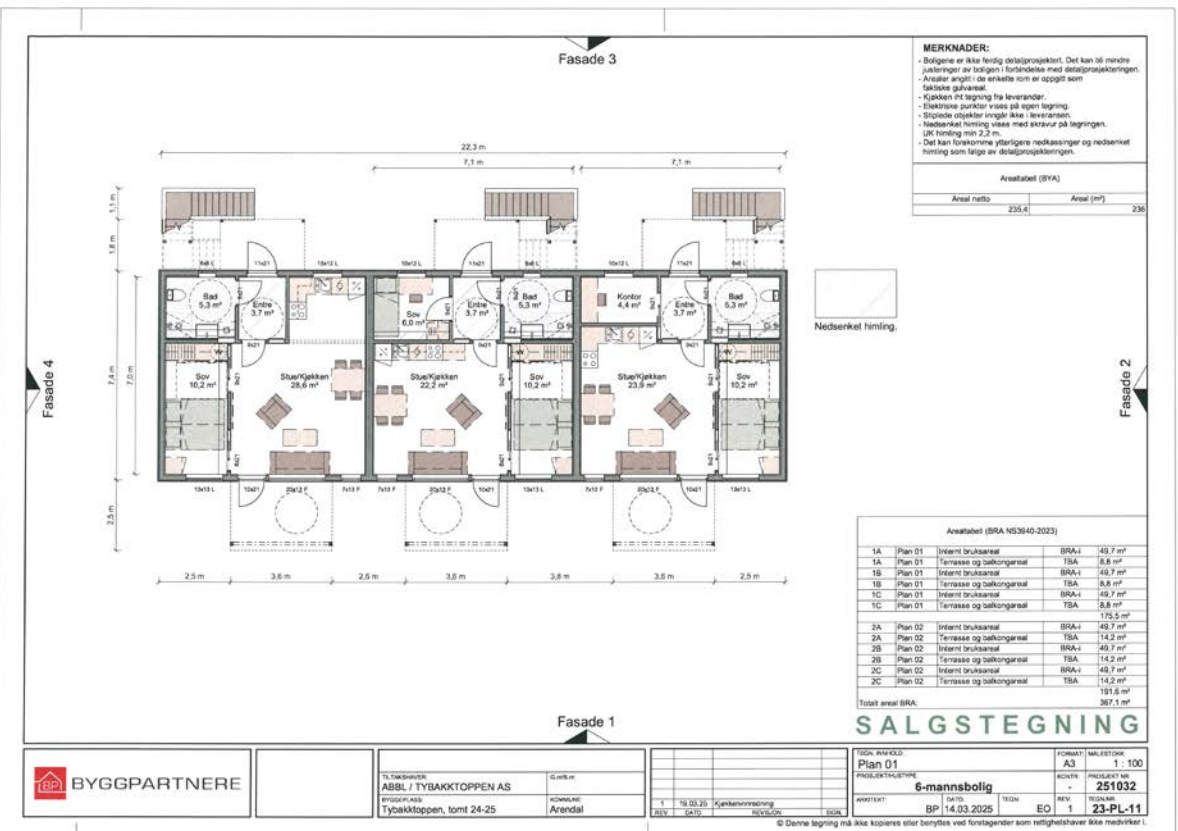
Løsning 2, Ekstra soverom

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

Alt. 3



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





Pinnsvinveien - Tybakktoppen, Tromøy



Illustrasjon 4-mannsbolig



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
10 leiligheter for oppføring - Tybakktoppen, Tromøy.
2, 3 og 4-roms leiligheter i borettslag (Arendal Boligbyggerlag).

Tybakktoppen byr på flott utsikt, sol fra morgen til kveld og en barnevennlig og sentral plassering i hjertet av Tromøya.

Nytt boligområde på Tybakktoppen, Tromøy - Luftig, fritt og solrikt med havgløtt og sentral plassering på Tromøy. Alle leilighetene har vestvendte balkonger og uteplasser.

Området ligger ved veletablert boligfelt (Tybakken) med god bussforbindelse, nærhet til skoler og barnehage samt Tromøytunet med bl.a. dagligvareforretning like ved.

Leiligheter i varierende størrelse og utforming, 2 og 3-roms leiligheter (49,7 m2) i 6-mannsbolig og 4-roms leiligheter (72 m2) i 4-mannsbolig.

Leilighet 1 - 6 (6-mannsbolig): BRA-i 49,7 m2
Innholder: Vindfang/entrè, bad/wc, 1 eller 2 soverom (alternativ planløsning), stue med kjøkkenløsning og utgang balkong eller terrasse med hage (1. etasje).

Leilighet 7 - 10 (4-mannsbolig): BRA-i: 72,1 m2.
Innholder: Vinfang med gang, 3 soverom, vaskerom/ teknisk rom, bad/wc, stue med kjøkkenløsning og utgang balkong.

Alle leiligheter får fast parkering og utvendig bod.

Prosjektet blir organisert som borettslag i samsvar med borettslagsloven hvor kjøpesummen er innskudd (40%) og resten finansieres som andel fellesgjeld (60%). Andel fellesgjeld betales gjennom felleskostnader. Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld etter ønsker.

Andel fellesgjeld er planlagt finansiert med 40 års samlet nedbetalingstid hvorav de første 10 år blir avdragsfritt (kun betaling av renter).

Muligheter for carport.

Prisinformasjon
Leiligheter 6-mannsbolig:

Pris fra 996.000,- til 1.076.000,- (innskudd).
Andel fellesgjeld fra kr. 1.494.000,- til 1.614.000,- (andel fellesgjeld).
Totalpris: Fra kr. 2.490.000,- til kr. 2.690.000,- (innskudd og fellesgjeld).

Leiligheter 4-mannsbolig:

Pris fra kr. 1.356.000,- til 1.396.000,- (innskudd).
Andel fellesgjeld fra kr. 2.034.000,- til 2.094.000,- (andel fellesgjeld).
Totalpris: Fra kr. 3.390.000,- til 3.490.000,- (innskudd og fellesgjeld).

Beliggenhet og adkomst
Området blir bebygget med leiligheter i mindre bygg samt eneboliger på romslige, solrike boligtomter, mange med havutsikt. "Tybakktoppen" bærer sitt navn med rette og man ligger høyt i terreng, omkranset av friområder. Leilighetene får alle vestvendte balkonger og uteplasser med meget

gode solforhold.

Området ligger ved veletablert boligfelt på Tybakken med god bussforbindelse, nærhet til skoler og barnehage samt Tromøytunet med bl.a. dagligvareforretning like ved.

Tromøya har mange kvaliteter. Foruten å være den største øya på Sørlandet, er Tromøya kjent for å være en naturperle av de sjeldne. Vakker natur og et eldorado av turstier er blant de store skattene du finner på Tromøya. Godt oppvekstmiljø og et variert servicetilbud er også blant de fine kvalitetene øya har å by på.

Fra Arendal kjører man mot Tromøy. Etter Tromøybrua, tar man til venstre i første rundkjøring for så å ta første vei til høyre. Følg veien ca. 900 meter til "toppen", og ta deretter inn til venstre ved skilt "Tybakktoppen". Følg hovedveien innover i feltet (Pinnsvinveien) og holder høyre. Tomten ligger på høyre hånd (Pinnsvinveien 23 - 29).

Areal fra - til
BRA - i: 49.7 - 72.1 m²
BRA - e: 5 - 5 m²

Garasje/Parkering
Alle leiligheter vil få fast parkering tilrettelagt for lading av el-bil med trekkerør til bod. Det vil også bli mulighet for kjøp av carport (tilvalg).

Boder
Alle leiligheter får utvendig sportsbod på ca. 5 m2.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Salgsstart 25.04.25. Planlagt byggestart Q2 2025.
Byggetid / ferdigstillelse ca. 12 måneder fra

oppstart.

Forsikringsselskap
Det vil bli tegnet felles fullverdiforsikring gjennom borettslaget. Innboforsikring må tegnes individuelt.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
ca. 2000 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomten leveres ferdig opparbeidet i.h.t. utomhusplan. Adkomstveier, parkering og eventuelle carporter leveres med asfalt. Det leveres treplattung i impregnert materiale til hver leilighet. Forøvrig beplantet med plen rundt bebyggelsen. Leiligheter i første etasje disponerer tilhørende hageareal i.h.t. utomhusplan.

Avvik fra illustrasjoner i prospekt kan forekomme. Tomteareal (fellestomt) er planimert og omtrenteglig angitt. Det tas forbehold om eksakt areal.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkken leveres komplett i.h.t. plantegning med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Det leveres komfyrvakt og ventilator med kullfilter samt LED lys under overskap.

Bad
Bad leveres med vinylbelegg, gulvvarme og baderomsplater på vegg med flisemønster 30x60. Det leveres 100 cm baderomsinnredning med

heldekkende servant, underskap med skuffer og speil over vask. Det leveres vegghengt toalett i 4-mannsbolig og gulvmontert toalett i 6-mannsbolig. Leilighetene leveres med dusjhjørne og innadslående dusjvegger.

Andre oppholdsrom
Gulv leveres med laminat Romantic natural OAK i stue/kjøkken og gang. Soverom får 14/13 mm 3-stavs hvit pigmentert eik. Det levers 60 x 60 flis ytterst i gang.
Vegger leveres med panelplater MDF type skygge, farge frost. Innvendige tak leveres sparklet og malt. Listverk leveres hvitmalt, slett med synlige spikerhoder.

Se komplett byggebeskrivelse og romskjema for ytterligere detaljer om leveransen. Det vil være mulighet for tilvalg og endringer.

Garderobe-fasiliteter
Garderobeskap leveres ikke.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. 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
Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkkonstruksjoner i tre.

Fasade
Utvendig kledning type TRYG i røykbrun farge, ferdig behandlet med beis og voks fra fabrikk.

Yttertak
Tak blir tekket med PVS folie eller asfalttekking.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Treplattinger og terrasser leveres i impregnert materiale. Balkonger i 2. etasje leveres med spilerekkverk. Plattinger ved inngangsparti i 1. etasje leveres i pusset betong.

Trapper
Trapper leveres med trevanger og trinn i stål.

Ventilasjon
Alle leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leveres i innvendig bod i 4-mannsbolig. 6-mannsbolig tak i gang.

Sanitær
Det leveres varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i bod i, 4-mannsbolig. 6-mannsbolig i, soverom. Leilighetene får rør-i-rør system.

Dører og vinduer
Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme, ferdig behandlet fra fabrikk i farge bomull. Hovedinngangsdør og balkong- og terrassedører leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge bomull, med slagretning som anvist på tegning.

Bodløsninger
Utvendige boder leveres med ubehandlet betong på gulv og synlig reisverk.

Postkasser
Det leveres postkasse og felles postkassestativ.

Kabel-TV/bredbånd
Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue. Kjøper bestiller selv abonnement.

El-anlegg
Elektro leveres ihht Nek 400. Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg. Åpent anlegg der det er brannkrav i leiligheten og i utvendig bod og carport der dette inngår i leveransen.

Oppvarming
Varmekabler på bad i alle leiligheter. 1. etasje i 4-mannsbolig får vannbåren varme. Dette gjelder også i vaskerom (4-mannsbolig). Det leveres også varmekabler i fliselagt del av yttergang. 4-mannsbolig får vannbåren varme i fliselagt del av yttergang.

Borettslaget/økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

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
Offentlig tilknyttet.

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.

Forretningsfører
Arendal Boligbyggerlag (10 års binding).

Organisasjonsform
Boligene selges som andeler, og vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget er planlagt å bestå av totalt 10 andeler. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. Kjøperne blir innkalt til stiftelsesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På stiftelsesmøte (som kan gjennomføres av selger) vedtas vedtekter og

husordensregler. Gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden. Forslag til driftsbudsjett for første driftsår vil også bli presentert.

Stipulering av felleskostnader
Dersom man velger å innfri fellesgjelden vil felleskostnader (kun driftskostnader) utgjør fra kr. 3.085,- til 3.747,-

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 9.933,- til kr 13.345,- per måned. Se vedlagt prisliste. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, brøyting og avsetning til vedlikehold.

Borettslagets bygge- og finansieringsplan er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende borettslag som forretningsfører forvalter. Bygge- og finansieringsplanen inneholder et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget, basert på stipulerte inntekter, kostnader og betjening av borettslagets gjeld. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, lånebetingelser, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi borettslaget andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av

beslutninger foretatt av borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld vil variere av leilighetens totalpris. Se prislisten i salgsoppgave for detaljer. Andel fellesgjeld er basert på 60% av leilighetens totale kjøpesum og vil være fra 1.494.000,- til 2.094.000,- avhengig av leilighetstype og størrelse.

Kjøper har anledning til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dersom deler av fellesgjelden innbetales idividuelt (IN-ordning) reduseres kostnader til renter og fremtidige avdrag tilsvarende

Lånebetingelser fellesgjeld
Forventet rentesats 5,5 % flytende rente (pr. 04.04.2025).

Sikringsordning fellesgjeld
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Avdragsfri periode
Andel fellesgjeld er planlagt finansiert med 40 års løpetid hvorav 10 år vil være avdragsfritt.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfrihet: 10 år.
Separat beregning av månedlige felleskostnader

etter ev. avdragsfri periode er fra kr. 1.719,- til 2.409,- pr. måned avhengig av leilighetens totalpris. Se prislisten for detaljer.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget 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, stiftelse av borettslaget.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser
Følgende er tinglyst på eiendommen:

Bestemmelse om veg, adkomst- og vannrett med flere bestemmelser 1984. Overført fra 213/165.
Jordskifte: 1987. Overført fra 213/165.
Rettsbok: 1988. Overført fra 213/165.
Bestemmelse om jordkabelanlegg, Glitre Nett AS, 2021. Overført fra 213/165.
Bestemmelse om nettstasjon, Glitre Nett AS, 2021. Overført fra 213/165.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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 i.h.t. teknisk forskrift.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Jfr. reguleringsplan TYBAKKTOPPEN vedtatt Dato 29.10.2020. Mindre endringer av reguleringsplan for Tybakktoppen vedtak, datert 21.05.2021, sist revidert 10.02.2025. . Formål: Boligformål.

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

Vei/vann/avløp
Vil bli offentlig tilknyttet.

Generelle kjøpsbetingelser

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

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

arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. 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
Forskudd ved kontrakt kr. 100.000,-

Resterende del kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

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.

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 14.03.2025. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), 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. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

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. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger
Selger tar forbehold om 50% forhåndssalg før oppstart.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. 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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

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

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 35.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon

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 svinriss, 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 forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier/borettslag, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhandsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte

boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag
Meglerprovisjon pr. kontrakt kr. 40.625,-
Oppgjørsvederlag kr. 5.625,-
Tilrettelegging kr. 18.750,-

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

Oppdragsansvarlig
Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato
14.04.2025

Leveransebeskrivelse for 4- og 6-mannsbolig Tybakktoppen Bolig AS
Dato 2.4.2025

Sammendrag og presiseringer

Tybakktoppen Bolig AS, forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

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

- a) Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- b) Opparbeidelse av tekniske anlegg
- c) Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- a) Pergola, blomsterkasser og levegger.
- b) Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- c) Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplet (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- d) Møbler, innredning, skyvedør -garderobe vist på tegninger.
- e) Hvitevarer til vaskerom/bad — vaskemaskin, tørketrommel — selv om dette er vist på tegning.

Presiseringer:

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Tybakktoppen Bolig AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de 2 første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktlys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i Tybakktoppen Bolig AS sin leveranse, men taklisten vil bli fuget og spikerhull tettet, malt.
 - Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og

vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.

- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.

• **Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.**

- Tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan fra APU AS
- Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-T:2019 – estetisk klasse av overflater er K2. Slepelys kan forekomme. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.
- Tybakktoppen Bolig AS sin leveranse er iht byggteknisk forskrift (TEK17), sist endret 11. juni 2018.
- Tybakktoppen Bolig AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i TEK 17. Tybakktoppen Bolig AS gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt.
- På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden.
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.
- Tybakktoppen Bolig AS tar ikke på seg ansvar for ev. insekter eller andre skadedyr (mus, maur, sølvkre, skjeggkre etc.) som kan opptre i boligen. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles

ihht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Generelt

Jfr. reguleringsplan TYBAKKTOPPEN vedtatt Dato 29.10.2020. Mindre endringer av reguleringsplan for Tybaktoppen vedtak, datert 21.05.2021
Tomt leveres opparbeidet i henhold til egen utomhusplan. Datert 6.12.2024 Det blir levert med ferdigplen, asfalt innkjørsel og biloppstillingsplass.

Utendørs utrustning

Det leveres postkasse og felles postkassestativ.
Plass for avfallsbeholdere opparbeides i henhold til kommunale krav.
Det leveres husnummerskilt til hver bolig.

Utsikking/ plassering

Tybakttoppen Bolig AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligene til terrenget.
Det tas forbehold om avvik i plassering i forhold til angivelser på tegning.

Vann- og avløps (VA)- anlegg

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan. Det leveres drensledninger der dette vurderes som nødvendig.

Utvendig tak

Det leveres PVS folie eller asfalt tetting på taket for boligene.
Om Carporten blir bestilt er; Taket på carporten tekkes med takfolie eller asfalt tetting. Terrassen i 2 etg med folie, taket er tett. Gulvet i 2 etg påføres 48mm*48mm løse spikerslag som trykkimpregnerte gulvbord skrus i. Gulvet har fall mot takrenne og nedløp.
Takrenner, nedløp i sort, samt sorte beslag.

Kledning

Utvendig kledning leveres i Cu-impregnert.
Kledningen Type TRYR, farge, Røykbrun, dimensjon 19*148mm og er behandlet med beis og voks fra fabrikk. Kledningen kan også leveres i tilsvarende kvalitet.
Synlige endekutt og andre sagsnitt er overflatebehandlet.

Utvendige treplattinger/terrasser i 2 etg

Det leveres treplattinger i impregnert materiale.
Trapper leveres med trevanger og trinn i stål.
Plattinger i 1 etg ved inngangene leveres i, pusset betong, Terrasser leveres med bjelkelag og trykkimp bord.

Innvendige flater og materialer

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

Gulv

Se romskjema.

Himling

Malte gipsplater. Lokal nedforet himling kan forekomme.
Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegning.
Himling i etasje-skiller isoleres og det bygges lydhimling mellom etasjene.

Vegger

Innvendige vegger består av isolert bindingsverk kledd med gipsplater der det er brann og lydkrav påføres, MBF veggplater med skygge, lik som de andre veggene.

Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger. Det leveres kjøkkenventilator med kullfilter og komfyrvakt over komfyr.

Kjøkkenløsningene er prosjektert med integrering av hvitevarer, type se kjøkkenspesifikasjoner. Det leveres forkrommet vask og ettgreps blandebatteri. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom

Det leveres hvit baderomsseksjon, som består av 100 cm innredning og speil over vask, heldekkende servant og underskap med skuffer. Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning.

I 4-mannsbolig leveres, vegghengt vannklosett i hvit, porselen med setelokk i hard plast og soft lukking.

6-mannsbolig leveres gulvmontert wc med, setelokk og soft lukking.
Forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak. Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

Belegg på gulv og Baderomsplater på vegg se rombeskrivelse.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Leveres i innvendig bod i 4-mannsbolig. 6-mannsbolig tak i gang.

Innvendig bod: Gjelder kun 4-mannsbolig
Gulv med sluk med belegg med oppkant. Opplegg for vaskemaskin kran og avløp.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap/skyvedørsgarderobe.

Boder.

Innvendig bod leveres med malte MDF på vegg. Belegg på gulv.

Utvendig bod leveres med ubehandlet betong på gulv og ubehandlet synlig reisverk og takverk.

Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge Bomull.

Hovedinngangsdør leveres komplett i, farge Bomull, ferdig behandlet fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører. Dørblad, karm og ramme er ferdig behandlet fra fabrikk i bomull. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørvrider og låssylinder. Boddør leveres uten glass og er ferdigbehandlet fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Innvendige dører

Innvendige dører slett med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge bomull. Dørene leveres med forkrommet dørvrider og flat terskel. Dempet karm. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Utvendige trapper

Det leveres åpen trapp med trinn i stål, vanger av imp tre.
Skjerming for brann smitte. Rekkverk i imp tre se tegning.

Oppvarming

Se romskjema

Telefon/TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue. Kjøper bestiller selv abonnement.

Ventilasjon

Listverk

Listverk leveres hvitmalt slett med synlige spikerhoder.

Elektriske installasjoner.

Elektro leveres ihht Nek 400.
Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg. Åpent anlegg der det er brannkrav i leiligheten og i utvendig bod og carport der dette inngår i leveransen.

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør. Egen tegning blir utarbeidet for boligen hvor antall punkter framgår.

Belysning.

Se romskjema

VVS

Det leveres varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i bod i, 4-mannsbolig. 6-mannsbolig i, soverom

Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres røykvarsler(e) ihht gjeldende krav.
Røykvarsler er tilkoblet strømmettet i hver etasje.

Det leveres vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, sensorkabel, plassert på rom med vanninstallasjoner, sånn som kjøkken.

Byggrensjøring

Boligen byggrensjøres før overtakelse. Utvasking er forbrukers ansvar.

Bod/vaskerom/teknisk OBS: Gjelder kun 4-mannsbolig	Våtromsbelegg med oppkant. Varmekabel med gulvføler leveres. 1 etg legges vannbåren varme	Panelplater MDF. Type skygge farge Frost S1500-N	Sparkling med 2 strøk maling. Farge, Bomull	Type slett, med pakning i karm. Farge Bomull	Leveres med sluk med «luftfri» vannlås. VVB leveres i bod 1 4 manns bolig Ventilasjonsanlegget monteres på/i vegg Fordeler-skap til vann monteres i vegg i vaskerom. Måler for vann monteres ihht gjeldene regler Vannskap til vannbåren varme monteres også i vegg. OBS: Kun vannbåren varme i 1 etg 1 stk taklampe med bryter
Bad i 1 etg og 2 etg	Varmekabel med gulvføler leveres 3 fargevalg på Vinylbelegg. (I 4-mannsbolig, 1 etg, leveres vannbåren varme)	Baderomsplater, Denver White, Flismønster 60cm*30cm	Sparkling med 2 strøk maling. Farge, Bomull	Type slett, med pakning i karm. Farge Bomull	Leveres med baderomsinnredning med skuffer, 100cm og Lys i speil. Innadslående dusj dører, leveres i krom, med anerkjent dusj-armatur og garnnityr. Bad el: Leveres med utenpåliggende lampe, takbelysning 4-mannsboligen leveres med vegghengt toalett anerkjent merke, med porselen sete med soft lukking. 6-mannsboligen monteres gulvtoalett, med porselensete med soft lukking. Fordelerskap til vann monteres i vegg i bad
Utvendig bod	Ubehandlet betong	Behandlet kledning lik Carporten Synlig reisverk synlig utvendig gips, Ingen behandling Skillevegger mellom bodene blir kledd helt til tak med osb plater. På en vegg.	Synlig undertak. Ingen behandling	Malt ytterdør med nøkler og håndtak komplett	Innvendig, leveres med dobbel stikkontakt, samt lampe med bryter. Utvendig lampe ved dør. Pære med sensor.
Carport Nb! Gjelder for de som kjøper Carport.	Asfaltert	Synlig stolper/utvendig kledning, lik med leilighetsbygget.	Synlig takbjelker, dragere undertak, behandlet grunnet + 1 strøk kledning.		Leveres med belysning. 1 taklamper i hver carport på felles sensor. Nb! Utvendig rør til fremtidig påkobling av El-bil lader. Trekkes fra egen sikringsskap. Gjelder alle: Utelampe på vegg ved trapp opp til 2 etg. Pære med sensor.

TYPE ROM	GULV	VEGG	HIMLING/TAK	INNENDIGE DØRER	Annet
OBS: I 6-mannsbolig er høyden 2,5 meter, dersom det ikke er nedforet pga føringsveier.	Overflate	Behandling/farge,	Behandling, Farge - Glans 02		Alt av Innvendig listverk, foringer, taklister, leveres malt i Bomull. Med synlige Spikerhull. Taklistverk Sparkles og overmales. Taklist enkel skygge.
Kjøkken/stue	Gulv leveres med, 9,5mm tykk, laminat Romantic natural OAK 4-mannsboligen legges det vannbåren varme i 1 etg	Panelplater MDF. Type skygge farge Frost S1500-N	Sparkling med 2 strøk maling. Farge, Bomull	Type slett, med pakning i karm. Farge Bomull	Leveres med Kjøkken og intrigerite hvitevarer. LED lys under overskapene med bryter Kjøkkenvifte leveres med kullfilter. Se egen kjøkkentegning. I «kjøkkentak» leveres lysarmatur med egen bryter. Stue, 1 stk takpunkter ved vegg i stue med stikk og bryter. Terrassen, veggmonteres 1 stk utelampe med føler i pæren. og en utvendig stikkontakt
Gang/entre	6-mannsbolig legges det flis i gang dimensjon 60cm*60cm Det legges varmekabel med gulvføler i gang. 4-mannsbolig legges det flis dimensjon 60cm*60cm i entre. Gulv i øvrig gang leveres med, 9,5mm tykk, laminat Romantic natural OAK I 4-manns boligen 1 etg legges det vannbåren varme både i entre og gang. Entre. 2 etg legges varmekabel med gulvføler.	Panelplater MDF. Type skygge farge Frost S1500-N	Sparkling med 2 strøk maling. Farge, Bomull	Type slett, med pakning i karm. Farge Bomull	Taket er nedsenket, føringsveier for ventilasjon. Lyspunkt med lampe/bryter i gang og entre. 1 stk utelampe med pære med føler i, leveres på vegg ved ytterdør. Ringeklokke Det skal også leveres robust dørstopper. I 6-mannsboligen blir ventilasjonsanlegget montert i tak med inspeksjonsluke.
Soverommet/soverommene	Gulv leveres med, 14/13mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs	Panelplater MDF. Type skygge farge Frost S1500-N	Sparkling med 2 strøk maling. Farge, Bomull	Type slett, med pakning i karm. Farge Bomull	Leveres, 1 stk taklampe i soverom med bryter I 6-mannsboligen leveres VVB i nisje/garderobe inn mot bad





Illustrasjon - 6-mannsbolig

Vedtekter

for **Pinnsvinveien borettslag** org nr xxx xxx xxx.

tilknyttet
Arendal Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **xx.xx.xxxx**, sist endret den 02.11.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal** kommune og har forretningskontor i **Arendal** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner **5000**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i tråd med bygge- og finansieringsplan. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

- (5) **Utbygger eller annet selskap i dennes sted har rett til bruksoverlating av evt. usolgte leiligheter.**

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **Andelseier har også vedlikeholdsansvar for ettermonterte kvaliteter på balkonger/terrasser(f.eks. fliser/belegg) eller andre innretninger og påkostninger.**
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2.** andre medlemmer med **3** varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av

stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som

er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Pinnsvinveien borettslag

04.04.2025

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT

POST	KOSTNADER INKL. MVA.	2025
	1 STYRETHONORAR	10 000
	2 REVISJONSHONORAR	9 000
	3 STRØM TIL FELLES UTELYS	5 000
	4 DRIFTSUTGIFTER BYGG OG ANLEGG	10 000
	5 SNØRYDDING	10 000
	6 FORRETNINGSFØRSEL	44 000
	7 KONTINGENTER	3 800
	8 VAKTMESTERTJENESTER	10 000
	9 KOMMUNALE AVGIFTER	190 000
	10 FORSIKRING AV BYGNINGENE	35 000
	11 ÅRSAVGIFT, KABELTV.	0
	12 VEDLIKEHOLD AV BOLIGENE	50 000
	13 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD	25 200
	SUM	402 000
	RENTEKOSTNAD ÅR 1 *)	947 100
	SUM ÅR 1	1 349 100
	AVDRAG ÅR 11	237 729
	SUM ÅR 11	1 586 829
	* forutsetter rente på 5,5 med 40 års avdragstid hvorav første 10 år er avdragsfrie.	
	Pr . Leilighet	
	Drift	3 350
	Finans	7 893
	Sum fellesutgifter	11 243
	Avdrag første år med avdrag	1 981

Notater

ARENDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR TYBAKKTOPPEN BOLIGORMDÅE

Arkivsak: 16/27601
Planident: 09062014-19

Vedtatt i Arendal bystyre: 29.10.2020, PS 20/189
Plankartets dato: 03.09.2020, sist endret 10.02.2025

Endring, administrativt vedtak 01.07.2021, sak 21/7786
Kort beskrivelse: Omrokering av Nettstasjon (EL3) og renovasjonsområde f_R2, samt åpning for oppføring av 4-eller 6-manns bolig i felt Bk3 og Bk4

Endring, administrativt vedtak 21.10.2021, sak 21/19068

Kort beskrivelse: Rekkefølgekrav for oppmerking av gangbane med mer på bensinstasjons-området på Færvik flyttes fra tidspunkt for igangsettingstillatelse til tidspunkt for brukstillatelse.

Endring, administrativt vedtak 30.05.2022, sak 21/23489
Kort beskrivelse: Endring av bestemmelsenes punkt 3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg og 3.3 Høydebestemmelser.

Endring, administrativt vedtak 29.04.2024, sak 24/913 og PLAN-24/00080 Kort beskrivelse: Tilrettelegging for bygging av flermannsboliger, økning av tillatt bebygd areal for tomter under 550 m2, justering av tomtegrenser, justering av regulerte byggehøyder, justering av avstandsbestemmelser, endringer av infrastruktur (renovasjon, nettstasjon, snøopplag, høyspentledning), justering av rekkefølgebestemmelser.

Endring, administrativt vedtak 12.02.2025, sak 25/3178 og PLAN—25/00198. Kort beskrivelse: Justering av tomtegrenser i Bf5, Bf6 og Bf15, åpning for flermannsboliger i felt Bf5 og 6, krav til opparbeiding av turveier, innregulering av område for trafo og for postkassestativ.

1 Generelt

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Arealformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5 :

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende Bf1 – Bf9 og Bf11 – Bf15
- Boligbebyggelse – konsentrert Bk1 – BK11
- Nærlekeplass (felles) f_Ln1 – f_Ln2
- Nærmiljøanlegg (offentlig) o_Na1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveier (offentlig/felles)

Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn – grøntareal

Fortau (offentlig)

Parkering (felles)

Energinett – Nettstasjon

Vann- og avløpsnett – VA trase

Renovasjonsanlegg (felles)

o_Sv1 – o_Sv4 og f_Sv5

-

-

o_Sf1 – o_Sf3

f_P1 – f_P2

EL1 – EL5

VA

f_R1 – f_R3

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Turdrag (offentlig)

Tursti (offentlig)

Friområde (offentlig)

o_Gt1 – o_Gt2 og Gt4

o_Gt3

o_Gf1 – o_Gf4

1.3 Hensynssoner

Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

- Sikringssone

Faresone

Sone med særlige hensyn

Frisikt (H140)

Høyspentledning (H370)

Bevaring av kulturmiljø (H570_1 – H570_3)

2. Fellesbestemmelser

2.1 Parkering

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser skal legges til grunn:

- Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt for frittliggende eneboliger.

Minimum 1 biloppstillingsplass på egen tomt for eneboliger i kjede/rekke og pr boenhet i flermannsboliger.

Minimum 1 biloppstillingsplass på egen tomt for boenhet under 40 m² BRA.

Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen.

Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m² pr plass.

2.2 Forstøtningsmurer og fyllinger

Forstøtningsmurer skal ikke overstige 2,5 meter. Ved høydeforskjeller på mer enn 2,5 meter kan det anlegges jordskråning med maksimum helning 1:2 langs utsiden av muren slik at synlig høyde reduseres til 2,5 meter. Ved etablering av fyllinger med over 3 meters høyde skal terrenget avtrappes med sprang på maks 3 meters høyde.

Fyllinger skal jordkles med stedegne masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha enhetlig takform og materialbruk i fasadene innenfor delområdene i tabellen under. Områder med flate tak kan kombineres med pulttak med helningsgrad maksimum 6 grader. I felt Bf15 og Bk9-11 skal hovedvolumet ha saltak.

Bf1	Bf5 og Bf6	Bf11 og Bf12	Bk1 og Bk2	Bk5 og Bk6
Bf2, Bf3 og Bf8	Bf7 og Bf9	Bf13 og Bf14	Bk3, Bk3b, Bk4 og BK4b	Bk7 og Bk8
Bf4	Bf15, Bk9-11			

Takterrasse med gesimshøyde inntil 5 meter kan dekke hele det underliggende planet. Takterrasse med gesimshøyde over 5 meter kan ikke anlegges med mindre det på det samme planet er annen bebyggelse med bruksareal. Bebyggelsen skal dekke minst 30% og maks 70% av underliggende plans grunnflate.

3.2 Avstandsbestemmelser

Garasjer / carporter og boder med BYA på inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter og minimum 4,0 meter fra regulert kjøreveg. Unntaket gjelder ikke for byggegrensen mot Elgveien.

Garasje/carport med åpningen mot offentlig eller felles vei, må plasseres minst 7,0 meter fra regulert kjøreveg.

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrensen.

Det kan ikke oppføres bebyggelse nærmere enn 5 meter fra nettstasjon.

3.3 Høydebestemmelser

Bolighus i felt Bf1 – B15f, Bk1 – Bk2, Bk3b og Bk4b kan ha gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 9 meter.

Bolighus i felt Bk3 – Bk11 kan ha gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 10 meter.

Bolighus i felt Bf1-Bf9 og Bk1-Bk4 med gesims som er trukket tilbake minimum 1,5 m fra ytre fasadeliv på minst 2 sider kan føres opp med gesims- / mønehøyde inntil 9 m. Høyde til takterrasses rekkverk eller parapet skal være minimum 1,5 meter under boligens høyeste gesims. Parapet kan ha høyde maks 0,2 m. Takterrasses rekkverk skal skille seg klart visuelt fra veggen under. Tilhørende garasjer/carporter og uthusbygninger kan ha gesims- og mønehøyde inntil 5 meter.

3.4 Frittliggende småhusbebyggelse (Bf1 – Bf15)

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboliger med underetasje kan i tillegg ha en ekstra boenhet på inntil 40 m²-BRA.

Det kan bygges inntil 5 frittliggende eneboliger innenfor delfelt Bf14a-b og inntil 4 frittliggende eneboliger innenfor delfelt Bf14c. Fradelt tomt kan være maks 700 m².

Tillatt bebygd areal er:

35%-BYA for tomter større enn 550 m².

40%-BYA for tomter mindre enn 550 m².

Tillat bebygd areal gjelder for hver tomt.

Boliger i Bf14a og Bf14c skal bygges med underetasje.

3.5 **Konsentrert småhusbebyggelse (Bk1 – Bk11)**

Innen felt Bk1 – Bk2 tillates eneboliger i kjede/rekke med tilhørende anlegg. Boligene skal bygges med underetasje.

Innen felt Bk3 – Bk8 tillates 2-, 4- eller 6-mannsboliger, samt eneboliger i kjede/ rekke med tilhørende anlegg.

Innen felt Bk9 – Bk11 tillates 2- eller 4-mannsboliger, samt eneboliger i kjede/ rekke med tilhørende anlegg.

Det kan bygges og fradeles inntil 6 boenheter for hvert felt Bk1 – Bk8, inntil 8 boenheter for hvert felt Bk10 – Bk11 og inntil 9 boenheter for felt Bk9.

Tillatt bebygd areal er 50%-BYA for felt Bk1 – Bk8 og 40%-BYA for felt Bk9 – Bk11.

3.6 **Nærmiljøanlegg (o_Na1)**

Område o_Na1 er offentlig og skal tilrettelegges med gressplen for ballspill og skilek.

3.7 **Nærlekeplasser (f_Ln1 - f_Ln2)**

Nærlekeplass f_Ln1 og f_Ln2 skal inneholde sitteplass for barn og voksne, sandlekeplass med minimum 6 stk, hvorav minimum 3 ulike typer utstyr (som huske, vippe, klatrestativ/-vegg og sklie) til småbarnslek og –aktivitet, samt minimum 6 stk, hvorav 3 ulike typer utstyr (som balanseutstyr, klatreutstyr mv.) til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen 5 – 13 år. Atkomst og minst 2 aktiviteter/apparater skal være universelt tilgjengelig.

Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling. Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.

Nærlekeplass f_Ln1 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Nærlekeplass f_Ln2 er felles for boligene i felt Bf11-15 og Bk5-11.

4. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

4.1 **Veier**

Innenfor o_Sv2 og o_Sv4 skal regulert veg opparbeides med 5,0 meter asfalt.

For o_Sv2 skal kjørebane avsettes til 3,0 meter bredde. Langs innvendig vegkant skal det etableres et asfaltert dekke for gående på min 1,85 meter som står i kontrast til fargen på kjørebane. Mellom kjørebane og areal for gående skal det etableres et langsgående og heltrukket romlefeld.

For o_Sv4 skal kjørebane avsettes til 3,0 meter bredde. Langs innvendig og utvendig vegkant skal asfalten males for å markere areal for gående på min 0,85 meter som står i kontrast til fargen på kjørebane. Mellom kjørebane og areal for gående skal det etableres et langsgående og heltrukket romlefeld.

Teknisk skap tillates plassert innenfor annen veggrunn i grense mot annet regulert hovedformål.

4.2 **Avkjørsler**

Siktkravene i avkjørsel til kommunal eller felles vei er 3 meter avstand til veikant adkomstvei x 20 meter i hver retning langs adkomstvei. Kravene til frisiktsonen gitt i

bestemmelse 6.1 gjelder også for avkjørsler. For felt Bk9 kan det etableres maks en avkjørsel pr boligbygg.

4.3 **Gjesteparkering**

Parkeringsplassene f_P1 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Parkeringsplassene f_P2 er felles for boligene i felt Bf11-15 og Bk5-11.

4.4 **Skjæringer og fyllinger**

Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

Arealet mellom veikant og eiendomsgrense kan tilsås.

4.5 **Renovasjon (f_R1 – f_R3)**

Renovasjonsløsninger skal etableres som nedgravde containere i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Arendal kommune.

Renovasjonsanlegg f_R1 og f_R2 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Renovasjonsanlegg f_R3 er felles for boligene i felt Bf11-15 og Bk5-11.

4.6 **Nettstasjoner (EL1 – EL5)**

Innenfor området tillates oppført nettstasjon. Oppføring av nettstasjon i EL2 må plasseres og utformes slik at den ikke er til hinder for naturlig avrenning (flom- og overvann). Det tillates etablert en nettstasjon i EL4 eller EL5. Der det ikke etableres nettstasjon skal arealet inngå som del av grønnstrukturen.

4.7 **VA-trase**

Innenfor området tillates etablering av VA-trase for påkobling i Elgveien. Traseen skal utformes med selvfall slik at flom-/overvann ledes nordover til eksisterende grøft langs Elgveien.

4.8 **Post**

Postkassestativer tillates plassert innenfor felles annen veggrunn (f_svg1 og f_svg2).

5. **Grønnstruktur**

5.1 **Friområder (o_Gf1 – o_Gf4)**

Innenfor friområde o_Gf1 kan det opparbeides gapahuk og grillplass.

Det er ikke tillatt å benytte friområdene til brakkerigg, lagring eller anleggsvirksomhet.

5.2 **Turdrag o_Gt1-4**

Innenfor areal regulert til turdrag skal det etableres gruset tursti med mellom 1 og 2 meters bredde. Terrenget inn mot tilstøtende bygge og anleggsområde/ samferdselsanlegg tillates bearbeidet. Terrenginngrep skal utføres skånsomt og opparbeides slik at arealene fremstår som grønne og naturtilpasset.

Innen turdrag o_Gt1 skal det etableres 2 meter bred gruset tursti i nord-sørlig retning med forbindelser i minimum 1 meters bredde til felles parkeringsplass P2 og til offentlig adkomstvei mellom felt Bf1 og Bf6, mellom felt Bk3b og Bk4b og mellom felt Bk5 og Bk9.

Innen turdrag o_Gt3 skal det etableres gruset tursti i minimum 1 meters bredde fra adkomstvei o_Sv2 til o_Sv4. Det tillates etablert VA-grøft innen o_Gt3.

Turdrag o_Gt_1 skal opparbeides med bassenger for fordrøyning av overvann med avrenning mot nord og sør.

6. Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Angitt hensynsone bevaring av kulturmiljø (H570_1 - H570_3)

Eksisterende steingjerder skal bevares.

Den gamle ferdselsveien gjennom «Dødens dal» skal bevares.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep innenfor hensynsone H570_1. Det er tillatt å legge på rullbar grus (grus av fin fraksjon) som toppdekke på gangbanen.

Innenfor hensynssone H570_2 tillates etablering av ledningsanlegg ned til Skaveløkka. Eksisterende trær skal søkes bevart. Stedlige masser skal ikke kjøres bort, men gjenbrukes i traséen.

6.3 Angitt faresone høyspent (H370_1)

Det må ikke iverksettes tiltak som hindrer tilgang til ledningsanlegget eller inngrep i terrenget som medfører at høyden til ledningsanlegget blir under forsvarlig høyde (avklares med ledningseier).

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Igangsettingstillatelse

Før det kan iverksettes arbeider innen felt Bf7 skal gapahuk være reetablert innen felt o_Gf1.

Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bk3b, Bk4b, Bk5, Bk6, Bk9, Bf1, Bf4, Bf5 og Bf6 skal turdrag o_Gt1 være etablert.

Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bf11-14 eller Bk5-11 skal stiforbindelse fra lekeplass f_Ln2 vestover til eksisterende gang- og sykkelvei til Skaveløkka, være etablert.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor Bf14 skal høyspentledning være innmålt eller lagt som jordkabel.

7.2 Brukstillatelse

Oppmerking av gangbanen over bensinstasjonsområdet på Færvik, og oppstramming av avkjørselen ved fotgjengerfeltet over fv 409, må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse til ny bolig innenfor planområdet.

Før bolig innen planområdet kan tas i bruk skal vei o_Sv1 med tilhørende fortau frem til eksisterende gang- og sykkelvei til Skaveløkka, være opparbeidet.

Før bolig innen felt Bf1-9 eller Bk1-4 kan tas i bruk skal vei o_Sv2, parkeringsplass f_P1, renovasjonsanlegg f_R1-2, lekeplass f_Ln1 være opparbeidet.

Før bolig innen i felt Bk9-11 kan tas i bruk skal vei o_Sv3, renovasjonsanlegg f_R3 og lekeplass f_Ln2 og nærmiljøanlegg o_Na1 være opparbeidet. Deler av Bk9 tillates benyttet til gjesteparkering for Bk9-B11 frem til parkeringsplass f_P2 er ferdigstilt.

Før bolig innen i felt Bf11-15 eller Bk5-8 kan tas i bruk skal vei o_Sv3-4, parkeringsplass f_P2, renovasjonsanlegg f_R3, lekeplass f_Ln2, nærmiljøanlegg o_Na1 og turdrag o_Gt3 være opparbeidet.

Før bolig i felt Bf7-9 kan tas i bruk skal adkomstvei f_Sv5 være ferdigstilt.

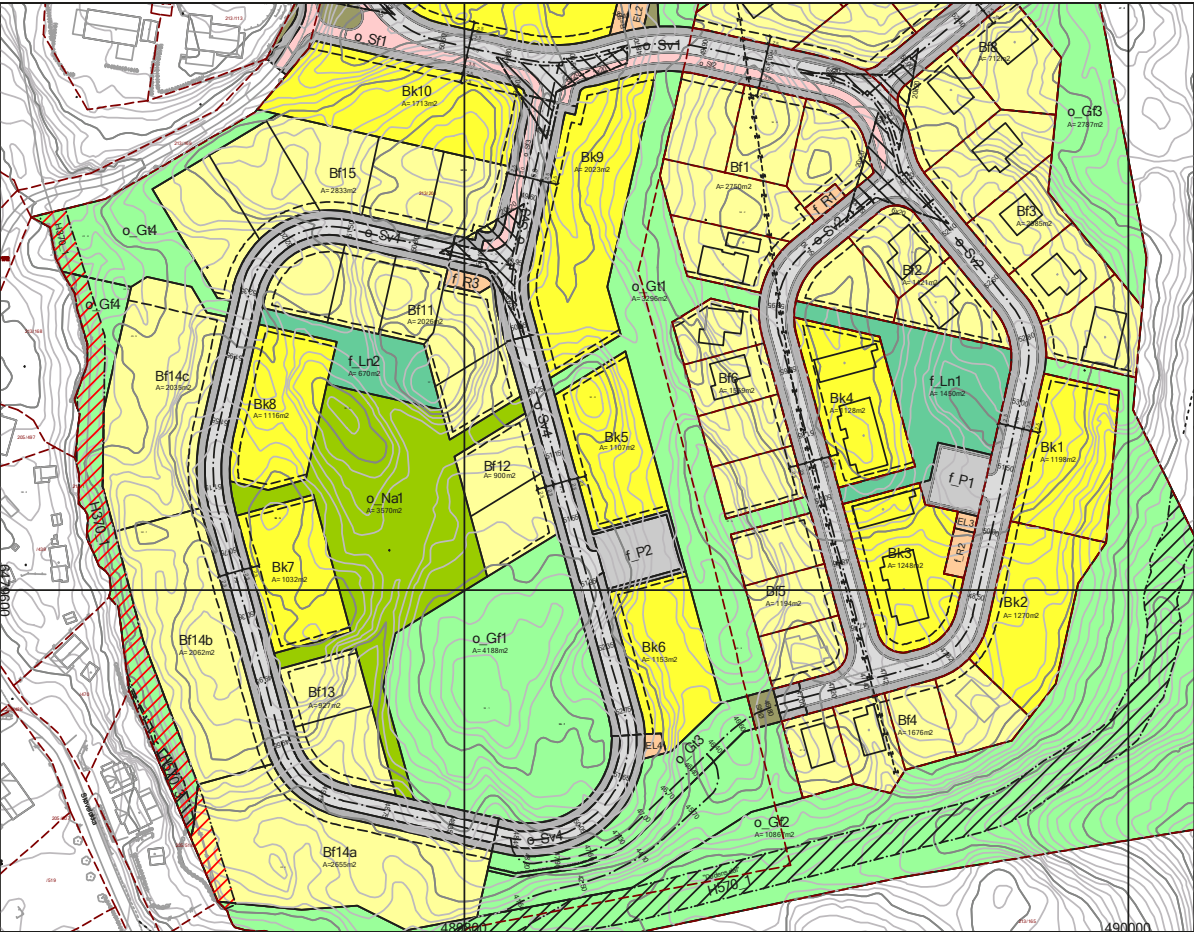
Før bolig i felt Bf4-6 og Bk1-4 kan tas i bruk skal stiforbindelse fra adkomstvei o_Sv2 i sør og ned til eksisterende sti/turvei i Dødens dal (H570) være etablert.

Arendal, 29.10.2020

Nina Blomberg-Carlsen
saksbehandler

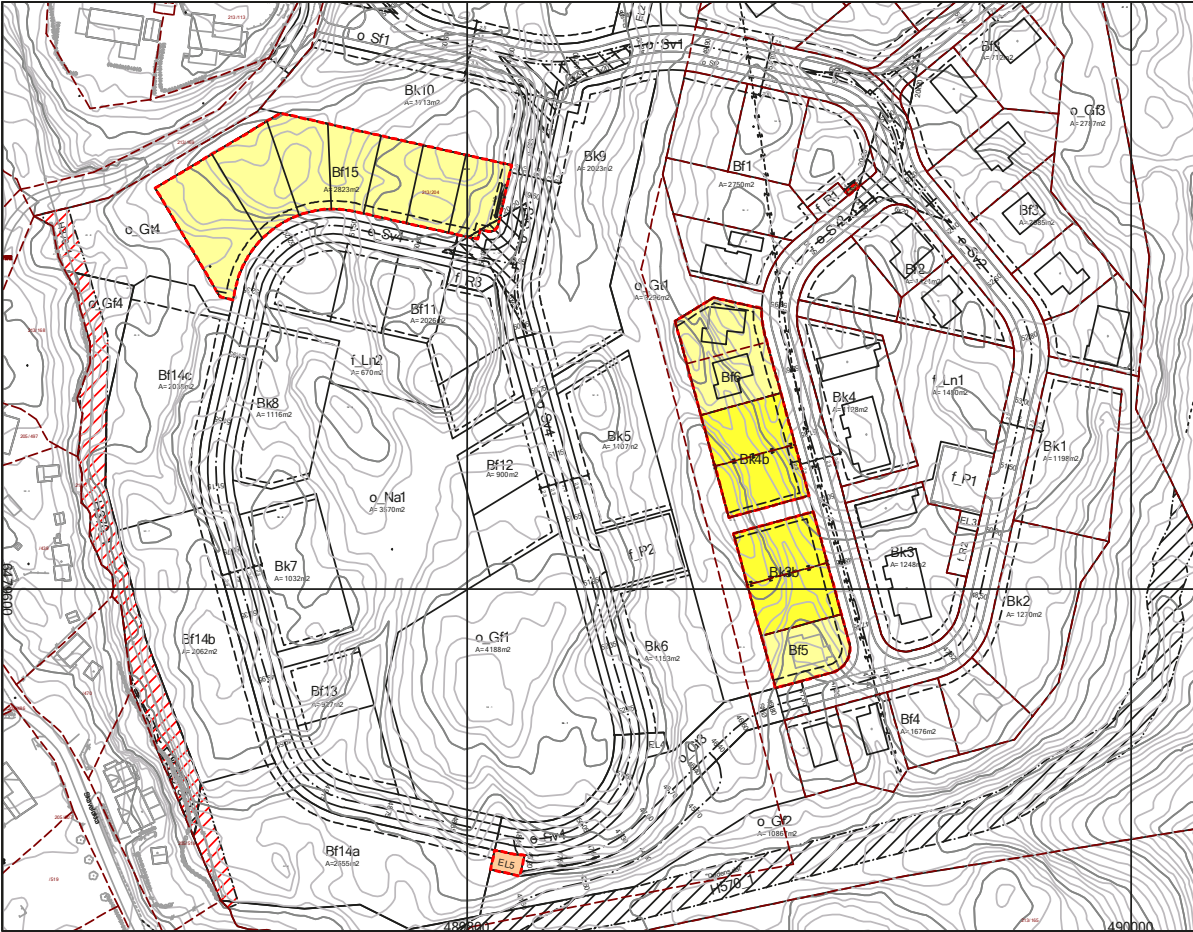
ENDRINGSBESKRIVELSE	ENDRING AV REGULERINGSPLAN Plan- og bygningsloven § 12-14	
Plannavn: Tybakktoppen Vedtatt: 29.10.2020 (Sak 20/189) Planid: 09062014-19	 Arendal kommune Planstaben	 Målestokk 1:2500

Gjeldende plansituasjon før endring



ENDRING AV REGULERINGSPLAN Plan- og bygningsloven § 12-14		
Plannavn: Tybakktoppen Endringsdokument vedtatt: 12.02.2025 Planident: 09062014-19 Kommunens saksnr.: Public 360: 25/3178, plan&build: PLAN-25/00198		
Gjeldende plansituasjon etter endring	 Arendal kommune Planstaben	 Målestokk 1:2500

- Endring av plankartet består i:
- Økning fra 5 til 7 boligtomter innen felt Bf15.
 - Omregulering av deler av område Bf5 og Bf6 fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse (Bk3b og Bk4b).
 - Innregulering av egne areal for post (f_svg1 ved f_R1 og f_svg2 ved Bf15).
 - Innregulering av alternativ plassering av trafo (EL5) i sørvest.



Endring av bestemmelsene	ENDRING AV REGULERINGSPLAN Plan- og bygningsloven § 12-14
3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg	
Krav om enhetlig takform og materialbruk innenfor angitte delområder:	
Før:	Etter:
Bk3 og Bk4	Bk3, Bk3b, Bk4 og Bk4b
3.3 Høydebestemmelser	
Før:	Etter:
Bolighus i felt Bf1 – B15f og Bk1 – Bk2 kan ha gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 9 meter.	Bolighus i felt Bf1 – B15f, Bk1 – Bk2, Bk3b og Bk4b kan ha gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 9 meter.
3.4 Frittliggende småhusbebyggelse (Bf1 – Bf15)	
Før:	Etter:
Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboliger kan i tillegg ha en ekstra boenhet på inntil 40 m²-BRA.	Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboliger med underetasje kan i tillegg ha en ekstra boenhet på inntil 40 m²-BRA.
4.2 Avkjørsler	
Supplert med:	
Før:	Etter:
	For felt Bk9 kan det etableres maks en avkjørsel pr boligbygg.
4.5 Renovasjon (f_R1 – f_R3)	
Slettet andre setning:	
Før:	Etter:
Renovasjonsløsninger skal etableres som nedgravde containere i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Arendal kommune. Renovasjonsområdene skal også omfatte felles postkassestativer.	Renovasjonsløsninger skal etableres som nedgravde containere i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Arendal kommune.

4.6 Nettstasjoner (EL1 – EL5)	
Supplert med (3-4 setning):	
Før:	Etter:
Innenfor området tillates oppført nettstasjon. Oppføring av nettstasjon i EL2 må plasseres og utformes slik at den ikke er til hinder for naturlig avrenning (flom- og overvann).	Innenfor området tillates oppført nettstasjon. Oppføring av nettstasjon i EL2 må plasseres og utformes slik at den ikke er til hinder for naturlig avrenning (flom- og overvann). Det tillates etablert en nettstasjon i EL4 eller EL5. Der det ikke etableres nettstasjon skal arealet inngå som del av grønnstrukturen.
4.8 Post	
Ny bestemmelse:	
Før:	Etter:
	Postkassestativer tillates plassert innenfor felles annen veggrunn (f_svg1 og f_svg2).
5.2 Turdrag (o_Gt1-4)	
Presisering av lokalisering og utførelse:	
Før:	Etter:
Areal regulert til turdrag og tursti skal opparbeides som gruset sti-/gangforbindelse og tillates terrengbearbeidet inn mot tilstøtende bygge og anleggsområde/ samferdselsanlegg. Terrenginngrep skal utføres skånsomt og opparbeides slik at arealene fremstår som grønne og naturtilpasset.	Innenfor areal regulert til turdrag skal det etableres gruset tursti med mellom 1 og 2 meters bredde. Terrenget inn mot tilstøtende bygge og anleggsområde/ samferdselsanlegg tillates bearbeidet. Terrenginngrep skal utføres skånsomt og opparbeides slik at arealene fremstår som grønne og naturtilpasset.
Innen turdrag o_Gt3 tillates opparbeidet tursti med VA-grøft.	Innen turdrag o_Gt1 skal det etableres 2 meter bred gruset tursti i nord-sørlig retning med forbindelser i minimum 1 meters bredde til felles parkeringsplass P2 og til offentlig adkomstvei mellom felt Bf1 og Bf6, mellom felt Bk3b og Bk4b og mellom felt Bk5 og Bk9.
Turdrag o_Gt_1 skal opparbeides med bassenger for fordøyning av overvann med avrenning mot nord og sør.	Innen turdrag o_Gt3 skal det etableres gruset tursti i minimum 1 meters bredde fra adkomstvei o_Sv2 til o_Sv4. Det tillates etablert VA-grøft innen o_Gt3.
7.1 Igangsettingstillatelse	
Supplering av krav to (andre setning):	
Før:	Etter:
Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bk5, Bk6, Bk9, Bf1, Bf4, Bf5 og Bf6 skal turdrag o_Gt1 være etablert.	Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bk3b, Bk4b, Bk5, Bk6, Bk9, Bf1, Bf4, Bf5 og Bf6 skal turdrag o_Gt1 være etablert.



Arendal kommune Arealplaner

TYBAKKTOPPEN AS

c/o Mira Mare ASTollbodgaten 1
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Mari Skjåk Astad

Saksnummer
PLAN-25/00198
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
12.02.2025

Vedtak - Reguleringsendring Tybakktoppen boligområde

Arendal kommune godkjenner endring av reguleringsplan for Tybakktoppen boligområde. Reguleringsplanen ble opprinnelig vedtatt 20.10.2020. Vedlagte endringsbeskrivelse, bestemmelser og endringskart (sist revidert 10.02.2025) viser endringene. Planendringen godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14, 2.ledd.

Bakgrunn for saken

Forslaget er fremmet av Asplan Viak på vegne av Tybakktoppen AS.

Hovedhensikten med endringen er å fortette feltene Bf5, Bf6 og Bf15.

På felt Bf15 endres antall eneboligtomter fra fem til syv. På hvert av feltene Bf5 og Bf6 slås to tomter sammen, og det tillates oppført to flermannsboliger. Endringen gir mulighet for to flere boenheter i vestre sløyfe, og seks flere boenheter i østre sløyfe.

Det reguleres i tillegg inn mulige plasseringer av trafo og postkassestativ langs veisløyfene i området. Noen av reguleringsbestemmelsene justeres – blant annet settes det krav til utforming og opparbeiding av stier/grusveier som knytter de to sløyfene tettere sammen.

Planstatus

Området er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

Området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende funksjoner, friområde og turdrag i reguleringsplan Tybakktoppen, vedtatt 29.10.2020, med endringer vedtatt 01.07.2021, 21.10.2021, 30.05.2022 og 29.04.2024.

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

Beskrivelse av endringen

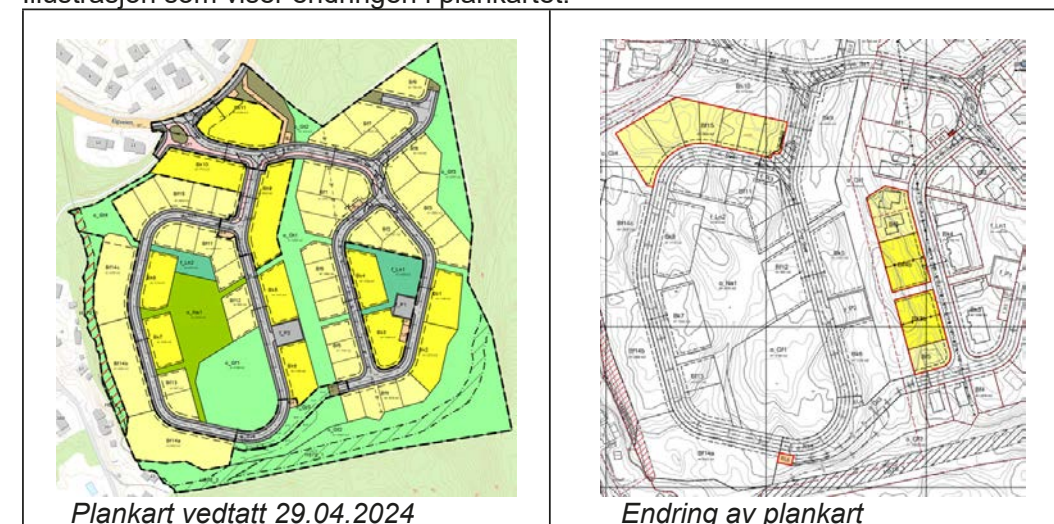
Endringer i bestemmelsene:

- Delfelt Bk3b og Bk4b legges til i bestemmelsene
- Ny bestemmelse som sier at det er eneboliger med underetasje som kan ha en ekstra boenhet på inntil 40 m2
- Ny bestemmelse om at det for felt Bk9 kan etableres maks en avkjørsel pr boligbygg
- Bestemmelsen om at renovasjonsområdene skal omfatte felles postkassestativ tas ut
- Ny bestemmelse om etablering av nettstasjon
- Ny bestemmelse om plassering av postkassestativ
- Presisering av krav til etablering av tursti innen turdrago_Gt1 og o_Gt3.

Endringer i plankart:

- Økning fra fem til sju boligtomter innen felt Bf15
- Fjerning av tomtegrenser og endring av deler av områdene Bf5 og Bf6 fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse (Bk3b og Bk4b)
- Regulert inn egne areal for post (f_svg1 ved f_R1 og f_svg2 ved Bf15)
- Regulert inn alternativ plassering av trafo (EL5) i sørvest

Illustrasjon som viser endringen i plankartet:



Uttalelser

Endringene ble sendt på forhåndshøring til berørte naboer og myndigheter i e-post/brev datert 12.12.2024, med frist for merknader 10.01.2025. Det har kommet inn uttalelse/merknader fra Agder fylkeskommune, Trond Aasvoll på vegne av Margarita Moe, Ron Radtke, Benedikte Flokenes Høie og Frode Kirkeli.

Agder fylkeskommune, e-post datert 15.01.2025

Agder fylkeskommune har ingen merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Trond Aasvoll på vegne av Margarita Moe, Pinnsvinveien 59, e-post datert 16.01.2025

Merknaden omhandler:

- At tomtene for renovasjon (fR1) er for små
- At det ikke er tenkt på plass til å sette opp postkassestativ i området

- At bruk av postkasser og søppelcontainere gir støy, og at disse funksjonene derfor må reguleres i støyavstand til boligene

Kommunedirektørens kommentar: Bestemmelsen som sier at renovasjonsområdene også skal omfatte felles postkassestativ tas nå ut av reguleringsplanen. I stedet reguleres det inn egne områder for felles postkassestativ.

Når det gjelder støy fra postkasser og avfallsanlegg, så er det vanskelig å få regulert disse funksjonene i stor nok avstand til boligene til at man ikke vil høre lyder fra disse. Når det gjelder postkasser, finnes det mange typer som ikke lager støy. Hvilken type postkasse folk skal ha er f.eks. noe som kan tas opp internt i borettslaget.

Ron Radke, Skaveløkka, henvendelse til kommune datert 19.12.2024

Merknad om at det er viktig at alle bygg og parkeringsplasser knyttes til overvannssystemet som etableres, slik at det unngås overvannsproblematikk i Skaveløkka-området

Kommunedirektørens kommentar: Ifølge de godkjente tekniske planene for området, skal overvann fra alle de planlagte boligtomtene og parkeringsplassene samles og ledes i motsatt retning av Skarveløkka.

Benedikte Flokenes Høie, e-post datert 30.12.2024

Merknadene omhandler:

- At ny enebolig som er under bygging på den sørligste tomten i felt Bf5 ikke er tegnet inn i kartet
- Innvendinger mot at husrekken (Bf5 og Bf6) nå endres fra en rekke med frittliggende småhus til at det kan etableres flere flermannsboliger
- Bekymring for at flermannsboligene vil bli dominerende, og at de vil bli høyere enn småhuset, både pga tillatt høyde og plassering i terreng
- Ber om at reguleringsplanen beholder den opprinnelige strukturen med frittliggende småhus på område Bf5

Kommunedirektørens kommentar: Grunnkartet er nå oppdatert slik at bebyggelsen i Pinnsvinveien 31 fremgår på endringskartet.

Kommunedirektøren har forståelse for at beboer er bekymret for hvordan endringen vil påvirke den nye boligen hennes. Boligen som er godkjent på Pinnsvinveien 31 har et relativt lite fotavtrykk og er i én etasje, og vil kunne oppleves som liten sammenlignet med flermannsboligene rundt. Det tillates imidlertid ikke høyere gesims- og mønehøyde på flermannsboligene enn på eneboligene i husrekka. Både småhus og flermannsboliger kan ha inntil 8 meters gesimshøyde og inntil 9 meters mønehøyde. Selv om eneboligen vil grense mot flermannsboliger mot nord og mot øst, vil den også grense mot eneboliger i småhusområdet mot sør (felt Bf4).

Se også nærmere begrunnelser i vurdering under.

Frode Kirkeli, Pinnsvinveien 16, e-post datert 09.01.2025

Merknadene omhandler:

- At den foreslåtte fortettingen vil være en endring av bomiljøet i nærområdet, og vil påvirke lekeplasser, felles parkeringer og friområdene
- At endringen vil medføre at det blir for mange boenheter
- At endringen til flere boenheter og flermannsboliger vil påvirke attraktiviteten og verdien av å bo i området

Kommunedirektørens kommentar: Flere boenheter vil sannsynligvis medføre noe økt bruk av fellesarealer som lekeplasser, parkering og friområder. Kommunedirektøren forstår at dette vil kunne oppleves negativt av noen. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at planområdet har tilstrekkelig kapasitet på fellesområder til å tåle den økte bruken noen flere boenheter vil kunne medføre.

Se også nærmere begrunnelser i vurderingen under.

Kommunedirektørens vurdering

Reguleringsplan for Tybakktoppen ble vedtatt 29.10.2020. Formålet med planen er å bygge ut Tybakktoppen til et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Endringen som nå vedtas, vurderes å være i tråd med formålet til planen.

Opprinnelig la planen opp til at det kunne etableres frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus i planområdet. Gjennom endringer av planen har det blitt tillatt å etablere flermannsboliger på flere av feltene i boligområdet. Kommunedirektøren har forståelse for at beboere i området reagerer når boligområdet ikke blir helt slik de var forespeilet at det skulle bli da de bestemte seg for å bygge her. Det er imidlertid slik at reguleringsplaner er levende dokumenter som kan endres for å møte nye samfunnsbehov. Dette betyr at det alltid vil være en viss usikkerhet knyttet til hvordan et boligområde vil utvikle seg over tid. For å sikre at reguleringsplaner forblir relevante, økonomisk gjennomførbare og møter behovene i samfunnet, er det slik at reguleringsplaner kan justeres, eventuelt erstattes.

Det skal bygges mange boliger i Arendal kommune i årene som kommer. I kommunen er det i dag mange eneboliger, mens befolkningsprognosene viser at vi framover vil trenge flere leiligheter og mindre boenheter. Flermannsboliger er en etterspurt boligtype i boligmarkedet. At planen endres slik at det tillates etablert flere flermannsboliger svarer derfor på et gjeldende og fremtidig boligbehov i Arendal.

Selv om endringen legger til rette for bygging av flere flermannsboliger, mener vi ikke at dette vil medføre dårligere kvalitet i boligområdet. En miks av eneboliger og flermannsboliger, slik man får her, gir en fin blanding av boligstørrelser og -typer, noe som bidrar til sosial variasjon. Dette vurderer vi som positivt i seg selv. Det er også positivt at planen legger til rette for å etablere en rimeligere boligtype som det er god etterspørsel etter, slik at flere kan nyte godt av kvalitetene området har.

Området har tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal for boenhetene det reguleres for. Hver boenhet har til sammen litt mer enn 40 m² (inkl. nærmiljøanlegget o_NA1), også med den foreslåtte endringen. Dette er i tråd med kravene til leke- og uteoppholdsareal i kommuneplanen. I tillegg er det både turveier og et større friområde innenfor planområdet. Endringen sikrer at gangforbindelsene mellom østre og vestre sløyfe (bl.a. snarveier/smette mellom hus) blir opparbeidet, slik at nærmiljøanlegg og offentlig friområde o_Gf blir mer tilgjengelig, også for boligene i østre sløyfe. Snarveiene/turveiene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Når det gjelder parkering, er det mange eneboliger i boligområdet som vil ha plass til at gjester kan parkere på eiendommen. Vi vurderer derfor at de felles gjesteparkeringsplassene som er regulert inn, er tilstrekkelige til å dekke et normalt behov for gjesteparkering for dette området.

Endringene av mulige plasseringer av trafostasjoner og postkassestativ, og tilhørende justeringer av bestemmelsene anses som kurante, og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Kommunedirektøren vurderer at endringen er av mindre betydning, og ikke vil medføre at intensjonene med planen blir endret. Endringene går ikke utover hoveddrammene i planene, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringsforslaget behandles derfor som endring, i henhold til pbl. § 12-14, 2. ledd, og kan vedtas på delegert myndighet fra bystyret.

Driftsmessige konsekvenser av vedtaket

Endringen vil ikke påføre kommunen ytterligere kostnader eller økte driftsutgifter.

Klagemulighet

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Statsforvalteren innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28. Se våre nettsider [Klage på vedtak - Arendal kommune](#) og vedlegget Informasjon om klagemulighet.

Med hilsen

Mari Skjåk Astad
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Endringsbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser
Plankart (sist revidert 10.02.2025)

Mottakere:

HETLAND AGDER AS
SANDÅS ANLEGG AS
Abbl Boligutvikling AS
Alf Tore Haugen
Ane Tveit Ødegård
Anita Øymoen
Arendal Kommune
Arild Rødland
Benedikte Flokenes Høie
Christoffer Solheim
Dag Magne Haugland
Daniel Fløistad Lindland Møller
Eirik Emanuelsen
Elise Lyngtveit Lindland Møller
Finn Møller-Hansen
Finn Olsen
Frode Kirkeli
Heidi Smette Kristiansen
Henrik Hagnar
Ingvild Hjulstad Corneliussen
Jahn Roald Johansen
Janette Eide Møller
Johanne Gelius Kirsebom
Julie Kristensen Salomonsen
Julie Madsen

Kai Martin Krabbesund
Kari Anne Hansen
Lene Bakke
Liv Myhra
Luigi Serraiocco
Margarita Moe
Marit Rønneberg
Marte Serraiocco
Miguel Ribeiro Pereira
Mikkel Rose Marcussen
Monica Haslund
Monica Kirkeli
Morten Værstad
Nikolai Eide Møller
Ole-Martin Gelius Kirsebom
Øystein Gottlieb Nilsen
Øyvind Haslund
Ragnhild Teerling
Rita Haugstøyl Andreassen
Robert Cornels Nordli
Rolf Gran Andreassen
Ron Radtke
Silje Linn Alfsen
Stein Aarø
Stine Ramsdal Johansen
Stine Schjelderup Ruud
Theis Arvesen
Tore Solvold Nilsen
Turid Cathrine Nilsen
Tybakktoppen AS
Tybakktoppen Borettslag
Ulf Christian Myhra
AGDER FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTEREN I AGDER
Johan Nyland

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Nabolagsprofil

Pinnsvinveien 23 - Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Færvik Linje 102, 103	11 min 1 km
Arendal stasjon Linje R50	14 min 7 km
Kristiansand Kjevik	59 min

Skoler

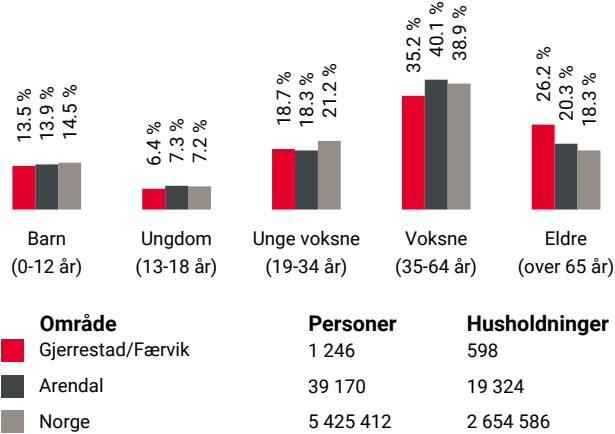
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	18 min 8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	16 min 1.3 km
Blåkllokken barnehage (1-5 år) 29 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	12 min 1 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	6 min 3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

 Støynivået

Lite støynivå 88/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

-  Ekornveien Tybakken nærmiljøanleg...
Ballspill

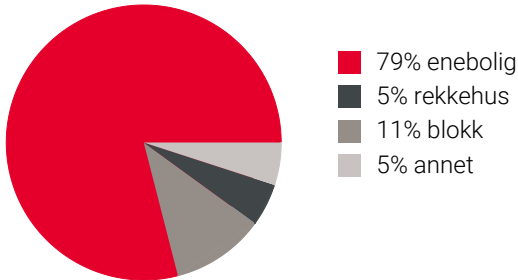
10 min
0.8 km
-  Roligheden skole
Ballspill, fotball

20 min
1.7 km
-  MOVA Krøgenes

7 min
-  MOVA Arendal Sentrum

17 min

Boligmasse



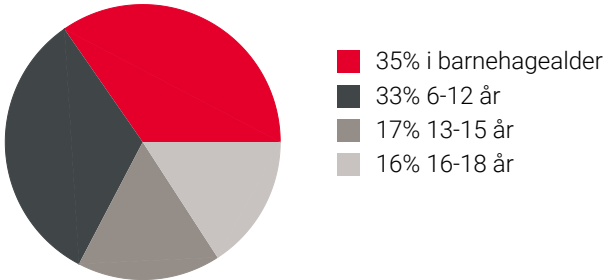
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter

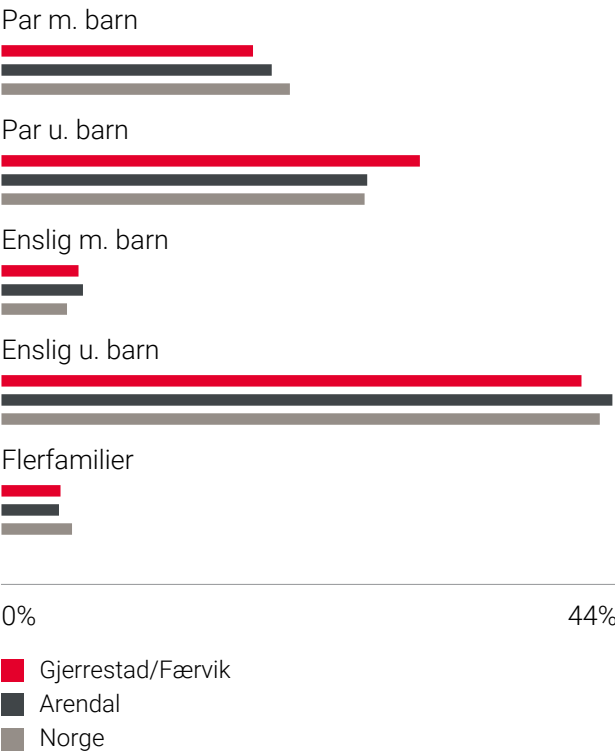
10 min
-  Vitusapotek Tromøy

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

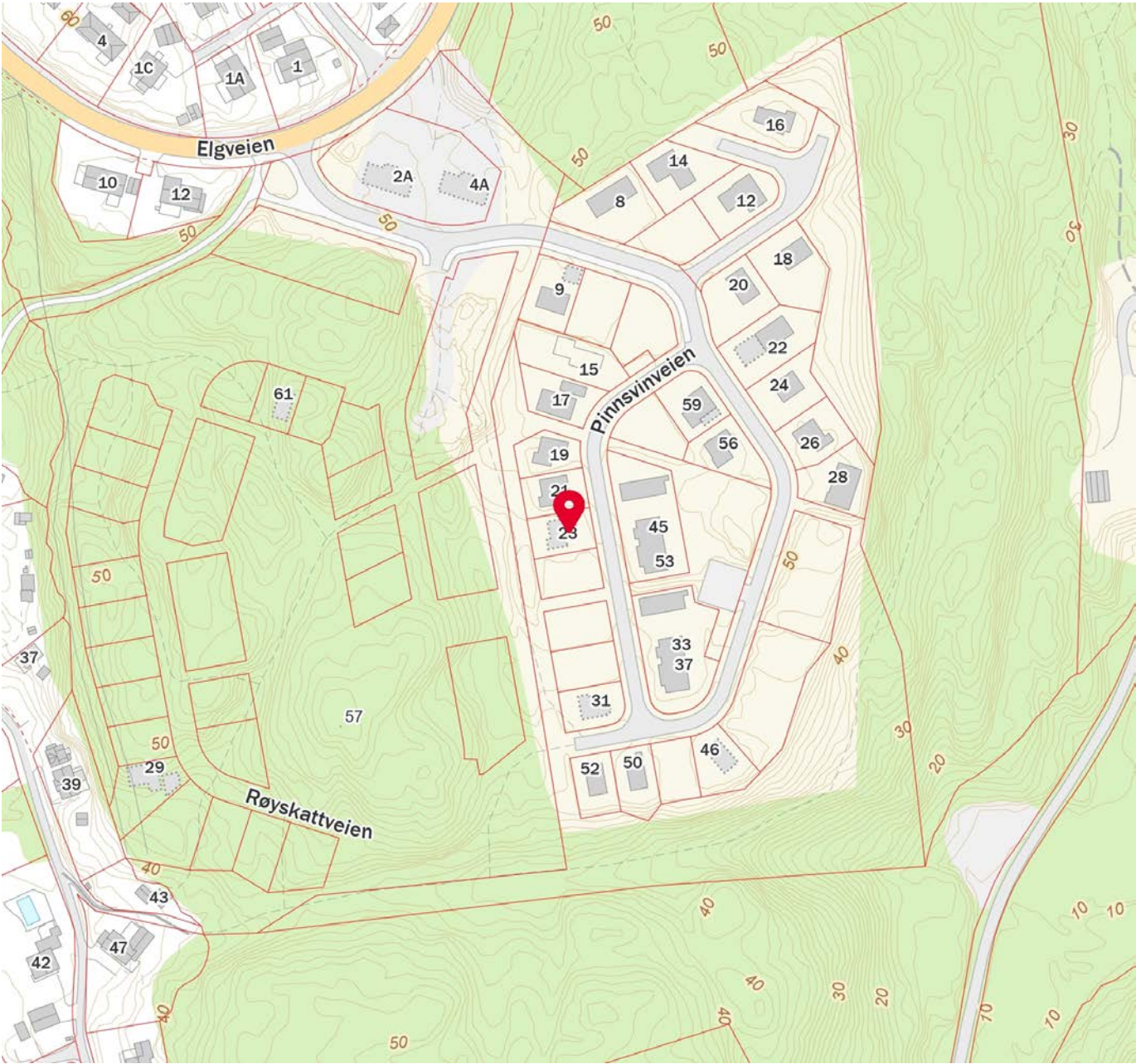
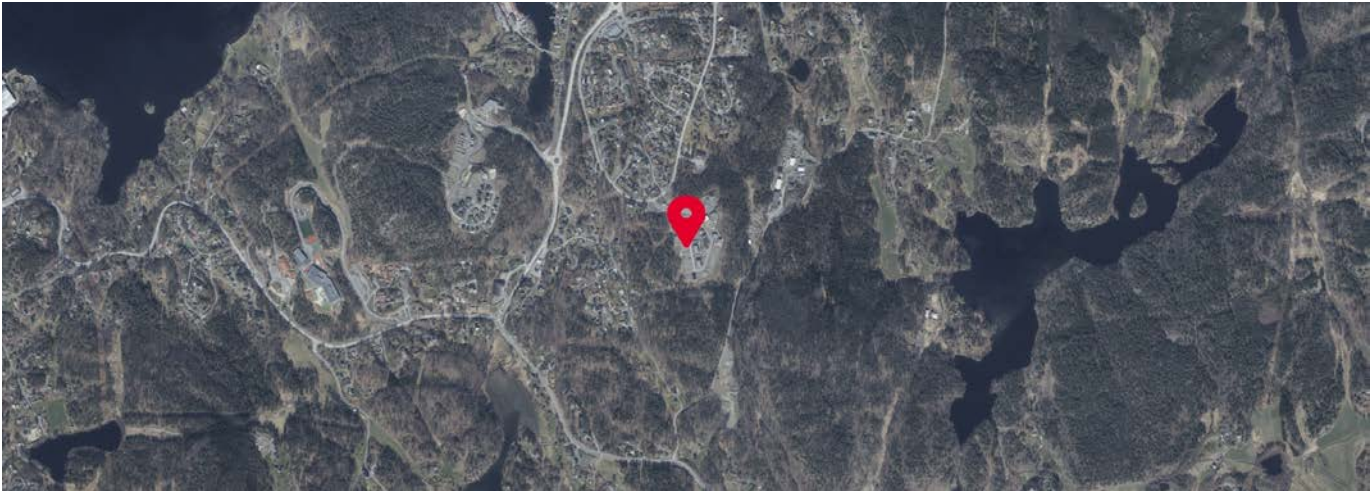


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



aktiv.
Nybygg