

Påskesvingen 2 / 4, 4823 NEDENES

## Nedenes - Påskedagsheia - Nye 3 og 4-roms leiligheter - Nøkkelferdig, solrikt og sentralt



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

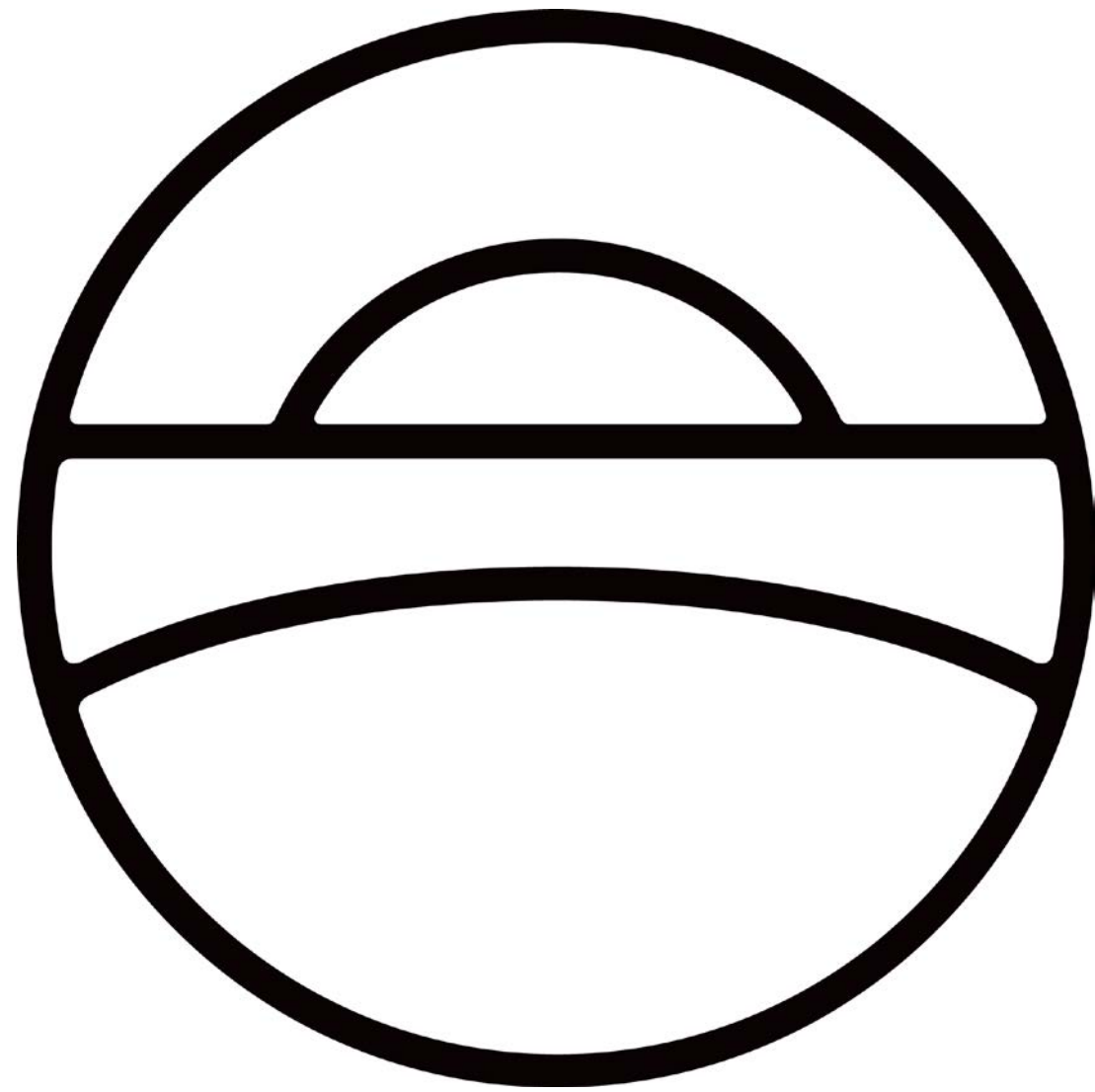
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Nybygg

**aktiv.**





Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer







Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

**Leif Christian de Presno**

**Mobil** 472 01 274

**E-post** leif.christian.depresno@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

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

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 1 088 000 - 1 712 000

**Fellesgjeld fra - til:** 1 632 000 - 2 568 000

**Omkost. fra - til:** 6 740 - 6 740

**Totalpris fra - til:** 2 726 740 - 4 286 740

**Felleskost. fra - til:** 10 320 - 15 222

**Selger:** Påskedagsheia Bolig AS;

**Org.nummer:** 926473409

**Eiendomstype:** Selveiertomt

**Eierform:** Andel

**BRA - i:** 59.8 - 88 m<sup>2</sup>

**BRA Total:** 65.2 - 93.4 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 2100m<sup>2</sup>

**Matrikkel:** Fradeles fra gnr. 430, bnr. 138

**Oppdragsnr:** 1409245021

**Sist oppdatert:** 29.02.2024

## Påskedagsheia - Nye 3 og 4-roms leiligheter - Solrikt og sentralt - Nøkkelferdig med god standard

Påskedagsheia er et utbyggingsområde som bygges over flere byggetrinn. Vi har gleden av å presentere nytt byggetrinn med leiligheter på Felt B 1.3. som er 4. byggetrinn (Påskesvingen) og består av 10 leiligheter fordelt på 2 byggetrinn med henholdsvis 6 og 4 leiligheter.

Prosjektet er i samarbeid med Arendal Boligbyggerlag, OBOS Block Watne og BRG Bolig AS.

Leilighetene har en vestvendt og meget solrik beliggenhet, alle med egen balkong eller markterrasse. Alle leiligheter har 2 eller 3 soverom og de største leilighetene får også eget vaskerom. Felles gårdstun med parkeringsområde med carport og sportsbod til hver leilighet.





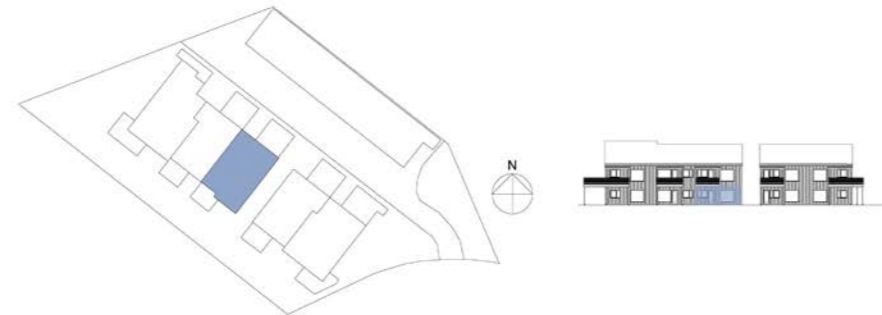
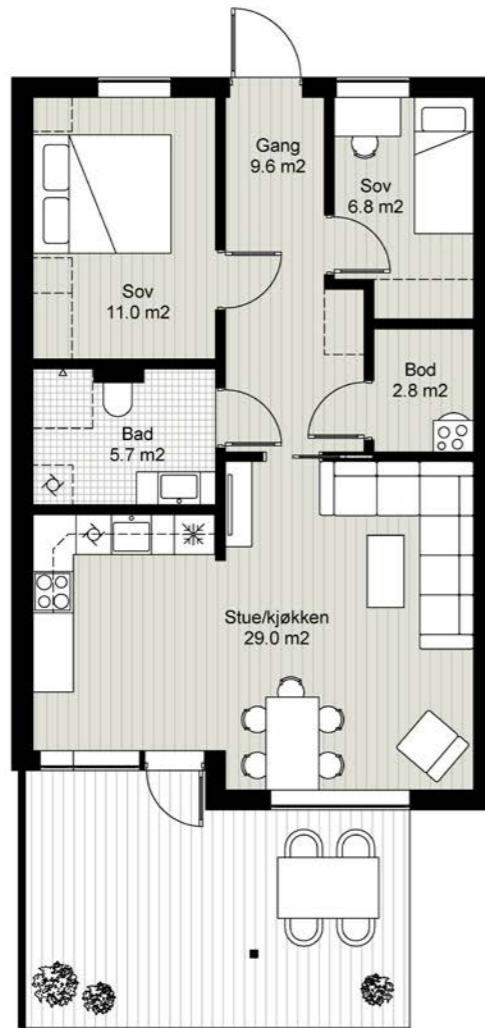


Påskedagsheia - Nøkkelferdige  
leiligheter med carport og sportsbod.



# Plantegning - Leilighet 1

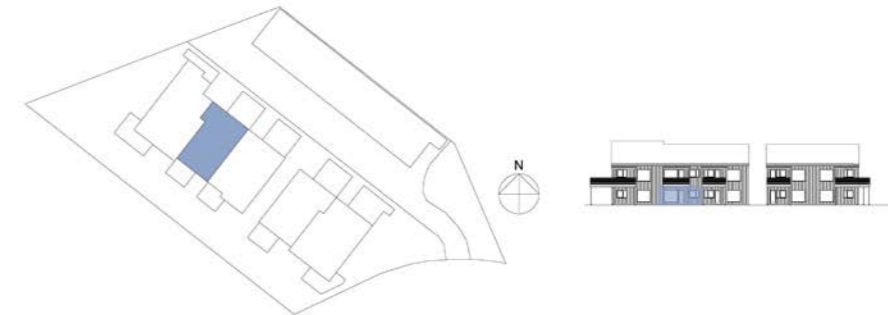
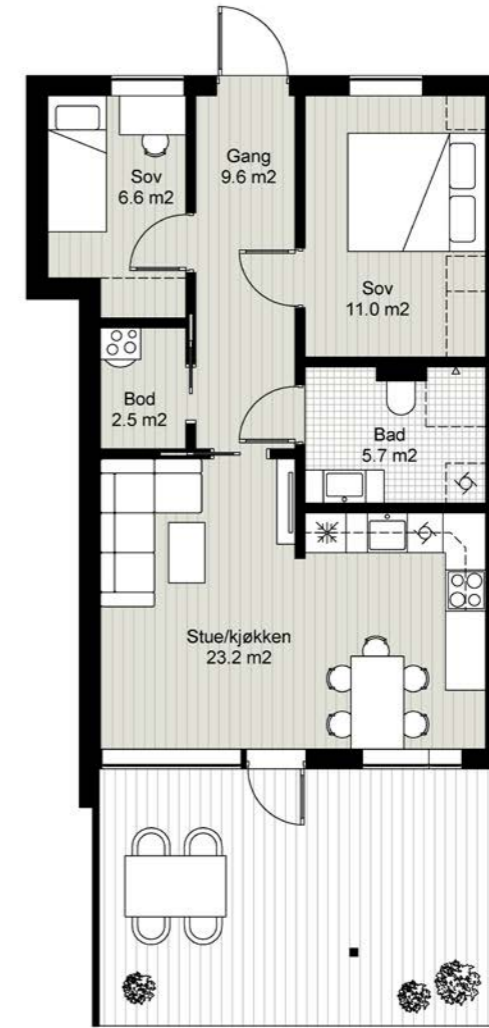
1. etasje



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

# Plantegning - Leilighet 2

1. etasje

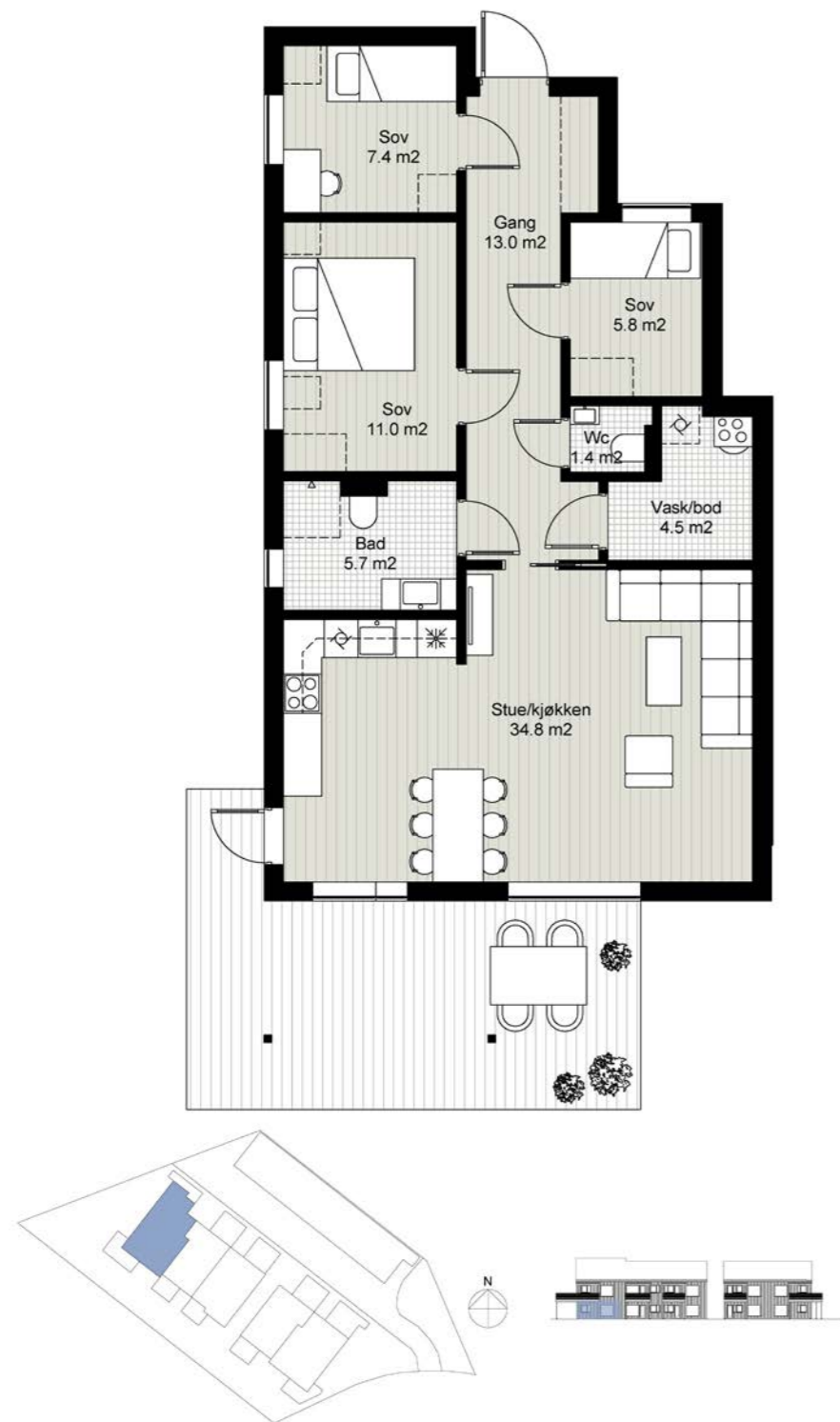


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Plantegning - Leilighet 3

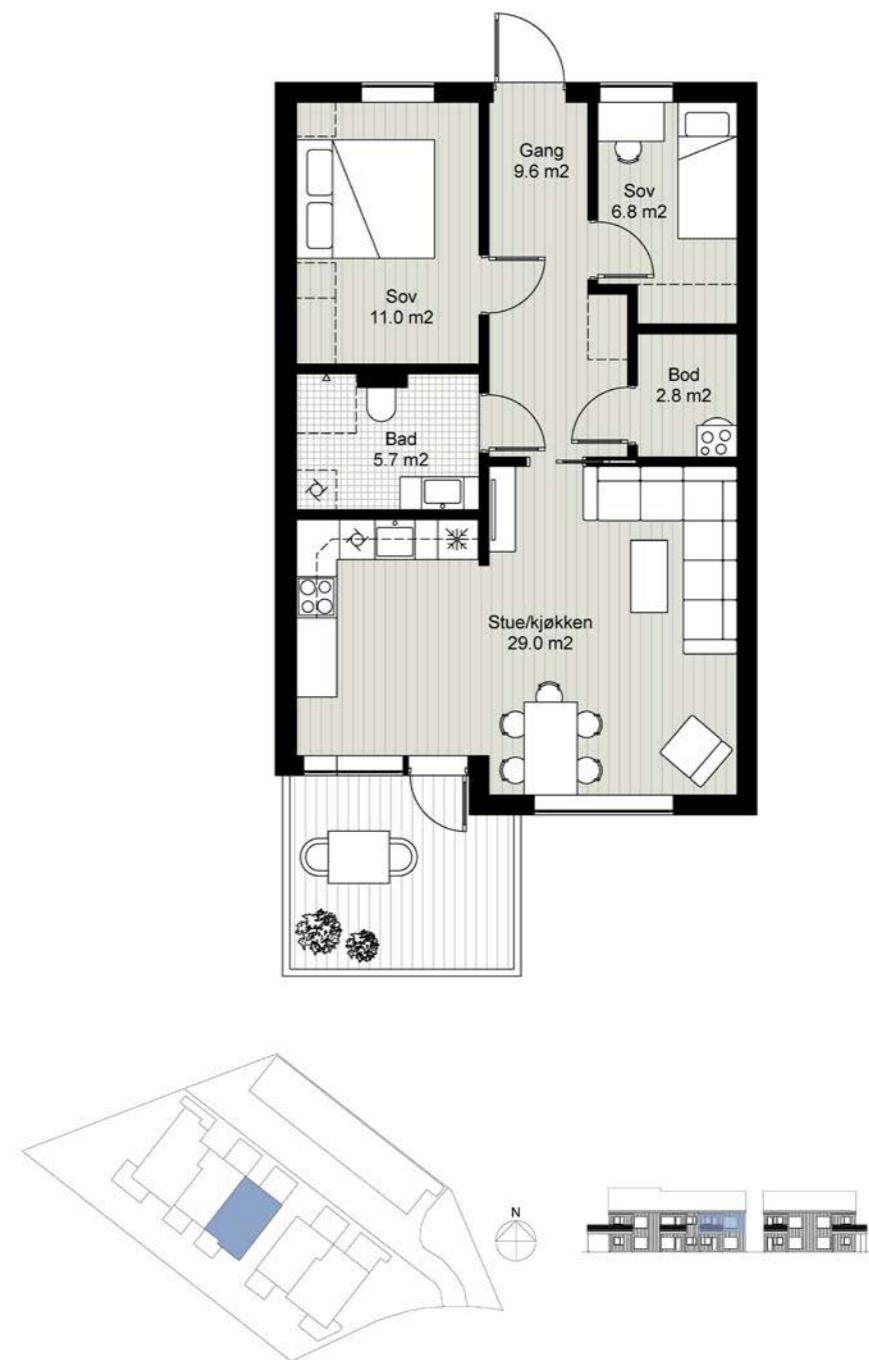
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Plantegning - Leilighet 4

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Plantegning - Leilighet 5

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Plantegning - Leilighet 6

2. etasje

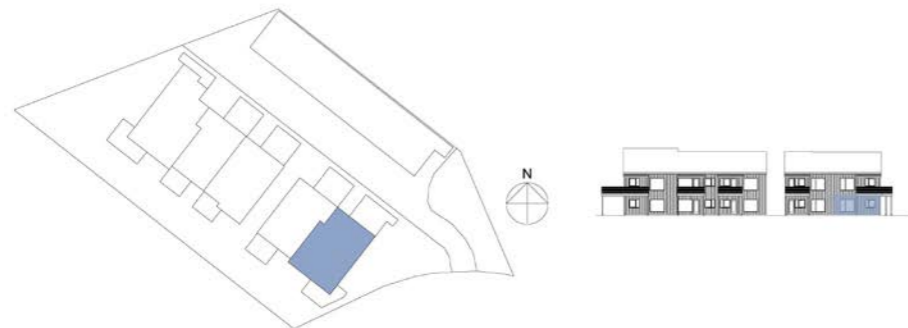


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Plan leilighet 7

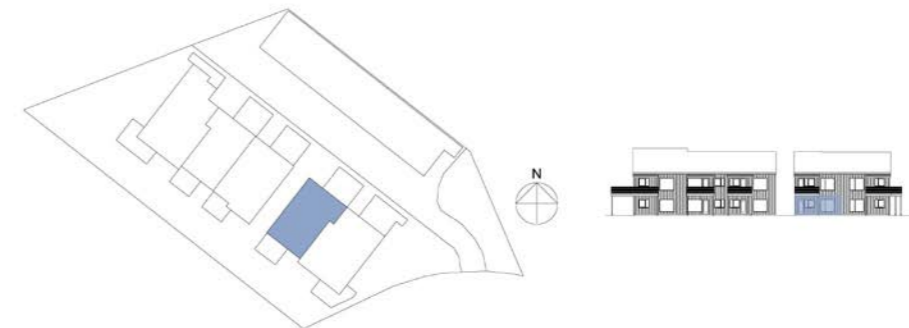
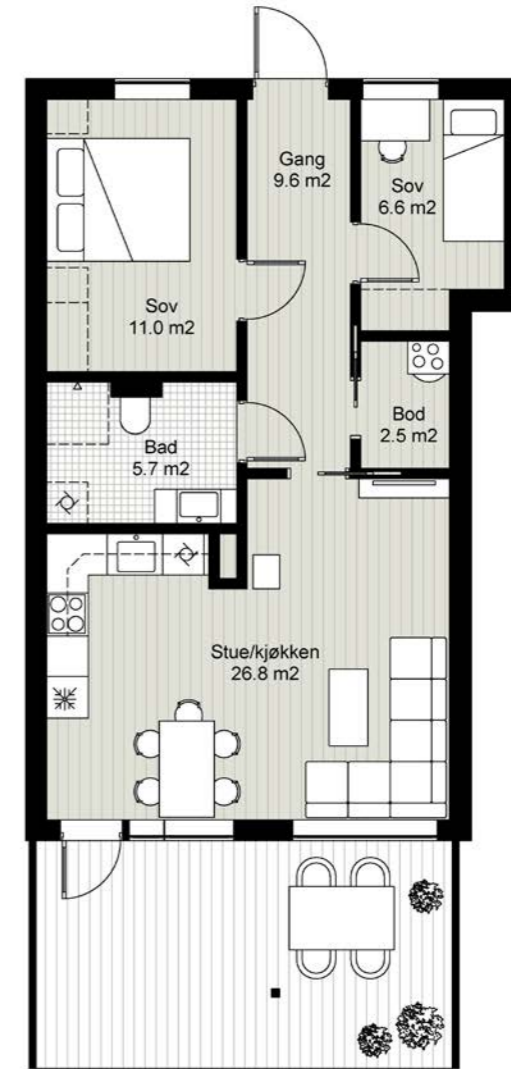
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Plan leilighet 8

1. etasje

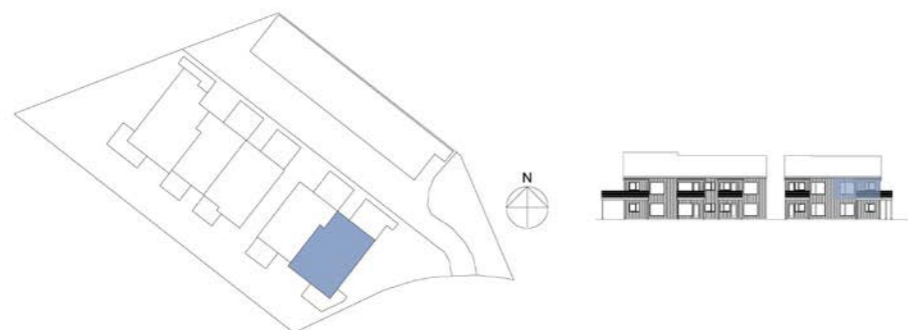
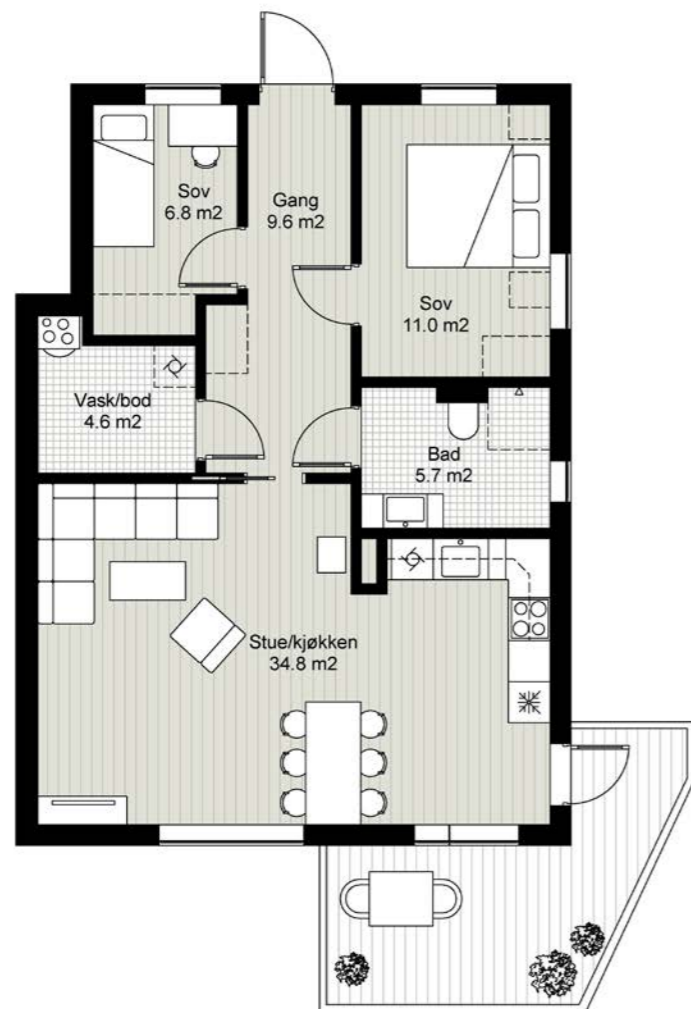


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Plan leilighet 9

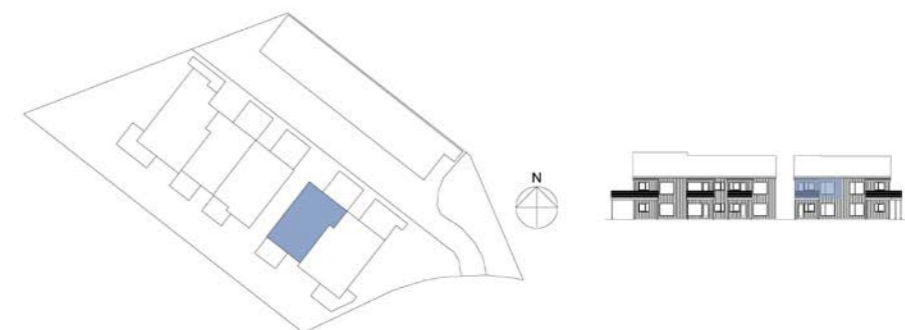
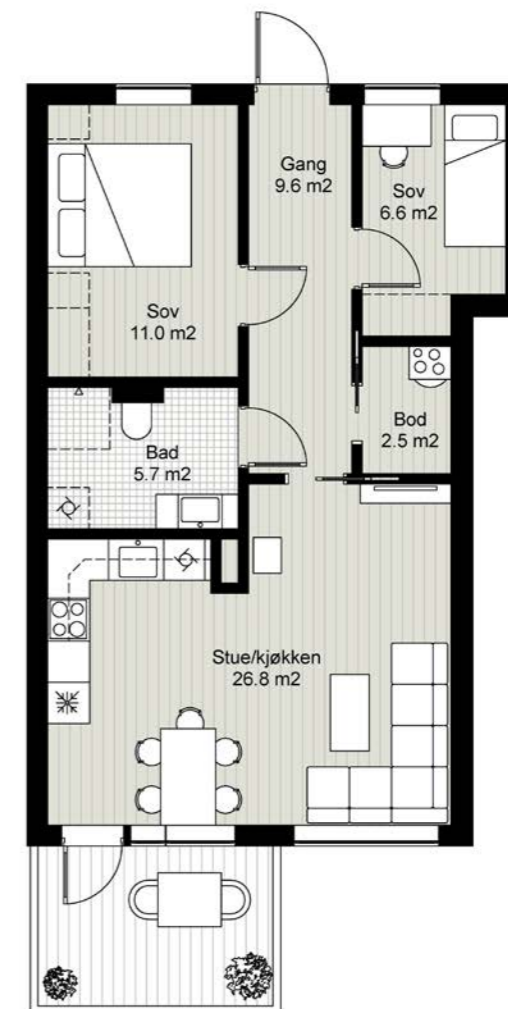
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Plan leilighet 10

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Påskedagsheia -Byggetrinn 1 og 2



# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Påskedagsheia er et utbyggingsområde som bygges over flere byggetrinn. Vi har gleden av å presentere nytt byggetrinn med leiligheter på Felt B 1.3. som er 4. byggetrinn (Påskesvingen) og består av 10 leiligheter fordelt på 2 byggetrinn med henholdsvis 6 og 4 leiligheter.

Prosjektet er i samarbeid med Arendal Boligbyggerlag, OBOS Block Watne AS og BRG Bolig AS.

Leilighetene har en vestvendt og meget solrik beliggenhet, alle med egen balkong eller markterrasse. Alle leiligheter har 2 eller 3 soverom og de største leilighetene får også eget vaskerom. Felles gårdstun med parkeringsområde med carport og sportsbod til hver leilighet.

Leilighetene inneholder som følger:

6-mannsbolig:

Leilighetstype A (leilighet 2 og 5) 60 m<sup>2</sup>: Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, bod, stue og kjøkkenløsning med utgang balkong eller markterrasse.

Leilighetstype C (leilighet 1 og 4) 68 m<sup>2</sup>: Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, bod, stue og kjøkkenløsning med utgang balkong eller markterrasse.

Leilighetstype E (leilighet 3 og 6) 88 m<sup>2</sup>: Vindfang/gang, 3 soverom, bad/wc, gjestettoalett, vaskerom/teknisk, stue og kjøkkenløsning med utgang balkong

eller markterrasse.

4-mannsbolig:

Leilighetstype B (leilighet 8 og 10) 64 m<sup>2</sup>: Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, bid, stue og kjøkkenløsning med utgang balkong eller markterrasse.

Leilighetstype D (leilighet 7 og 9) 76 m<sup>2</sup>: Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, vaskerom/bod, stue og kjøkkenløsning med utgang balkong eller markterrasse.

Leilighetene leveres nøkkelferdig med gjennomgående meget god standard, tidsriktige og delikate løsninger med bl.a:

- 14 mm hvitpigmentert 1 stavs parkett i stue.
- Fliser i vindfang og på bad.
- Led spotter i gang.
- Tidsriktig kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer.
- El-anlegg i.h.t gjeldende byggeforskrift (NEK 400) og rikelig med el-punkter.
- Innvendig belysning med downlights, taklamper på soverom og lyslist på kjøkken samt utelys.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Carport med sportsbod.

Området er meget sentralt og solrikt beliggende på Nedenes. Påskedagsheia med tilhørende område er et nytt boligområde med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her er det bl.a flotte turområder, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker. Området består frittliggende og kjedede boliger.

Byggetrinn 4 er vestvendt, meget solrikt og blir opparbeidet med fine fellesarealer, asfaltert gårdstun med parkering, carporter og adkomstveier. Forøvrig har område flere tun og uteplasser og er særdeles barnevennlig uten gjennomgangstrafikk. Boligene blir liggende bak felt B 1.2 som består av 4 eneboliger i kjede og man har lekeplass og tursti ned til bl.a. Kiwi og buss like ved. Tomtene blir liggende inn mot friområdet på Påskedagsheia.

### Prisinformasjon

Fra 1.088.000,- til 1.712.000,- (Prisantydning)  
+ fra 1.632.000,- til 1.712.000,- (Andel av fellesgjeld)

Totalsum fra 2.720.000,- til 4.280.000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

+ omk. kr. 6 740,-

### Beliggenhet og Adkomst

Velkommen til Påskedagsheia, Nedenes. Et nytt, attraktivt, solrikt og etterhvert etablert boligområde med meget sentral beliggenhet på Nedenes. Her ligger tomtene vestvendt og solrikt til, med fritt utsyn og nærhet til det meste.

I umiddelbar nærhet finner man Nedenes Barne- og ungdomsskole, barnehage. Det er flotte tur- og friområder med nærhet til skog og mark, samt Natvigverven med båthavn og Nidelva med båtplasser og videre forbindelser til praktfull skjærgård.

Det er meget god bussforbindelse like ved, kort vei til E-18 med god kommunikasjon til både Arendal og Grimstad. Kun få minutter unna er det også et lite handessenter med flere dagligvareforretninger og andre servicetilbud.

Nedenes er definert som bydelssenter og har med sin beliggenhet langs kollektivaksen og kort vei til E-18 en meget attraktiv og sentral beliggenhet.

Påskesvingen er en del av Påskedagsheia utbyggingsområde som vil bli ytterligere utviklet i årene fremover. Men Påskesvingen og denne del av utbyggingsområdet er nest siste delfelt i feltets vestre del og ligger til blindvei, ferdig utbygget videre mot vest, slik at man blir mindre berørt av dette.

Adkomst: Fra Arendal til Nedenes. Fra rundkjøringen tar man mot Nedeneshallen/skolen. Videre inn Páskeveien og følg veien til Páskesvingen. Se forøvrig vedlagte kart.

### Generell orientering

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

### Areal fra - til

BRA - i: 59.8 - 88 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5.4 m<sup>2</sup>

### Garasje/Parkering

Hver bolig får egen carport med tilhørende sportsbod. Carport blir tilrettelagt for el-bil lading. I tillegg blir det gjesteparkering.

### Boder

Sportsbod i tilknytning til carport.



### Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt etter avtale. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 12 måneder etter at selgers forbehold er frafalt. Endelig overtagelsesperiode vil først bli angitt når selges forbehold om forhåndssalg er frafalt.

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

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

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

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

### Forsikringsselskap

Selger vil fullverdiforsikre boligene i byggeperioden.

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

ca. 2100 m<sup>2</sup>. Ikke nøyaktig oppmålt.

### Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomtene blir opparbeidet med terrasser, markterrasser og beplantning. Felleasarealer, gangveier og parkeringsareal blir i hovedsak asfaltert. Det henvises til leveransebeskrivelsen for detaljer.

Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i

forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av andelseiere iht. vedtekter.

## Leveranse

### Kjøkken

Kjøkken leveres komplett med leveranseomfang i.h.t. kjøkkentegninger. Innredning i moderne og tiltalende design fra HTH med integrerte hvitevarer. Innredningen har tidsriktige farger, rikelig med skaplass og muligheter for individuelle tilpasninger som tilvalg. Det leveres Led lys under overskap.

### Bad

Bad leveres komplett med baderomsinnredning med speilskap og lys, underskap med skuffer og heldekkende servant i porselen. Det leveres fliser på gulv og plater på vegg. Badet har vegghengt toalett, innadslående dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Eventuelt ekstra toalett leveres med belegg på gulv og liten servant med armatur.

### Andre oppholdsrom

Boligen leveres nøkkelferdig inklusive alt av overflatebehandling som inkluderer bl.a. følgende:

- Gulv i beboelsesrom får 1 stavs eikeparkett i stue, kjøkken, og gang. Soverom leveres med 3-stavs parkett. Det leveres fliser i yttergang.
- Innvendige vegger leveres med sparklet og malt gips i kalkgrå matt.
- Innvendige tak tak leveres sparklet og malt i klassisk hvit.
- Innvendige dører leveres i malt utførelse, klassisk hvit.

- Listverk og foringer leveres malt i klassisk hvit.

Se komplett romskjema for detaljer og komplett leveransebeskrivelse, vedlagt i salgsoppgaven.

### Garderobe-fasiliteter

Garderobeløsninger medfølger ikke.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra vedlagte tegniner. 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

Boligene oppføres i bærende, lett bindingsverkskonstruksjon i tre.

### Fasade

Fasaden leveres med stående Royal impregnert kledning klasse D, ferdig behandlet i Setersvart.

### Yttertak

Bygningstak leveres i samme stil og utførelse som andre boliger på feltet, med dekorativ Skarpnes takstein type flat, skifer. Carport leveres med folie eller asfalttetting. Takrenner, nedløp og beslag leveres i sort utførelse.

### Balkonger/Terrasser/uteplasser

Markterrasser og terrasser leveres med treplattung i impregnert materiale type Duo Brun med riller i.h.t.



tegning/utomhusplan. Rekkverk med spiler og topprekke i samme materiale.

#### Trapper

Utvendige trapper leveres i impregnert tre med trinn i stål og rekkverk i impregnert materiale. Det leveres støpt platting ved inngangsparti på bakkeplan, samt tilsvarende treplating i 2. etasje.

#### Ventilasjon

Boligene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

#### Sanitær

Bad leveres komplett i.h.t. beskrivelse og nødvendig utstyr. Det leveres rør-i-rør system. Boligene får 120 l varmtvannsbereider, type ekspress. Leiligheter i 1. etasje får utekran.

#### Brannsikring

Alle boliger får 2 stk. røykvarslere, tilkoblet strømnnett og seriekoblet med øvrige leiligheter. Det leveres brannslukkingsapparat.

#### Dører og vinduer

Vinduer leveres ferdig behandlet fra fabrikk i klassisk hvit. Hovedinngangsdør i malt utførelse med rundt vindu. Balkong og terrassedører, godkjent for rømning, malt i klassisk hvit. Boddør leveres uten glass, med låsbør dør i mørk grå utførelse.

#### Bodløsninger

Hver leilighet får privat, låsbar sportsbod i tilknytning til carport. Gulv leveres med støpt gulv og ubehandlede plater på vegg. Det leveres lys og strømtilkobling i bod.

#### Postkasser

Det leveres postkasse og postkassestativ for boligene i samme utførelse som levert i området forøvrig.

#### KabelTV/Bredbånd/telefoni

Boligene leveres klar for tilknytning til fibernett/bredbånd. Borettslaget vil tegne egen avtale med leverandør om dette.

#### Energimerking

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

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

#### El-anlegg

Elektrisk anlegg leveres komplett med god punktfordeling i.h.t forskrift (NEK 400). Følgende belysning leveres:

- Led spotter i gang.
- Led spotter på bad og lys over speil.
- Taklampe på kjøkken og led lys under overskap med dimming.
- Taklampe på soverom og wc.
- Lys og stikkontakt i bod.
- Utelys ved hovedinngang og terrassedør, samt strømtilkobling på terrasser.

#### Oppvarming

Varmekabler med termostatstyring på bad og i yttergang. Leilighet 7 - 10 (4-mannsbolig) får pipeløp

med mulighet for montering av vedovn.

## Sameiet/Borettslag/Økonomi

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

#### Info eiendomsskatt

I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. 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.

#### Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Kostnadene vil bli fordelt på medlemmene.

#### Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

#### 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.

Lokalleie i forbindelse med stiftelsesmøte/ ekstraordinær generalforsamling og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden.

Forslag til driftsbudsjett for første driftsår vil også bli presentert.

#### Stipulerte felleskostnader fra - til

Kr 10 320 - kr. 15 222

#### Stipulerte felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 2.840,- til kr 3.452,- per måned. Se prisliste for aktuell leilighet.

Samlet felleskostnad inkludert renter på fellesgjeld fra kr. 10.320,- til 15.222,- pr. måned. Se prisliste for aktuell leilighet.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet: Kommunale avgifter, forsikring, driftskostnader og forretningsdrift, avsetning til vedlikehold m.m.

#### Andel fellesgjeld fra - til

Kr 1 632 000 - kr. 2 568 000

#### Stipulert andel fellesgjeld



60% av leilighetenes samlede kjøpesum finansieres som fellesgjeld. Hver leilighet får andel fellesgjeld i.h.t. prislisten, fra 1.632.000,- til kr. 2.568.000,-

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

Rentekostnad forutsatt løpende rente på 5,5 % . Denne kan endres i takt med markedet.

Avdrag: Finanskostnader forutsetter 10 års avdragsfri periode, 60 % belåning og totalt 40 års løpetid.

#### 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

Fellesgjelden er planlagt finansiert med 10 års avdragsfrihet.

#### Felleskostnader etter avdragsfri periode

Etter avdragsfri periode (fra år 11) vil felleskostnader øke med kr. 1.878,- til 2.954,- pr. måned. Se prisliste for detaljer.

Samlet felleskostnad inkludert fellesutgifter, renter og avdrag fra år 11: Fra kr. 12.198,- til 18.176,- pr. måned basert på dagens rentenivå.

#### 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 vedtekstutkastet 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

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

4203/430/138:

06.02.2020 - Dokumentnr: 2080724 - Erklæring/avtale

Erklæring om opparbeidelsesplikt ihht. plan- og bygningslovens § 18-1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2713880 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nedenes Vekst AS

Org.nr: 912 827 232

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1993 - Dokumentnr: 734 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:32

Areal 32 dekar

01.01.2020 - Dokumentnr: 1846562 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:430 Bnr:138

20.03.2020 - Dokumentnr: 2251945 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:203

20.03.2020 - Dokumentnr: 2251971 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:204

20.03.2020 - Dokumentnr: 2251990 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:205

20.03.2020 - Dokumentnr: 2252006 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:206

20.03.2020 - Dokumentnr: 2252023 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:207

20.03.2020 - Dokumentnr: 2252102 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:208

20.03.2020 - Dokumentnr: 2252112 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:209

20.03.2020 - Dokumentnr: 2252124 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:210

20.03.2020 - Dokumentnr: 2252137 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:211

22.10.2021 - Dokumentnr: 1324633 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:212

22.10.2021 - Dokumentnr: 1324656 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:213

22.10.2021 - Dokumentnr: 1324665 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:214

22.10.2021 - Dokumentnr: 1324675 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:215

22.10.2021 - Dokumentnr: 1324683 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:216

28.08.2023 - Dokumentnr: 915900 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:223

28.08.2023 - Dokumentnr: 915909 - Registrering



avgrunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:224

28.08.2023 - Dokumentnr: 915914 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:225

28.08.2023 - Dokumentnr: 915921 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:226

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

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

#### **Adgang til utleie**

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.

#### **Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**

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

#### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Regulert boligområde. Plan for Påskedagsheia, vedtatt 01.11.2018, revidert 04.05.20. Formål: Boligformål. Boligområde i.h.t. gjeldende kommuneplan.

#### **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.

## **Kjøpebetingelser**

#### **Lovanvendelse**

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene

entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

#### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

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**

Kr. 100.000, ved kontraktsunderskrift.



Resten av kjøpesummen innbetales sammen med omkostninger 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 kjøpet er tinglyst.

#### **Arealberegninger**

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

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

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

#### **Forbehold fra utbygger**

Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 %

forhåndssalg. Det tas forbehold om igangsettingstillatelse (IG).

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

#### **Tilvalg og endringer**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. 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. bustadoppføringslova § 44.

Priser på tilvalg kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller

mer,  
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller  
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

#### **Salg av kontraktsposisjoner**

Salg av kontraktsposisjoner aksepteres ikke.

#### **Avbestilling**

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

#### **Viktig informasjon**

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke

overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.  
• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger



ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

#### Hvitvasking

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

#### Meglernes vederlag

Kr. 36.875,- pr. kontrakt.  
Oppgjørskostnad: kr. 3.750,-  
Tilrettelegging: kr. 12.500,-

I tillegg skal selger betale påløpte utlegg.

#### 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.

## Prisliste

Pr. 21.01.2025



LEIL.	ETG.	ROM	BRA	TOTAL KJØPESUM	FELLESJELD	KONTANT DEL AV KJØPESUM	DRIFTSKOSTNAD	RENTE-KOSTNAD	FELLESKOST. ÅR 1-10	AVDRAG PR. MND FRA ÅR 11	SUM FELLES-KOSTNAD
1	1	3	74 m <sup>2</sup>	SOLGT							
2	1	3	65 m <sup>2</sup>	SOLGT							
3	1	4	93 m <sup>2</sup>	SOLGT							
4	2	3	74 m <sup>2</sup>	3 310 000,-	1 986 000,-	1 324 000,-	3 018,-	9 103,-	12 121,-	2 285,-	14 406,-
5	2	3	65 m <sup>2</sup>	SOLGT							
6	2	4	93 m <sup>2</sup>	4 280 000,-	2 568 000,-	1 712 000,-	3 452,-	11 770,-	15 222,-	2 954,-	18 176,-
7	1	3	81 m <sup>2</sup>	SOLGT							
8	1	3	69 m <sup>2</sup>	3 050 000,-	1 734 000,-	1 316 000,-	2 925,-	7 948,-	10 873,-	1 995,-	12 868,-
9	2	3	81 m <sup>2</sup>	3 700 000,-	2 220 000,-	1 480 000,-	3 181,-	10 175,-	13 356,-	2 554,-	15 910,-
10	2	3	69 m <sup>2</sup>	3 120 000,-	1 872 000,-	1 248 000,-	2 925,-	8 580,-	11 505,-	2 154,-	13 659,-

#### Areal

I tillegg medfølger carport og utvendig sportsbod på ca. 5m<sup>2</sup>

#### Omkostninger

Medlemskap i Arendal Boligbyggelag kr. 500,-  
Gebyr tinglysning av andel kr. 545,-  
Evt. gebyr for tinglysning av pant i andel kr. 545,-  
Gebyr grunnbokskrift kr. 260,-  
Andelskapital i borettslaget kr. 5000,-

#### Fellesutgifter - drift

Andel driftskostnad i henhold til budsjett. Felles driftskostnader er fordelt 50 % likt pr. leilighet og 50 % etter areal.

Hver leilighet betaler i tillegg for innboforsikring, data/tv, egen strøm etc.

#### Finanskostnader

Rentekostnad forutsatt løpende rente på 5,5 % . Denne kan endres i takt med rentenivået. Avdrag: Finanskostnader forutsetter 10 års avdragsfri periode, 60 % belåning og totalt 40 års løpetid.

Det er lagt opp til Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Individuell nedbetaling av fellesgjeld reduserer andel kostnader til renter og avdrag forholdsmessig.

#### Betalingsbetingelser

Kr 100.000,- ved kontraktsunderskrift. Restoppgjør innen overtakelse finner sted.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Leif Chr. De Presno - Eiendomsmegler

tlf: 472 01 274  
e-post: lcp@aktiv.no **aktiv.**



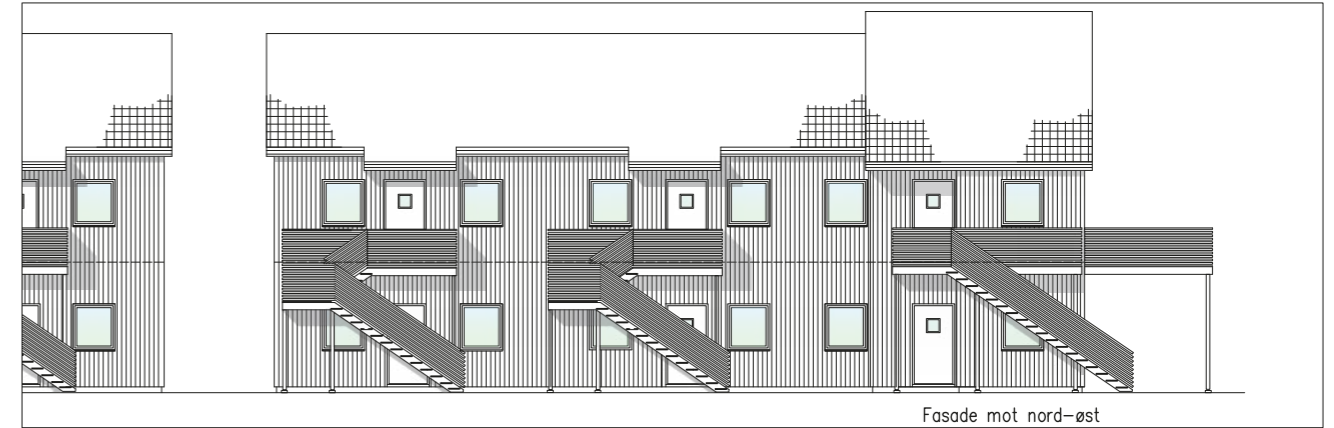





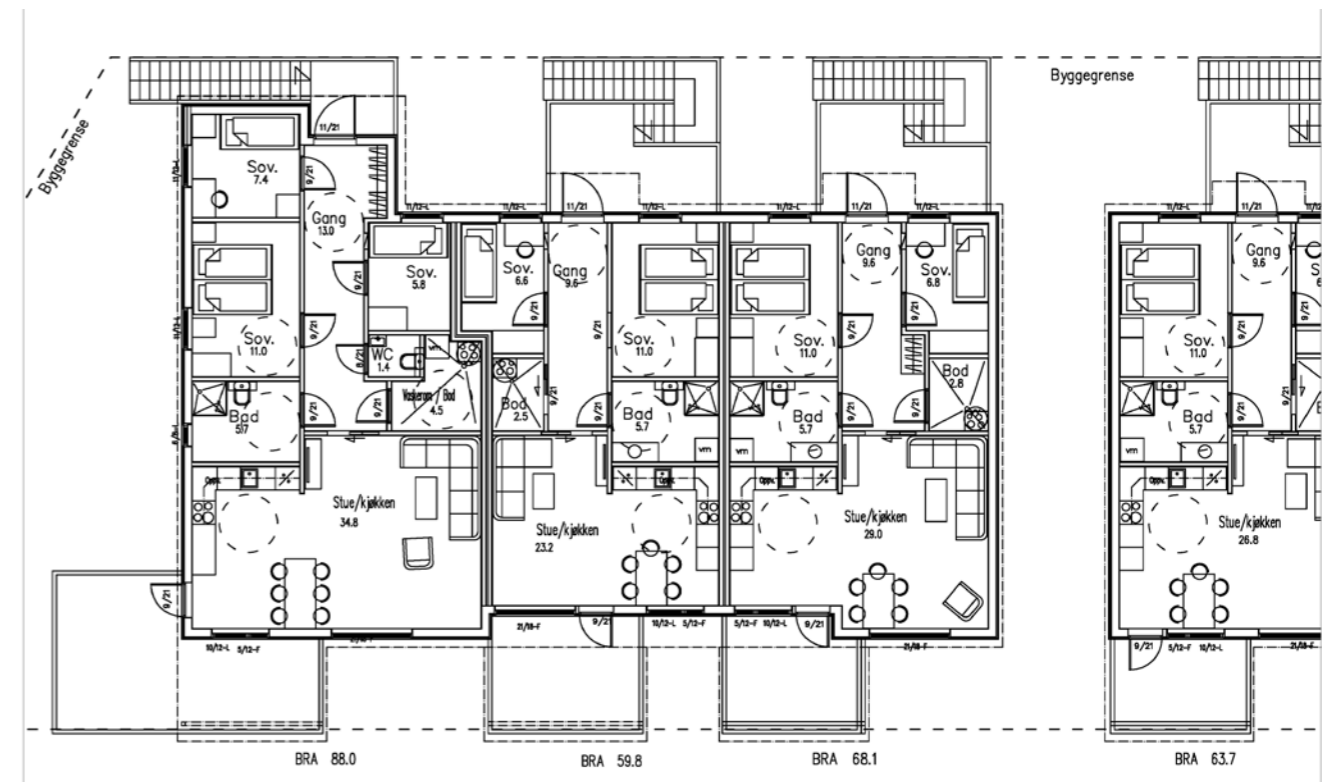
Interiør - Illustrasjon




# Tegninger

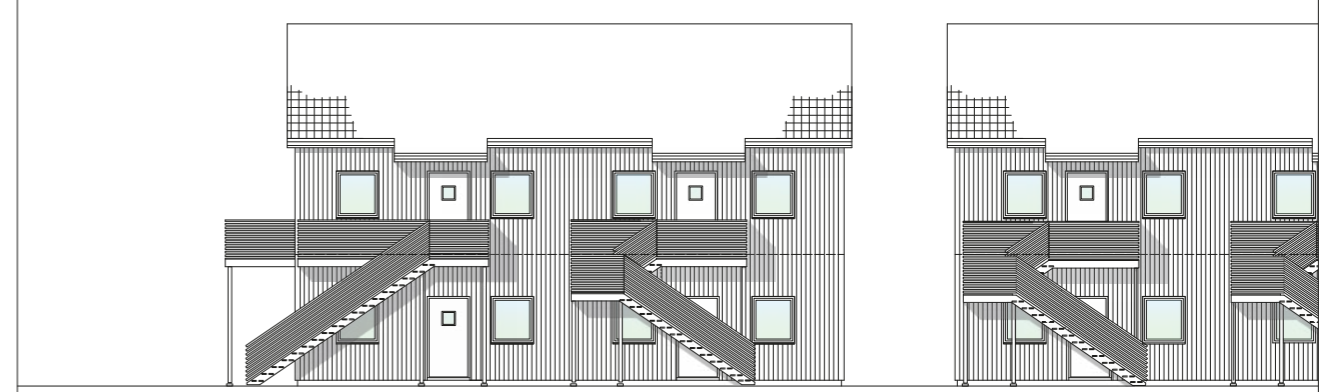
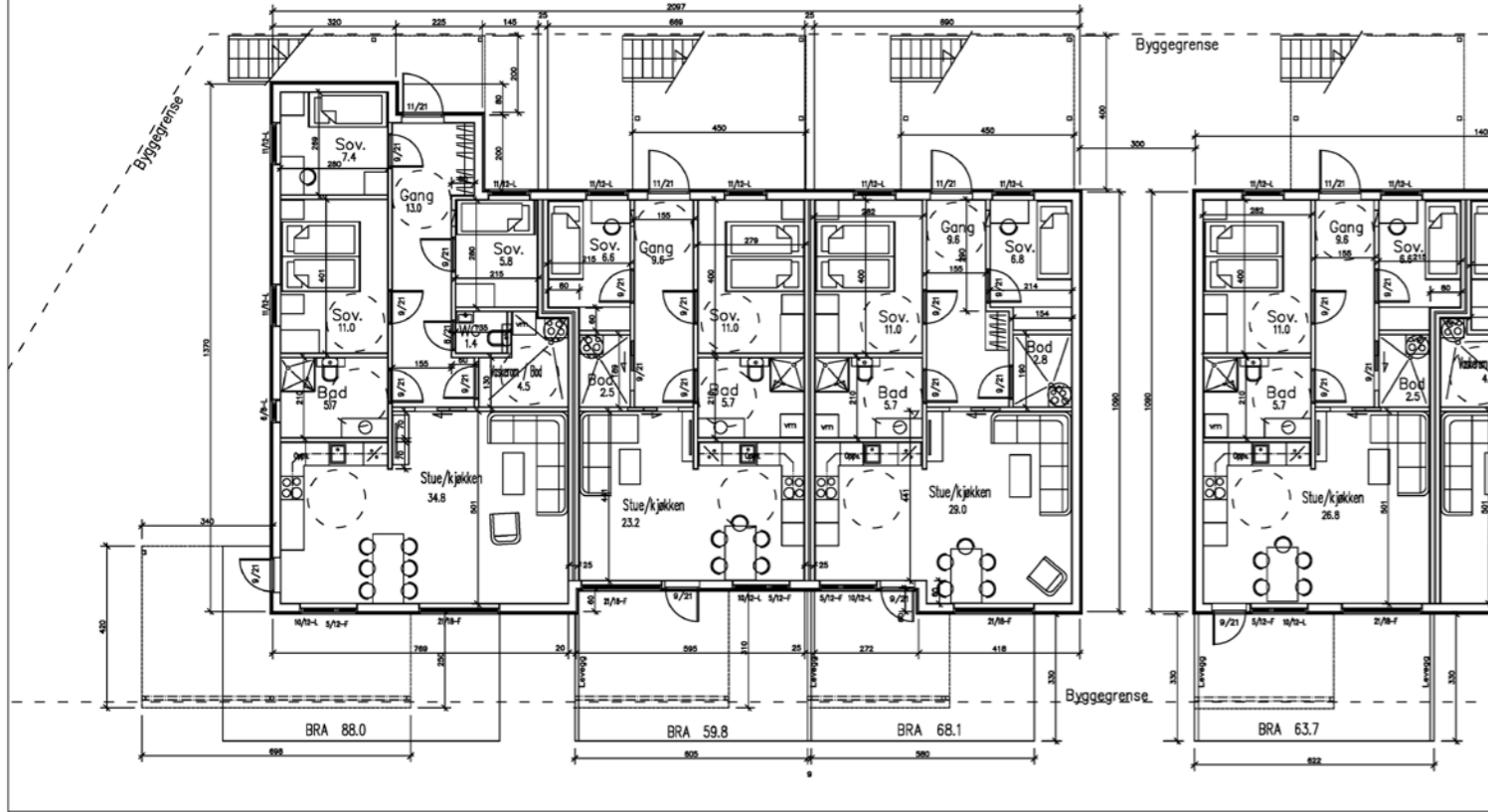


 <b>KVA</b> BYGGTJENESTER Kirkeveien 20B Tlf: 90 88 96 90 Mail:	Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 6-mannsbolig Fasader	
	Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-105	Dato tegnet: 28.04.2023	Signatur: Øystein Aslaksen
	Gnr: XXX	Bnr: XX	Revisjon nr: A-31.01.2024	Målestokk: 1:100

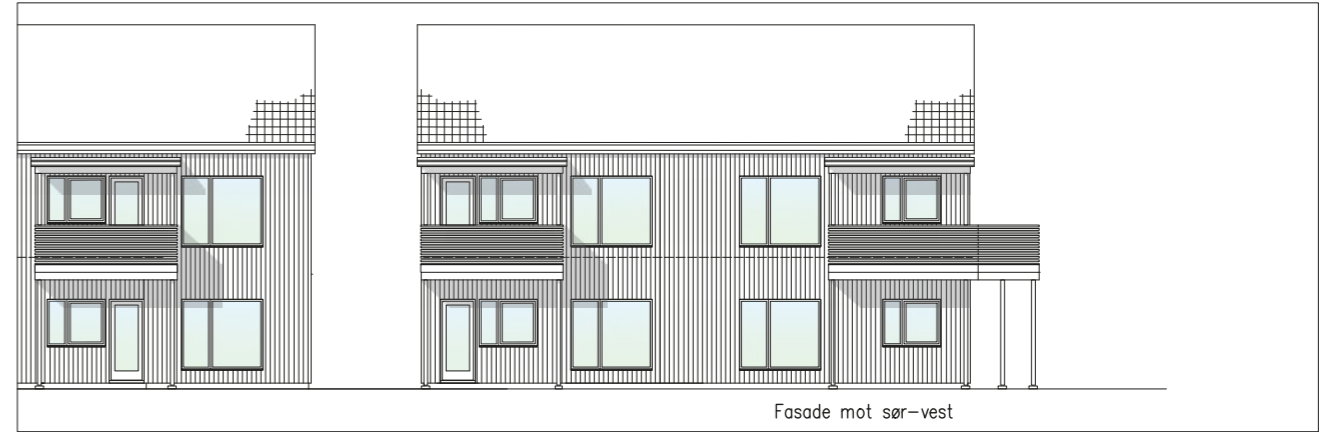


 <b>KVA</b> BYGGTJENESTER Kirkeveien 20B 4816 KOLBJØRNSVIK Tlf: 90 88 96 90 Mail: post@kvabyggjenester.no	Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 6-mannsbolig Planer 2. etasje	
	Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-102	Dato tegnet: 28.04.2023	Signatur: Øystein Aslaksen
	Gnr: XXX	Bnr: XX	Revisjon nr: A-02.05.2023	Målestokk: 1:100





Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest



Kirkeveien 20B  
4816 KOLBJØRNSVIK

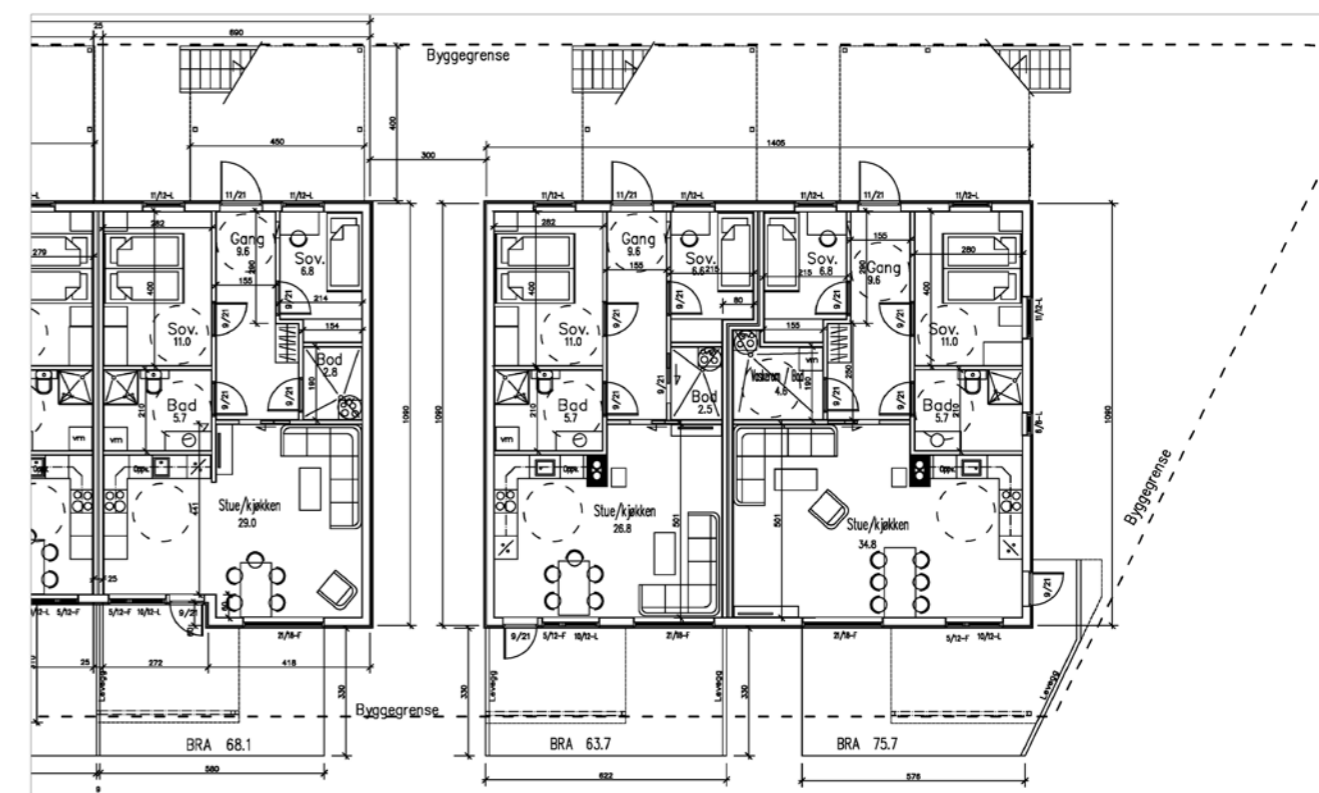
Tlf: 90 88 96 90  
Mail: post@kvabyggtjenester.no

Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 6-mannsbolig Planer 1. etasje
Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-101	Dato tegnet: 28.04.2023
GNR: XXX	BRNR: XX	Revisjon nr: A-02.05.2023
		Signatur: Øystein Aslaksen
		Målestokk: 1:100



Tlf: 90 88 96 90

Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 4-mannsbolig Fasader 1
Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-107	Dato tegnet: 28.04.2023
GNR: XXX	BRNR: XX	Revisjon nr: A-02.05.2023
		Signatur: Øystein Aslaksen
		Målestokk: 1:100



Kirkeveien 20B  
4816 KOLBJØRNSVIK

Tlf: 90 88 96 90  
Mail: post@kvabyggtjenester.no

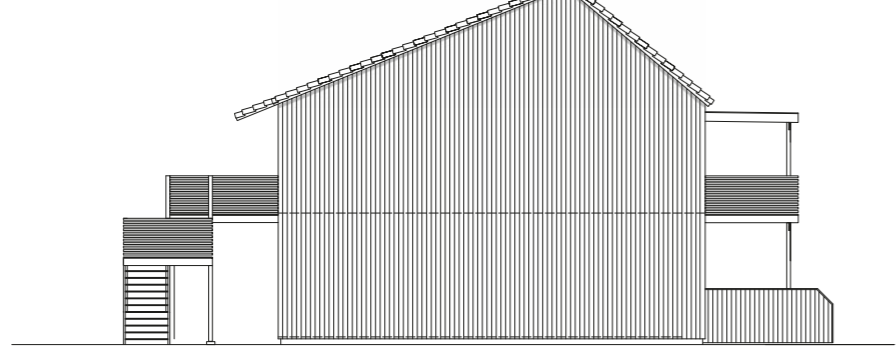
Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 4-mannsbolig situasjonsplan
Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-500	Dato tegnet: 28.04.2023
GNR: XXX	BRNR: XX	Revisjon nr: A-02.05.2023
		Signatur: Øystein Aslaksen
		Målestokk: 1:500



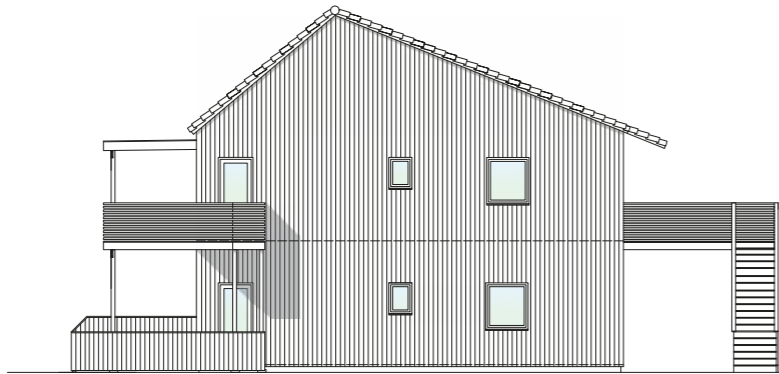
Tlf: 90 88 96 90

Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 4-mannsbolig Planer 1. etasje
Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-103	Dato tegnet: 28.04.2023
GNR: XXX	BRNR: XX	Revisjon nr: A-02.05.2023
		Signatur: Øystein Aslaksen
		Målestokk: 1:100





Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-øst

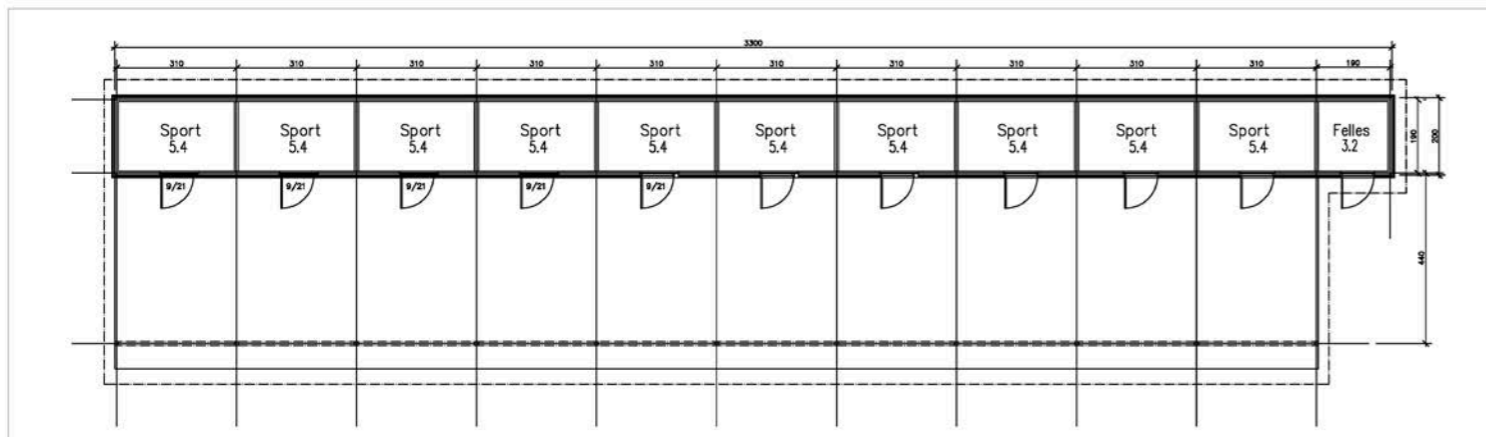


Kirkeveien 20B  
4816 KOLBJØRNSVIK

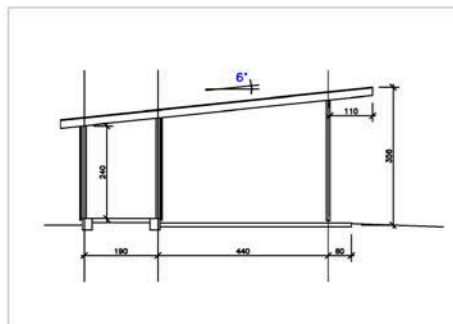
Tlf: 90 88 96 90  
Mail: post@kvabyggjenester.no

Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: 4-mannsbolig Fasader 2
Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-108	Dato tegnet: 28.04.2023
GNR: XXX	BRNR: × ×	Revisjon nr: A-02.05.2023
		Signatur: Øystein Aslaksen
		Målestokk: 1:100

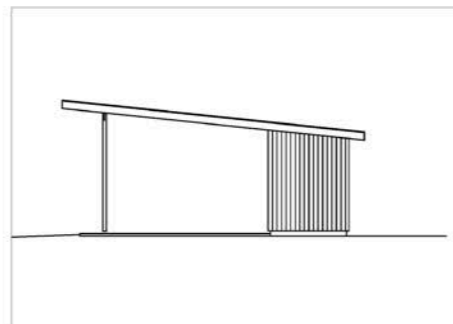
# Leveranse



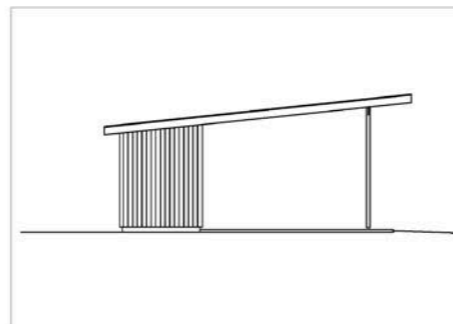
Plan Carporter



Snitt



Fasade mot øst



Fasade mot vest



Kirkeveien 20B

Tlf: 90 88 96 90  
Mail:

Kunde: ABBL boliger Påskedagsheia	Prosjekt nr: KVA 2022-012	Tegning: Carporter med bod
Adresse: Påskedagsheia Nedenes	Tegning nr: KVA-2022-12-110	Dato tegnet: 28.04.2023
GNR: XXX	BRNR: × ×	Revisjon nr: A-02.05.2023
		Signatur: Øystein Aslaksen
		Målestokk: 1:100





<p>nde/Leveringsadresse:  <b>HTH KJØKKEN ARENDAL</b>          Frolandsveien 178,          4848 Arendal</p>	<p><b>Butik:</b>          HTH Arendal AS          Frolandsveien 178          .          4848 Arendal</p>	<p><b>Info:</b>          Model: Or          Tilbudsnr: RH          Revidert: 20          Opprettet: 20</p>
<p>mannsbolig          Frolandsveien 178 1,</p>	<p><b>Selger: Renate Kubica Høyland</b></p>	<p><b>Skala:</b> (D  <b>Lev. uke/år: 0 2024</b>          Or</p>

Illustrasjon kjøkken. Omfang av innredning i.h.t. detaljert planskisse.



## LEVERANSEBESKRIVELSE

For 6 – 4 manns bolig.

Gjelder Påskedagsheia B1.3.

Dato 29.02.2024

### Sammendrag og presiseringer

Påskedagsheia 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:

- Ferdig oppført leilighet/bygg i hht kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av teknisk anlegg
- Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt det er beskrevet i kontraktsdokumentene.

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

- Utstyr og innredning som på tegning er vist med stiplet (brutt) linje. Møbler, innredning, skyvedør-garderobe vist på tegninger.
- Hvitvare til vaskerom/bad – vaskemaskin tørketrommel – selv om det er vist på tegninger.

Presiseringer:

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Påskedagsheia 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 hekkesot. 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/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk leveres behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder
- Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som kommer frem pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner. • Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan. • Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-T:2019 – estetisk klasse av overflater er K2. Slepelys kan forekomme.

- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.
- Påskedagsheia bolig AS sin leveranse er iht byggeteknisk forskrift (TEK17, 1.7 2017) • Påskedagsbolig AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften. Sha – skal bedriften følge og lages i samarbeid med aktørene. • Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i TEK 17.

Påskedagsheia 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. manglete tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles som reklamasjon mot tilbyder.

- 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 uverdi (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.

### Tekniske anlegg, utendørsanlegg

#### Generelt

Jfr. reguleringsplan Påskedagsheia vedtatt 1.11.2018. Mindre endringer av reguleringsplan for Påskedagsheia vedtak, datert 28.05.2020. versjon 02 Utomhusplan; Det leveres med ferdigplen, asfalt innkjørsel, vei og i carport. Hekk mot B1.2 plan.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

For 6 – 4 manns bolig.

Gjelder Påskedagsheia B1.3.

Dato 29.02.2024

### Utendørs utrustning

Det skal leveres postkasse og postkasse stativ likt som er levert i område.

Det leveres husnummerskilt til hver bolig. Lik de som er levert til/på husene.

### Utstikking/plassering

Påskedagsheia 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. Det kan være en forskjell på høydene på 6 og 4 mannsboligen.

### Vann- og avløps (VA)- anlegg

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

### Utvendig tak

Det leveres takstein type Skarpnes på taket for boligene. Lik de som er brukt på feltet. Flate, skifer.

Det er også tak over terrasse i 2 etg som undertak leveres kledning 19\*148mm grunnet samt 1 strøk hvit. Taket leveres med takfolie med beslag til alle avslutninger. Det skal levers takrenner med nedløp helt ned til bakken. Taket på carporten tekkes med takfolie eller asfalt tetting, med takrenne og nedløp, som føres ned til terreng. Det legges Gulv til Terrassen i 2 etg som dekkes med folie, gulvet/taket skal være tett. Gulvet i 2 etg påføres 48mm\*48mm løse spikerslag som gulvbord skrus i. Spikerslag må ha slitelag under mot tettingen. Gulvet har fall mot takrenne, fall fra huset. Nedløp føres ned til bakken. Takrenner, nedløp i sort, samt sorte beslag.

### Kledning

Utvendig kledning leveres i (Møre) Royal impregnert. Klasse D Type: Dobbelfals rettkant dim; 19\*148 monteres stående. Leveres i Setersvart, Black -Kledningen skrus. Kledningen kan også leveres i tilsvarende kvalitet.

### Utvendige treplattinger/terrasser i 2 etg - 1 etg.

Det leveres treplattinger i impregnert materiale, Duo Brun med riller 28\*120. Gulvet skrus. Rekkverk i samme materiale, men i 36\*48mm stående. Mellomrom mellom rekkverkpilene skal ikke være over 50mm. Det leveres topprekke i samme materiale og farge. Søylar, drager, impregnert, men, alt beises.

Alt av leegger, høyde 1,4 m, leveres med kledning, stående lik kledning som på huset. Reisverk leveres Royal, samme som kledning.

Trapper leveres med imp trevanger og søylar – vanger som beises i farge likt som terrassebord. Trinn i stål. Rekkverk leveres i Royal imp brun.

Plattinger ved inngangsparti 1 etg leveres som støypt, pusset betong, Den er like stor som plattning i 2 etg.

### Innvendige flater og materialer

**Bærende konstruksjoner** Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

### Gulv

Stue, kjøkken, gang, leveres med parkett 1 stavs hvit pigmentert matt lakk, eik. Soverom leveres med parkett 3 stavs hvit pigmentert matt lakk, eik.

Bad, leveres etter våtromsnormen, gulv leveres med fliser. Deler av gulvet i gang leveres med flis se tegning. Ca 1,5 m inn fra inngangsdør.

Gulv i bod leveres med baderoms belegg med oppkatt.

Gulv i utvendig sportsbod leveres med ubehandlet betong.

### Himling

Malte gipsplater. Lokal nedforet himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utføring er vist på tegning. Himling i etasje-skiller isoleres ihht til brann og lyd.

### Vegger

Innvendige vegger består av isolert bindingsverk kledd med malte gipsplater. Vegger i bad leveres med rupanel/plater. Samt gips før membran og flis.

### 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 ettgreps blandebatteri i sort og sort utførelse i vask. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Alt av utstyr skal ferdigmonteres før overtagelse.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

For 6 – 4 manns bolig.  
Gjelder Påskedagsheia B1.3.  
Dato 29.02.2024

### Baderom

Det leveres hvit baderomsseksjon, som består av speilskap med lys, heldekkende servant i porselen og underskap med skuffer. Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning.

Vegghengt vannklosett i hvitt porselen med setelukk i hard plast og soft lukking.

Dusj; Forkrommet termostatbatteri av meget god kvalitet, komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak. Dusjvegger skal være ut/innadslående . 90/90cm Rommet skal prosjekteres uten nedsenk, men med lokalt fall i dusjsone slik at vannet ikke renner ut av dusjen. Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

Fliser med sementfuger på vegg og gulv. Flisene på gulv ligger parallelt med vegg.

### Innvendig bod:

Gulv med sluk med belegg med oppkant. Opplegg for vaskemaskin kran og avløp.

### Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap/skyvedørgarderobe.

### Boder.

Innvendig bod leveres med tapet og malte gipsplater på vegg.

Utvendig bod leveres med ubehandlet betong på gulv og ubehandlet plater på vegg. Synlig reisverk/takverk

### Vinduer og utvendige dører

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

Hovedinngangsdør leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Skal tilfredsstillende rømning. Døren leveres med rundt vindu. Plassering og slagretning i henhold til tegning. Sylinder og forkrommet matt dørvrider. Det skal også leveres/lages kraftige vindstopper til ytterdørene.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Dørblad, karm og ramme er ferdig behandlet fra fabrikk i farge klassisk hvit. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørvrider og låssylinder med samme nøkkel som inngangsdør. Boddør leveres uten glass i farge mørk grå, og er ferdigbehandlet med ramme fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

### Innvendige dører

Innvendige dører med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge klassisk hvit. Dørene leveres med matt 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.

Rekkverk i imp tre se tegning. Brann tett der det er krav.

### Oppvarming

Det leveres varmekabler med gulvføler i gang, bad.

### TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue.

### Ventilasjon/støvsuger

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. For boligen. Monteres over vvb i innvendig bod.

### Listverk

Listverk leveres klassisk hvitmalt slett med synlige spikerhoder.

### Elektriske installasjoner.

Elektro leveres iht Nek 400.

Det leveres sikringskap med måler. Skjult elektrisk anlegg. Åpent anlegg der det er brannkrav i leiligheten og i utvendig bod og carport der dette inngår i leveransen. Egen kurs til vaskemaskin – tørketrommel og oppvaskmaskin

Det monteres ringeklokke i tilknytning til alle hoveddører.

### Belysning.

Utvendig bod; Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel i tak, innvendige og 1 stk lysarmatur på ytterkledningen ved hver dør til hver bod, utvendige boder.

Det leveres 6 stk lamper på søyler i carporten med sensor.

Det leveres 1 stk utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør og terrasse dør. Det leveres 1 dobbelt stikk på hver balkong.

Det leveres utvendig lampe i trappen opp i 2 etg som belyser trappen. Leveres med pære med fotocelle.

Bad; se romskjema.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

For 6 – 4 manns bolig.  
Gjelder Påskedagsheia B1.3.  
Dato 29.02.2024

I kjøkkentak leveres taklampe. Leveres led lys under overskapene ca 3 m på kjøkken med dimming.

Alle soverom leveres med taklampe.

Wc leveres med taklampe

Se for øvrig Romsskjema for leveranser.

### VVS

VVB leveres med 120 liter Ekspress, varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i bod i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann. Gjelder alle leiligheter i 1 etg..

### Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat i hver leilighet.

Det leveres røykvarslere minst 2 stk og iht gjeldende krav. Røykvarsler er tilkoblet strømmettet i hver etasje og serie koblet i hver leilighet.

Det leveres 1 stk. vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, med. sensorkabel mekanisk ikke batteri på sensor. Kjøkken.

### Byggrensjøring

Boligen byggrensjøres inklusiv pussing av vinduer, før overtakelse.



Romskjema for 6 – 4 mannsbolig

Gjelder felt B1.3

Dato 30.06.2023

TYPE ROM	GULV	VEGG	VEGG	HIMLING/TAK	HIMLING	INNVENDIGE DØRER	Annet
	Overflate	Behandling	Farge	Behandling	Farge, glans 02		Alt av Innvendig listverk, foringer levers malt i klassisk hvit.
Gang	Fliser ihht egen plansje, 3 typer. Størrelse, 30*60 cm, støpt laftbyggende gulv med varmekabel og gulvføler Se skisse. Øvrige gulv leveres med, 14mm parkett i eik hvit pigmentert 1 stavs	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Leveres med belysning, 4 stk og 6 stk i stor leilighet ledspotter i tak med dimmer.
Kjøkken/stue	14mm parkett i eik hvit pigmentert 1 stavs	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Leveres med Kjøkken og intrigerte hvitvarer. Se egen kjøkkentegning. Led Lys under underskap med egen bryter
Soverommene	14mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	
Bod	Våtromsbelegg med oppkant.	Våtromstapet.	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Leveres med sluk og opplegg for vaskemaskin. Vvb leveres i bod. Leveres også med taklampe.
Bad	Fliser ihht egen plansje, 3 typer. Størrelse 30cm*60cm, flis i dusjsone er 5cm*5cm Gulvet er med varmekabel og gulvføler.	Fliser ihht egen plansje, 3 typer. Størrelse 30cm*60cm	Fliser ihht, egen plansje	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Leveres med baderomsinnredning med skuffer og speil med lys. Se tegning for størrelse. Leveres med 4 spotter med dimmer i tak og, Lys i speil
Wc	belegg	Sparkling med 2 strøk maling	Koksgrå matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Liten vask med amatør. Gulvmontert wc.

# Vedtekter

## Vedtekter

for **Påskesvingen** borettslag org nr xxx xxx xxx.

tilknyttet  
**Arendal Boligbyggelag**

vedtatt på stiftelsesmøtet den **xx.xx.xxxx**.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

**Påskesvingen** 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 (enkeltpersoner) 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 inntil ..... av 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(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 åpen bod og car-port 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 opptil 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 brukeren 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.

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, varmtvannsbereider 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter 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 besluttet 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 framømte 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) Stemmelijkheid 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.

# Planopplysninger



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	430	Bnr.:	138	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:						Dato:	09.02.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### Formål:

Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan  
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

**Kommunedelplan:** [E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-2	Påskedagsheia B1-B2 Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	01.11.218

#### Formål:

Friområde  
Kjøreveg/annen veigrunn  
Lekeplass  
Boligbebyggelse; B13  
Uteopphold

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

#### Merknader:

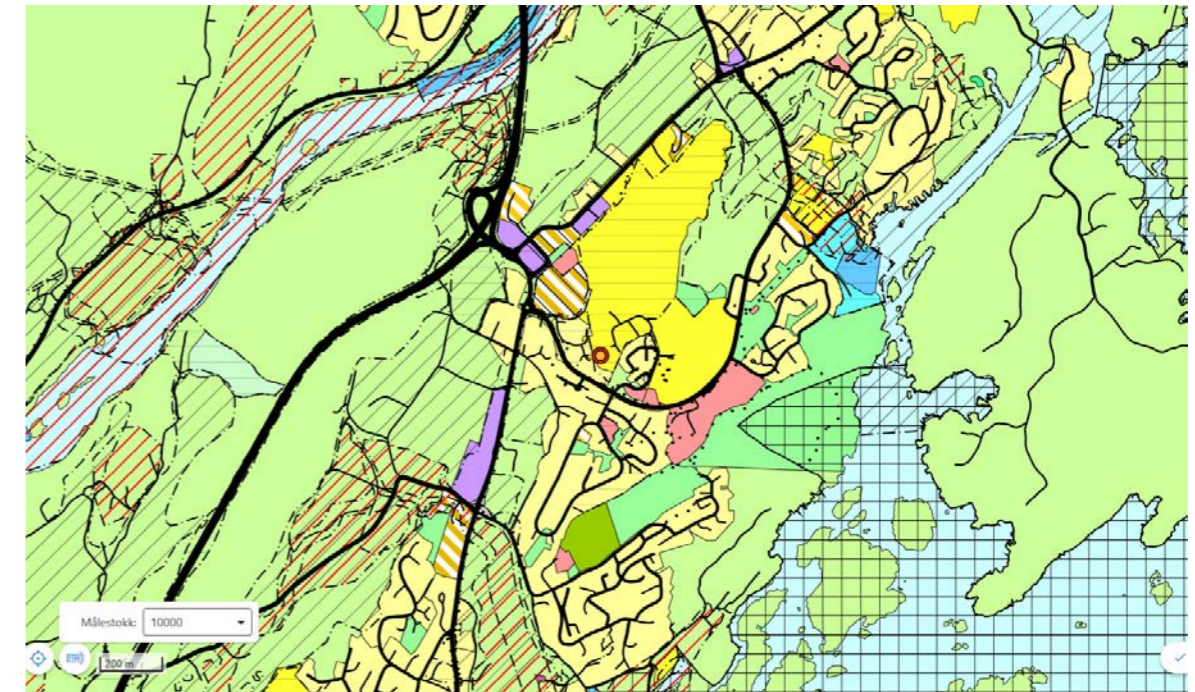
[Nedenes bydelsenter Torg - Arendal kommune](#)

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

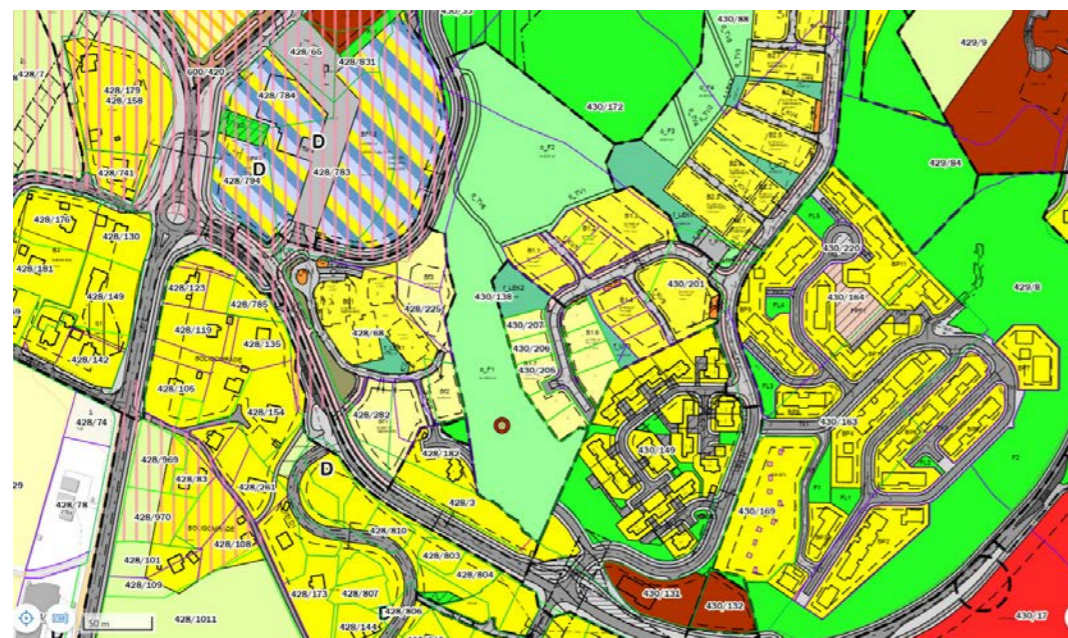
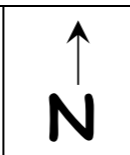
## Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033



**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

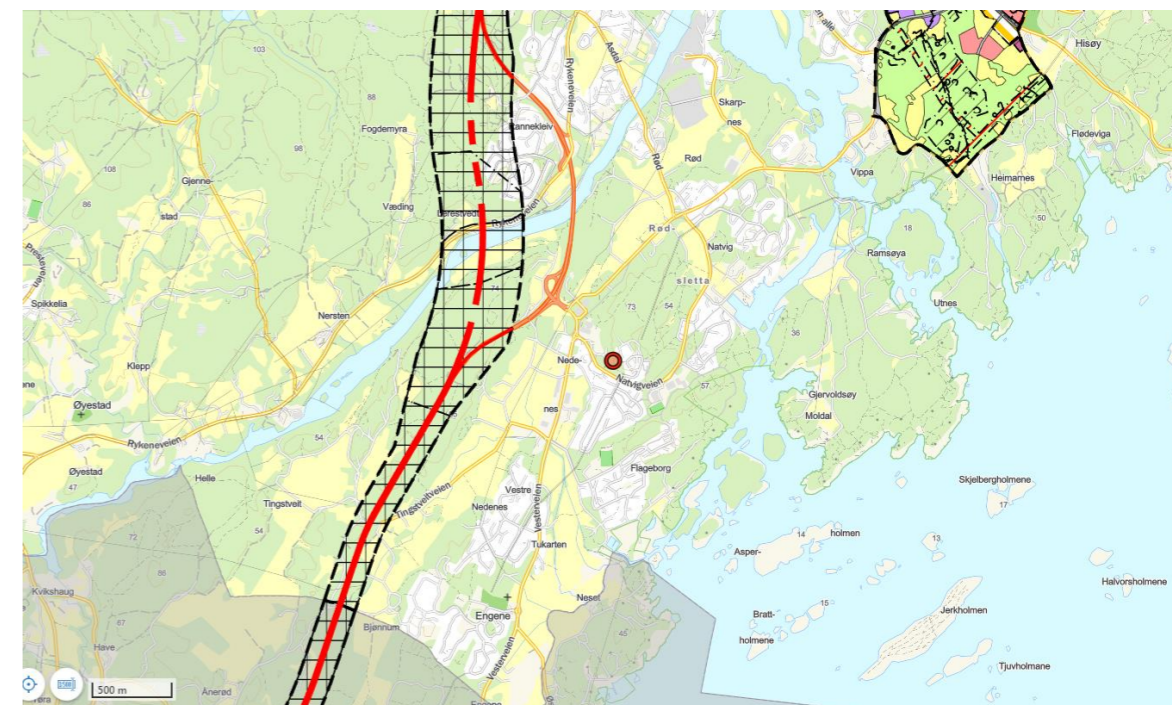
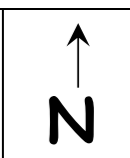


**Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**  
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

**Utsnitt av  
KOMMUNEDELPLAN**  
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



**Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

ARENDAL KOMMUNE  
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING  
FOR  
PÅSKEDAGSHEIA BOLIGOMRÅDE B1 – B2

Arkivsak: 16/27579  
Planident: 09062017-2

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 01.11.2018, PS 18/152  
Plankartets dato: 14.06.2018, sist revidert 04.05.2020

Endring av bestemmelsene, administrativt vedtak 17.10.2019, sak 19/8095  
Kort beskrivelse: Ny bestemmelse 2.8 om anleggstid

Endring av bestemmelsene, vedtak i kommuneplanutvalget 03.06.2020, sak 20/63  
Kort beskrivelse: Endring av bebyggelse i B1.1-B1.5 fra leiligheter til konsentrert småhusbebyggelse. Rekkefølgekrav justert for fellesområdet tilknyttet området.

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 01.12.2020, sak 20/8350  
Kort beskrivelse: Justert avkjørsel til tomt 9, justert avkjørsel til og utvidet tomt 5. Forlenget kjørevei o\_KV2 med ca. 2,5 m. Korrigert bestemmelser punkt 4.1.1. Endret krav om trampoline i punkt 4.1.8 til krav om hoppe/balanse-funksjon tilpasset barn.

## 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for utbygging av områdene B1 og B2 i samsvar med gjeldende regulering for *Påskedagsheia*, vedtatt av Arendal bystyre 26.06.2008.

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Planens innhold

#### 2.1.1 Arealformål (pbl. § 12-5):

- Bebyggelse og anlegg – § 12-5 nr. 1
  - boligbebyggelse (1110): B1.1 – B1.7/B2.1– B2.9
  - energianlegg – trafo (1510): o\_EA1
  - renovasjonsanlegg (1550): o\_R1 – o\_R2
  - øvrige anlegg – post (1590): o\_Po1
  - uteopphold (1600): f\_UT3 – f\_UT5
  - lekeplass (1610): f\_LEK1 – f\_LEK3
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5 nr. 2
  - kjørevei (2011): o\_KV1 – o\_KV2, f\_KV3 – f\_KV7, f\_KV9
  - fortau (2012): o\_FT1 - o\_FT2
  - annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)
  - sykkelparkering (2080): f\_Ps1
  - parkering (2082): f\_P1
- Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3
  - turvei (3031): o\_TV1 - o\_TV6
  - friområde (3040): o\_F1 – o\_F7
  - vegetasjonsskjerm (3060): f\_GV1

1

### 2.1.2 Hensynssoner/bestemmelsesområder

I planen er avsatt følgende hensynssoner og bestemmelsesområder (pbl § 12-6):

- sikringssone (140) - frisisikt: H\_140\_1 – H\_140\_2
- bestemmelsesområder høyspent: #1

## 2.2 Tekniske planer

Tekniske planer for vann, avløp, overvann, kabler mv. skal omfatte hele planområdet og nødvendige eksterne anlegg. Bortledning av overvann skal håndteres slik som skissert i planbeskrivelsen punkt 5.8.3. Ledningsnett som går nordover skal dimensjoneres slik at det også kan ta imot overvann fra framtidig utbygging av nabofeltet Natvig del B, inkludert klimapåslag.

## 2.3 Tekniske bygninger/anlegg

Tekniske bygninger og anlegg kan etableres innenfor alle områdene i planen, når dette ikke er til hinder eller ulempe for den regulerte bruken.

## 2.4 Midlertidig massedeponi og -uttak

Ved etappevis utbygging kan bygge- og anleggsområdene innenfor planen nyttes midlertidig til oppfylling eller uttak av masser, når dette utføres for å tilrettelegge for senere utbygging.

## 2.5 Terrengbehandling

Vegetasjonsmasser i området skal tas av og deponeres og nyttes til tildekking av opparbeidede fyllinger/skråninger, og til utjevning/arrondering i overganger mot naturlig terreng.

## 2.6 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og høyden ikke overstige 2,5 meter, med følgende unntak:

- I område B1.5 kan det oppføres forstøtningsmur i betong med fri høyde inntil 3,5 m. Avstand fra tomtegrense må være minst 3,0 m. Muren skal kombineres med jordskråning og beplantning på utsiden, for å redusere høydevirkningen. Skråningen må avsluttes i bunnen med en ca. 1,0 m høy forstøtningsmur i naturstein.

## 2.7 Avkjørsler

Bebyggelsen i områdene B1.1 – B1.2, B1.4-B1.5 og B2.1 – B2.9 skal ha avkjørsel fra tilstøtende fellesvei. Avkjørsel/atkomst til område B1.3 er vist med avkjøringspil og må tilpasses valgt bebyggelse, jfr. punkt 4.1.2. Områdene B1.6 – B1.7 skal ha avkjørsel direkte fra offentlig vei o\_KV2.

Avkjørsler fra offentlig vei skal ha fri sikt fra et punkt 3,0 meter inn i senter av avkjørselen (regnet fra veikant) og 20 meter til i hver retning til et punkt i senter av motgående kjørefelt. I siktsonen skal det ikke være sikthindrende objekter (herunder hekker og renovasjonsdunker) over 0,5 meter høyde.

2



## 2.8 Anleggsarbeider

Det er ikke tillatt med arbeid mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 eller på helligdager.

## 2.9 Turveiforbindelse til Påskedagsheia

Det skal under anleggsgjennomføring holdes åpen en trygg gangvei/sti gjennom området til turvei o\_TV4. Stien skal være tilstrekkelig merket og ev. sikres med gjerde i anleggsperioden.

# 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## 3.1 Igangsettingstillatelse

### 3.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet skal:

- Planer og nødvendige eiendomsrettigheter for bortledning av overvann/flomvann fram til resipient være godkjent/sikret. Tekniske planer for vei, vann og avløp være godkjent av Arendal kommune.

### 3.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor bestemmelsesområde #1 skal:

- Høyspentlinjen innenfor området være lagt ned i jordkabel.

### 3.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av området skal:

- Siktsonen i kryss Påskeveien/Natvigveien være ryddet slik at frisikt tilfredsstiller gjeldende krav.

## 3.2 Brukstillatelse

### 3.2.1 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal:

- Anlegg for håndtering og bortledning av overvann være etablert i samsvar med godkjent plan.
- Kjørevei o\_KV2 med tilhørende fortau o\_FT2 være etablert fram til f\_LEK2/turvei o\_TV6.
- Tilhørende bil- og sykkelparkering være etablert.
- Turvei o\_TV2 være etablert fra lekeplass f\_LEK1 fram til turvei o\_TV4.
- Turvei o\_TV4 være utbedret.

### 3.2.2 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet avhengig av antall:

- Lekeplass f\_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til flere enn 32 boliger innenfor planområdet.
- Turvei o\_TV6 og stien videre til Nedenes forretningscenter skal være ferdig opparbeidet iht. kravene i punkt 4.3.2, før det kan gis brukstillatelse til flere enn 8 boliger innenfor planområdet.
- Parkeringsplass f\_P1 og sykkelparkering f\_Ps1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 32 boliger innenfor planområdet.
- Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B1.1 – B1.7.
- Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B2.1 – B2.9.

### 3.2.3 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1.1 – B1.3 skal:

- Lekeplass f\_LEK2 være ferdig opparbeidet.
- Turvei o\_TV1 være etablert. Kravet gjelder første bolig i bygningen som blir oppført sist i områdene B1.1 – B1.3.
- Tilhørende felles atkomst være anlagt.

### 3.2.4 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1.4 – B1.5 skal:

- Lekeplass f\_LEK2 være ferdig opparbeidet.
- Uteoppholdsområde f\_UT3 være etablert.
- Tilhørende felles atkomst være anlagt.

### 3.2.5 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1.6 – B1.7 skal:

- Lekeplass f\_LEK2 være ferdig opparbeidet.

### 3.2.6 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B2.1 – B2.4 skal:

- Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R1 eller o\_R2 være etablert.
- Tilhørende felles uteoppholdsareal være anlagt.
- Tilhørende felles atkomstvei være anlagt.
- Lekeplass f\_LEK3 være ferdig opparbeidet.
- Turvei o\_TV2 være etablert fra lekeplass f\_LEK1 fram til f\_LEK3.

### 3.2.7 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B2.5 – B2.9 skal:

- Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R2 være etablert.
- Tilhørende felles uteoppholdsareal være anlagt.
- Lekeplass f\_LEK3 være ferdig opparbeidet.
- Tilhørende felles atkomstvei være anlagt.
- Turvei o\_TV2 være etablert fra f\_LEK1 fram til f\_LEK3.
- Turvei o\_TV3 være etablert mellom vei f\_KV5 og f\_LEK3. Kravet gjelder første boenhet innenfor områdene B2.7 – B2.9.
- Turvei o\_TV5 være utbedret.

# 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for områdene B1.1 – B1.7/B2.1 – B2.9

#### • Grad av utnyttning

Tillatt utnyttelse gjelder samlet for bebyggelse og parkering innenfor hvert område, med unntak av områdene B1.6 – B1.7. Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle minstekravet til parkering, skal medregnes i grad av utnyttning med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

Bebyggelse helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i tillatt utnyttelse.

#### • Tomteinndeling

Tomteinndeling i områdene B1.1 – B1.5 og B2.3 – B2.9 fastsettes ved utbygging.

#### • Terrengnivåer

Høyder for ferdig planert terreng (T) er oppgitt i koteverdi på plankartet. Høydene kan justeres +/- 0,5 m ved prosjektering/utbygging.

#### • Tillatt gesims-/mønehøyde

Tabellen under fastsetter krav til aktuelle boligtyper og tillatt gesims-/mønehøyde for de ulike bygningstypene, regnet fra ferdig planert terreng rundt bygningen (gjennomsnittlig høyde):

Bygningstype	Definisjon iht. veileder H-2300 B	Høyde
Leilighetsbygg:	Bygning med 2 eller flere boenheter, med inn til 3 etasjer.	10,0
Kjedehus:	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/ carport, utebod e.l. Hoveddelen kan ha inntil 2 etasjer og mellombygget inntil 1 etasje.	8,0
Rekkehus i 3 etasjer:	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med et lavere mellombygg med som regel garasje/ carport, utebod e.l. i første etasje og boareal i andre etasje. Hoveddelen kan ha inntil 3 etasjer og mellombygget inntil 2 etasjer.	10,0
Rekkehus:	Bygning hvor 3 eller flere selvstendige boenheter er bygget i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom hver boenhet. Hver boenhet har egen inngang.	8,0
Eneboliger:	Frittliggende boliger. Garasje/carport skal være sammenbygd med/integrert i bolighuset.	8,0

Mindre takoppbygg (tekniske rom, heissjakt mv) som i sum utgjør maksimum 5 % av takflaten kan gå inn til 2,0 meter over faktisk bygningshøyde, uavhengig av tillatt høyde.

- **Byggegrenser**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som inntegnet på plankartet, med følgende unntak:

- Boligtomt kan opparbeides/planeres ut til tomte-/formålsgrense. Bebyggelse under bakken/delvis under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres i tomte-/formålsgrense.
- Forstøtningsmur med inn til 2,5 meter høyde kan plasseres i tomte-/formålsgrense.
- Garasje/carport/bod (frittliggende eller sammenbygd med bolighuset) med maks bygningshøyde 4,5 m kan plasseres 0,5 m fra tomte-/formålsgrense, unntatt mot offentlig vei. Avstand til garasje/bod fra tomte-/formålsgrense mot offentlig vei må være minst 1,5 m. Garasje med åpning/port som vender mot vei, må plasseres minst 5,0 m fra tomte-grense mot vei. Unntaket gjelder ikke mot felles uteoppholdsarealer. Kjede-/rekkehus kan plasseres inntil/i mellomliggende tomtegrense.
- Frittliggende bod, uthusbygning, takoverbygg o.l. med BRA/BYA maks 15 m<sup>2</sup>, kan plasseres inn til 0,5 m fra tomte-/formålsgrense. Unntaket gjelder ikke mot felles uteoppholdsarealer.

- **Bil- og sykkelparkering**

Hver boenhet innenfor planområdet skal disponere minst 1,0 fast bilparkeringsplass. Samlet parkeringsdekning i områdene skal minst tilsvare følgende antall pr. boenhet:

- Konsentrert småhusbebyggelse: 1,25 plasser
- Eneboliger: 2,0 plasser

Faste parkeringsplasser i fellesanlegg skal være forberedt for el-lading.

Hver boenhet skal disponere minst 1,5 sykkelparkeringsplass. Sykkelparkering for blokker og for leilighetsbygg skal etableres i parkeringsanlegg eller i felles overbygde, fastmonterte sykkelstativer. Kravet om egen sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger, kjedehus og rekkehus. Felles sykkelparkeringsplasser skal være forberedt for el-lading.

- **Uteopphold**

Hver boenhet skal sikres et privat, avskjermet uteoppholdsareal på min 8 m<sup>2</sup>. Privat uteoppholdsareal kan være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan.

#### 4.1.2 Bestemmelser til områdene B1.1 – B1.5

- **Type bebyggelse/antall boenheter**

Tabellen angir tillatt type bebyggelse og antall (min og maks boenheter) innenfor hvert av områdene:

Område	Boligtype	Min.	Maks.
B1.1	Eneboliger, kjede-/rekkehus	3	4
B1.2	Eneboliger, kjede-/rekkehus	3	6
B1.3	Leilighetsbygg (alt. rekkehus i 3 etasjer)	10	18
B1.4	Eneboliger, kjedehus	3	4
B1.5	Rekkehus i 3 etasjer (alt. leilighetsbygg)	5 (10)	6 (18)
Sum		24	38

Leilighetsbygg i område B1.3 og kjedehusene i 3 etasjer i område B1.5 kan byttes om. Dvs. at ett av disse områdene kan nyttes til leilighetsbygg og ett til rekkehus i 3 etasjer. Leilighetsbygg i område B5 skal ha atkomst via f\_KV9.

I området som nyttes til leilighetsbygg kan det etableres felles parkering ev. i frittliggende carport eller i carporter under boligbebyggelsen.

- **Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk**

#### GENERELT

Boliger innenfor samme område må ha en enhetlig utvendig utførelse.

#### ENEBOLIGER

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning ev. med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort, brun og/eller ubehandlet /impregnerert treverk.

Boligene må ha garasje integrert i bolighuset eller i tilbygg til bolighuset. Garasje kan ha flatt tak, med maks høyde 4,5 m til øverste del av takkonstruksjon.

Boligene må ha et areal på minst 125 m<sup>2</sup> BRA. Garasje, carport og åpent overbygget areal skal ikke medregnes i BRA i kravet om minsteareal.

#### KJEDE-/REKKEHUS

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Takkonstruksjonene kan speilvendes for å oppnå variasjon. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort og/eller ubehandlet/impregnerert treverk.

Bebyggelsen skal ha garasje/carport mellom boenhetene. Garasje/carport kan ha flatt tak som kan benyttes som terrasse. Garasje/carport skal ha maks høyde 4,5 m til gesims/øverste del av takkonstruksjon.



### REKKEHUS I 3 ETASJER

Boligene skal flate tak eller skrå-/saltak med mulighet for takterrasse på mellombygget.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Bebyggelsen skal ha et mellombygg i inn til 2 etasjer med garasje/carport i første etasje og ev. boareal i 2 andre etasje. Mellombygget kan ha flatt tak som kan benyttes til takterrasse, med maks høyde 7,5 m til gesims/øverste del av takkonstruksjon.

### LEILIGHETSBYGG

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort, brun og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

#### 4.1.3 Bestemmelser til områdene B1.6 – B1.7

- **Type bebyggelse/antall boenheter**

I områdene skal det oppføres frittliggende eneboliger med det antall boenheter som framgår av tabellen:

Område	Boligtype	Antall
B1.6	Eneboliger	4
B1.7	Eneboliger	5
Sum		9

- **Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk**

Boligene skal ha saltakskonstruksjon med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning ev. med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av hvit, grå og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Boligene må ha garasje integrert i bolighuset eller i tilbygg til bolighuset. Garasje kan ha maks høyde 4,5 meter til øverste del av takkonstruksjon.

Boligene må ha et areal på minst 140 m<sup>2</sup> BRA (garasje, carport og åpent overbygget areal skal ikke medregnes).

#### 4.1.4 Bestemmelser til områdene B2.1 – B2.9

- **Type bebyggelse/antall boenheter**

Tabellen angir tillatt type bebyggelse og antall (min og maks boenheter) innenfor hvert av områdene:

Område	Boligtype	Min.	Maks.
B2.1	Eneboliger	1	1
B2.2	Eneboliger	1	1
B2.3	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	3	6
B2.4	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	3	6
B2.5	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	4	7
B2.6	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	4	5

B2.7	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	4	5
B2.8	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	3	5
B2.9	Eneboliger, kjede-/rekkehus, leilighetsbygg	2	4
Sum		25	40

- **Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk**

### ENEBOLIGER

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning ev. med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av hvit, grå, brun og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Boligene må ha garasje integrert i bolighuset eller i tilbygg til bolighuset. Garasje kan ha flatt tak, med maks høyde 4,5 m til øverste del av takkonstruksjon.

Boligene må ha et areal på minst 140 m<sup>2</sup> BRA (garasje, carport og åpent overbygget areal skal ikke medregnes).

### KJEDE-/REKKEHUS

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Takkonstruksjonene kan speilvendes for å oppnå variasjon. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av hvit, grå og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Bebyggelsen skal ha garasje/carport mellom boenhetene. Garasje/carport kan ha flatt tak som kan benyttes som terrasse. Garasje/carport skal ha maks høyde 4,5 m til øverste del av takkonstruksjon.

### LEILIGHETSBYGG

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av hvit, grå, brun og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

- **Atkomst**

Bebyggelsen skal ha atkomst fra tilhørende fellesvei.

#### 4.1.5 Bestemmelser til områder for renovasjonsinnsamling o\_R1 – o\_R2

I områdene skal det etableres godkjente nedgravde anlegg. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Område o\_R2 kan nyttes til felles postkassestativ for bebyggelsen i områdene B2.1 – B2.9.

Anleggene er felles for boliger i følgende områder:

Område	Boliger i områdene	Min/maks boenheter
o_R1	B1.1 – B1.7	24 38
o_R2	B2.1 – B2.9	28 40

#### 4.1.6 Bestemmelser til Område for postkassestativ o\_Po1

Område nyttes til felles postkassestativ for områdene B1.1 – B1.7.

#### 4.1.7 Bestemmelser til områder for uteopphold f\_UT3 – f\_UT5

Områdene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne. Områdene f\_UT4 – f\_UT5 skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjonsplaner datert 20.09.18, jfr. planbeskrivelsens punkt 5.6. Område f\_UT3 skal ha tilsvarende funksjoner og utstyr. Adkomst til områdene, samt sittegrupper og grillplass, skal være universelt utformet.

Illustrasjonsplanen inneholder:

- Sittegrupper
- Fast dekke under sittegrupper
- Grillplass
- Pergola over deler av uteplass
- Vegetasjon som gir variasjon i struktur, lukt og fargesammensetninger, samtidig som den er tilpasset dens omgivelser.

Områdene er felles for boliger i følgende områder:

Område	Boliger i områder
f_UT3	B1.1 – B1.7
f_UT4	B2.1 – B2.5
f_UT5	B2.6 – B2.9

#### 4.1.8 Bestemmelser til områder for lek f\_LEK1 – f\_LEK3

Områdene f\_LEK1 – f\_LEK3 skal tilrettelegges som lek-/aktivitetsområder og møteplasser for barn, unge og voksne. Lekeplasser f\_LEK1 – f\_LEK3 er felles for alle boligene innenfor området. Adkomst til områdene, sittegrupper, samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet.

Underlaget på 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. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling, f.eks. gummi eller kunstgress.

Område f\_LEK1 skal tilrettelegges for alle brukere og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjonsplan datert 20.09.18 (*møte-/lekeplass nr. 2*).

Illustrasjonsplanen inneholder bl.a.:

- Område for ulik klatrelek, huske og nedfelt trampoline
- Sittegrupper
- Pergola
- Beplanting med variasjon i bladform og struktur.
- Parkour
- Mur
- Akebakke (delvis i område o\_F2)
- Område for fri lek i tilknytning til skogkanten

Akebakke tilrettelegges som gressbakke med sittemuligheter, og for ski- og akelek vinterstid. Det skal anlegges en turvei fra vei o\_V2 med tilkøpling til turveier o\_TV1 og o\_TV2. Turveien skal ha standard S1 iht. punkt 4.3.2.

Område f\_LEK2 skal tilrettelegges for noe større barn og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjonsplan datert 20.09.18 (*møte-/lekeplass nr. 3*).

Illustrasjonsplanen inneholder bl.a.:

- Områder for klatre- og aktivitetslek, med flere forskjellige klatrestativer.
- Hoppe-/balansefunksjon tilpasset små barn.
- Sittegruppe

Område f\_LEK3 skal tilrettelegges for de minste barna og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjonsplan datert 20.09.18 (*møte-/lekeplass nr. 1*).

Illustrasjonsplanen inneholder bl.a.:

- Sandlekeplass
- Område for ulike klatre- og balanseleker
- Trampoline
- Sittegruppe

Gjennom område f\_LEK2 skal det tilrettelegges en turvei iht. bestemmelsene i punkt 4.3.2. Gjennom område f\_LEK3 skal det tilrettelegges en stiforbindelse til turvei o\_TV5.

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

### 4.2.1 Veistandard

Offentlige kjøreveier kan ha gateutforming uten åpne grøfter.

Veihøyder er angitt på plankartet. Ved teknisk prosjektering og gjennomføring kan veihøydene justeres +/- 0,3 m.

### 4.2.2 Fortau

Fortau etableres sammenhengende med nedsenket kantstein gjennom avkjørsler og parkeringsplasser (gjelder ikke avkjørsler som er vist på plankartet).

### 4.2.3 Annen veigrunn

I skjæring skal areal avsatt til annen veigrunn planeres i nivå med veibane/fortau ut til formålsgrænse.

### 4.2.4 Felles atkomst og parkering

Felles atkomstveier og parkeringsplasser skal anlegges med fast dekke.

Anleggene er felles for boliger i følgende områder:

Vei/parkering	Boliger i områder;
f_P1, f_Ps1	B1.1 – B1.7, B2.1 – B2.9
f_KV3	B2.1 – B2.4
f_KV4	B2.5 – B2.6
f_KV5	B2.7 – B2.9
f_KV6	B2.8 – B2.9
f_KV7	B1.1 – B1.2
f_KV9	B1.4 – B1.5

Lengden på fellesveier tilpasses bebyggelse og tomteinndeling. Dersom veiene anlegges kortere enn vist på plankartet, skal traséen videre erstattes med en felles sti med tilsvarende standard som turveiene o\_TV1 – o\_TV3. Tilsvarende sti skal anlegges mellom felles atkomst/gårdsplass i område B1.3 og turvei o\_TV1.

Parkeringsplass f\_P1 skal anlegges med minst 7 biloppstillingsplasser pluss 1 biloppstillingsplass dimensjonert for funksjonshemmede.



I området f\_Ps1 skal det etableres fastmonterte sykkelstativer med minst 15 plasser.

### 4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Friområder

Friområder skal opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Atkomst til friområdene skal skiltes i samarbeid med Arendal kommune.

#### 4.3.2 Turveier

Turveier skal opparbeides med minimum følgende standard:

Turvei	Standard
o_TV1 – o_TV3	S1. Min bredde inkl. skulder: 1,6 m. Maks stigning: 1:8. Dekke: fast grusdekke, asfalt, belegningsstein e.l. Fri kantsone: 0,5 m. Utstyr: sittebenker, belysning.
o_TV4 – o_TV5	S2. Min bredde: 0,5 m. Dekke: grus eller skogbunn
o_TV6	S3. Min bredde inkl. skulder: 1,6 m. Maks stigning: 1:6. Dekke: fast grusdekke, asfalt e.l.

Turvei o\_TV6 skal videreføres gjennom område f\_LEK2 fram til vei o\_KV2 med minst samme standard som o\_TV6. Turveien skal knyttes til regulert vei Tk2 (i reguleringsplan for Påskedagsheia) i nord, og midlertidig tilpasses til eksisterende stinett ved kryssområdet. Langs veyfyllinger høyere enn 2,0 m (målt langs fyllingen) og på en av sidene på strekninger med stigning større enn 1:8, skal det monteres rekkverk.

Eksisterende sti videre ned til forretningsområdet skal oppgraderes iht. de samme kravene, men stigning tilpasses terreng.

#### 4.3.3 Vegetasjonsskjerm

Området skal beplantes.

## 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

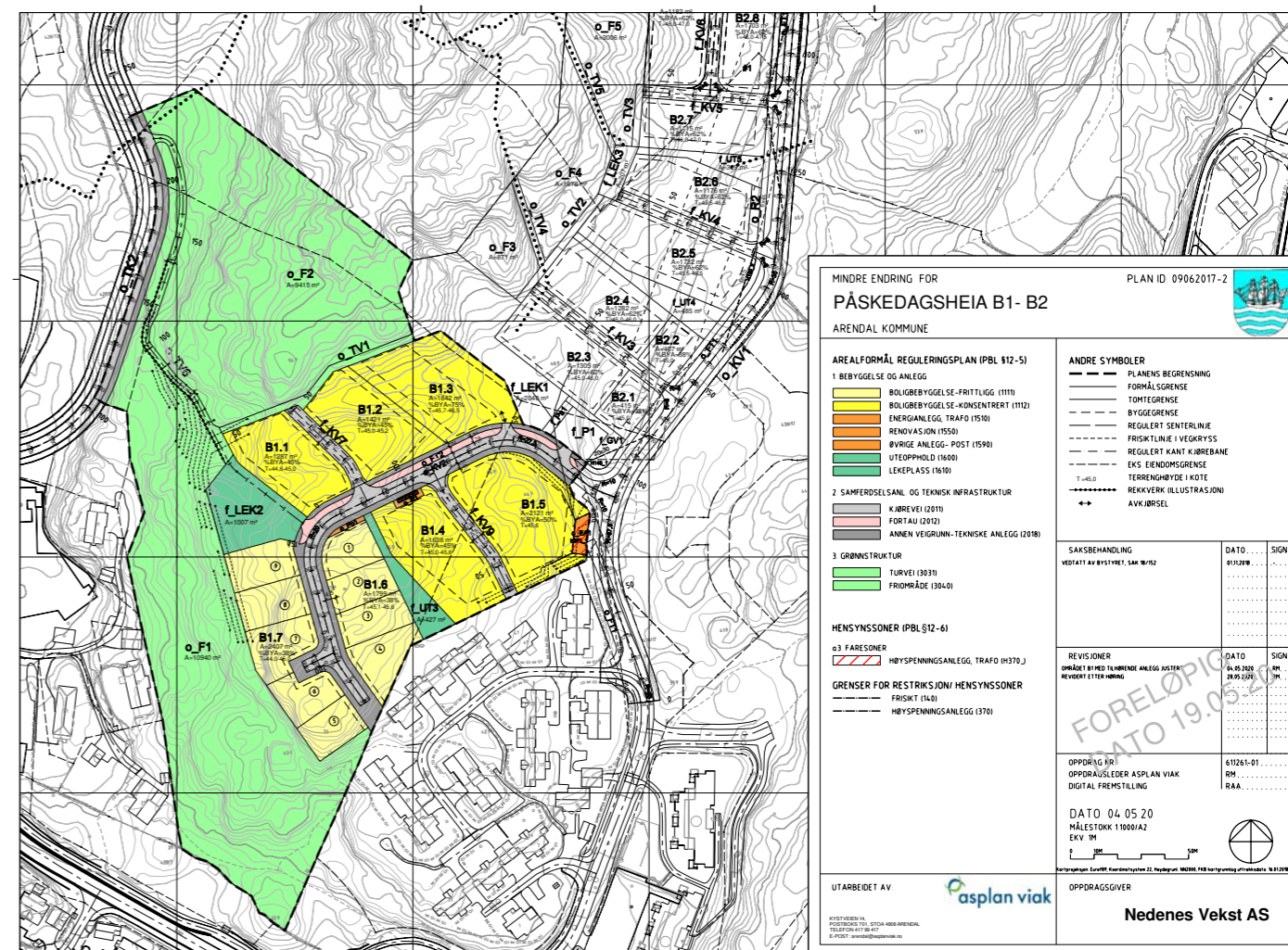
### 5.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal terrenget ikke anlegges høyere enn veienes planum. Det er ikke tillatt å beplante eller på annen måte benytte arealene innenfor frisiktsonen slik at fri sikt blir hindret over 0,5 over veienes planum.

## 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

### 6.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområdet omfatter høyspentlinjen med tilhørende byggeforbudssone.



Arendal, 1. november 2018

Gidske Houge  
Saksbehandler





