



# SOLSLETTA

28 moderne leiligheter, med god standard og sentral beliggenhet nær Lillesand sentrum.



# Solsletta - et godt sted å bo

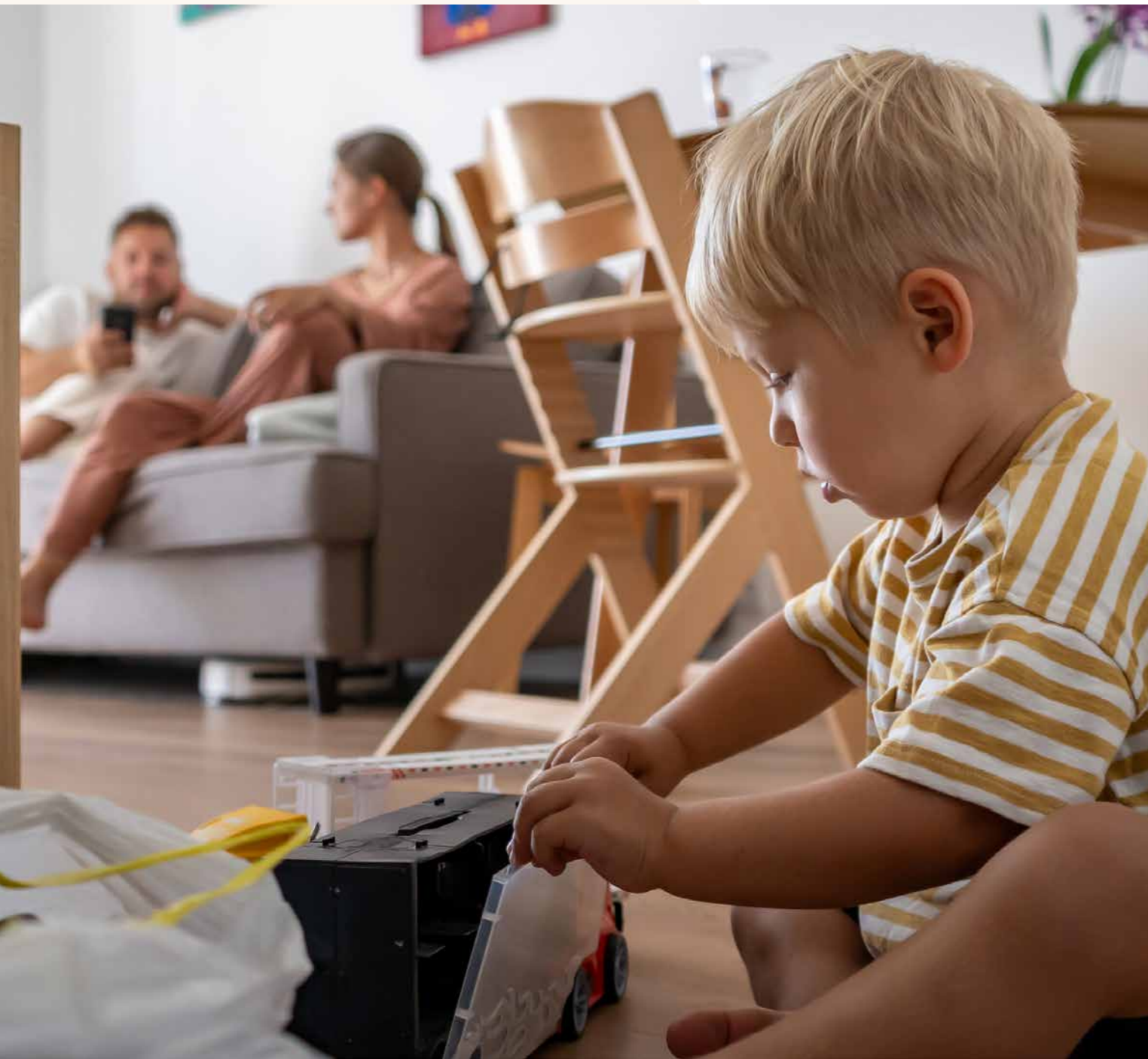
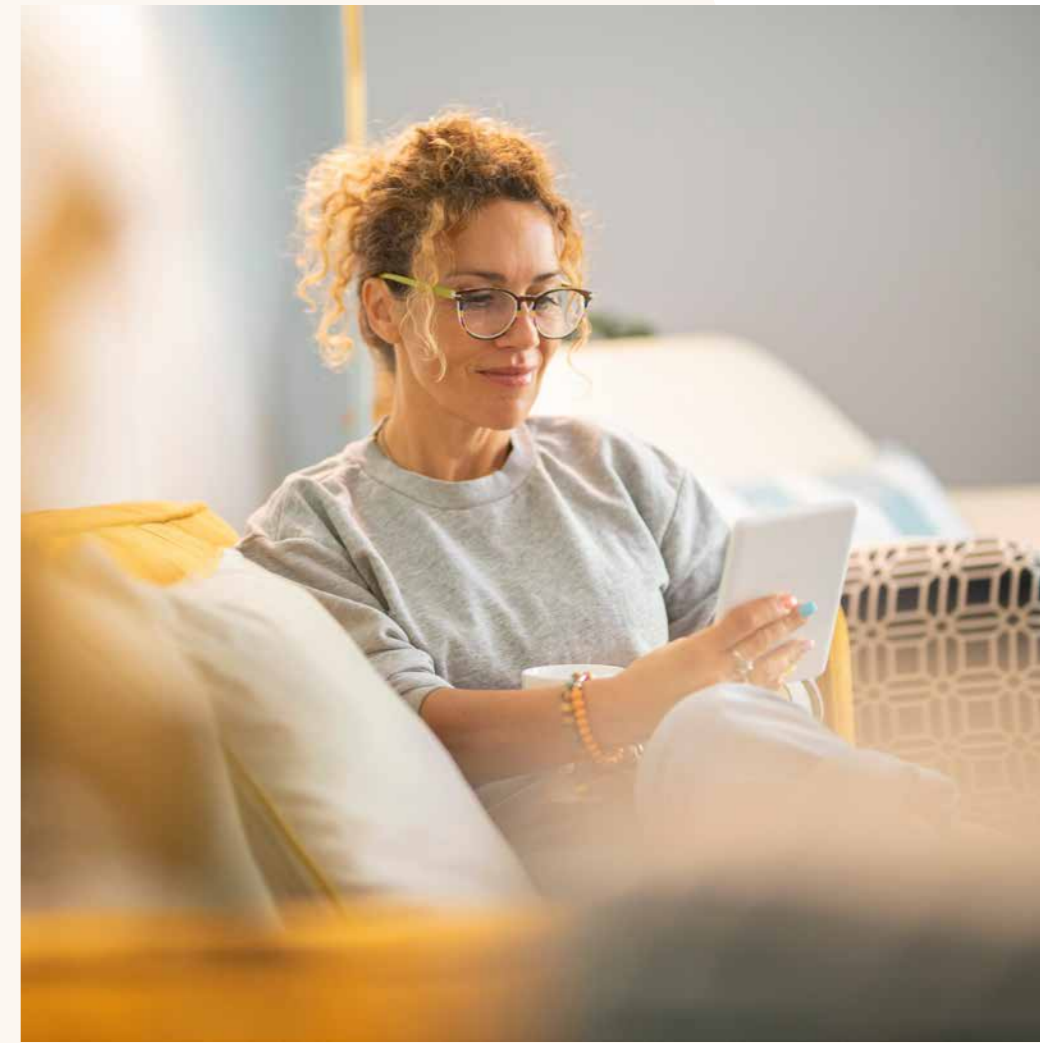


Solsletta består av lyse og moderne leiligheter med gjennomtenkte planløsninger, kvalitetsmaterialer og stilrene detaljer. Her får du flislagte bad, elegante kjøkken, lune tregulv og en harmonisk helhet i alle rom.

Bygget har et moderne uttrykk med kombinasjon av tre og platekledning, rause vindusflater og private balkonger/terrasser – perfekte uteplasser for å nyte solen.

På Solsletta får du en bolig som kombinerer komfort, kvalitet og et tidløst design – et hjem å trives i fra første dag.

**Velkommen!**



# Solsletta - nært og kjært

Boligene på Solsletta byr på et tilbaketrukket og rolig liv – med nærhet til alt det som betyr noe i hverdagen. En kort spasertur unna finner du Tingsaker, som et naturlig bindeledd mellom den idylliske sørlandsbyen og E18. Herfra har man gode bussforbindelser som tar deg både bærekraftig og effektivt videre – enten du skal mot Kristiansand eller Oslo



På sykkel eller til fots når du sentrum på få minutter. Her venter en sjarmerende kystby med små, hvitmalt trehus, koselige kafeer og et yrende liv om sommeren. Sentrum inviterer med noe for både store og små. Alt fra lokale nisjebutikker og restauranter med kortreist mat, til den populære kiosken som vi vil påstå at kan friste med Norges beste softis.



## AVSTANDER I BIL:

Treningscenter:	1 min
Dagligvare:	2 min
Lillesand Senter:	3 min
Lillesand sentrum:	4 min
Barnehage:	3 min
Barneskole:	4 min
Ungdomsskole:	3 min
VGS:	3 min
E18:	4 min

I nærområdet finner du også gode barnehage- og skoletilbud på Møglestu, Borkedalen og Brentemoen – alt innen komfortabel gang- eller sykkelavstand. Solsletta kombinerer det beste av to verdener – et fredelig og tilbaketrukket nabolag, samtidig som du har kort vei til handel, natur og sjø





Bare noen minutter unna finner du Lillesand Senter, et moderne og levende møtested i hjertet av tingsaker som rommer alt du trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikk, apotek, treningssenter, bakeri og en rekke butikker innen mote, interiør, helse og velvære.

Senteret har et trivelig miljø med alt fra kaffekos til praktiske ærend – et naturlig samlingspunkt for både hverdag og helg.



# Leilighetene

Her presenterer vi et bredt utvalg av lyse og moderne leiligheter med tidsriktige løsninger, hvor kvalitet og komfort står i sentrum.



Vi har hatt fokus på at alle leilighetene skal ha gode lysforhold og fint utsyn mot omgivelsene.

Med listefrie overganger, sparklete og malte flater og parkett på gulv får du et stilrent uttrykk som passer både den klassiske og den moderne stilen. Kjøkkenet og baderomsinnredning leveres i god kvalitet, med mulighet for å velge mellom flere farger og fronter for å sette ditt personlige preg.

Badene har fliser i storformat og vegghengt toalett, mens de innvendige detaljene – som dører, beslag og listverk – gir et helhetlig og elegant preg.

Her bor du komfortabelt, med gode planløsninger, lune fargevalg og gjennomtenkte detaljer. Solsletta kombinerer det praktiske med det estetiske – et hjem du vil trives i fra første stund.

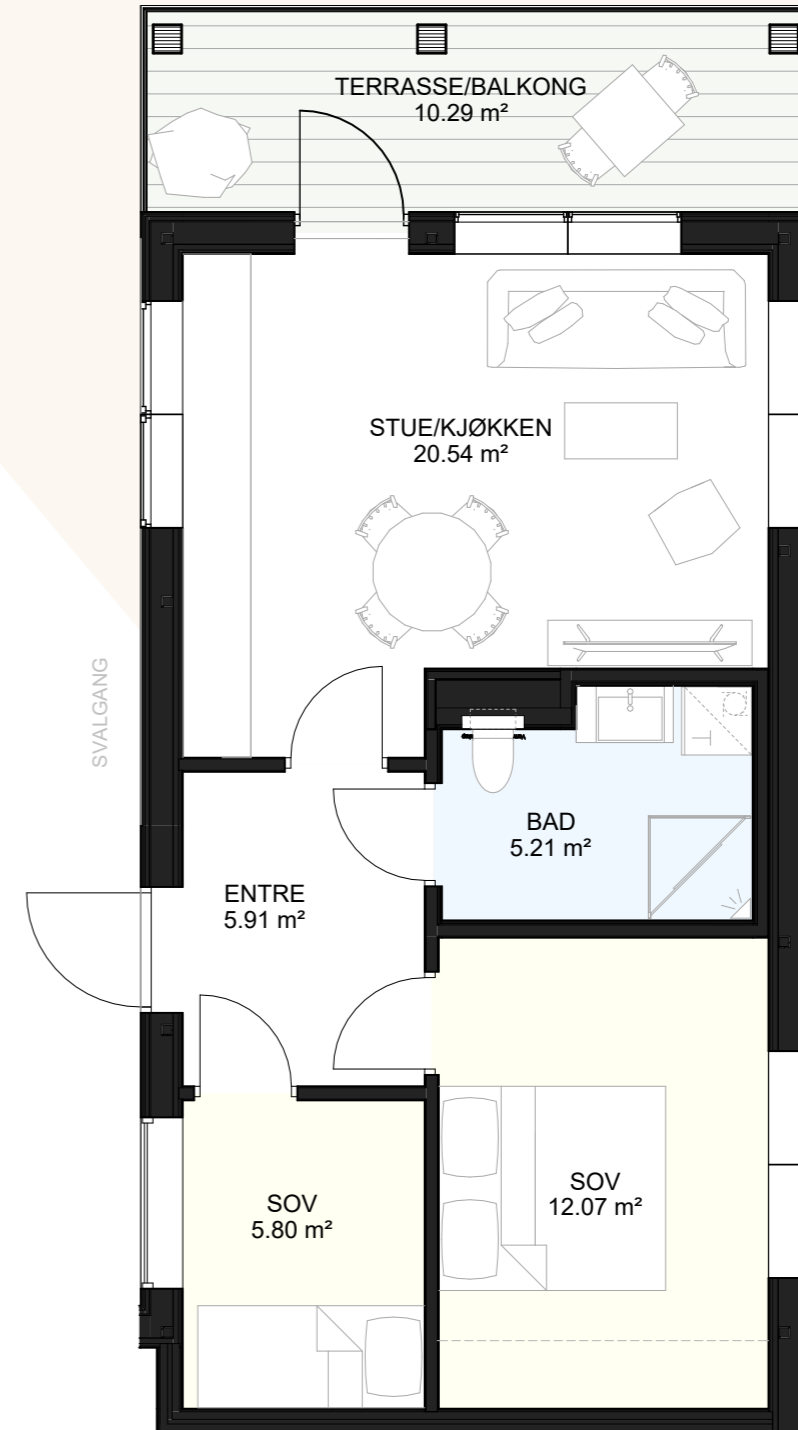


# Leilighetstype A

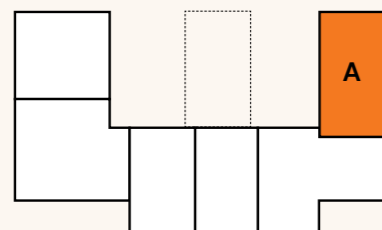
Flott plassert hjørneleilighet, med gjennomlys og solrik terrasse/  
balkong vendt inn mot den rolige bakhagen.



BRA-i 52,6 m<sup>2</sup>    BRA-e (bod) 5 < m<sup>2</sup>    Terrasse/balkong 10,3 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

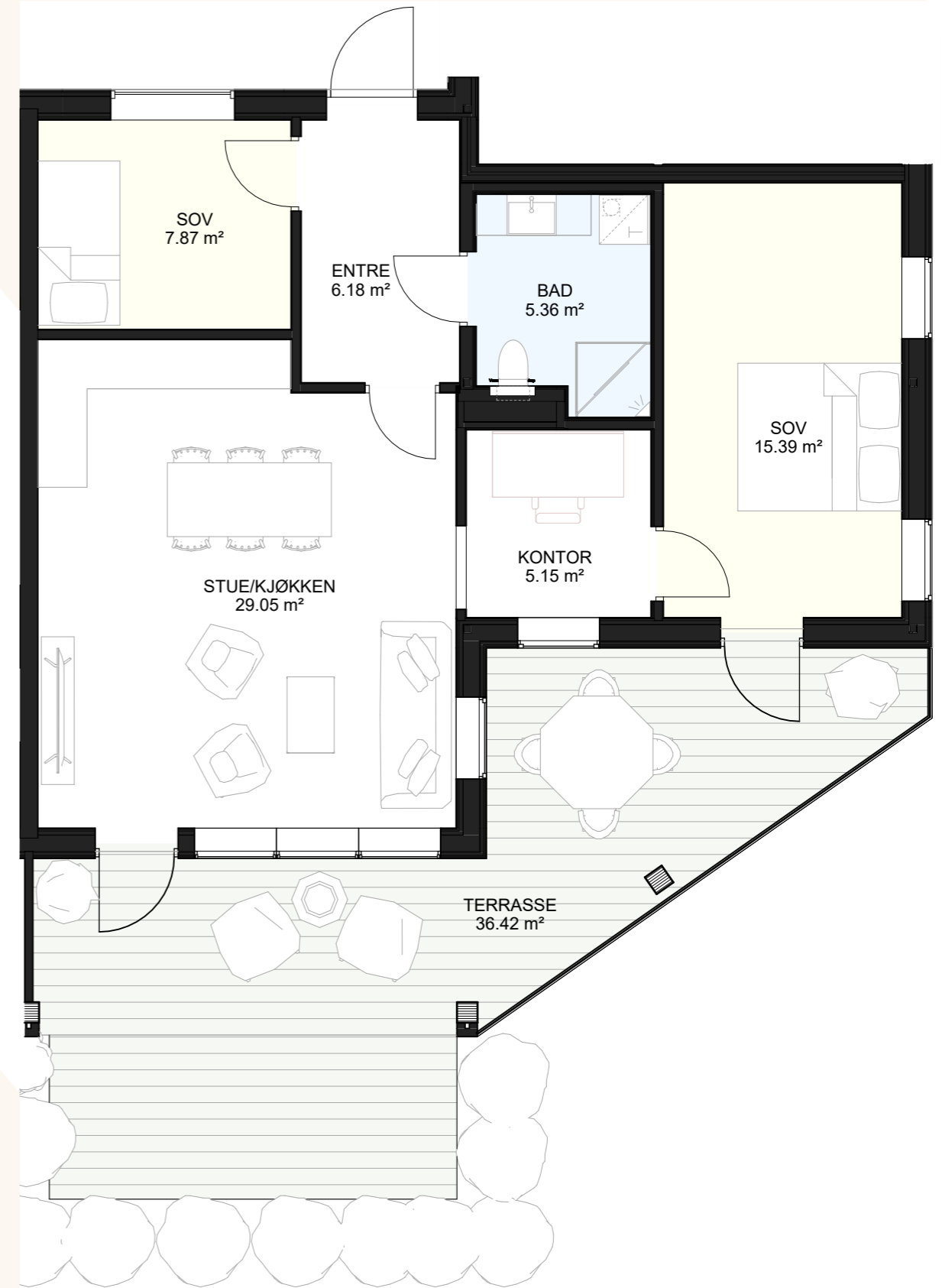
4. etg.	H0401	Kr. 3.440.000,-
3. etg.	H0301	Kr. 3.240.000,-
2. etg.	H0201	Solgt
1. etg.	H0101	Kr. 2.840.000,-

← FV420 →

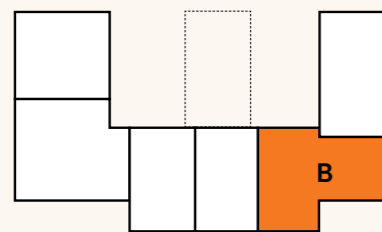
# Leilighetstype B1

Romslig hjørneleilighet, med 2 soverom og stor terrasse/balkong med utsyn mot hage og omgivelsene rundt.

BRA-i 72,8 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 36,4 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

1. etg. H0102 Kr. 4.040.000,-

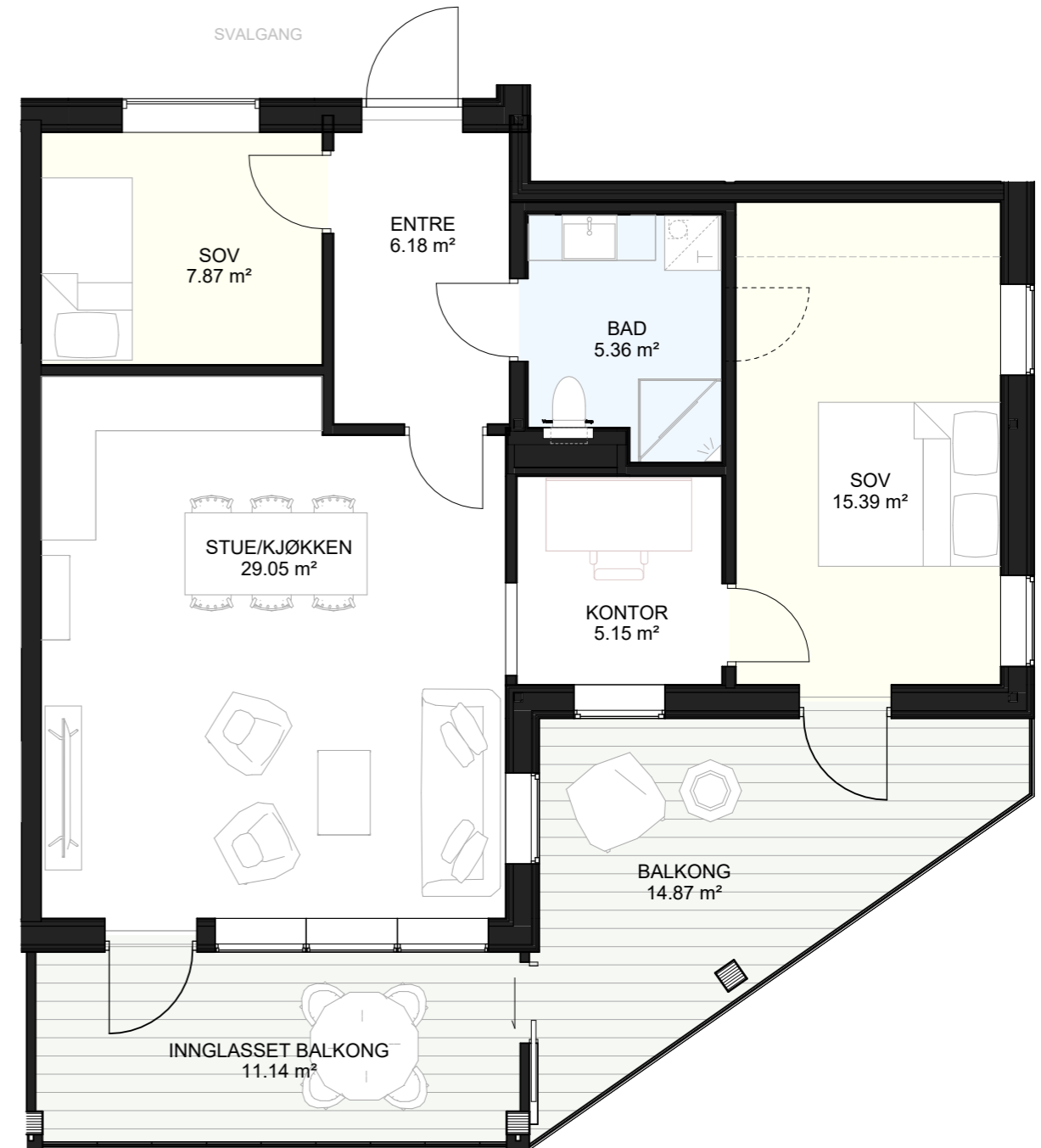
← FV420 →

# Leilighetstype B2

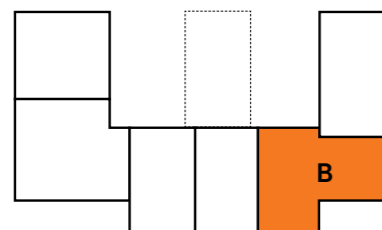
Romslig hjørneleilighet, med 2 soverom og stor terrasse/balkong – hvor deler er innglasset – med utsyn mot hage og omgivelsene rundt.



BRA-i 72,8 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 26 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

- 3. etg. H0302 Kr. 4.740.000,-
- 2. etg. H0202 Kr. 4.250.000,-

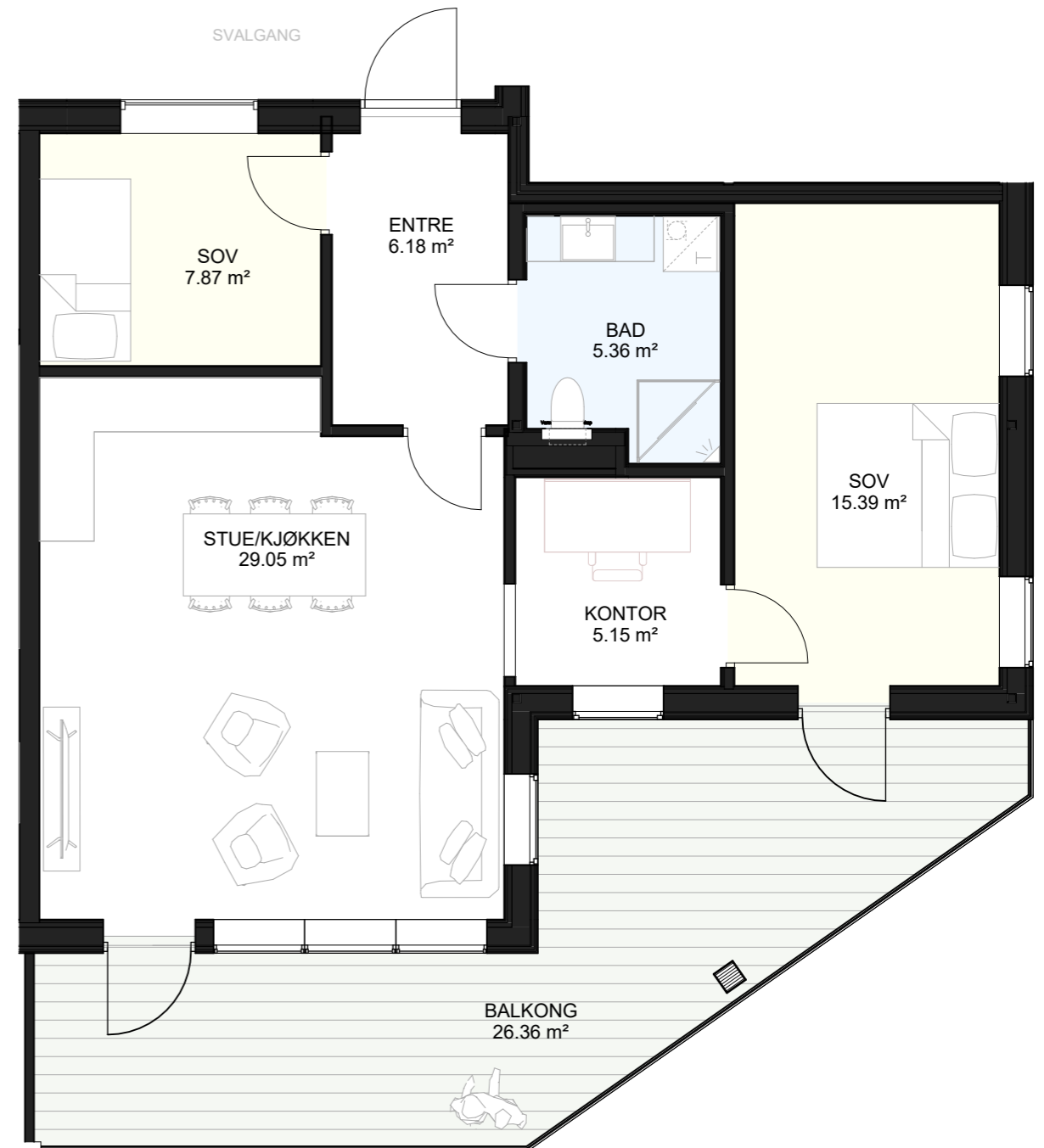
← FV420 →

# Leilighetstype B3

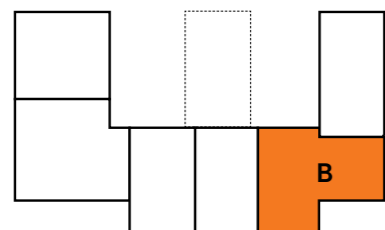
Romslig hjørneleilighet, med 2 soverom og stor terrasse/balkong, med utsyn mot hage og omgivelsene rundt.



BRA-i 72,8 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 26,4 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

4. etg. H0402 Kr. 4.940.000,-

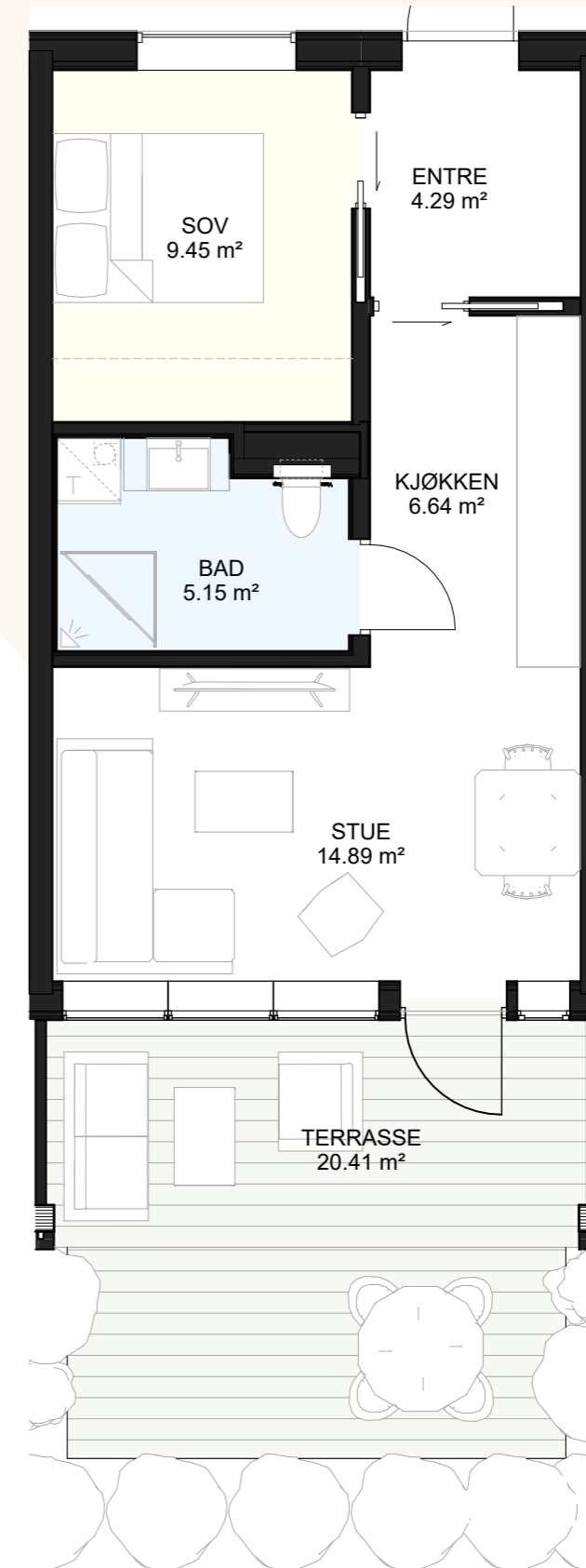
← FV420 →

# Leilighetstype C1

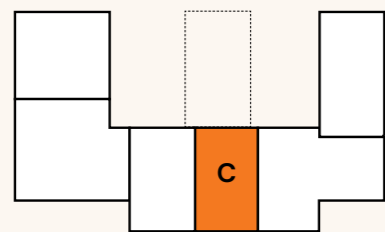
Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet terrasse/balkong med gode lysforhold mot sydøst.



BRA-i 43,2 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 20,4 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

1. etg. H0103 Kr. 2.640.000,-

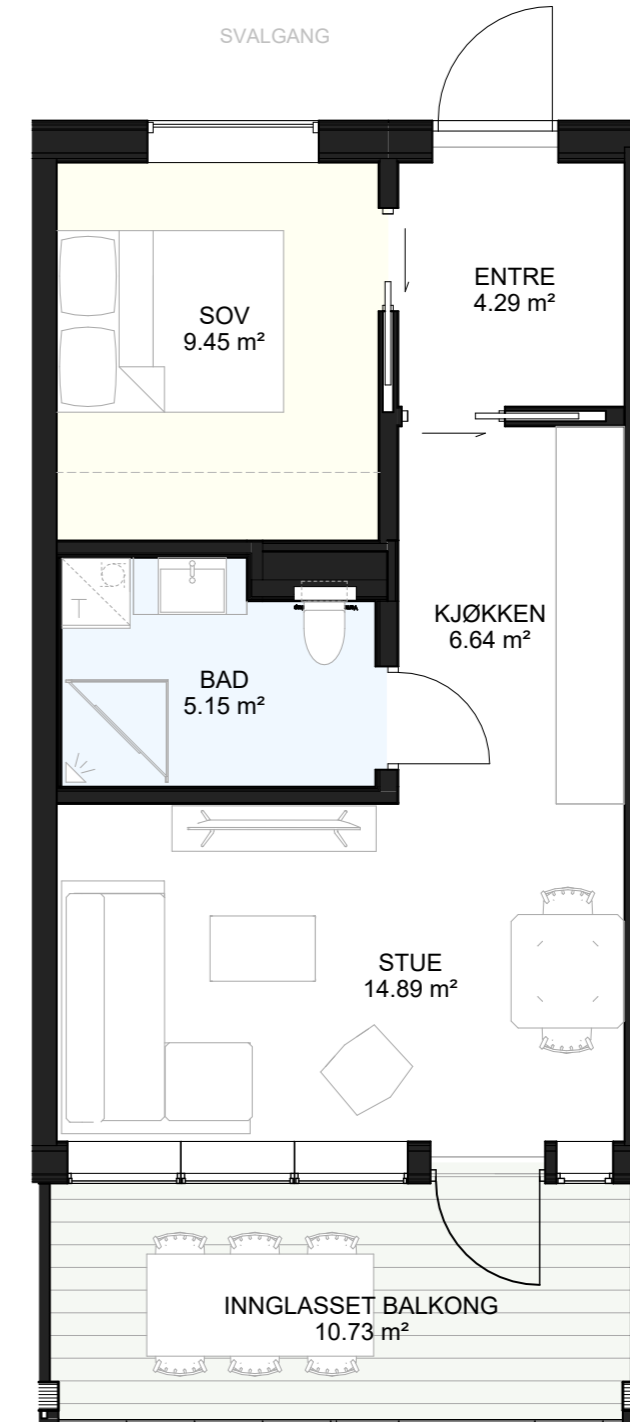
← FV420 →

# Leilighetstype C2

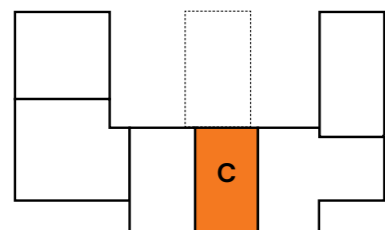
Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet og innglasset balkong med gode lysforhold mot sydøst.



BRA-i 43,2 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 10,7 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

- 3. etg. H0303 Solgt
- 2. etg. H0203 Solgt

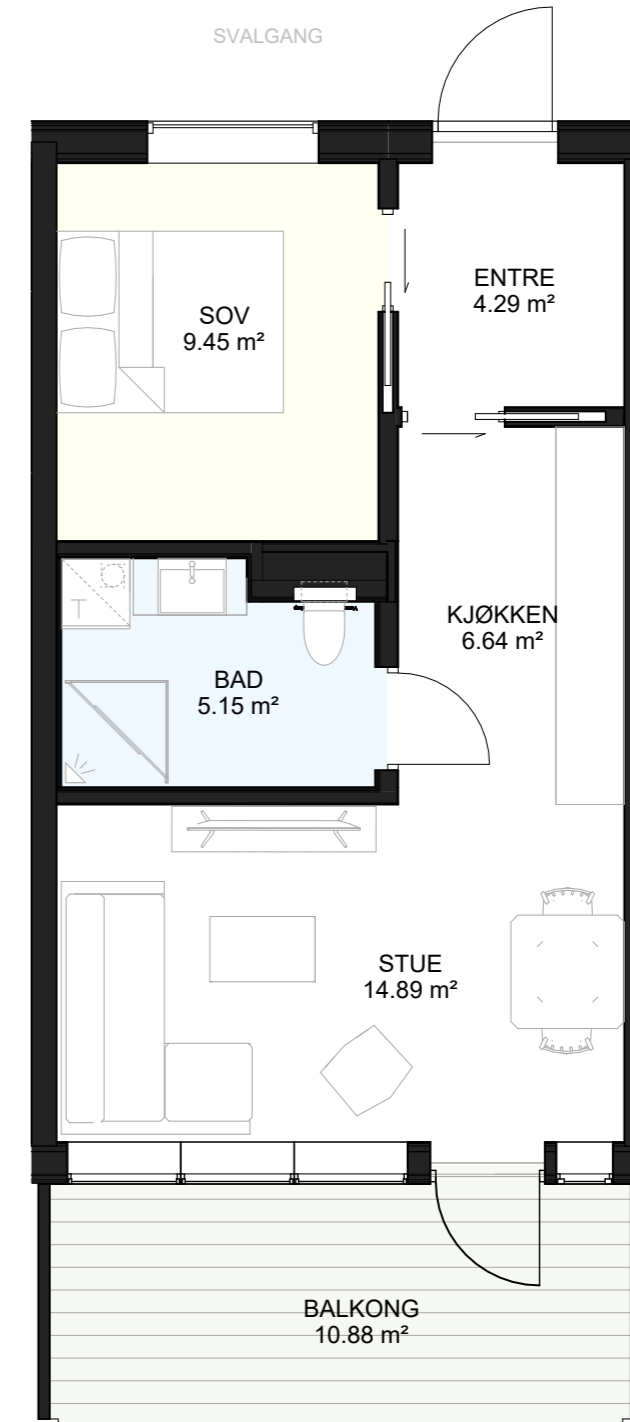
← FV420 →

# Leilighetstype C3

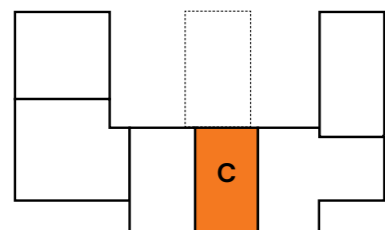
Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet terrasse/balkong med gode lysforhold mot sydøst.



BRA-i 43,2 m<sup>2</sup>    BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup>    Terrasse/balkong 10,9 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

4. etg. H0403    Kr. 3.340.000,-

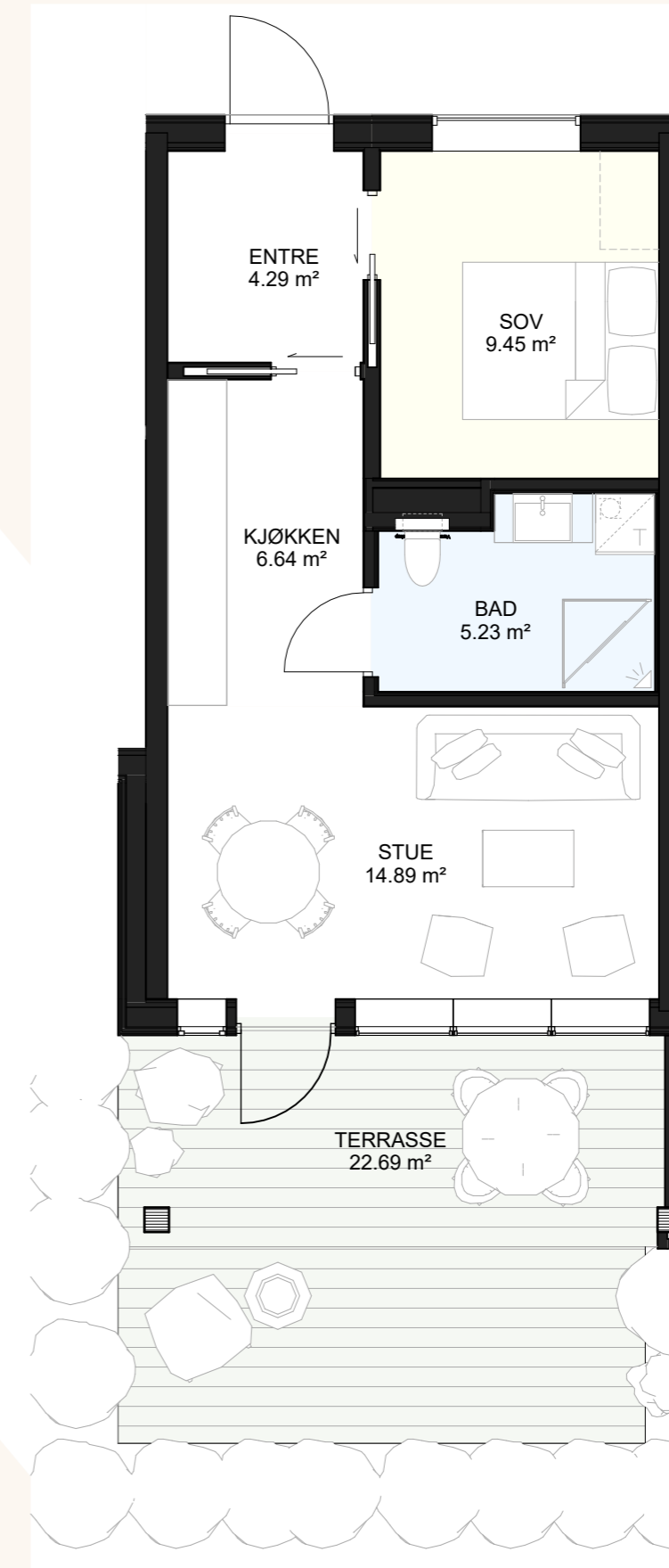
← FV420 →

# Leilighetstype D1

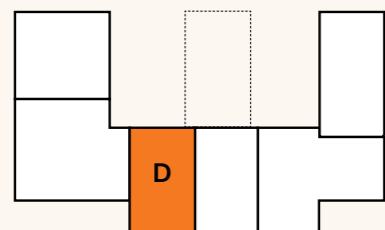
Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet terrasse/balkong med gode lysforhold mot sydøst.



BRA-i 43,2 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 22,7 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

1. etg. H0104 Kr. 2.740.000,-

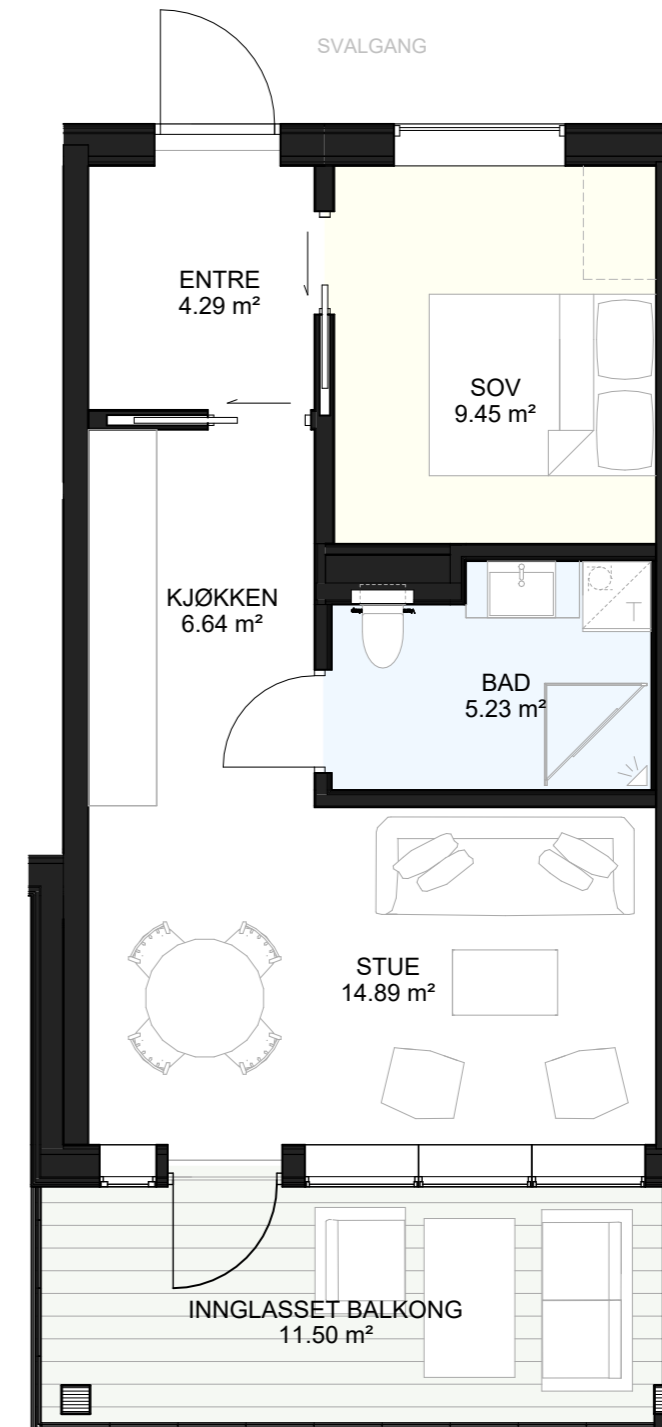
← FV420 →

# Leilighetstype D2

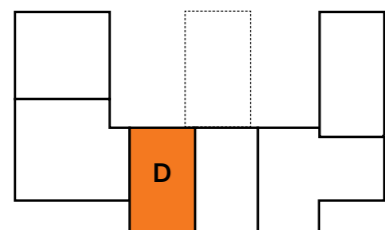
Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet og innglasset balkong med gode lysforhold mot sydøst.



BRA-i 43,2 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 11,5 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

3. etg. H0304 Solgt  
2. etg. H0204 Kr. 2.940.000,-

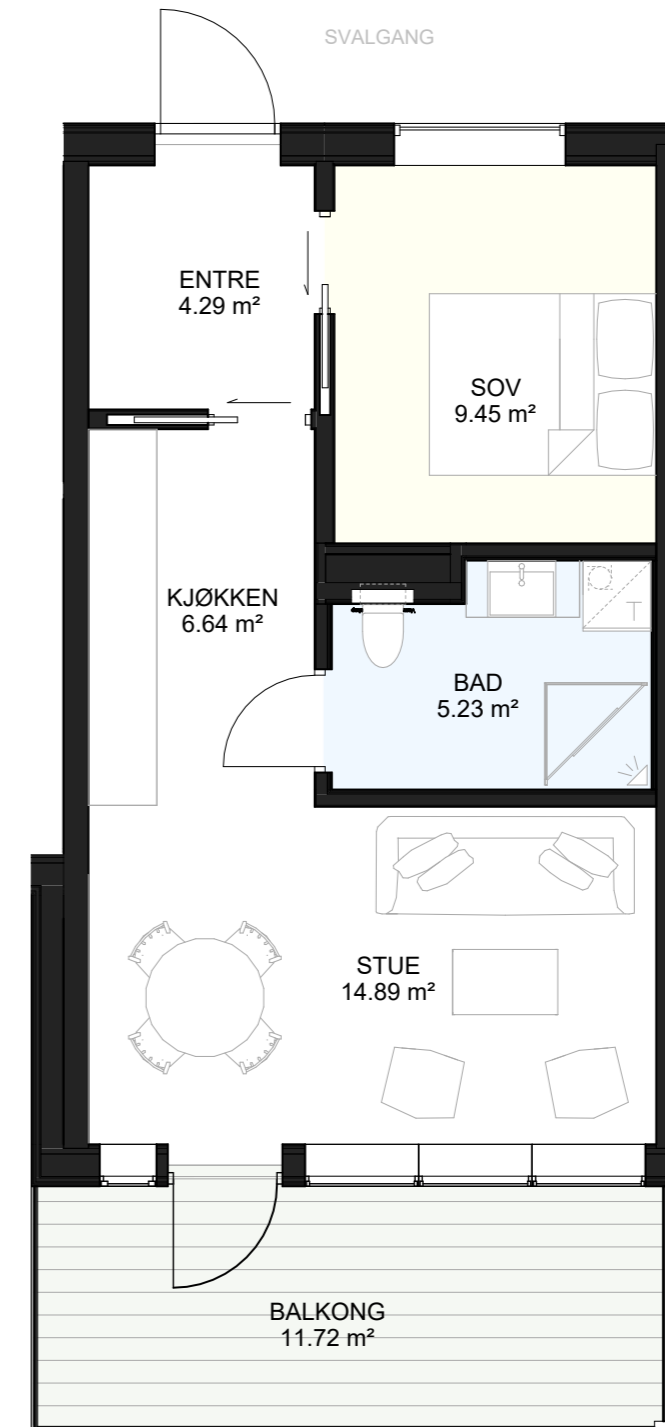
← FV420 →

# Leilighetstype D3

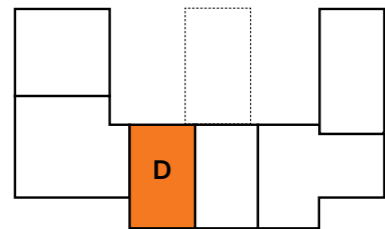
Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet terrasse/balkong med gode lysforhold mot sydøst.



BRA-i 43,2 m<sup>2</sup>    BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup>    Terrasse/balkong 11,7 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

4. etg. H0404    Kr. 3.440.000,-

← FV420 →

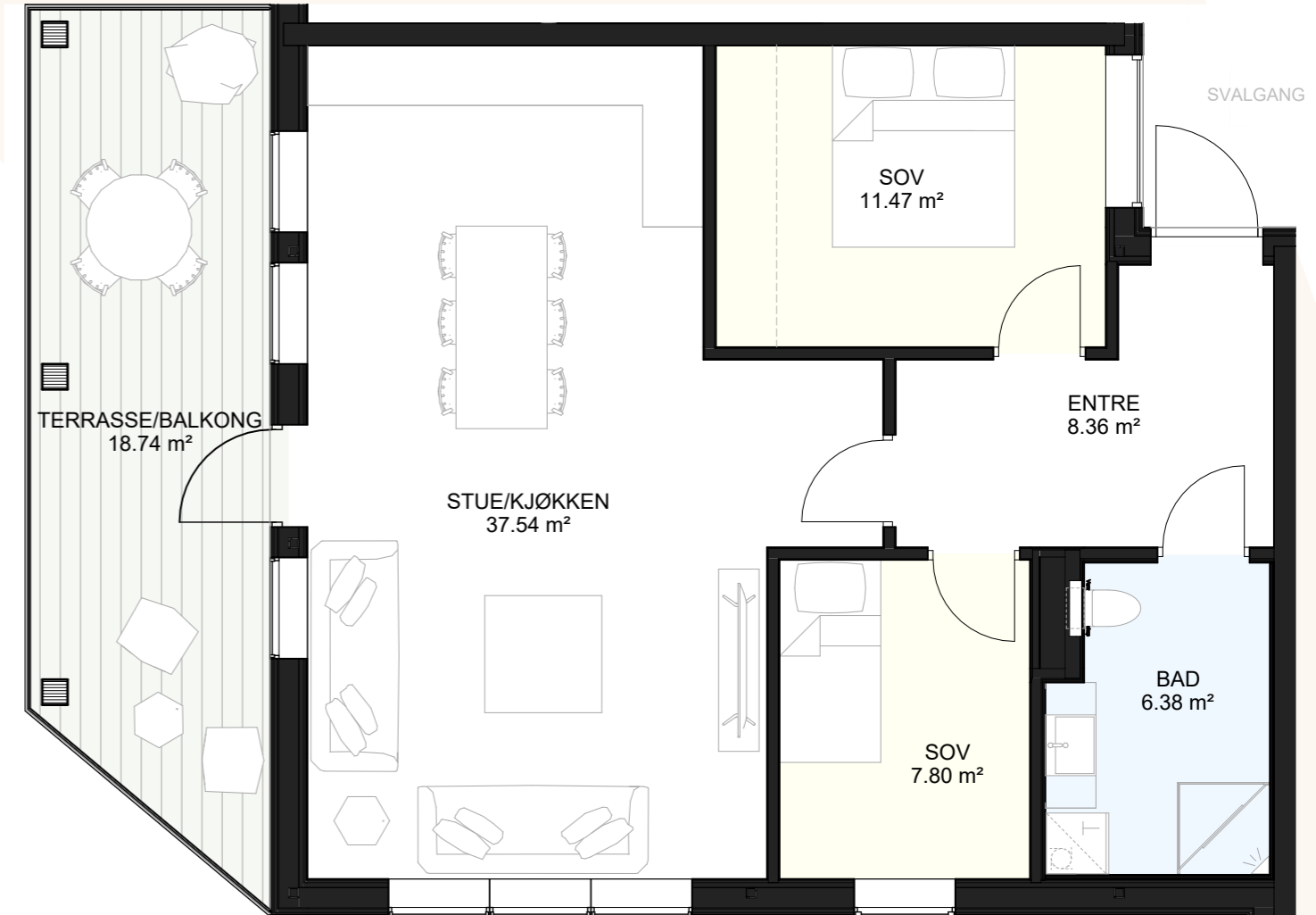
# Leilighetstype E

Romslig hjørneleilighet, med 2 soverom og stor terrasse/balkong mot sydvest - noe som gir ypperlige solforhold.

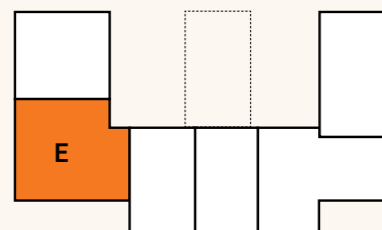
BRA-i 75 m<sup>2</sup>

BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup>

Terrasse/balkong 18,7 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

4. etg.	H0405	Kr. 5.240.000,-
3. etg.	H0305	Kr. 4.940.000,-
2. etg.	H0205	Kr. 4.740.000,-
1. etg.	H0105	Kr. 4.440.000,-

← FV420 →

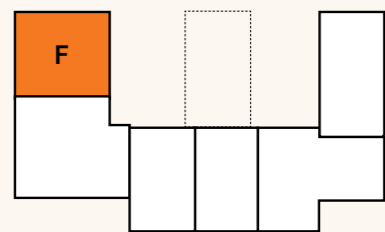
# Leilighetstype F

Herlig plassert hjørneleilighet med gjennomlys, og stor terrasse/ balkong mot sydvest - noe som gir ypperlige solforhold.

BRA-i 57,2 m<sup>2</sup>    BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup>    Terrasse/balkong 11 m<sup>2</sup>



Plassering



Utvalg og priser inkl. 1 p-plass i kjeller:

- 4. etg. H0406 Solgt
- 3. etg. H0306 Solgt
- 2. etg. H0206 Kr. 3.340.000,-
- 1. etg. H0106 Solgt

← FV420 →

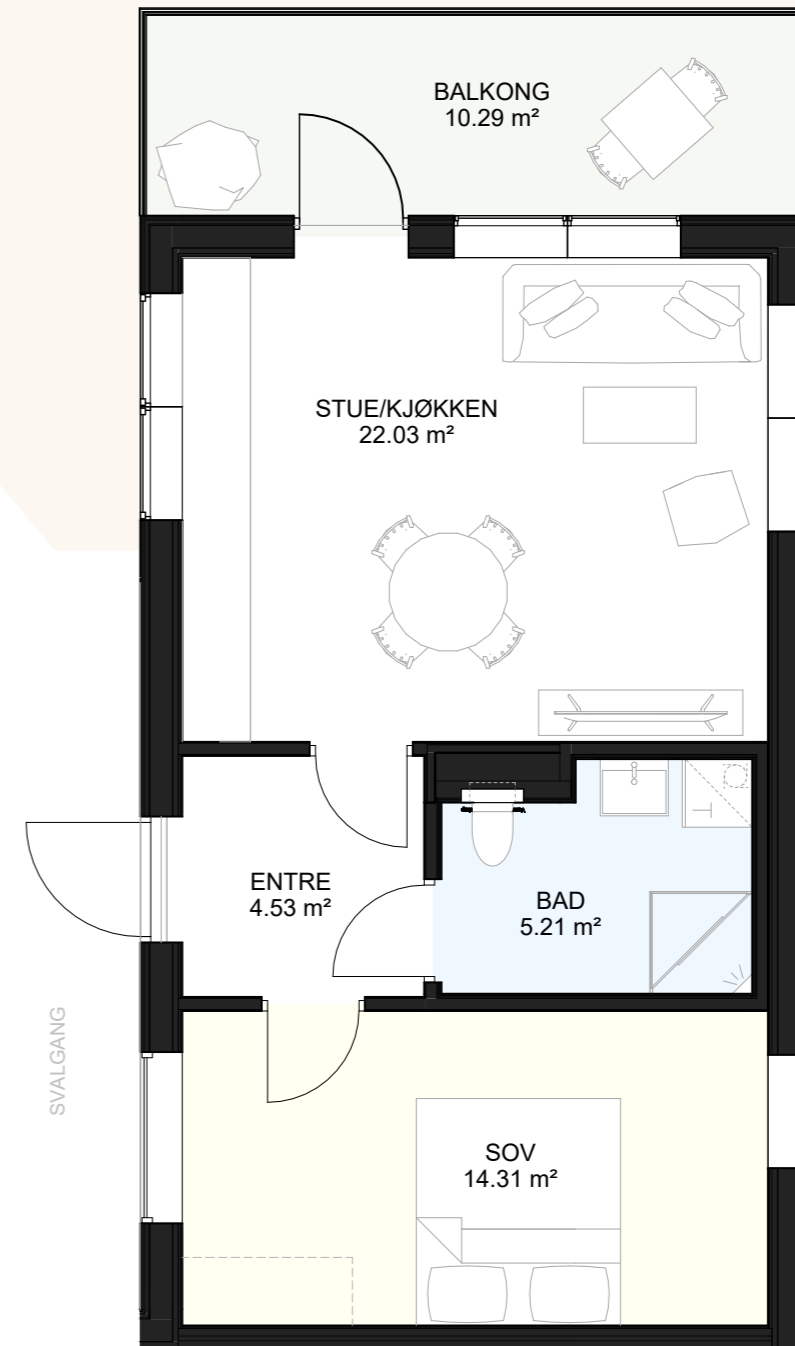


# Leilighetstype G

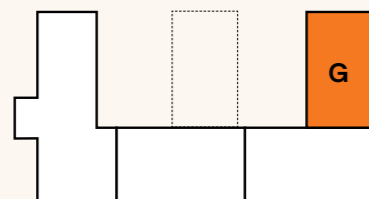
Flott plassert toppleilighet, med gjennomlys og solrik balkong med god utsikt, vendt inn mot den rolige bakhagen.



BRA-i 48,6 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 2,5-5 m<sup>2</sup> Balkong 10,3 m<sup>2</sup>



Plassering



Pris inkl. 1 p-plass i kjeller:

5. etg. H0501 Kr. 3.740.000,-

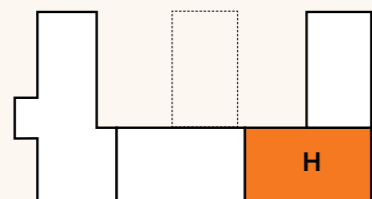
# Leilighetstype H

Romslig toppleilighet, med 2 soverom og en fantastisk balkong med topp solforhold og utsikt mot byen og havet.

BRA-i 63,9 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 5 < m<sup>2</sup> Balkong 26,8 m<sup>2</sup>



Plassering



Pris inkl. 1 p-plass i kjeller:

5. etg. H0502 Kr. 5.140.000,-

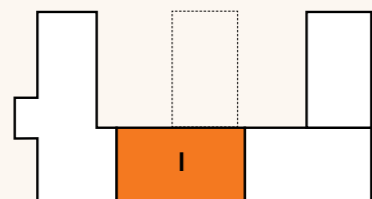
# Leilighetstype I

Gjennomgående leilighet, med utsyn både mot øst og vest og romslig, skjermet terrasse/balkong med gode lysforhold mot sydøst.

BRA-i 62 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup> Balkong 29,3 m<sup>2</sup>



Plassering



Pris inkl. 1 p-plass i kjeller:

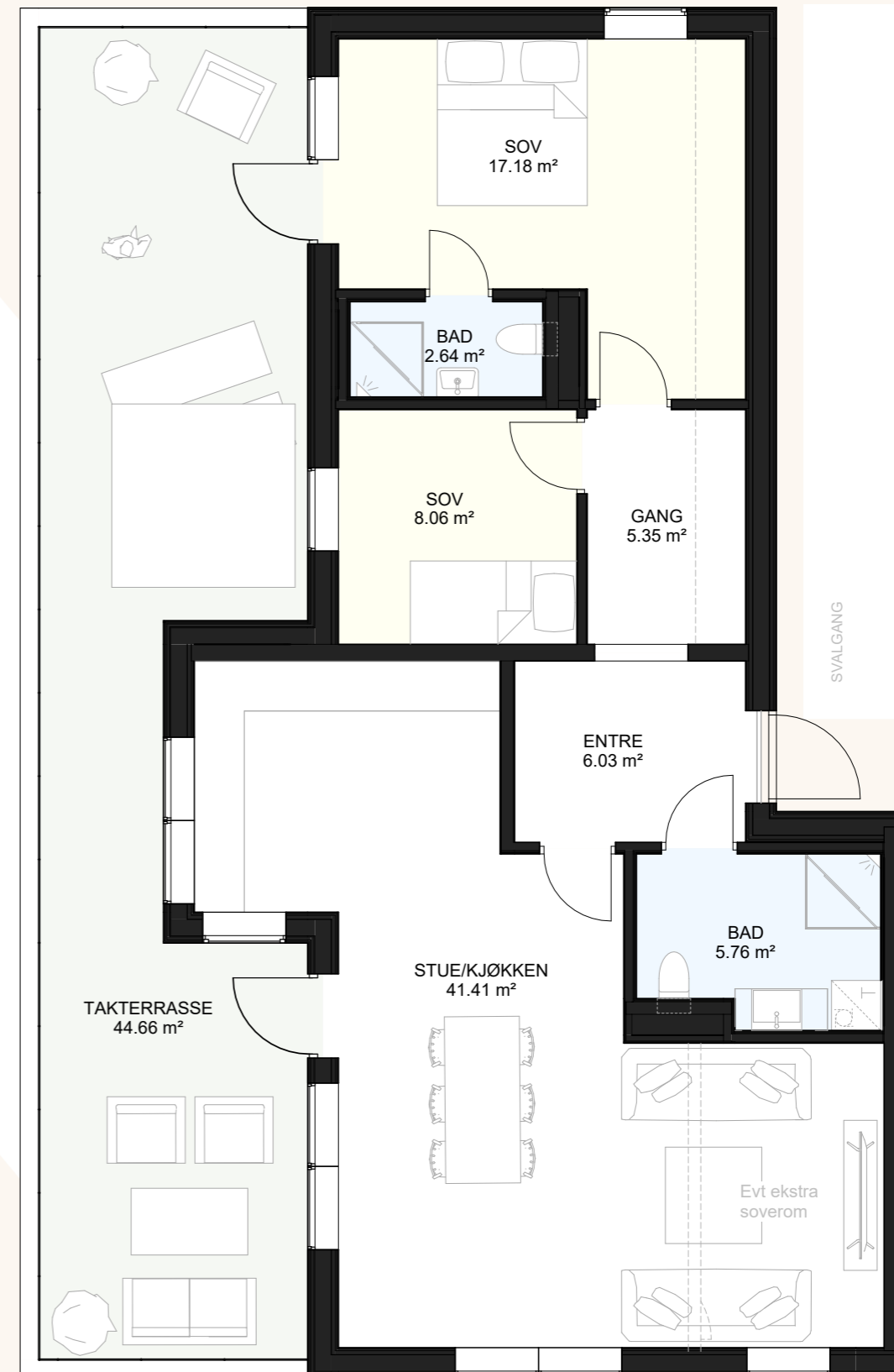
5. etg. H0503 Kr.5.140.000,-

# Leilighetstype J

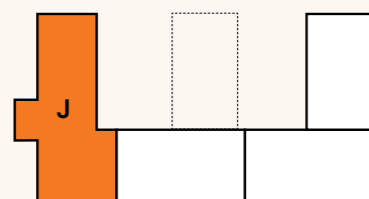
Stor og gjennomlyst toppleilighet med stor balkong, utsikt i stort sett alle retninger og ypperlige solforhold.



BRA-i 92 m<sup>2</sup> BRA-e (bod) 5< m<sup>2</sup> Terrasse/balkong 44,6 m<sup>2</sup>



Plassering



Pris inkl. 1 p-plass i kjeller:

5. etg. H0504 Kr. 7.840.000,-



# Sol-/skyggeforld

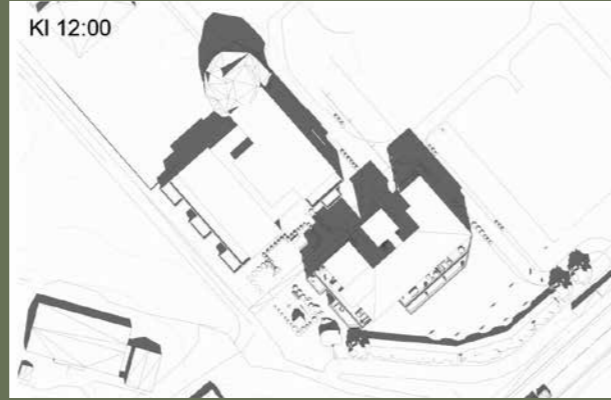
▼ 20. MARS



KI 12:00



▼ 21. JUNI



KI 12:00



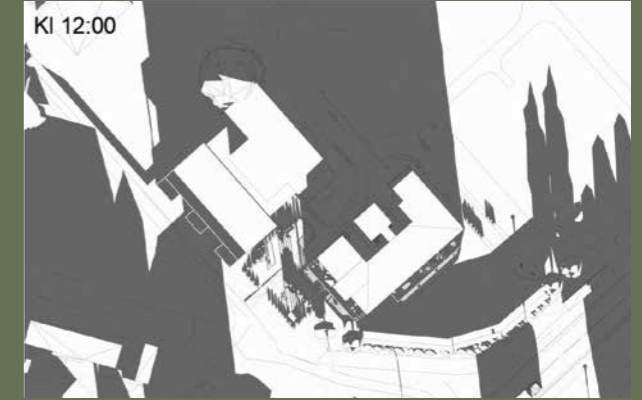
▼ 22. SEPTEMBER



KI 12:00



▼ 21. DESEMBER



KI 12:00



▼ 20. MARS



KI 16:00



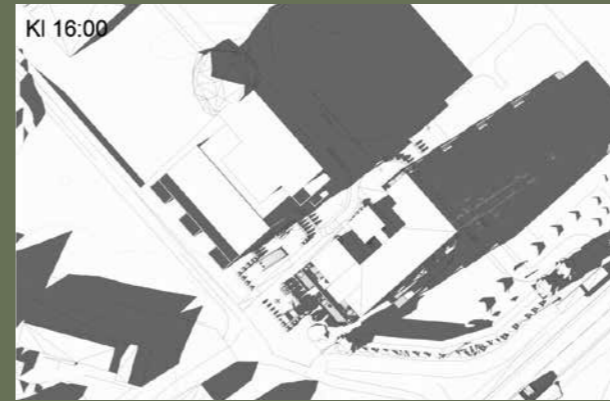
▼ 20. MARS



KI 16:00



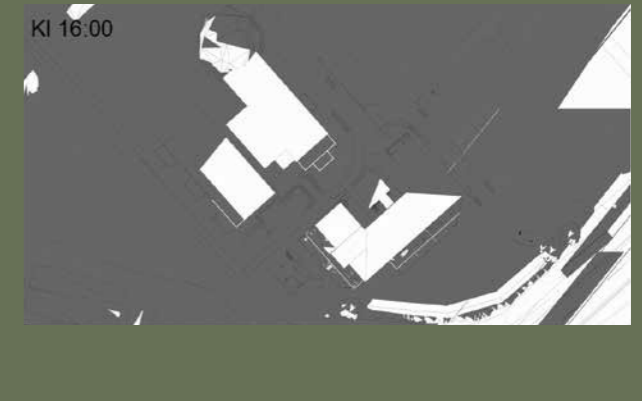
▼ 20. MARS



KI 16:00



▼ 20. MARS



KI 16:00



# Rombeskrivelse

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VARME	INNREDNING	ANNET
Entre	1-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og malt overflate	Nedforet himling, sparklet og malt.		Iht NEK 400. Ventilasjonslegg.		Vannbåren gulvvarme.		Inngangsdør leveres ferdig malt iht. arkitektens beskrivelse
Soverom	1-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og malt overflate	Nedforet himling, sparklet og malt.		Iht NEK 400.				
Bad	Flis 60x60. 5x5 i dusjsone. 3 fargevalg, prostone eller tilsvarede	Flis 60x60 på vegg. 3 fargevalg, prostone el tilsvarede.	Nedforet himling, sparklet og malt.		Iht. NEK 400. Stikkontakt for vask/tørk der dette er illustrert	Dusjhjørne og dusjarmatur med takdusj. Vegghengt toalett. Ett-greps blandebatteri til servant. Opplegg for vaskemaskin der dette er vist.	Vannbåren gulvvarme.	Servantskap hvit med skuffer, speil med lys. Bredde 80cm.	
Stue	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og malt overflate	Nedforet himling, sparklet og malt.		Iht. NEK 400. TV/Datapunkt		Vannbåren gulvvarme.		
Kjøkken	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og malt overflate	Nedforet himling, sparklet og malt.		Iht. NEK 400. Benkbelysning under overskap. Stikkontakter til kjøkkenapparater på vegg.	Ettgreps kjøkken kran med avstenging for oppvaskmaskin	Vannbåren gulvvarme.	KjøkkenInnredning til verdi av kr. 60.000,-. Hvitevarer ikke inkludert	
Bod	1stavs hvitpigmentert eikeparkett	Sparklet og malt overflate	Nedforet himling, sparklet og malt.		iht NEK 400. Lys i tak				
Balkong / takterasse	Impregnerte terrassebord	Stål spilerekkverk			Dobbel stikkontakt på vegg. Utelys på vegg.				Enkelte leiligheter har innglassing.
Sportsbod i kjeller	Betong, støvbundet	Tette betong yttervegger (støvbundet) med netting-inndeling	Malt til full dekk		Felles belysning, stikkontakt på fellesanlegg.		Uisolert		

# Leveransebeskrivelse

## Bæresystem

Hovedbæresystem i stål og betong. Trappe- og heis hus, etasjeskiller, samt trapper i betong. Skillevegger mellom leiligheter i betong, tre enkelte steder.

## Yttertak

Bygningene har ”flate tak” som tekkes.

## Yttervegger

Plate og trekledning.

## Vinduer

Aluminiums beslåtte trevinduer. Arkitekt tilpasser fargevalg slik at det samspiller med det utvendige byggeriet for øvrig.

For plassering og utforming av vinduer kan det komme mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering, da ikke alle søyler for bæring er plassert.

## Balkonger/terrasser

Ballongdekkene utføres med impregnerte terrassebord på betong. Stålrakkverk på balkong. Som utgang til balkong leveres slagdør iht. tegning. Enkelte leiligheter har innglassede balkonger.

Takrenner og nedløp er ikke vist på tegning, da plassering ikke er avklart enda.

## FELLESAREAL OG UTMOMHUS

### Felles atkomstareal

Felles innvendige atkomstsarealer vil få vegger i betong/gips sparklet og malt med farger etter arkitektens beskrivelse. Flisbelagte gulv i innvendige fellesarealer og trappeløp, med sokkel- og oppkantflis. Det leveres felles skilting og 1 postkasse til hver leilighet i fellesareal. Postkasseskilt og evt. dørskilt bekostes av beboer/sameiet.

## Utomhus arbeider

Felles utomhusareal vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan. Endringer på utforming og omfang kan forekomme som følge av produkter, prosjektering og behandling hos offentlige myndigheter.

## Parkeringsarealer

Det er avsatt arealer til parkering, sykkelparkering og sportsboder i kjeller. Parkeringskjelleren leveres ferdig oppmerket og med låsbar automatisk port som beboerne styrer med telefon / digital lås eller portåpner. Heis vil gå fra kjeller til alle etasjer. Gulv i parkeringskjeller leveres i betong som støvbindes.

## Opplegg for elbil

Det forberedes for lading av elbil. Ladeboks leveres som tilvalg.

## Sportsbod i fellesareal

Bodene er lokalisert i parkeringskjeller i tilknytning til hver oppgang der dette er mulig. Det blir levert 1 stk. bod til hver leilighet. Betonggulv og vegger i betong støvbindes.

## LEILIGHETENE

### Innvendige vegger

Leilighetsskillevegger utføres iht. forskriftsmessige krav til brann og lyd. Innervegger utføres i betong eller stenderverk med gipsplater og behandles iht. romskjema.

### Himlinger

Alle tak sparkles til jevne flater og males, nedforet himling. Listefri overgang mellom vegg og tak. Det vil bli belistning rundt dører, men listefritt rundt vinduer. Høyde vil være ca. 2,4m i stue/kjøkken, og ca. 2,2m i rom med tekniske føringer. Innboksing av ventilasjonskanaler og rørføring. Brannsikringstiltak (herunder balkong) må påregnes. Eksakte

himlingshøyder vil kunne bli justert som følge av detaljprosjektering.

### Farger i leiligheten

Det kan velges mellom 3 farger fra et forhåndsdefinert utvalg, hvorav klassisk hvit er en. Den valgte fargen vil gjelde for hele leiligheten. Ønsker utover dette er tilvalg.

### Dører

Inngangsdørene til leilighetene leveres i solid utførelse i henhold til gjeldende lydkrav, ferdig malt fra fabrikk. Innvendige dører i leiligheten leveres med plane hvite overflater.

### Gulv og gulvlistverk

I stue, kjøkken og soverom, entré legges herdet tregulv. En-stavs parkett. Det leveres lister i samme utseende som gulv.

### Beslag og nøkkelssystem

Dører og vinduer leveres med nødvendige beslag i god design. Hver leilighet får 3 sett nøkler i system, som passer til inngangsdør leilighet og sportsbod.

### Kjøkken- og baderomsinnredning

Kjøkken leveres i henhold til tegning og det kan velges mellom et utvalg farger på kjøkkenfronter og benkeplate.

Omfanget av innredningen fremgår av kjøkkentegning, fra Aubo/Strai. Det er inkludert baderomsinnredning iht tegning. Hvitevarer er ikke inkludert i standardleveransen.

### Bad

Gulv leveres med keramiske storformatfliser i god kvalitet. På bad leveres fliser også på vegg. Se romskjema. Leilighetene leveres med veggmonterte WC.

## Plassering av tekniske installasjoner

Ventilasjonsaggregat monteres fortrinnsvis i entré eller baderoms-himling. Varmefordelingsskap og rørskap etableres på bad der dette er hensiktsmessig.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Oppvarming og ventilasjon

Alle målere for varmt- og kaldt vann er forberedt for fjernavlesing. Sameiet avgjør og tar kostnader ved bruk av denne løsningen. Hver enkelt leilighet får balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Elektro

Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Sikringskap med automatbrytere, forøvrig skjult anlegg og synlig anlegg på brann og lydvegger.

Alt strømforbruk i fellesarealer, garasjer, sportsboder, utearealer etc. registreres på en felles måler og må fordeles på leilighetene etter en omforent nøkkel. Hver leilighet får kontakter for tilkobling til TV og data i stue. For øvrig iht. gjeldende NEK-krav - se romskjema for detaljer.

### Lyd og brannkrav

Bygningene blir oppført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

### Heis

Det blir levert heis iht. gjeldende teknisk forskrift.

### Brannalarmanlegg

Det blir levert brannalarmanlegg iht. gjeldende teknisk forskrift. Bolig og parkeringskjeller sprinkles iht. gjeldende tekniske forskrifter.

## TV- og internett

Leilighetene leveres klare for tilkobling til bredbåndsleverandør som blir valgt av utbygger.

## Solavskjerming

Solavskjerming kan velges som tilvalg.

## FORBEHOLD

Det tas forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelse forutsatt at den generelle standarden ikke forringes.

Det kan forekomme endringer i forhold til sjaktplasseringer og veggtykkelser under den videre prosjekteringen av bygget.

Det tas forbehold om avvik i beskrivelse og mindre endringer/tilpasninger i fasadene som følge av detaljbearbeidelse og godkjenning fra offentlige myndigheter.

Det må påregnes sjakt/innboksinger/nedforinger for tekniske føringer og søyler for bæring som ikke er vist på tegninger.

Listfri utførelse mellom tak/vegg kan medføre svinnsprekker i overgang tak/vegg. Slike sprekker/riss anses ikke som en mangel av leveranse.

Utstyr og innredning som ikke står i romskjema, men er vist på plantegningen er ikke med i leveransen. (Til orientering er garderobeskap vist i plantegning fra 40–60 cm i dybde, tilpasset rommets utforming og gjeldene tilgjengelighetskrav. Senger tegnet inn på plantegninger kan varierer i fra 90–160 cm i bredde tilpassetrommets utforming og gjeldende krav).

Alle illustrasjoner, perspektiver og foto

er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen/leveransen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i leveransen.

Ved eventuelle avvik mellom tegninger og illustrasjoner, er tegninger gjeldende. Det tas forbehold om trykkfeil. Bygningene blir oppført i henhold til gjeldende tekniske krav.

## Tilvalg

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale. Det er ikke anledning til å flytte ventilasjonsanlegg, el.skap, avløp, vanntilførelse og vegger. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15% av kjøpesum, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

# Nøkkelinformasjon

## Selger:

Stansa Utbygging AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Entreprenør/Totalentreprenør:

Vavik og Tønnessen AS

## Adresser:

Boligene vil bli tildelt adressene Møglestuveien 21 Lillesand

## Beskrivelse av prosjektet:

28 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 5. etasje, og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene, samt parkeringsplasser. Bygget blir organisert som en eierseksjonssameier.

Prosjektet oppføres i sin helhet og samlet og vil være slutført og komplett når disse to byggene er oppført.

## Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr.42 bnr. 361 og gnr. 42 bnr. 339 (som utgjør hele eiendommen) i Lillesand kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger/ reseksjoner og prosjektet vil få ett, samlet bruksnummer. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

## Tomteareal:

Beregnet areal etter sammenføyinger blir ca. 1.700 kvm.. Det endelige arealet etter grensejustering og sammenføying/fradeling av arealer som skal bli offentlige kan avvike. Felles eiet tomt.

## Beskaffenhet:

Tomten leveres pent opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, noe prydbusker, bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer.

## Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prislister, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved

overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysning av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

## Parkering:

Det er 36 parkeringsplass i byggets parkeringskjeller hvor hver leilighet må kjøpe en.

Der er også mulighet til å kjøpe flere.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen tilbeboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Parkeringsplass tilhørende leilighetene vil ligge som seksjonens tilleggsdel ved seksjonering, eller være del av parkeringsseksjon. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette finnes hensiktsmessig. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse. Kostnader til drift av parkeringsanlegget fordeles på de som eier parkeringsplass.

Parkeringsanlegget vil ligge i tilknytning til garasjekjeller som tilhører naboblokk (nr 23). Det vil bli felles nedkjørsel og adkomst over naboeiendom. Dette vil bli tinglyst. Det kan tilkomme fellesutgifter ifm med garasjekjeller.

Øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

## Sportsboder

Sportsboder vil bli tilknyttet til seksjonen. Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette finnes hensiktsmessig. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK-17.

## Reguleringsplaner/

### Reguleringsbestemmelser:

Reguleringsplan med plannavn Detaljreguleringsplan Stansefabrikken Planident 2012000044 ikrafttredelsesdato 07.10.2015. Formål Boligbeb. – blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, samt grøntareal. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger sentralt i Lillesand og at videre utvikling av sentrum er forventet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

## Vei, vann og avløp:

Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

## Konsesjon:

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Utleie:

Se sameie vedtekter.

## Organisering:

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det vil innen overtakelse utarbeides budsjett samt utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-i). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

## Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

## Betalingsbetingelser:

Kjøpesummen betales i sin helhet ved overtagelse av leiligheten. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stillt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har

Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

## Omkostninger:

Dok. Avg (2,5 % av tomteverdien): kr 2 500,-  
Tilkoblingsavgift vann/ avløp: kr 64 000,-  
Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t.: kr. 545,-  
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t.: kr. 545,-

I tillegg kommer et beløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstarts likviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

## Felleskostnader:

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene utgjør ca. 30,- pr. kvm BRA pr. mnd. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader kan bla. dekke deler av kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Lillesand kommune for nærmere info.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internettjenester med en leverandør. Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdi forsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren har engasjert Arendal Boligbyggelag som forretningsfører for sameiet. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

#### **Formuesverdi:**

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/ bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med

boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

#### **Forbehold om realisering:**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 60% av leilighetsprosjektets totale verdi må forhåndsselges, byggelån innvilges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 01.08.2026. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

#### **Selgers forbehold/forutsetninger:**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

#### **Byggetid/Overtagelse:**

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 18 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell endret avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse er 30.06.2028 forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

#### **Annet:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

#### **Salg av kontrakts posisjon, videresalg og navneendring:**

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontrakts posisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 25.000, – inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt

godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, dvs. som profesjonell/investor, med henblikk på å ikke overta eller bebo eiendommen vil et eventuelt videresalg reguleres av Bustadoppføringslova. Dette innebærer at videresalg må oppfylle alle vilkår i Bustadoppføringslova, inkludert garantistillelse. Videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

#### **Navneendring:**

Ved eventuell endring i eierskap/ navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

#### **Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

#### **Forsikring:**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

#### **Garantier:**

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

#### **Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **Tilvalg/endringer:**

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/ endringer er begrenset til 15 % av

kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene. Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

#### **Selgers rett til endringer:**

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/ eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelse samt andre offentlige tillatelse. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

#### **Lovverk/avtalebetingelser:**

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

**Kredittvurdering:**

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

**Hvitvasking:**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlens opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvikle kunde forholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Budregler:**

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Det gjelder egne regler ved salgsstart.

**Ansvarlig megler:**

Gaute Kverneland  
Faglig leder/Eiendomsmegler  
gaute.kverneland@aktiv.no  
Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sor AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

**Megler vederlag:**

Meglerprovisjon kr 40 000,-  
Oppgjør kr 6 000,-  
Tilrettelegging: kr 15 000,- pr blokk  
Alle priser er eks mva

**Visning/presentasjon:**

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Etasjetegninger
- Fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan

Produsert: 14.04.2026



# Vedtekter

## Vedtekter for Sameiet Stansa Park 2, Møglestuveien 21 i Lillesand kommune

**1. Eierseksjonssameie og sameiebrøk:**  
Eierseksjonssameie er et boligsameie. Sameiets navn er Sameiet Stansa Park 2. Adressen er Møglestuveien 21, 4790 Lillesand.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 42, deler av bnr 361, 339 i Lillesand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet består av en kjelleretasje med p-plasser, boder og tekniske rom. Sameiet er delt opp i 28 boligseksjoner, i tillegg blir det opprettet næringsseksjoner for organisering av boder og p-plasser i kjelleretasjen.

Hoveddel, tilleggsdel, samt fellesarealer for hver etasje og seksjon kommer frem av plantegninger sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

Det kan forekomme endringer av seksjoneringen med at seksjoner blir sammenslått eller at seksjoner blir delt.

### **2. Diskriminering:**

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### **3. Eierskifte:**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Seksjoner

som er beholdt av opprinnelig eier/utbygger faller ikke inn under denne bestemmelsen.

### **4. Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:**

Tilrettelagte HC parkeringsplasser i garasjekjeller er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier del av en seksjon, er av offentlige myndigheter tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren/leietakeren har da krav på å få tilgang til ledig HC plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren hvor det er kjøpt p-plass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Det skal gjøres opp for påkostninger på p-plassene som er gjort for innstallering av tekniske installasjoner som el. lader etc ved et slikt bytte. Plassen byttes tilbake når det ikke foreligger et dokumentert behov for tilrettelagt p-plass lengere. Styret i sameiet organiserer bytting av parkeringsplass etter denne bestemmelsen.

### **5. Vedlikehold:**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørages og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringskapet og

elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt innvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Grensen mellom særkostnader og felleskostnader går i veggkonstruksjonen, slik at utbedringer og vedlikehold inne i vegger og bygningskonstruksjoner er å anse som felleskostnader, mens skader på vegger og fasader inne i seksjonene, herunder innvendig på balkonger er en særkostnad for den enkelte seksjonseier. Utskiftning av vinduer og ytterdører er å anse som en felleskostnad, uavhengig av om det kun er vindusflaten eller også vindu med karm som må skiftes ut. Det vises for øvrig til eierseksjonsloven §§ 32-34.

### **5.1. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m:**

Bygningsmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket, etasjeskille og/eller taket og den bygningsmessige konstruksjonen på takterrassene dekkes av hele sameiet etter sameiebrøken, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk av grøntområde. I disse tilfellene fordeles kostnaden mellom seksjonene etter brøk.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene bekostes av sameiet. Dette omfatter også renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Det vises ellers til eierseksjonsloven § 33.

### **6. Rettslig råderett:**

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren

kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Stansa Park 2, Møglestuveien 21 er regulert til boligformål, og styret skal orienteres om alle planlagte overdragelser og langvarige utleieforhold.

Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie for boligene som er definert i eierseksjonsloven § 24 sjette ledd kan kun gjøres for inntil 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen må kun benyttes til det som kommer frem av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

### **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter:**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i sameie, jf punkt 1. Hvis særlige grunner taler for det, kan det avtales å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet/seksjon.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

### **8. Sameiernes ansvar utad:**

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

### **9. Sameiermøtet:**

#### **9.1 Sameiermøtets myndighet:**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

#### **9.2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende gjelder de enkelte seksjonene vises til de særskilte bestemmelser og grensesnittet i pkt. 5.

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

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

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav). Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

#### **9.3. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne:**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### 9.4. Sameiermøte:

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### 9.5. Innkalling til sameiermøte:

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles,

må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### 9.6. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle:

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- i) behandle styrets årsberetning
- j) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- k) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9.7. Møteledelse. Protokoll:

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

#### 10. Styret:

##### 10.1. Valg av styre:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4 styremedlemmer, 1 – en styreleder og 3 – tre styremedlemmer. Styrelederen velges særskilt av seksjonseierne/sameiermøte. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

##### 10.2. Styremøter:

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet,

og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

#### 10.3. Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og to styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styre kan gi prokura.

#### 10.4. Forretningsfører:

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

#### 10.5. Inhabilitet:

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller

som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 10.6. Hvem som kan forplikte sameiet utad:

Styret representerer sameierne. Styreleder med tillegg av ett styremedlem forplikter sameiet med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

#### 11. Mindretallsvern

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

#### 12. Regnskap:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### 13. Revisjon:

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

#### 14. Panterett for sameiernes forpliktelser:

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

#### 15. Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og dører, utvendig solskjerming, frosting eller tildekking av glassrekkverk, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenner.

#### 16. Mislighold / Pålegg om salg og krav om fravikelse:

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene som reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34– 39.

Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

**17. Særskilte bestemmelser for utbygger i utbyggingsperioden:**

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn er ferdig utbygd, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Stansa Park 2, Møglestuveien 21 i Lillesand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger.

Sameiet kan ikke kreve fellesutgifter for seksjoner som ikke er ferdig utbygd og at det er utstedte ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Alle direkte utgifter med utbygde seksjoner dekkes av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

**18. Særskilte bestemmelser om adkomstarealene:**

Etter reguleringsplan og utbyggingsavtaler er det felles adkomstvei mellom dette sameiets garasjekjeller og nabosameiets garasjekjeller på eiendommen 42/940, samt fremtidige nabosameier utskilt fra eiendommen 42/339.

**19. Endringer av vedtekter:**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller

strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

**20. Forholdet til lov om eierseksjoner:**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte forskrifter.

Lillesand/ / /2025

For Stansa Utbygging AS, org.nr: 931 418 335, iht firmaattest

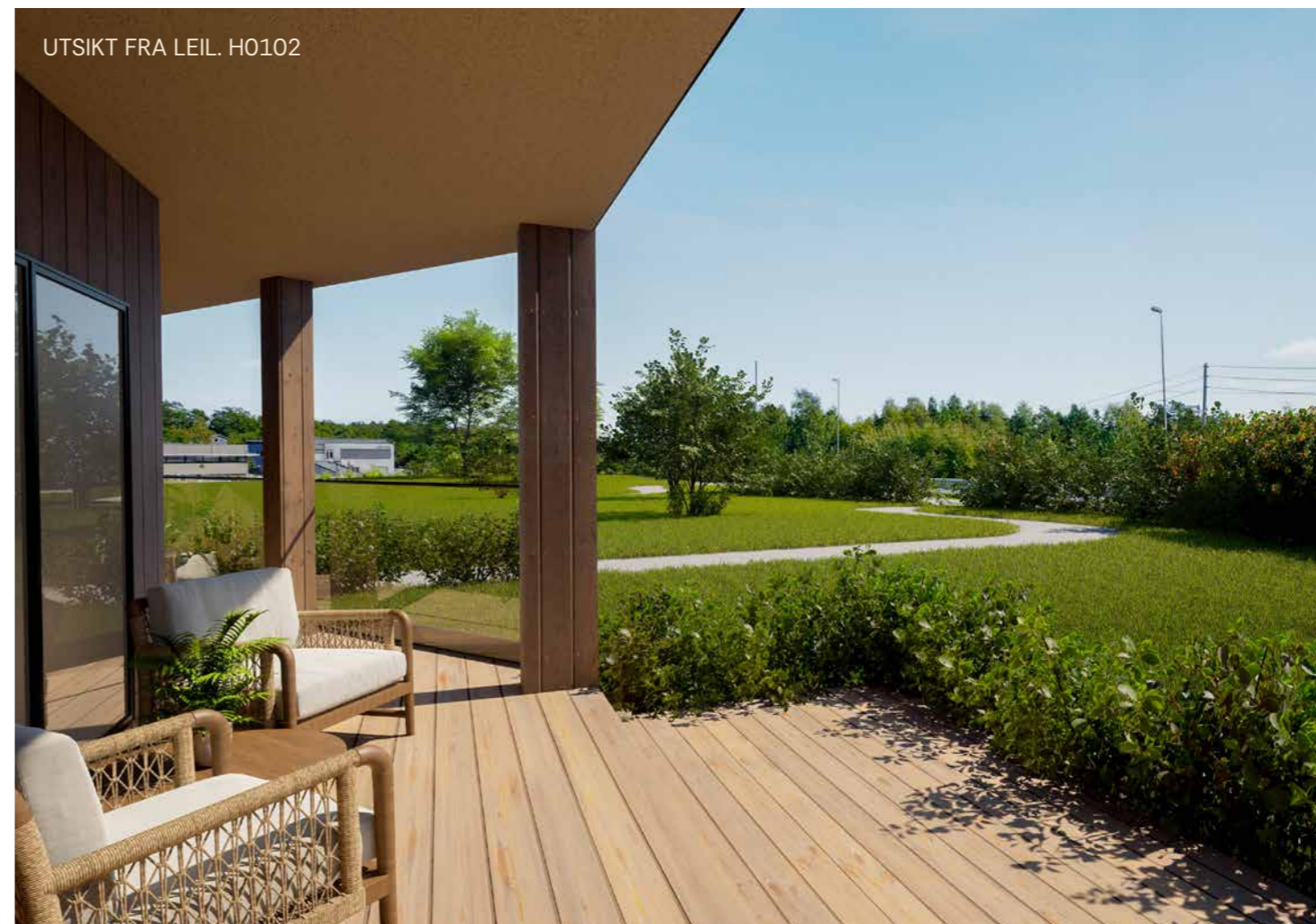
Øyvind Skaar

Kåre Henning Åsly

Rune Sliper

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

UTSIKT FRA LEIL. H0102

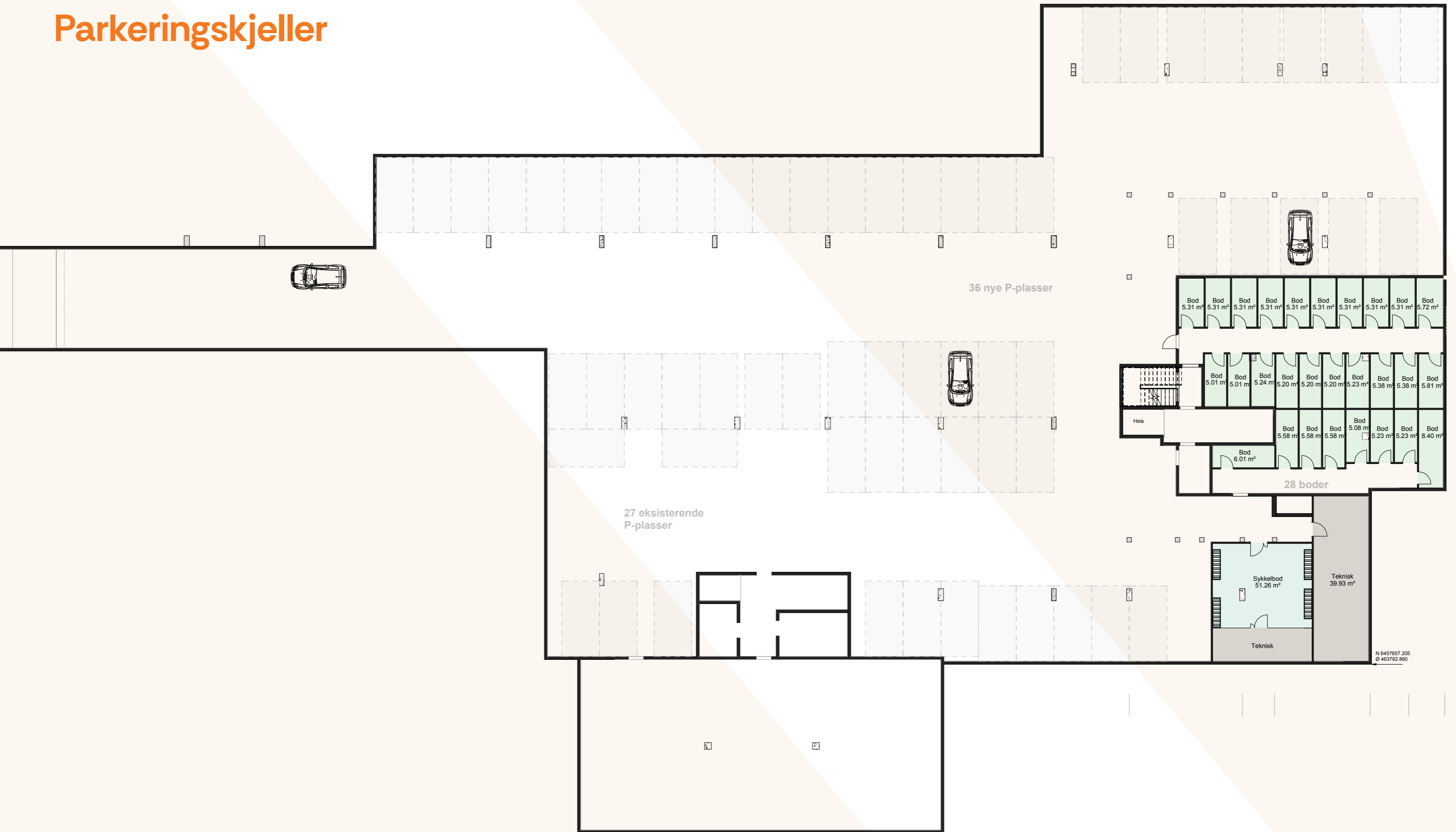


UTSIKT FRA LEIL. H0301

# Utomhusplan



# Parkeringskjeller





**Her legges det til  
rette for perfekte  
uteplasser, hvor du  
kan nyte solen og de  
grønne omgivelsene.**



**Gaute Kverneland Baardsen**

*Faglig leder/Eiendomsmegler MNEF*

**934 55 983**

**gaute.kverneland@aktiv.no**

**aktiv.**

**Jarle Tjelland**

*Utbygger*

**907 59 208**

**jarle@deholtgruppen.no**

————— Prospekt dato: 14.04.2026 —————

**folk**