

**“HYGGE &  
FELLESSKAP  
PÅ DINE  
PREMISSER”**

*MoyTerrasse*

**TRINN 2**



# Velkommen til et hyggelig nabolag som har "det lille ekstra"

## SIDEHENVISNINGER

OM PROSJEKTET	Moy Terrasse	Fasiliteter	Kart
	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>52</b>
TEGNINGER	Plantegninger	Snittegninger	Felleshus
	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
BOFORM	Borettslag	ABBL	OBOS
	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>57</b>
TEKNISK	Nøkkelinfo	Byggebeskrivelse	Romskjema
	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>36</b>
	Vedtekter	Kjøpekontrakt	Reguleringsplan
	<b>38</b>	<b>44</b>	<b>50</b>



3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer terrasse i leilighet A2-1



# SOLRIKT, NYTT OG KOSELIG

Livet skal nytes – og noen grunnleggende ting må være på plass for å kunne det. Hjemmet er en av de. På Moy Terrasse ønsker vi å legge til rette for et godt liv i gode hjem, hvor møter med andre mennesker er i fokus.



Nyt solen på et av de romslige utearealene. Gå tørrskodd fra bilen i parkeringskjelleren til leiligheten. Vri om nøkkelen og åpne den helt nye inngangsdøren til et nytt og enklere liv. Standarden i leilighetene er meget god, noe du vil oppleve og nyte godt av hver dag. Vi har tenkt på mye – og sammen kan vi tilpasse ditt nye hjem, slik at du får det akkurat slik du ønsker.

Vik i Grimstad ligger sentralt og flott plassert, med nærhet til sjøen, naturlige omgivelser og god kollektivtilgang. Rusle ned til vakre Moysanden for å nyte sjøutsikten, eller ut blant de grønne lungene Vik har å by på. Strand Hotel Fevik byr på lekre middager og en vidunderlig sandstrand. Bussen til Grimstad tar ikke mer enn 10 minutter fra holdeplassen like ved.

Det er nytt. Det er enkelt. Det er solrikt – på alle måter.





*Start dagen med en rykende varm kaffe inne – eller ute på den romslige og luftige terrassen.*



# Hele familien vil elske det.



Følelsen av samhold og fellesskap er viktig for alle mennesker. Noen ganger er det enklere å oppnå enn andre. Velger du å skape ditt nye hjem på Moy Terrasse, er vårt mål å skape et godt nabolag, hvor det mellommenneskelige er i fokus.

På bildene på neste side kan du se det flotte fellesbygget som bokstavelig talt vil binde sammen boligene. "Det lille ekstra", liker vi å kalle det. I eget hobbyrom kan du bruke dine talenter. I treningsrommet kan du få den daglige trimmen. I 2. etg kan du møte dine naboer over en kopp kaffe, eller invitere venner og kjente til hyggelig lag. Vi har også lagt til rette for at du kan dyrke ingrediensene i det flotte drivhuset, til glede for alle som ønsker fellesskap.

Det vil også bli en gjestehybel i forbindelse med fellesstuen – til glede for alle beboere, deres venner og familie.

Moy Terrasse skal ikke bare være en bolig. Det skal være et hjem, i et fellesskap.



Bildene er ikke fra området rundt, men brukt for illustrative formål.





3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer felles drivhuset i hagen.



3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer fellesstuen mellom byggene.



## "Det lille ekstra"

*Gjør unna dagens trimøkt, dyrk dine hobbyer,  
inviter til familieselskap og skru på sykkelen  
i verkstedet sammen med barnebarna.*





**PLAN-**

**TEGNIING**

KVALITETER

# 2 (3) soverom

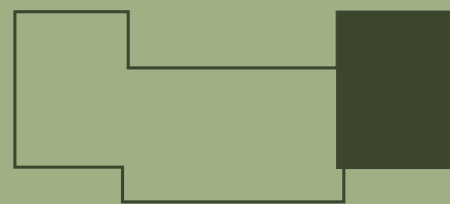
P-ROM  
79 m<sup>2</sup>

BRA  
83 m<sup>2</sup>

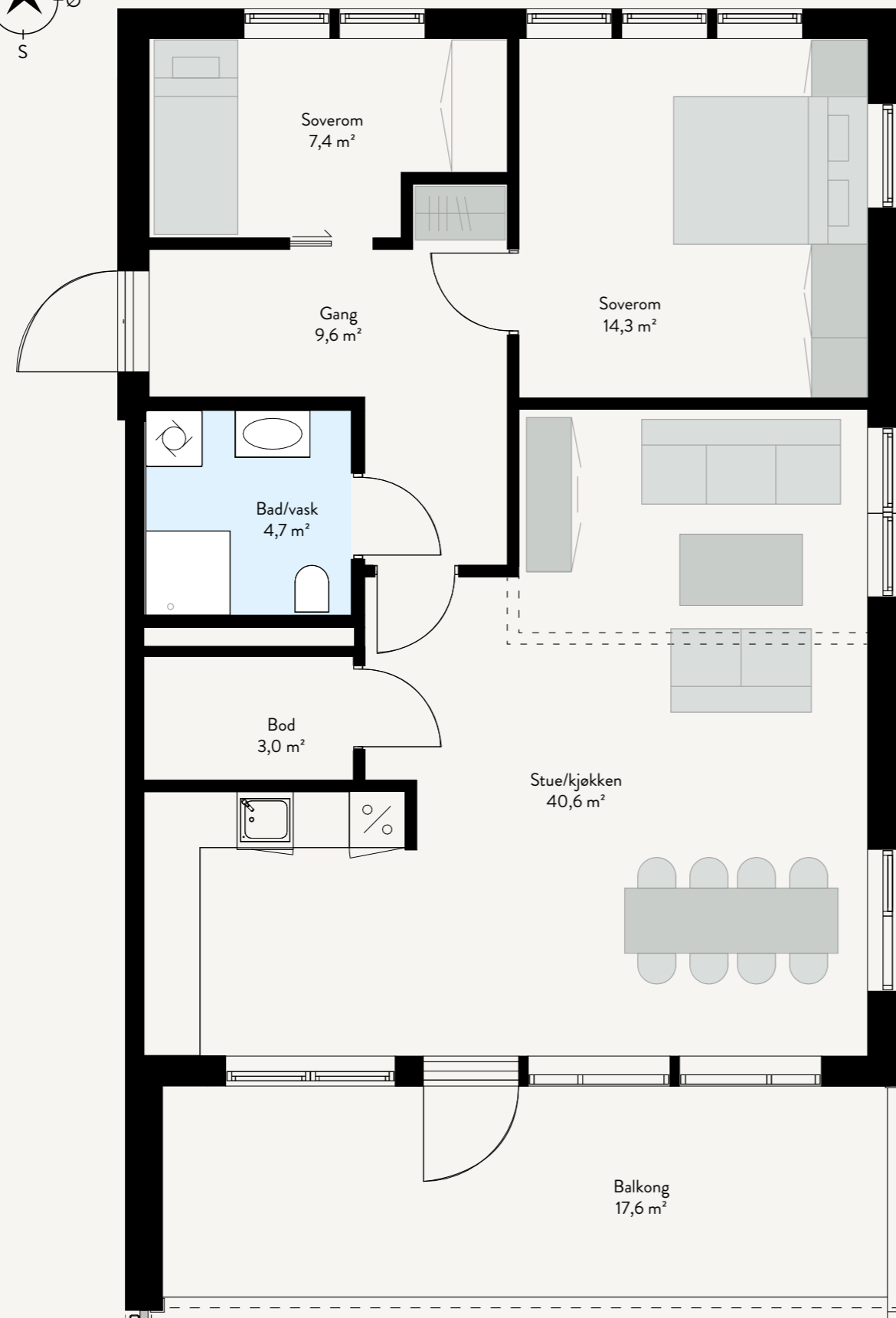
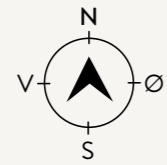
LEILIGHETSNUMMER

- 2-1
- 3-1
- 4-1
- 5-1

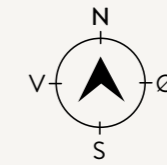
ETASJEPLAN



TRINN 2



Terrasse  
47,2 m<sup>2</sup>



KVALITETER

# 2 soverom

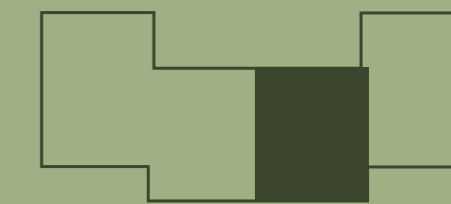
P-ROM  
66 m<sup>2</sup>

BRA  
69 m<sup>2</sup>

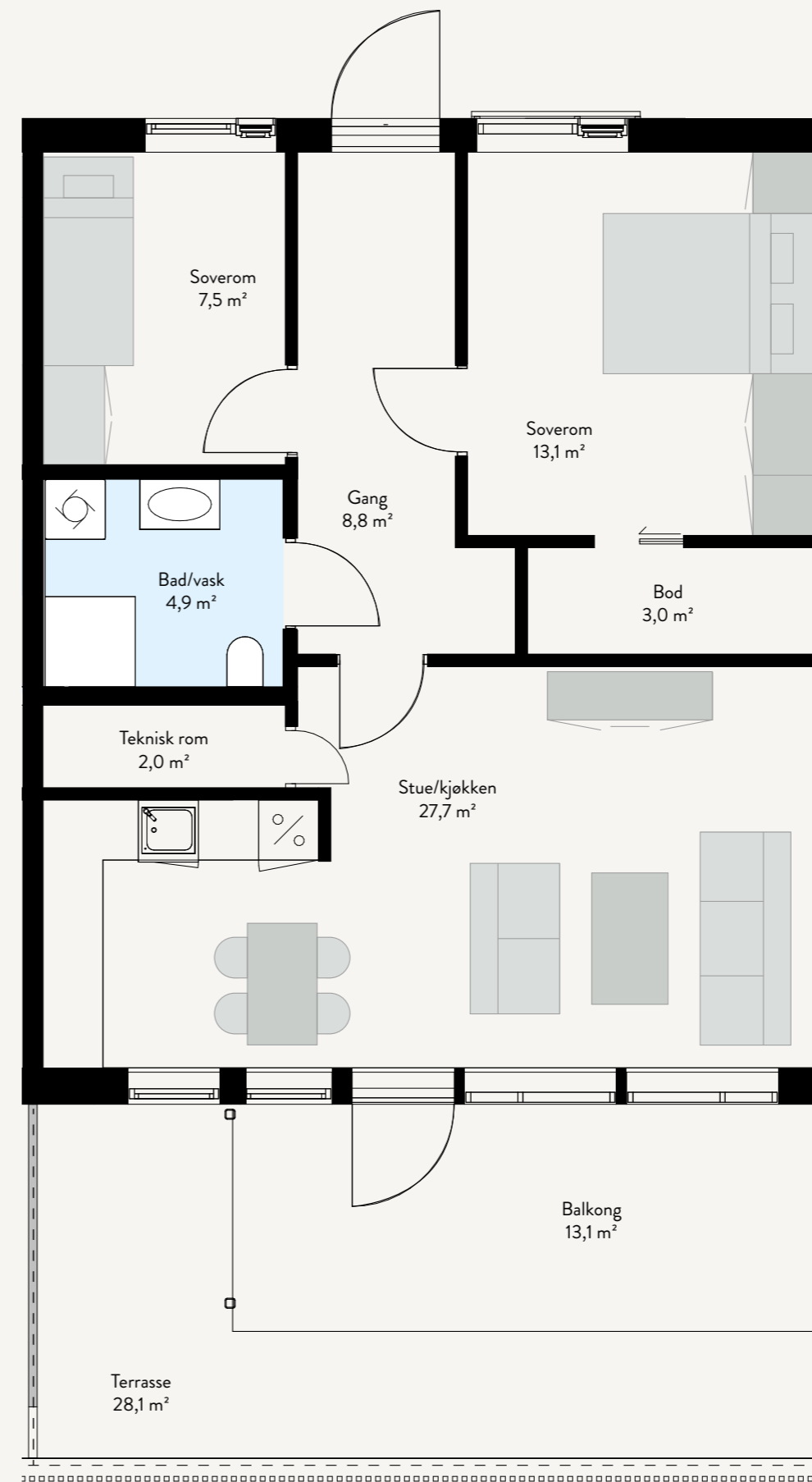
LEILIGHETSNUMMER

- 2-2
- 3-2
- 4-2
- 5-2

ETASJEPLAN



TRINN 2





KVALITETER

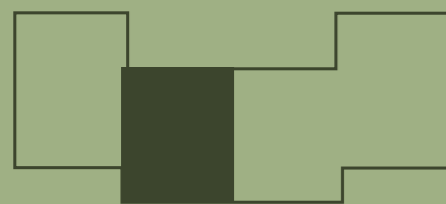
# 2 soverom

P-ROM 66 m<sup>2</sup>      BRA 69 m<sup>2</sup>

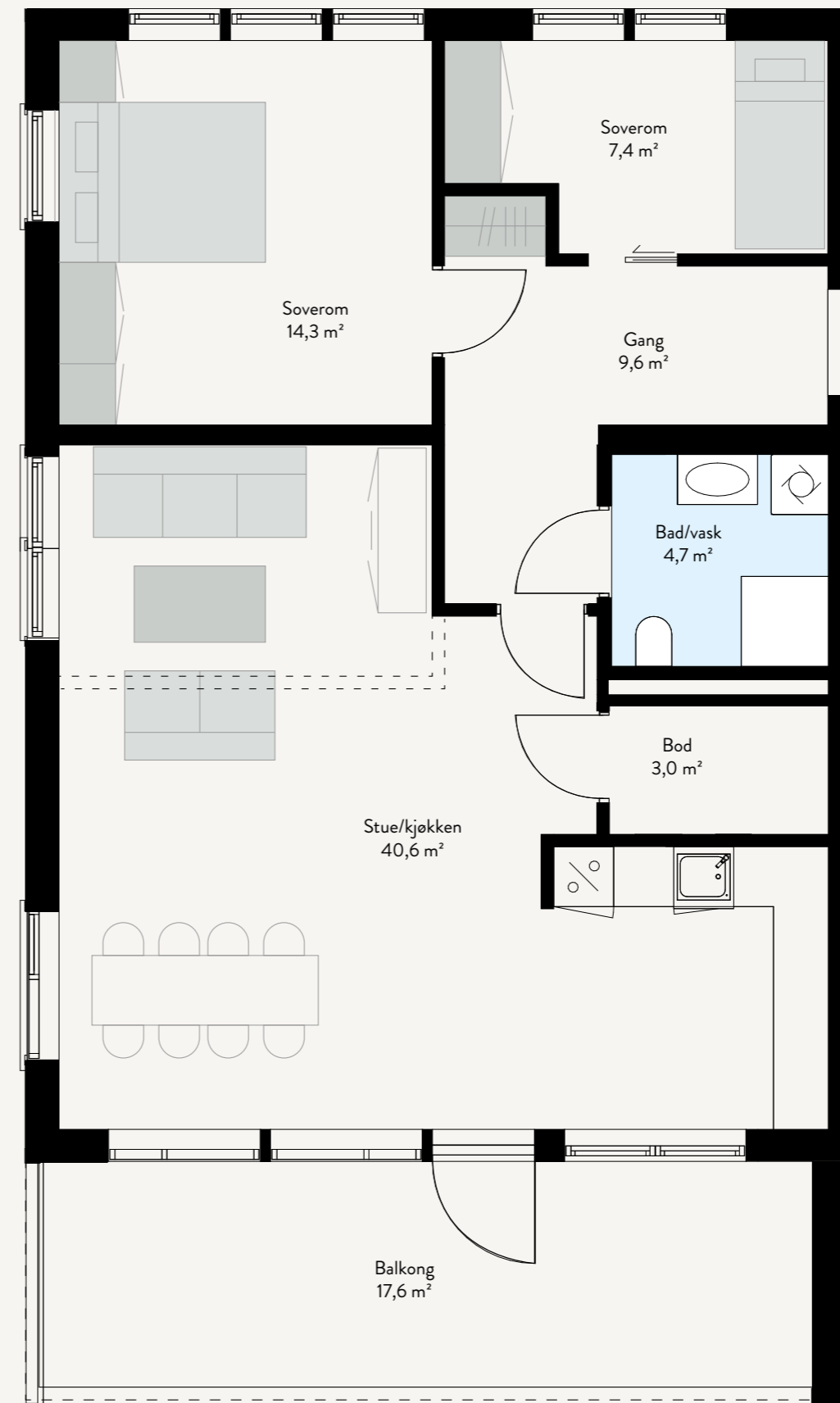
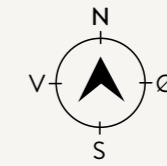
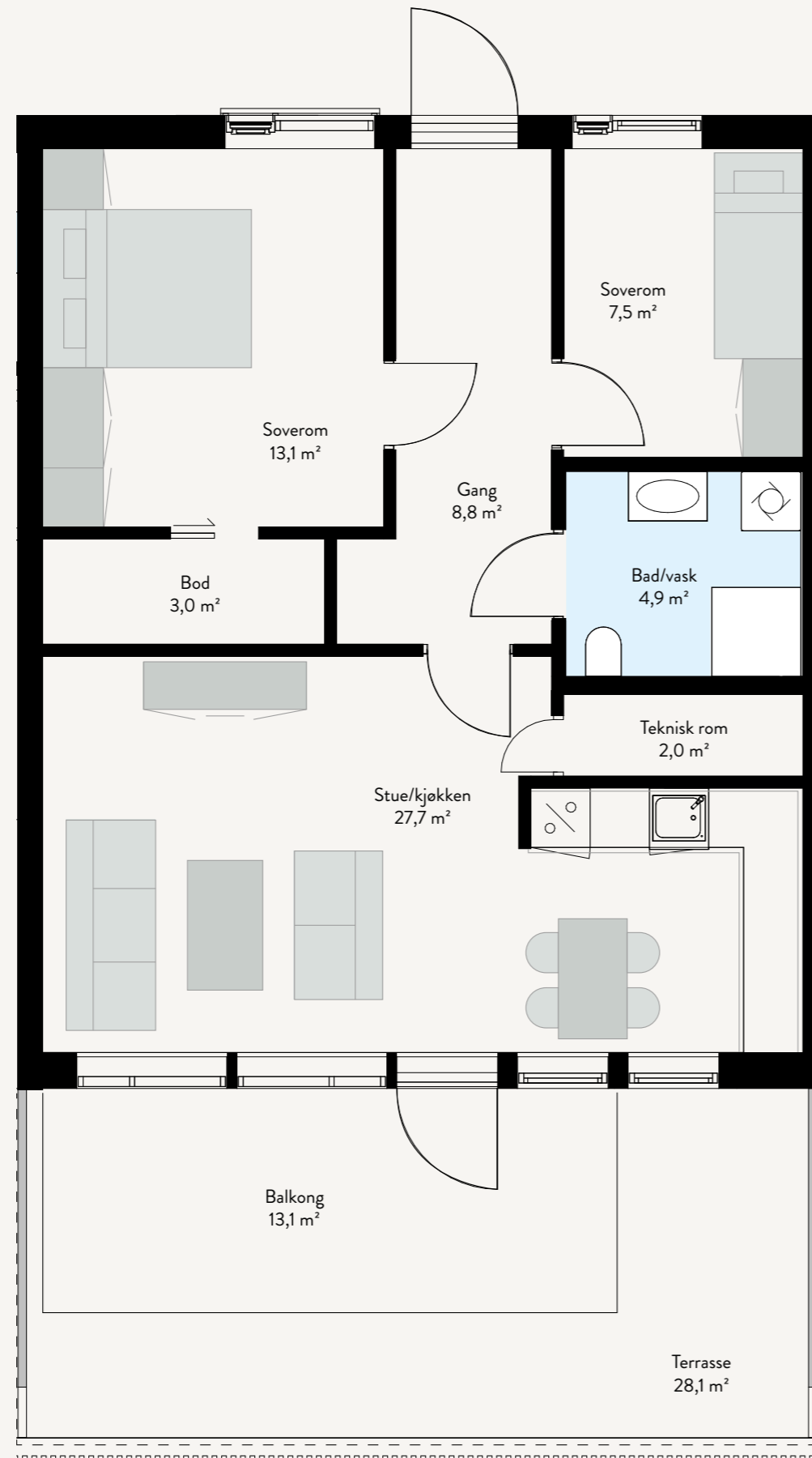
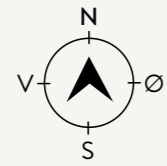
LEILIGHETSNUMMER

- 2-3
- 3-3
- 4-3
- 5-3

ETASJEPLAN



TRINN 2



KVALITETER

# 2 (3) soverom

P-ROM 79 m<sup>2</sup>      BRA 83 m<sup>2</sup>

LEILIGHETSNUMMER

- 2-4
- 3-4
- 4-4
- 5-4

ETASJEPLAN



TRINN 2



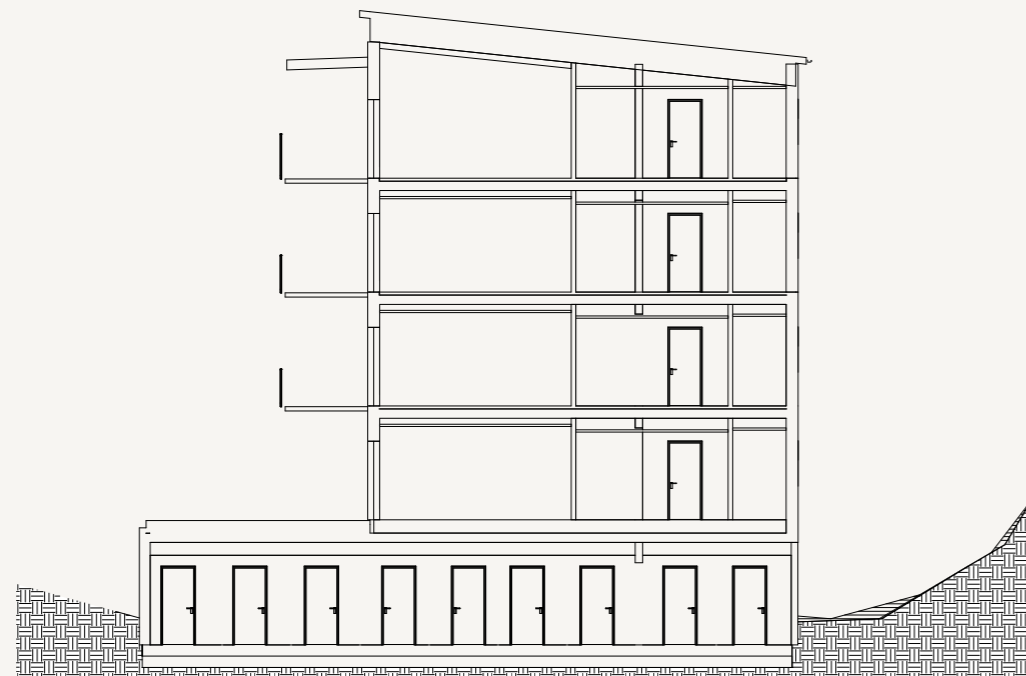


# Fasadetegninger

Moy Terrasse  
Trinn II



Fasade Vest



Fasade Øst

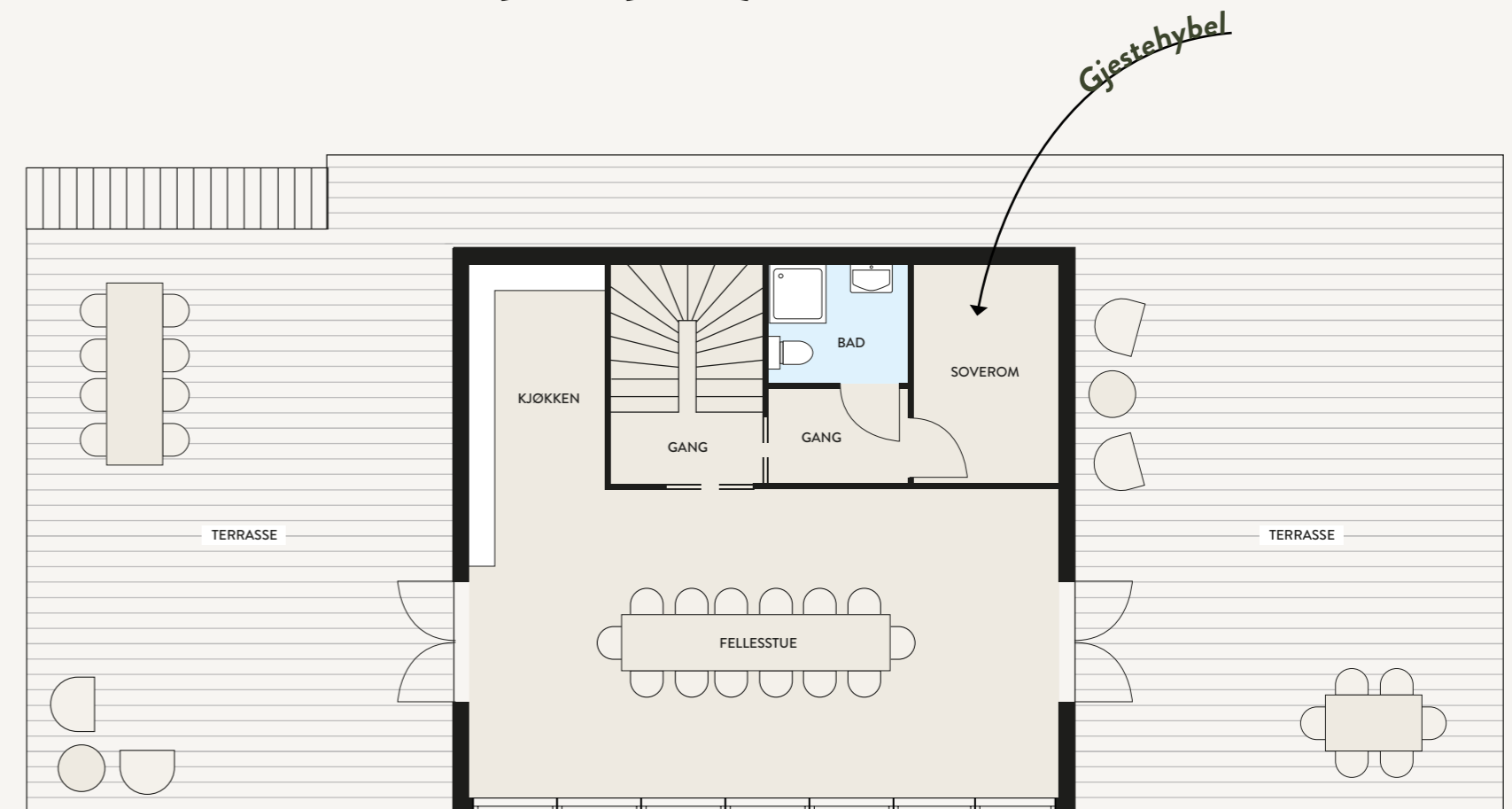
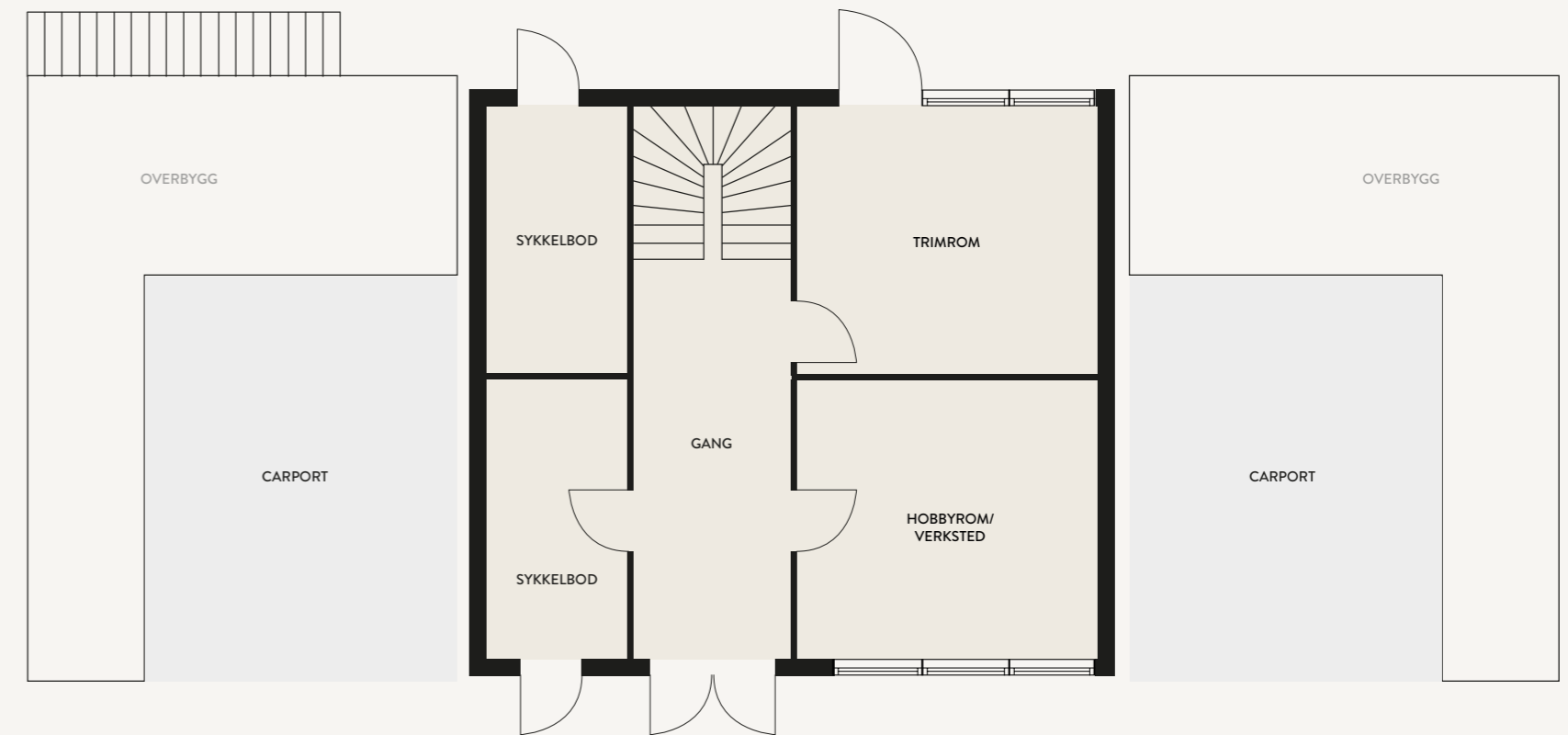




# "Det lille ekstra"



Legg merke til den fullt utstyrte og møblerte fellesstuen. Perfekt for hyggelige sammenkomster med storfamilien.



Mennesker er skapt for å være sammen. Det tar vi på alvor – og derfor legger vi så mye i felleskapet i Moy Terrasse.

Midt mellom de to leilighetsbyggene, kommer et innbydende og innholdsrikt felleslokale, proppfullt av kvaliteter vi tror du kommer til å sette pris på.

Trimrom, hobbyrom, sykkelbod, imponerende fellesstue med direkte utgang til store terrasser. Ikke minst, en egen gjestehybel til disposisjon for alle beboere, når venner og familie kommer på besøk langveisfra.







↑  
**3D ILLUSTRASJON**  
Bildet illustrerer kjøkken i leilighetstypen på 69 m<sup>2</sup>.

← **3D ILLUSTRASJON**  
Bildet illustrerer stue i leilighetstypen på 83 m<sup>2</sup>.



*Romslige terrasser og store vindusflater, gir lyse og ikke minst trivelige leiligheter.*



3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer byggetrinn 1 og 2.





# Ny bolig? Smart å bo i borettslag

Arendal Boligbyggelag og OBOS har lang erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig hvor begge disse aktørene står bak er et trygt valg.

#### Hva er et borettslag?

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Som eier har du medbestemmelse i hvordan du ønsker at borettslaget skal drives.

→



#### Fellesskap, hvis du vil.

I Moy Terrasse er det lagt vekt på unike fellesskapsløsninger som den enkelte boligeier kan benytte etter behov. Et stort felleshus gir rom for festlokale, hobbyrom, trimrom og gjestehybel. Her kan du samle din familie til bursdager i festlokalet, eller dyrke din hobby i hobbyrommet. Har du grønne fingre får du også mulighet til å dyrke grønnsaker i drivhuset. Det er styret i borettslaget som lager reglene rundt bruken av fellesrommene.

#### Hvem bestemmer i et borettslag?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Arendal Boligbyggelag vil være forretningsfører for borettslaget og vil stå for regnskapsførsel og bistå med annen administrasjon. Det vil bli løpende kontakt mellom styret i borettslaget og Arendal Boligbyggelag i driftsfasen. Arendal Boligbyggelag har ca 60 års erfaring med borettslag og ønsker å ivareta borettslagets interesser.

#### Vedlikehold

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

#### Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre medlemmer i Arendal Boligbyggelag. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

#### Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som Aren-

dal Boligbyggelag har forhandlet frem for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en bolig i Moy Terrasse borettslag, står det tydelig i prislisen hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. I Moy Terrasse borettslag er ca 50 % av kjøpesum for boligen finansiert med fellesgjeld og 50% med egenfinansiering. Det er innvilget 40 års nedbetaling på lånet, hvorav de første 20 er uten avdrag. Dette gir en langsiktig og trygg finansiering. Dersom det ikke er ønskelig med fellesgjeld kan dette velges på kjøpstidspunktet eller senere etter nærmere avtale med Arendal boligbyggelag, såkalt Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

#### Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer.

#### Borettslag – et trygt valg!

Vi som utbyggere, legger vekt på sikkerhet for den enkelte boligkøper. Derfor gjøres en rekke tiltak for at prosjektet skal gjennomføres etter forutsetningene, herunder:

- Borettslaget bygges av et utbyggingselskap som eies av to solide og erfarne boligbyggelag.
- Borettslaget er tilknyttet Arendal Boligbyggelag som forretningsfører
- Borettslaget blir medlem av Borettslagenes Sikringsfond som dekker manglende innbetaling av fellesutgifter
- Borettslaget finansieres med langsiktig lån med 40 års nedbetalingstid og 20 års avdragsfri periode.
- Borettslaget bygges av erfarne og solide entreprenører.
- Prosjektet har tegnet Fulltegningsforsikring som sikrer at utbyggerne tar ansvar for evt. usolgte leiligheter.

## Borettslag – et trygt valg!





# Nøkkel-informasjon

Moy Terrasse Brl. Trinn 2

sammenføyninger eller fradelinger.



Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Utbygger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Utbygger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Utbygger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for forskudd og 30 dager for andre avtalte betalinger anses forsinkelsen som vesentlig, og selger har da rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

**Omkostninger:**

Omkostninger skal innbetales sammen med kjøpesum før overtakelse.

Medlemskap ABBL per person	kr	300,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr	480,
Gebyr for tinglysning av 1 pant	kr	480,-
Gebyr for grunnboksutskrift	kr	172,-
Forskuddsbetaling felleskostnader	kr	5.000,-
Andelskapital til borettslaget	kr	5.000,-

<b>Totalt omkostninger</b>	<b>kr. 11.432,-</b>
----------------------------	---------------------

**Felleskostnader**

Estimerte felleskostnader består av borettslagets driftskostnader, samt renter på borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden søkes avdragsfri i 20 år. Se ytterligere informasjon i prislisten.

Fellesutgiftene dekker blant annet kommunale eiendomsavgifter, kabel-tv, internett, forsikring av bygningsmasse, ytre vedlikehold, forretningsførsel og revisjon, strøm til fellesanlegg og vaktmestertjenester, service på heis, samt andel av drift/vedlikehold av felles P-plasser.

Felleskostnadene for den enkelte leilighet er stipulert i henhold til budsjett og fordeles etter fordelingsnøkkel. Endelig størrelse på felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/

borettslagets styre ved overtakelse.

**Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Det vil foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen før overtakelsen. Hvis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, kan ikke kjøper flytte inn i eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at evt tilbakeholdt beløp i forbindelse ved midlertidig brukstillatelse, må beløpet stå i samsvar med forholdene som gjenstår. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer midlertidig brukstillatelse.

**Energimerking**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal utbygger 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.

**Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt**

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er inkludert i de estimerte felleskostnadene til borettslaget, ut fra en foreløpig beregning. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt.

**Øvrige mulige kostnader**

I tillegg kan det komme andre faste kostnader på leiligheten, for eksempel kostnader knyttet til vann, elektrisitet, tv, internett, innboforsikring m.m. Disse kostnadene beror på den enkelte avtaler og forbruk.

**Ligningsverdi**

Ligningsverdi ved overtakelse ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes etter ny 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). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

**Heftelser**

Det er følgende heftelse registrert på tomtens grunnbok. Disse følger eiendommen:

• Bestemmelse om vann/kloakkledning og bestemmelse om adkomstrett tgl. 2013/1085792-1/200, ang. spillvann etc, elektriske ledninger, siktsoner, stigeplassering ved vedlikehold etc. Gjelder denne eiendom med flere.

Videre vil følgende tinglyses ved overtakelse:

\* Pantedokument til banken for borettslagets totale fellesgjeld

\* Pant for andelseiernes borettsinnskudd.

Kopi av grunnboks utskrift fås hos megler. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilknyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Servitutter som ikke slettes, følger eiendommen.

**Selgers forbehold/forutsetninger, og forbehold om realisering**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 8 av 16 leiligheter i prosjektet må være solgt, byggelån innvilges, nødvendige offentlige tillatelser må foreligge, og styret i utbyggingssselskapet må vedta byggestart. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 15.08.2023 har selger rett til å ikke realisere prosjektet. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få tilbakebetalt eventuelt innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto. Ut over dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan velge å vedta byggestart på bakgrunn av et lavere forhåndssalg enn angitt her.

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

Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få byggelån, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner, etc.

Det er en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til Covid-19 (inkludert ettervirkninger), Ukraina-krigen og sanksjoner mot Russland og Hviterussland. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks grunnet leveranseutfordringer på innsatsfaktorer og/eller mangel på arbeidskraft hos utførende entreprenør, hos selger eller hos andre aktører i prosjektet. Tidspunktet for ferdigstillelse er derfor ikke bindende for selger og utløser ikke krav på dagmulkt dersom overskridelsen skyldes Covid-19 (inkludert ettervirkninger), Ukraina-krigen og/ eller sanksjoner mot Russland/Hviterussland, eller selger har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. Selger skal varsle kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til ovenstående som medfører at nevnte tidsfrister forskyves.

**Byggetid/Overtagelse**

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 14 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillesestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse er innen utgangen av 4. kvartal 2024, 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**

**Visning/presentasjon**

Tomten kan besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/ presentasjon, og det vil i perioder være visningsleilighet tilgjengelig i prosjektet.

**Kostnader ved videresalg og navneendring**

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra Utbygger på kr. 20.000,- inkl mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/ innkreves av Sørmegleren. Videresalg kan ikke gjøres uten

utbyggers samtykke og bankens samtykke av transport § 12. garantien. Utbygger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

**Avbestilling**

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for utbyggers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

**Forsikring**

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

**Garantier**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og utbygger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

**Kjøpekontrakter**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av vedlagte kjøpetilbudsskjema eller tilsvarende digital løsning, og påfølgende inngåelse av utbyggers standard kjøpekontrakt. Utbygger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

**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.

**Utbyggers rett til endringer**

Utbygger 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 igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Utbygger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

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 kontraktsmessige leveranse.

Boligene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss 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. Utbygger er heller ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøpers bruk av boligen, ei heller tilfeller av heksesot, sølvkre eller skjeggkre.



#### Lovverk/avtalebetingelser

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadsoppføringslova 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. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og utbyggers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Meglers vederlag utgjør kr. 44.500,- + mva pr. enhet inkludert oppstartsgebyr og oppgjørshonorar.

#### Kredittvurdering

Utbygger 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 midlenes 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 kundeforholdet. 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 etter førstemann til mølla-prinsippet (egne tildelingsregler ved salgsstart). Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da utbygger ikke er forbruker.

#### Ansvarlig megler

Sørmegleren AS, avd Grimstad

Eiendomsmegler Dajmi E. Birkedal

Eiendomsmeglerfullmektig Sofie Teistedal Fure MNEF

Ansvarlig megler: Eiendomsmegler Arild Aasen MNEF

#### Vedlegg

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Byggeteknisk beskrivelse
- Romskjema
- Situasjonsplan
- Vedtekter for Moy Terrasse trinn 1
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Kjøpekontrakt

Produsert: 01.02.2023

**Den flotte og innholdsrike fellestuen er plassert midt mellom byggetrinn 1 og 2 – til glede for alle.**





# Bygge- beskrivelse

**Konstruksjon og materialvalg**

TEK 17 og NEK 400, nyeste utgave, ligger til grunn for all prosjektering.

**Fundamentering**

Fundamentering på stedlige masser.

**Yttertak**

Pulttak av takelementer med isolasjon og diffusjonssperre monteres med tilfredsstillende fall og tekkes med membran. Fall til takrenne.

**Yttervegger**

Bærende konstruksjoner er i betong/stål. Samt tre. Isolert boligkonstruksjoner. Byggets fasade får liggende kledning, i beiset Impregnert virke og platekledning.

**Vinduer**

Trevinduer i henhold til tegning, hvitmalt innvendig og utvendig mørk farge, Uten ventiler, Fastkarm/Toveis - Toppsving Ferdig montert m/utvendig og innvendig belistning. Aluminiumsbeslått vindu. Innvendig belistning type, 15x70 gerikt og innvendig foring, ferdigmalt hvit, med synlige spikerhull i listverk.

**Ytterdører/balkongdører**

Ytterdører i slett utførelse, farge hvit og med kikkehull. Systemlås. Ferdig montert m/utvendig og innvendig belistning. Innvendig belistning type, 15x70 gerikt og innvendig foring, ferdigmalt hvit, med synlige spikerhull i listverk. Utvendig og innvendig vrider type stål. Dører leve-res i henhold til gjeldende brann-/lydkrav samt forskrifter om tilgjengelighet.

**Innerdører**

Innerdører slett utførelse i massiv formpresset-dørblad med dempet karm, hvitmalte. Ferdig montert m/ innvendig belistning. Type 16x70 gerikt og innvendig foring, ferdigmalt hvit, med synlige spikerhull i listverk. Innvendig vrider type stål.

**Balkonger**

Balkonger i betong/- elementer.

Balkonger skal ha fall fra huset med rennesystem som fanger opp vannet. Vannet ledes i nedløp helt ned og inn i overvannssystem. Rekkverk med glass i front. Tett kledning av sideveggene ca 1,4 m med topprekke. Bærende søyler. Royalimpregnert gulvbord.

**Etasjeskille**

Etasjeskillere utføres primært i betong / hulldekker.

**Bærevegger/skillevegger**

Vegger i leilighetene oppføres i betong, og i tre/stål. Alle Yttervegger og innervegger isoleres.

**Himling**

Lyd-/brannqipshimling som sparkles og males. Takhøydene varierer fra ca. 3,5 (3,5m gjelder kun toppetasjen) – 2.40m i beboelsesrom i toppetasjen. I de øvrige etasjer er det 2,50m i oppholdsrom. Takhøyde baderom og bod ca 2.20m.

**Metallarbeid**

Utvendige renner, nedløp, 4 stk pr. hovedtak, og beslag leveres i plastisert stål, standard farge. Vindskibeslag. Skottrenne.

**Malerarbeid**

Innvendig: Alt av malerarbeid utføres i klasse 2, jfr. NS 3420. Utvendig: Vindu og dører leveres i aluminiumsbekledning, farge etter illustrasjon. Kledning RG20 på store flater og RO.0 på små flater. Se byggetrinn 1

**Innredning**

Kjøkken leveres av lokalt leverandør, komplett uten hvitevarer men klargjort for intrigering, ihht. plantegning. Fronter i slett malt hvit som standard. Leveres med 2 lysarmaturer over kjøkkenbenken. Alle kjøkken prosjekteres slik at det er plass til oppvaskmaskin, komfyr samt kjøleskap.

Baderomsinnredning på bad, bredde 60cm med 2 stk skuff, med speilskap med lys, 1 stk dobbelstikk ved vask. 2 stk. høyskap 30x30 ved siden av servant, leveres i høyglans hvit. Vegghengt toalett. 90x90 dusjvegg, dører slås begge veier. Downlights med dimmer.

**Garderobeskap**

Det leveres ikke garderobeskap. Dette blir tilvalg.

**FELLESAREALER**

**Trapper/heisrom**

Utvendige trapper leveres i impregnert vanger i limtre med ståltrinn. Trapp innvendig betong eller betonglementer. Ferdig stålglattet trinn, opptrinn og repo. Sparklet og malt betong vegg og tak. Automatisk døråpner. Belysning med føler i hver etasje og stikk-kontakt i hver etasje.

**Svalgang**

Betongdekke / elementer. Eller Trekonstruksjon Overflate Royal gulvbord. Rekkverk i tre, Royal impreg-nert. På vegg og tak leveres fasade-plater.

**Heis**

Det installeres maskinromløse personheiser. Heisen kan ta nyttelast på 1000kg (13 personer). Innvendig heiskupé-mål bxd= bæreheis ihht. TEK17 Heisen skal leveres av anerkjent heisleverandør med service i nærdistriktet.

**Inngangsparti 1.etg**

Betongoverflater vil sparkles og sprøytes i lys farge til full dekning.

**TEKNISK ROM**

**Gulv**

Støvbundet betong.

**Vegg**

Betongvegger, isolert, med ståldør i henhold til brannkrav.

Sluk.

**FELLESAREALER – UTVENDIG**

**Beplantning/utomhus**

Det legges ferdigplen foran felles byggene og noe areal mellom byggene. Grus ca 1,5 m bredde rundt byggene Gjesteparkeringer, oppkjørsel til byggene, gang inn mot underetasje og gangveier asfalteres. Ellers i henhold til utomhusplan. Drivhus leveres.

**Parkering**

Parkering i frittstående carport og i garasje, gjeste-parkering i henhold til sit.kart./reg.plan.

**Post**

Det leveres poststasjon, komplett.

**Avfall**

Fellesanlegg (nedgravd) er etablert nede ved krysset.

**Vannkraner**

3 stk. frostsikre utekraner per bygg.

**Fjellsikring**

Nødvendig fjellsikring og nødvendige gjerde på skrenter.

**Utvendig belysning**

Lys ved hver inngangsdør. 3 lyspunkter i hver svalgangsetasje på årshjul. 20 lyspunkter med årsur etter avtale med byggherre.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning ihht TEK 17. Det leveres mekanisk avtrekksventilasjon i sportsboder og teknisk rom.

**Varmtvann/sanitæranlegg**

Varmtvann leveres fra felles bereder plassert i felles teknisk

rom i kjeller. Driftskostnader fordeles ihht. forbruk i hver enkelt leilighet. Det skal leveres/monteres godkjente vann-måler som tydelig viser forbruket i hver leilighet. Egen strømmåler for oppvarming av varmtvann.

**Oppvarming**

Hovedanlegget baseres på oppvarming via vannbåren varme. Det er vannbåren gulvvarme i gang, stue og bad med egne kurser og føler. Varmesentral i teknisk rom felleshus. Bergvarme. Egen måler for gulvvarme/forbruk skal monteres i hver leilighet.

**TV/data**

Det klargjøres for oppkobling til bredbånd og kabel-tv i hver leilighet. To uttak i stua og ett i soverom.

**Elektrisk anlegg**

Leilighetene tilknyttet til eget abonnement med egne målere. Elektriske punkter utføres etter NEK 400. Sikringskap monteres i bod.

**Brannalarm**

Brannalarm, røyk-varsler, med egen avstillingstablå i hver leilighet. Brannslange/pulverapparat leveres ihht. forskrifter. Ledelys/rømningslys monteres i u-etg/trappehus og fellesbygg. Nøkkelsafe skal leveres og monteres ihht. Brannvesenets krav/anvisninger.

**El-billading**

Det skal legges til rette for el.billading for alle p-plassene i garasje og carport. Kabling skal være ferdigmontert fra sikringssskap til hver biloppstillingsplass.

**Diverse**

Det utarbeides tilvalgslister fra elektriker, rørlegger, flislegger, parkettleverandør samt kjøkken og garderobeleverandører.



# Vedtekter

For Moy Terrasse borettslag org. nr. xxx xxx xxx tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.09.22

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

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

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

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

#### 3. Forkjøpsrett

##### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

##### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

##### 3-3 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

#### 4. Borett og bruksoverlating

##### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

**(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i åpen p-kjeller/ 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 opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens§ 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning

av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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 døgن i løpet av året.

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **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 1.

(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** Hovedregel for forkjøpsrett

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. Felleskostnad 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 besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**7-3** Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

**Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.**

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1** Styret

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

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

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

**8-2** Styrets oppgaver

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

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

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

**8-3** Styrets vedtak

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

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

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

**8-4** Representasjon og fullmakt

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

**9. Generalforsamlingen**

**9-1** Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2** Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3** Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4** Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

**9-5** Møteledelse og protokoll

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

**9-6** Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen,

men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7** Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1** Inhabilitet

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

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

**10-2** Taushetsplikt

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

**10-3** Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1** Vedtektsendringer

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

avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens§ 7-12: vilkår for å være andelseier i borettslaget bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2** Forholdet til borettslovene

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



# Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Annet
<b>Entre/gang</b>	Flis 30cm x 60cm fra ytterdør og inn ca 1,5 meter, for øvrig parkett, 1- stavs eik anerkjent kvalitet. Overgangslister. Varmekabel med føler. For øvrig vannbåren varme i gulv.	Sparklet og malt gips, Farge, Elvesand, glans 05.	Gipshimling. 13 mm gips-himlingsplate, sparklet og malt. Farge, Bomull, glans 02	2 stk. taklampe.	Inngangsdør leveres ferdigmalt i hvit, slett utførelse med kikkehull. Samt med låssystem. Innvendig kompakt-dører i leilighetene leveres i hvit, slett utførelse med dempet karm og med stål vridere.
<b>WC/bad</b>	Fliser. 30cm x 60cm gulvflis, i dusjhjørne leveres Mosaikkflis 5cm x 5cm gulvet leveres med gulvvarme og føler	Fliser. 30x60 veggflis	Hvitt matt utførelse.	Downlights LED. Dobbel stikk ved speil.  Egne kurser til vaskemaskin og en til tørketrommel.	Speil over vask. Leveres som plassbygd eller prefabrikkerte kabiner. 60 cm heldekkende servant og servantskap med skuffefronter i høyglans hvit. 2 stk. høyskap 30x30 cm i høyglanshvitt. Dusjvegger 90x90 med dører som slås opp begge veier.. Ettgreps blandebatteri til dusj og vask. Veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin, se plantegning. Avløp for vask og sluk.
<b>Bod</b>	Parkett, 1- stavs eik anerkjent kvalitet	Sparklet og malt gips. Farge, Bomull, glans 05.	Gipshimling. 13 mm gips-himlingsplate, sparklet. Farge, Bomull, glans 02	1 stk. taklampe	
<b>Hovedsoverom</b>	Parkett, 1- stavs eik anerkjent kvalitet	Sparklet og malt gips, Farge, Bomull, glans 05.	Gipshimling. 13 mm gips-himlingsplate, sparklet. Farge, Bomull, glans 02	1 stk. taklampe	
<b>Soverom</b>	Parkett, 1- stavs eik anerkjent kvalitet	Sparklet og malt gips. Farge, Bomull, glans 05.	Gipshimling. 13 mm gips-himlingsplate, sparklet. Farge, Bomull, glans 02	1 stk. taklampe	
<b>Stue/kjøkken</b>	Parkett, 1- stavs eik anerkjent kvalitet	Sparklet og malt gips. Farge, Elvesand, glans 05. Mellom kjøkkenbenk og overskap: Fibo Trespo Kitchen Board, farge Lentini Grey	Gipshimling. 13 mm gips-himlingsplate, sparklet. Farge, Bomull, glans 02	Lysatur under kjøkkenbenk og taklampe i kjøkken	Opplegg for oppvaskmaskin med waterstopp. Vann og avløp. Kjøkkeninnredning klargjort for montering av integrerte hvitevarer. Leveres fra lokale leverandører – se egen tegning.
<b>Balkong</b>	Royalimpregnert gulv	Rekkverk med glass og trekledning i sideveggene	Betong.	1 stk. utelampe 1 stk. dobbelstikk	
<b>Sportsbod</b>	Støvbundet betong	Synlig Reisverk, med plater på utsiden, vegger kan også være av betong	Støvbundet betong	1 stk. taklampe og 1.stk dobbelstikk i hver bod. Strøm går på fellesanlegg	
<b>Garasje i 1.etasje</b>	Drenerende asfalt	Støvbundet betong i hvit farge og eller trespiler mellom søyler	Støvbundet betong i hvit farge - Isolerte takplater	Lys i garasje.	Klargjort for el-bil-lading med kabling. Andelseier må kjøpe tilkobling av elektriker.
<b>Carport under fellesanlegg</b>	Asfalt	Trekonstruksjon/betong	Trekonstruksjon. Tett.	1.stk dobbelstikk. Strøm går på fellesanlegg. Lamper.	
<b>Trimrom /fellesrom i 1.etg</b>	Belegg	Sprøytet malt betong /malt – sparklet gipsvegger	Hvit akustikk-himling	Taklamper	Systemlåser
<b>Fellesrom og soverom i 2. etg</b>	Teppeflis av kontorkvalitet	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips	Spot-lighter med dimmer som hovedbelysning	Kjøkken etter tegning i fellesrom med integrerte hvitevarer.
<b>WC /dusj i felleshus</b>	Flis, som leiligheter	Flis, som leiligheter	Sparklet og malt gips	1.stk dobbelstikk., spotlight med dimmer	WC og vask og dusjhjørne 90x90 med innadslående dører. Strøm går på fellesanlegg



# Kjøpekontrakt

<b>Prosjektert andelsbolig i prosjektet Moy Terrasse II</b> Borgåsen Utvikling AS	<b>Objektets adresse</b> Moy Terrasse II - Ravnåsen 20
<b>Omsetningsnummer</b> .....	<b>Selger</b> Borgåsen Utvikling AS
<b>Oppdragsnummer</b> .....	<b>Megler</b> Arild Aasen, Dajmi E. Birkedal og Sofie Teistedal Fure

<b>Mellom</b> Borgåsen Utvikling AS	Orgnr: 824437262
Vestre gate 2 4836 Arendal Mob.: 91 15 53 44 E-post: lise.kjelle@obos.no	

Heretter kalt **Selger**, og

.....

heretter kalt **Kjøper**

Ved flere kjøpere, fordeles eierbrøken med 1/2 part på hver kjøper, så fremt ikke annet er avtalt.

Partene har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

.....

## § 1 Boligen

Kontrakten gjelder kjøp av andel (heretter kalt Andelen). Andelen gir borettil bolignr. \_\_\_\_ og 1 innvendig biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg i byggets underetasje i prosjektet Moy Terrasse II - Ravnåsen 20, i Grimstad kommune.

Prosjektet ligger på gnr 47, bnr. 110 i Grimstad kommune. Tomten kan enten utgjøre én samlet tomt sammen med borettslagets byggetrinn I, eller fradeles av utbygger slik at tomten til trinn 2 vil få eget gnr/bnr og få en andel av realsameie for fellesbygget.

Andelens pålydende skal være kr 5000,-.

## § 2 Kjøpesum

Avtalt kjøpesum er kr.\_ \_\_\_\_\_ , 00/100 (heretter kalt kjøpesummen).

I tillegg til kjøpesummen overtar kjøperen andel fellesgjeld. Boligens andel fellesgjeld utgjør \_\_\_\_\_. Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader.

Total kjøpsforpliktelse (innskudd + fellesgjeld) utgjør kr. \_\_\_\_ \_\_\_\_\_,-

Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Det er muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter overtakelse.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Forskudd pr.	kr.	,-
Innen overtakelsestidspunktet.	kr.	,-
<b>Til sammen</b>	<b>kr.</b>	<b>,-</b>

## § 3 Omkostninger

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
<b>Totalt kr.</b>	<b>0-</b>

Ovenstående forutsetter ett lån.

## Kjøpesum gjøres opp på følgende måte

Forskudd kr.100 000,- etter mottatt innbetalingsanmodning. Resterende innen overtakelse. Kjøper som ikke er andelseier i boligbyggelaget må melde seg inn og betale årskontingent.

## § 4 Oppgjør

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt, innbetales til Sørmeglere AS v/ Sørmeglere AS avd. Oppgjør, Postboks 33, 4661 Kristiansand, klientkontonummer 30003100037. Alle innbetalinger merkes med KID-kode \_\_\_\_\_ Kvittring bes sendt til: oppgjor@sormegleren.no. Beløpet settes på rentebærende konto.

Det forutsettes at innbetaling av oppgjør skjer samlet fra 1 norsk bank, med mindre kjøper gjør megler uttrykkelig og skriftlig oppmerksom på noe annet.

Dersom Selger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47. Kjøperen må sørge for at eventuelt pantedokument er mottatt av oppgjørsavdelingen samt at kjøpesum er innkommet på Sørmeglere AS klientkonto senest dagen før overtakelse.

Kjøpesummen regnes ikke betalt med befriende virkning før den er betalt hos Sørmeglere AS eller innkommet på Sørmeglere AS sin klientkonto. I tillegg må eventuelt pantedokument være mottatt. Ved innbetaling på bankkonto må det foreligge skriftlig melding hos meglere

om at slik betaling foreligger. Dato for mottakelse av skriftlig bekreftelse anses som innbetalingsdato og legges til grunn for eventuell renteberegning mellom partene. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglere i rett tid, svarer kjøperen renter av hele kjøpesummen. Rentenens størrelse skal være den som gjelder i forbrukerforhold i henhold til lov av 17.12.76, nr. 100, § 3 for tiden 8 % over styringsrenten til Norges Bank. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom Kjøper unnlater å betale hele eller deler av Kjøpesummen inkl. omkostninger, til Sørmeglere AS senest 14 dager etter forfall, er misligholdet å anse som vesentlig. I så fall har Selger rett til å heve kontrakten og foreta deknings salg av boligen.

Selger kan motregne sitt tilgodehavende inkludert renter og omkostninger i Kjøpesummen. Dersom Selgers samlede tilgodehavende overstiger Kjøpesummen, plikter Kjøper å erstatte Selger tapet.

## § 5 Garantier

Selger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12 umiddelbart etter at bindende avtale er inngått, uavhengig av hvorvidt det foreligger forbehold fra en av partene. Garantien skal tilsvare 3 % av summen av kjøpesummen og andel fellesgjeld. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til 5 % og gjelde i fem år etter overtakelsen.

## § 6 Heftelser

Utskrift av grunnboken for borettslagets eiendom er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne og er kjent med at følgende heftelser/servitutter skal følge eiendommen:

• Bestemmelse om vann/kloakkledning og bestemmelse om adkomstrett tgl. 2013/1085792-1/200, ang. spillvann etc, elektriske ledninger, siktsoner, stigeplassering ved vedlikehold etc. Gjelder denne eiendom med flere.

Videre vil følgende tinglyses ved overtakelse:

- \* Pantedokument til banken for borettslagets totale fellesgjeld
- \* Pant for andelseiernes borettsinnskudd.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på borettslagets eiendom innen overtakelsestidspunktet.

Selgerne garanterer at andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøperen plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter. Vedtektene kan blant annet inneholde bestemmelser om forkjøpsrett og godkjenning.

## § 7 Felleskostnader

Kjøper forplikter seg til, gjennom betaling av felleskostnader, å betjene boligens andel av fellesgjeld, samt andel av driftskostnader. Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnader for



øvrig fordeles ihht. vedtektene. Driftsutgifter er foreløpig stipulert og vil endelig fastsettes av styret etter overtagelse og er avhengig av servicegrad, det generelle kostnadsnivå på avgifter og tjenester. Månedlige felleskostnader på andel fellesgjeld vil være avhengig av den til enhver tid gjeldende rente og nedbetalingsplan.

Felleskostnader er i salgsmateriell stipulert til, kr.\_\_\_\_\_,- pr. måned for første driftsår. Månedlig felleskostnad er kalkulert ut fra gitte lånebetingelser for fellesgjeld samt budsjett. Kjøper er innforstått med at felleskostnaden vil bli påvirket av evt. endringer av lånevilkårene. samt justering/endringer i budsjettpostene. Kjøper er inneforstått med at Borettslaget gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Kjøper er kjent med at Borettslaget i medhold av borettslagsloven § 5-20 har legalpant i andelen som sikkerhet for oppfyllelse av felleskostnader og andre krav som springer ut av borettslagsforholdet.

For nærmere opplysninger om felleskostnader vises det til vedlagte utkast til vedtekter og budsjett.

**§ 8 Tinglysing/sikkerhet**

Selger utsteder hjemmelsdokument på andel til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) i borettslagets eiendom til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokument er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen og i andelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom endelig eiendomsbenevnelse for boligen ikke er tildelt ved denne kontrakts signatur, gir partene Megler fullmakt til å påføre dette i skjøtet.

**§ 9 Tillegg/endringer**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett

til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det vil gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger. Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktssummen. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Fakturering av endring/tilvalg skjer i utgangspunktet direkte fra entreprenør. Dersom Selger eller Kjøper ber om det skal avtalt vederlag for tilvalg/ending innbetales til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

**§ 10 Overtakelsestidspunk**

Boligen skal være klar til overtagelse innen utgangen av 4 kvartal 2024, forutsatt at byggestart vedtas. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Kjøper vil bli varslet om overtakelsesmåned senest 4 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslovas § 11 er oppfylt.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før kjøpesummen, inklusive omkostninger og vederlag for eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider, er innbetalt og registrert på klientkonto.

På overtakelsestidspunktet gis kjøper grunnboksregistrert borettt til boligen, jf borettslagslovens § 2-13 andre ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borettt i borettslaget er overtatt, jf § 2-13 tredje ledd.

**§ 11 Befaring og overtakelsesforretning**

Ca 2-4 uker før overtakelsestidspunktet skal selger innkalle kjøper til forhåndsbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres av begge parter. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen.

Boligen overtas ved overtakelsesforretning. Hvis kjøper unnlater å møte uten gyldig grunn til tross for varsling i samsvar med bustadoppføringslovas § 15 anses boligen som overtatt og godkjent på tidspunkt for varslet overtakelsesforretning.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen som signeres av begge partene. Kjøper må sørge for at eventuelle mangler han vil påberope seg blir protokollført.

Mangler som ikke er påberopt senest ved overtagelse, og som Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan ikke gjøres gjeldende, da det vil bli lagt til grunn at forholdet i et slikt tilfelle er oppstått etter overtagelsen. Dette gjelder dog ikke dersom det er åpenbart at mangelen også forelå ved overtagelsen. Slike mangler må påberopes så snart som mulig etter overtagelsen.

Kjøper kan kun nekte overtagelse av boligen dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Såfremt kjøpesummen inklusive omkostninger og vederlag for eventuelle tilleggs- og endringsarbeider er innbetalt og registrert på klientkonto skal nøkler til boligen overleveres til kjøper på overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle andelens utgifter, og oppebærer eventuelle inntekter.

Kjøper er inneforstått med at boligen skal overtas selv om utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt på et senere tidspunkt som følge av årstidsavhengige forhold. Hvis borettslaget består av flere byggetrinn er kjøper inneforstått med at senere byggetrinn inklusive utearealer ikke vil være ferdigstilt på overtakelsestidspunktet.

Samtlige fellesarealer overtas av borettslagets styre. Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at 2% av kjøpesummen holdes tilbake på meglers klientkonto, hvis ikke annet beløp er avtalt mellom partene. Selger kan dog få utbetalt beløpet mot at det stilles garanti ihht. buofl §47 for hele beløpet.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, evt. representantene som er valgt av de fremtidige andelseiere samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til selgerne, evt. deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter av det tilbakeholdte beløp utbetales borettslaget.

Selger skal innkalle til ettårsbefaring ca ett år etter overtakelsestidspunktet. Det skal føres protokoll som signeres av begge partene.

**§ 12 Selgerens ytelse**

Andelen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer andelens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav følgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer. Selger er heller ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøpers bruk av boligen, ei heller tilfeller av heksesot, sølvkre eller skjeggkre.

**§ 13 Avbestilling**

Dersom kjøper avbestiller fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52-54.

**§ 14 Forsikring**

I byggeperioden er eiendommen forsikret av entreprenøren. På overtakelsestidspunktet vil eiendommen være forsikret av borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

**§ 15 Selgers forbehold**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 8 av 16 leiligheter i

prosjektet må være solgt, byggelån innvilges, nødvendige offentlige tillatelser må foreligge, og styret i utbyggingsselskapet må vedta byggestart. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 15.08.2023 har selger rett til å ikke realisere prosjektet. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få tilbakebetalt eventuelt innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto. Ut over dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan velge å vedta byggestart på bakgrunn av et lavere forhåndssalg enn angitt her.

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

Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få byggelån, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner, etc.

Det er en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til Covid-19 (inkludert ettervirkninger), Ukraina-krigen og sanksjoner mot Russland og Belarus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks grunnet leveranseutfordringer på innsatsfaktorer og/eller mangel på arbeidskraft hos utførende entreprenør, hos selger eller hos andre aktører i prosjektet. Tidspunktet for ferdigstillelse er derfor ikke bindende for selger og utløser ikke krav på dagmulkt dersom overskridelsen skyldes Covid-19 (inkludert ettervirkninger), Ukraina-krigen og/eller sanksjoner mot Russland/Belarus, eller selger har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. Selger skal varsle kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til ovenstående som medfører at nevnte tidsfrister forskyves.

Partene er ubundet av kontrakten dersom selger gjør sitt forbehold gjeldende. Selger skal i tilfelle tilbakebetale eventuelle innbetalte forskudd inklusive eventuelle opptjente renter. Utover dette har ikke partene noe ansvar overfor hverandre.

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle opplysninger i salgsoppgave med vedlegg er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjaker og/ eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som man finner mest hensiktsmessig.

Det gjøres oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i prospektet kan inneholde mindre avvik i forhold til de mer detaljerte plantegningene. Endringer i fasadeuttrykk kan også forekomme.

Alle perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Avvik vil kunne forekomme.

Alle opplysninger i salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.



### § 16 Tolkingsregler

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovens bestemmelser, jf lovens § 3.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

### § 17 Annet

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt uten etter avtale med Selger/Megler, samt godkjent byggeleder på stedet.

Det gis herved av begge parter samtykke til å påføre i ettertid på nødvendige dokumenter andelsnummer, borettslag evt matrikkel og organisasjonsnummer når dette foreligger.

### § 18 Vedlegg

Følgende vedlegg er en del av denne kontrakt:

1. Prislister
2. Salgsoppgave
3. Reguleringsbestemmelser med bestemmelser
4. Situasjonsplan (vedlagt salgsoppgaven)
5. Foreløpig tegninger (vedlagt salgsoppgaven)
6. Utskrift fra grunnboken for tomten
7. Vedtekter for Moy Terrasse, første byggetrinn
8. Bustadoppføringslova

Sted/dato

Kjøper:

Selger:

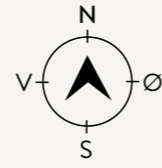
Kjøper:

Borgåsen Utvikling AS v/ Lise Kjelle og Per Selås





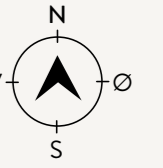
# Situasjonsplan



Målestokk 1:500



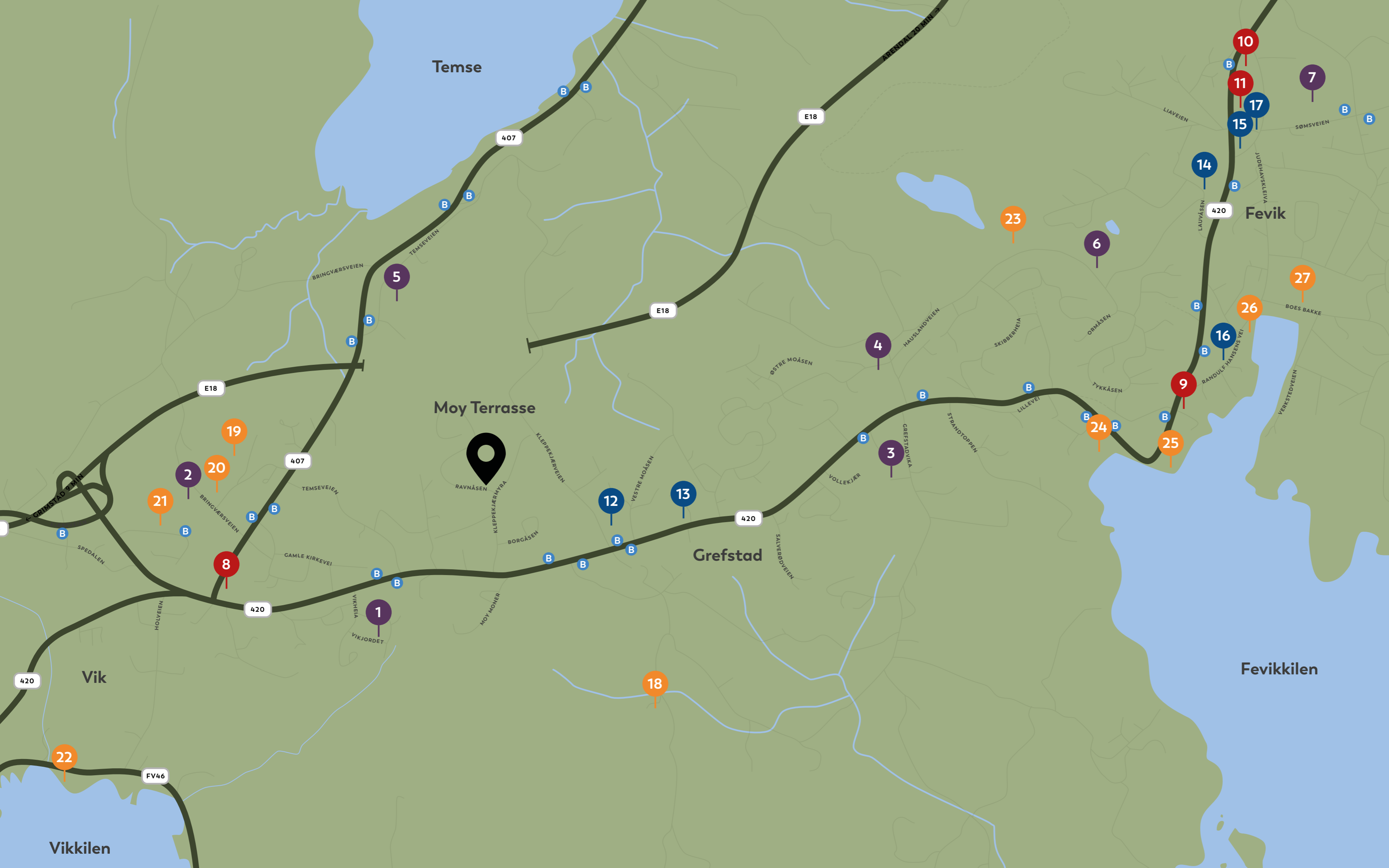
# Reguleringsplan



Målestokk 1:1 000







# Området

KOLLEKTIV	AVSTAND
B Busstopp	3 min gange

UTDANNING	AVSTAND
1 Fjære barneskole	14 min gange
2 Fjære ungdomskole	19 min gange
3 Annemorhuset barnehage	23 min gange
4 Hausland barnehage	4 min med bil
5 Temseveien barnehage	4 min med bil
6 Tykkåsen Barnehage	5 min med bil
7 Fevik Skole	6 min med bil

DAGLIGVARE	AVSTAND
8 Joker	17 min gange
9 Joker	4 min med bil
10 Meny	6 min med bil
11 Extra	6 min med bil

BUTIKKER/TJENESTER	AVSTAND
12 Hageland Fevik (skogheim)	11 min gange
13 Bølgen På Moy firsør	13 min gange
14 Bilverksted	5 min med bil
15 Legesenter	5 min med bil
16 Montér Blom-Bakke	5 min med bil
17 Happy Time Kebab & Pizza	6 min med bil

AKTIVITETER	AVSTAND
18 Moysand familiecamping	17 min gange
19 Trollkjerra Stadion	19 min gange
20 Vikhallen	19 min gange
21 Lia Idrettslag Kunstgress	3 min med bil
22 Vikkilen Feriebolig	4 min med bil
23 Lysløype	7 min med bil
24 Strand Hotel Fevik	7 min med bil
25 Sandodden Fort	8 min med bil
26 Båthavn	9 min med bil
27 Fevik Stadion	10 min med bil





1

**Fjære barneskole**  
Bringsvørveien 7, 4885 Grimstad

Et godt sted å være  
– et godt sted å lære.  
Trivsel og utvikling  
for alle.



15

**Legesenter**  
Feviktoppen 1, 4870 Fevik



24

**Strand Hotel Fevik**  
Nedre Hausland 80, 4870 Fevik

Arkitekturen i det moderne ny-  
bygget er reist i fullstendig har-  
moni med den historiske delen, og  
fra Sørlandets flotteste bankettsal  
nyter man utsikten til hav og myke  
sanddyner like utenfor dørene.  
Med en lekker velværeavdeling er  
dette trolig det nærmeste du kom-  
mer en «Middelhavsferie» i Norge.



4

**Hausland barnehage**  
Østre Moåsen 11, 4870 Fevik



8

**Joker Vik**  
Randulf Hansens vei 14, 4870 Fevik



20

**Vikhallen**  
Bringsvørveien 14, 4885 Grimstad



25

**Sandodden fort**  
Fevikveien, 4870 Fevik

Sandodden Fort er av Kulturvern-  
seksjonen i Aust-Agder Fylkes-  
kommune godkjent som en unik  
severdighet, og vil bli skiltet med  
brunt severdighetsskilt - som betyr  
en severdighet av betydning for  
flere enn spesielt interesserte.



26

**Båthavn**  
Randulf Hansens vei 20-50, 4870 Fevik



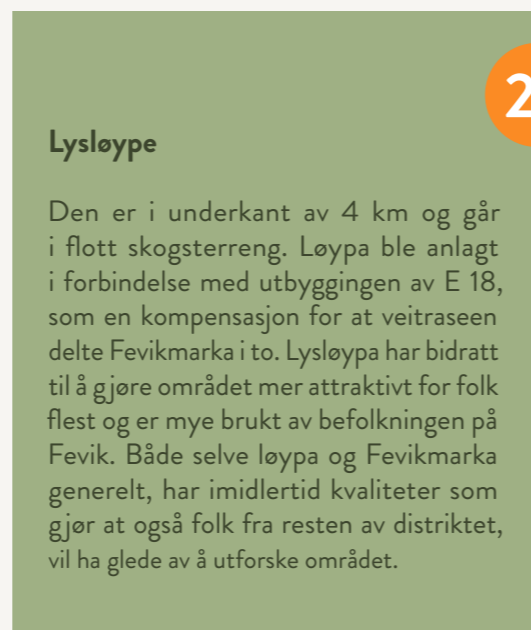
7

**Fevik skole**  
Feviktoppen 30, 4870 Fevik



13

**Bølgen på Moy frisør**  
Moy Moner 4885 Grimstad



23

**Lysløype**

Den er i underkant av 4 km og går  
i flott skogsterreng. Løypa ble anlagt  
i forbindelse med utbyggingen av E 18,  
som en kompensasjon for at veitraseen  
delte Fevikmarka i to. Lysløypa har bidratt  
til å gjøre området mer attraktivt for folk  
flest og er mye brukt av befolkningen på  
Fevik. Både selve løypa og Fevikmarka  
generelt, har imidlertid kvaliteter som  
gjør at også folk fra resten av distriktet,  
vil ha glede av å utforske området.



27

**Fevik station**  
Fevikkilen, 4870 Fevik





3D ILLUSTRASJON  
Bildet illustrerer Moy Terrasse.

## Arendal Boligbyggelag

– en bedre boligopplevelse

Boligene blir organisert som et borettslag med Arendal Boligbyggelag som forretningsfører. Arendal Boligbyggelag har solid erfaring på snart 60 år med forvaltning av borettslag og sameier i vår region.

Vi legger vekt på at du som kunde skal oppleve trygghet og tilfredshet med din nye bolig. Vi mener at et borettslag med gode leiligheter, gunstig finansiering, attraktive fellesfunksjoner, et engasjert styre og god forretningsfører er et trygt valg for deg.

Vi tror det vil gi deg en bedre boligopplevelse! Hjem, kjære hjem!

**Per Selås**  
Daglig leder

[arendalbbl.no](http://arendalbbl.no)

 **Arendal**  
Boligbyggelag

## OBOS Block Watne

OBOS Block Watne har sine røtter mer enn 100 år tilbake, men er i dag heleid av OBOS hvor hovedkontor er lokalisert i Oslo. OBOS er Norges største boligbygger, og også en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, i tillegg til øvrig eiendomsrelatert virksomhet, og er en attraktiv medlemsorganisasjon.

OBOS Block Watne er etablert med ulike distriktskontor rundt om i landet som står for realisering av ca. 800 boliger i året. I tillegg har vi flere samarbeidsselskap hvor vi utvikler og bygger boliger i fellesskap med andre aktører.

OBOS og OBOS Block Watne bygger fremtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer. Verdene våre er limet i konsernet – det som gjør OBOS Block Watne gjenkjennelig over tid, selv om tidene forandrer seg. Siden vi er en organisasjon i kontinuerlig læring, er SKOLE et godt kjennetegn på våre verdier: Skikkelig, Kvalitetsbevisst, Offensiv, Lønnsom og Engasjert.

I samarbeid med Arendal Boligbyggelag har vi utviklet et godt bomiljø med fellesskap i sentrum. Et borettslag som er mer enn et hjem, en arena hvor hele familien kan delta og trives sammen med deg. Derfor gleder vi oss til å vise deg hva Moy Terrasse har å by på! Velkommen inn til vår dyktige salgskonsulent som kan hjelpe deg å oppfylle din boligdrøm.

**Lise Kjelle**  
Regionsjef

[obosblockwatne.no](http://obosblockwatne.no)

 **OBOS**  
Block Watne



KONTAKTINFORMASJON

**Dajmi E. Birkedal**

Eiendomsmegler

tlf: **913 48 590**

e-post: **dajmi@sormegleren.no**

**Sofie Teistedal Fure**

Eiendomsmeglerfullmektig

tlf: **984 20 362**

e-post: **sofie.teistedal.fure@sormegleren.no**



PROSPEKTDATO: 02.02.23