

VELKOMMEN TIL
VIK I GRIMSTAD

Åttemannsbolig med leiligheter fra 69–80 kvm



AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -

Agder Bolig AS

Agder Bolig AS er en eiendomsutvikler som står for gjennomføring av små og store eiendomsprosjekter. Vi har fokus på å bygge boliger med god kvalitet.

For å kunne gjøre dette fokuserer vi på kvalitet i alle ledd. Godt reguleringsarbeid, riktig arkitektur, praktiske og gjennomtenkte planløsninger, godt håndverk og gjennomførte uteområder. Alt dette er avgjørende for at de som kjøper bolig av oss skal få et hjem de trives i.

Med hovedkontor i Mandal og prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad i øst, har vi som målsetning å være den foretrukne samarbeidspartneren for alle leverandører.

I tillegg til våre leverandører har vi egne betongarbeidere, tømrere, malere og flisleggere. Et godt samarbeidsklima mellom totalentreprenør, underentreprenører og arkitekt bidrar til at boliger vi leverer er av høyeste kvalitet. Agder Bolig har som strategi å benytte faste samarbeidspartnere slik at alle prosesser går sømløst, som bidrar til å få best mulig kvalitet i leveransene.

Agder Bolig har et eget arkitektkontor som designer alle boligene vi har i vår portefølje.



Rune Johnsen
Tlf: 907 39 455
E-post: rune@agder-bolig.no
Daglig leder



Odd Kåre Christensen
Tlf: 404 41 595
E-post: okc@agder-bolig.no
Prosjektleder



Greta Behluli Vejsa
E-post: greta@agder-bolig.no
Arkitekt



Nøkkelen til ditt neste kapittel

Vi tar mange valg i livet – noen store, noen små! Et av de største valgene vi tar, er å kjøpe bolig. Det er mye å tenke på før man bestemmer seg, og det som føltes riktig før, er kanskje ikke det beste valget nå. Livet forandrer seg, og det gjør behovene våre også.

Når man står overfor et boligkjøp, er det godt å vite at man har et solid fundament å stå på. Det handler om trygghet! Å vite at du handler med noen som er ærlige og ryddige, gir en god følelse.

Boligkjøp er mer enn bare å skaffe seg fire vegger og et tak – det er en investering i fremtiden din.

Kanskje betyr det at du leter etter noe som er lettstelt, akkurat passe stort, og uten bekymringer. Du skal slippe å tenke på oppussing eller vedlikehold på mange år. Og det beste av alt? Ingen budkrig å stresse med!

Innholdsfortegnelse

Prosjektbeskrivelse	6
Plan- og fasadetegninger	12
Interiørdetaljer	18
Situasjonskart	23
Nabolagsprofil	24
Romskjema	26
Byggebeskrivelse	28
Detaljregulering	30
Vedtekter	41



Moderne og familievennlig boligdrøm på Vik!

Vik er en sjarmerende og rolig tettbebyggelse i Grimstad kommune, vakkert beliggende ved bunnen av Vikkilen, bare et steinkast fra byens sentrum. Med sin kombinasjon av naturskjønne omgivelser, god kollektivtransport og historisk sjel, er Vik et perfekt sted for både barnefamilier og livsnytere.

Naturen rett utenfor døren

For den som elsker friluftsliv, byr Vik på fantastiske naturopplevelser. Bare tre kilometer unna finner du Sæveli naturreservat, kjent for sin majestetiske edelløvskog og varierte dyreliv. Her kan du oppleve vakre eikeskoger og idylliske bekker – perfekt for en rolig spasertur eller en oppdagelsesferd i naturen.

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal

Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal

Org: 918 952 160

ADRESSER

Vik Grimstad. Nærmere adresse vil bli tildelt senere

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Delfelt B3 Vik består av totalt 24 leiligheter. 1 stk 8 manns bolig, 1 stk 6 manns bolig og 1 stk 10 manns.

Prospektet omhandler 8 manns bolig bestående av leiligheter på 69 og 80 kvm.

MATRIKKELNUMMER

Gårdsnummer: 40

Bruksnummer: 32

TOMTEAREAL

Total areal: 4 533,4 m2

AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for evt. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer også parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre eller større enn markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påregnes byggestøy

PARKERING

Det anlegges parkeringsplasser på fellesareal og det kan kjøpes carport som tilvalg etter gjeldende prislister. Carport leveres klargjort med fremtrekk av rør for installasjon av elbil-lader.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt i Grimstad kommune.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på boligen innen overtakelse. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en brukstillatelse. Kjøper aksepterer at brukstillatelse, i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

REGULERINGSPLAN-/ BESTEMMELSER

Vik park boligområde. Boligene oppføres på delfelt B3.

Området er regulert til boligformål.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Hver bolig leveres med egen vannmåler.

ENERGIMERKING

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

SAMEIE

Byggene organiseres som sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet forslag til vedtekter som vil regulere forholdet mellom seksjonene.

Utkastet finnes på side 37.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

- Renovasjon, standard bolig: kr 4 818,65,- / år
- Vann/avløp abonnement: kr 5 057,78,- / år (forbruk vann: kr 12,24/m3, forbruk avløp: kr 16,47-/m3)
- Leiepris vannmåler, kr 574,87/ år (inntil 25mm)

(prisene er hentet fra grimstad.kommune.no 2. sept 2024)

Det er eiendomsskatt i Grimstad kommune og skatten vil bli beregnet når likningsverdien fastsettes. Dette skjer når eiendommen er ferdigstilt.

Tilkoblingsgebyr for vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen etter gjeldende satser.

OPPGJØR OG TINGLYSING

Selger har engasjert Exbo Sørlandet AS til å foreta kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i områdets Velforening. Gjennom slikt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens rettigheter og plikter. Dette vil bli tinglyst.

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à kr. 45 0.000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5% av tomteverdien. Kr. 12.500,-. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 585,- Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- pr. stk + kr. 172,- for pantattest.

HEFTELSE

Eiendommen skal overleveres fri for pengeheftelser.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) trenger for å gjennomføre utbyggingen av eiendommen. Eksempler på dette kan være vedlikehold av kommunalt ledningsnett, vei vann/kloakk m.m.

Utskrift av grunnboken kan fås ved henvendelse til selger eller megler.

BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 12 måneder etter oppstart tømrerarbeid på tomten, samt at:

a) Selgers forbehold er bortfalt.

b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekräftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Eksakt tidspunkt for overtakelse skal meddeles med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Ved overtakelse vil det bli gjennomført overtakelsesbefaring der boligen blir gjennomgått med kunde. Påpekte og omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillellesdato.

FORSIKRING

Entreprenør/boligleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Selger plikter dermed å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLD

Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur inkl. fordrøyningsanlegg til morholtbekken, fordeles med lik andel pr boenhet til alle som er tilknyttet anlegget og som har fått brukstillatelse i medhold av plan- og bygningsloven».

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utføres i etterkant av Exbo Eiendomsmegling AS, som signeres av begge parter.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått opplyst utgjør en del av salgsdokumentasjonen.

Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. 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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

MEGLER

Nadia Paaske Forsberg
Eiendomsmegler

Tlf 988 10 216
E-post: npf@exbo.no

SELGERS OMKOSTNINGER

- Provisjon kr. 35.000 eks. mva. pr. enhet.
- Annonsering kr. 9900,- pr. trinn.
- Oppgjørsgebyr kr. 2500,- pr. enhet.
- Sikring: Kr. 585,- pr. enhet.
- Grunnbok kr. 350,- pr. enhet.

VIK

– hvor ro og livskvalitet møtes!

Vik er et rolig og naturskjønt boligområde ved Vikkilen, bare minutter fra Grimstad sentrum. Med sin rike historie, gode transportmuligheter og nærhet til vakker natur som Sæveli naturreservat, kombinerer Vik moderne bekvemmeligheter med fredelige omgivelser. Området har enkel tilgang til E18 og kollektivtransport, og tilbyr trygge omgivelser for både familier og friluftsentusiaster.

- Naturskjønn beliggenhet ved Vikkilen
- Trygt og rolig boligområde
- Historiske omgivelser med Fjære kirke like ved
- Gode transportmuligheter med buss og nærhet til E18
- Kort vei til Grimstad sentrum med butikker, skoler og servicetilbud
- Flotte turområder i nærheten

Drømmer du om å bo i et område som kombinerer natur, historie og moderne bekvemmeligheter? Vik i Grimstad kan være stedet for deg!





Plan- og fasadetegninger

1.ETG



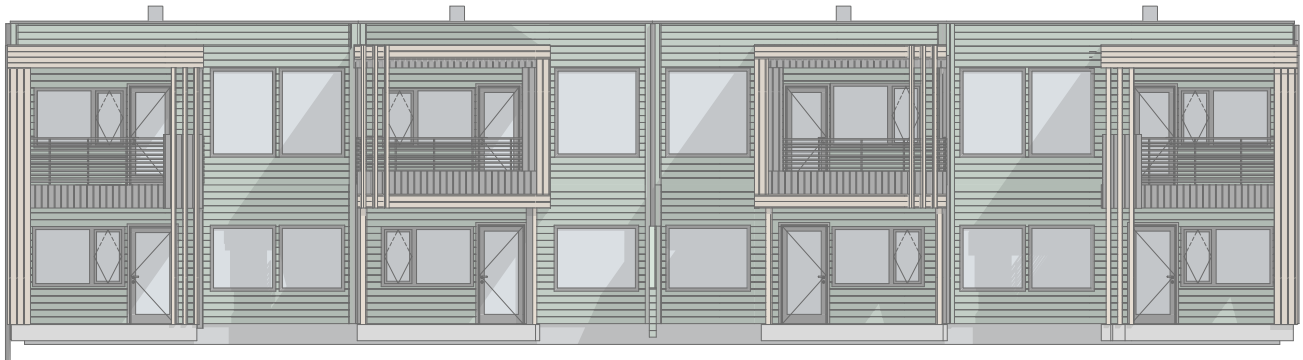
Leil. 4 - 80 kvm Leil. 3 - 69 kvm Leil. 2 - 69 kvm Leil. 1 - 80 kvm

2.ETG

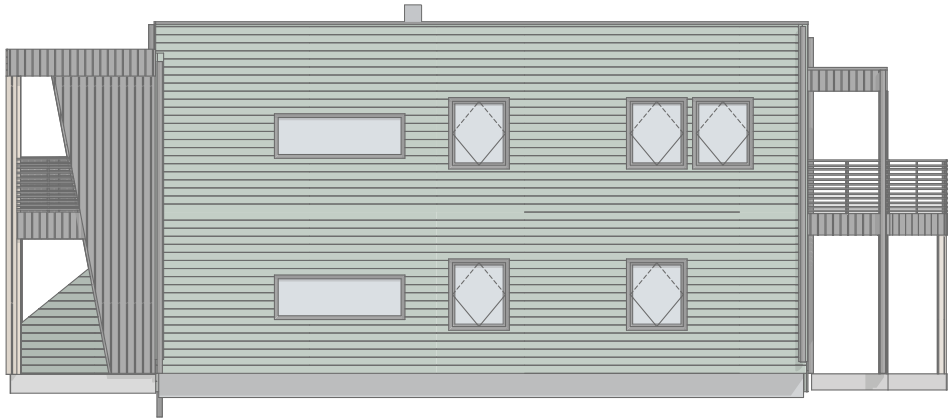


Leil. 8 - 80 kvm Leil. 7 - 69 kvm Leil. 6 - 69 kvm Leil. 5 - 80 kvm

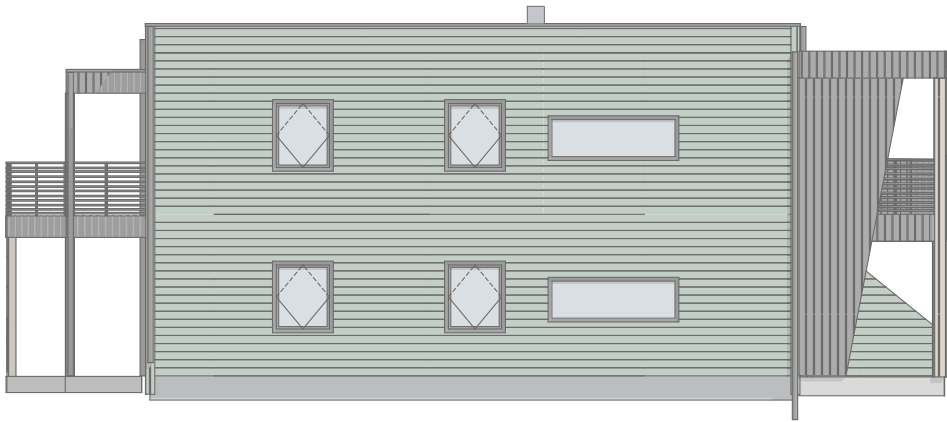
NORD



VEST



ØST



SØR







Detaljer

Her ser du utvalgte interiørdetaljer som inngår i standard leveranse på våre nybygg.

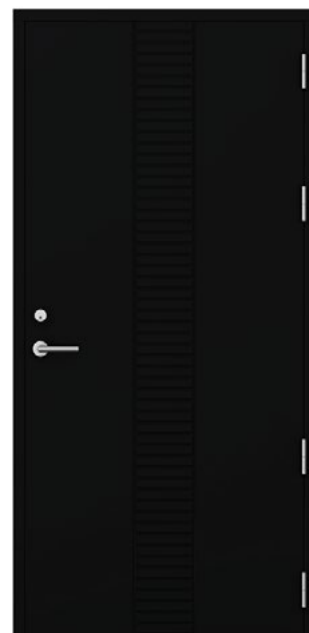
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

Bilder kan avvike fra faktisk leveranse, ved oppdatering av sortiment eller utførelse fra leverandør.

Avbildede armaturer, blandebatterier o.l. er ment å illustrere standarder, og endelig leveranse kan avvike fra avbildede produkter.

Snakk med oss for å få komplett liste over produkter og mulige tilvalg.

DØRER



Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalt karm.

LISTVERK



1. Gulvlist 12x58mm, malt i klassisk hvit.
2. Dør- og fotlister, 12x58mm. Leveres ferdig malt fra fabrikk malt i klassisk hvit.



Kjøkkenarmatur med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjgarnityr i krom. (Vikingbad Frida eller tilsvarende)



Servantarmatur. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur (Vikingbad Dis eller tilsvarende)



Kvalitetskjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør med hvit utførelse, kan leveres i oppgradert løsning mot pristillegg. (Illustrert kjøkken er oppgradert)



Dusjdører i glass (Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



Delikat baderomsinnredning inkl. speil og lys. Leveres i hvit, andre farger mot pristillegg.

Grimstad

- en sørlandsperle

Med sine hvite hus, trange gater og smug er Grimstad en riktig så sjarmerende sørlandsby.

Grimstad sentrum byr på koselige nisjebutikker og en rekke spisesteder med variert utvalg og noe for enhver smak.

Den deilige skjærgården er full av holmer og øyer som er tilgjengelige for allmennheten.

Som hjemby til både Henrik Ibsen og Knut Hamsun har Grimstad vært arena for to viktige bidrag til verdenslitteraturen og det er derfor ikke rart at byen byr på et levende kulturliv. Det finnes og arrangeres en rekke morsomme og spennende aktiviteter for både store og små knyttet til deres liv og virke i Grimstad.

Hva med å oppleve Terje Vigen på pøbb eller nyte Hamsuns 7-retters nobelprismiddag?

Grimstad er proppende full av sørlandsk sjarm og sjel, men er også en moderne by med et rikt utvalg av shoppingmuligheter. Her finner du det siste innen klær og tilbehør, design, briller, smykker, interiør og møbler og spisestedene i byen sies å være noe av det absolutt beste Sørlandet har å by på.

Velkommen til dikternes by!



*Grimstad sentrum byr
på masse sjarm og sjel*



*Nyt sommeren
på Sørlandet!*





-  **GJESTEPARKERING**
-  **CARPORT**
-  **BYGGNING**
-  **TERRASSE/SVALGANG**
-  **GRØNTAREALE**
-  **ASFALT**
-  **RENOVASJON**

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Vik Park Boligområde

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bringsværmoen Linje 146, 1946	3 min 0.8 km
Vikkryset Totalt 11 ulike linjer	5 min 1.5 km
Rise stasjon Linje R50	15 min 14.3 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	17 min 15.4 km
Svinodden ferjekai Linje 191	19 min 16.5 km

Skoler

Fjære barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 14 klasser	1 min 1.7 km
Fevik skole (1-10 kl.) 628 elever, 35 klasser	6 min 4.2 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 28 klasser	9 min 5.5 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	10 min 7 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	9 min 5.6 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	9 min 7.5 km

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag. Alt man trenger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

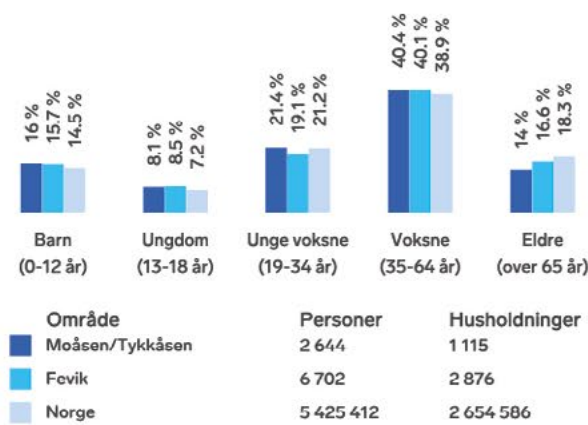
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Annemorhuset barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 1.9 km
Hausland barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 2.2 km
Vikkilen barnehage (1-5 år) 24 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Joker Vik	20 min 3 km
Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	5 min 3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



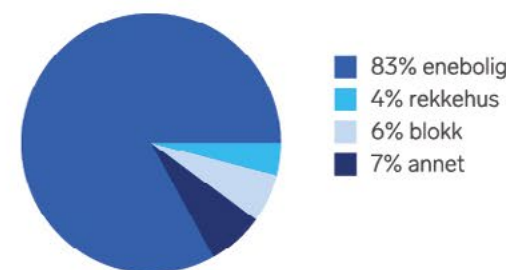
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Moy moner Ballspill, fotball	18 min 1.3 km
Fjære barne- og ungdomsskole Ballspill	22 min 1.7 km
SKY Fitness Fevik	6 min
Family Sports Club Grimstad	8 min

Boligmasse



«Landlig, trygt, men samtidig et sentralt sted å bo»

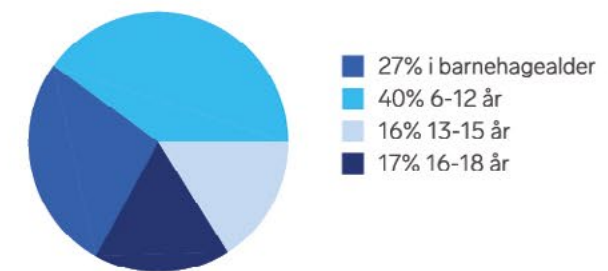
Sitat fra en lokalkjent



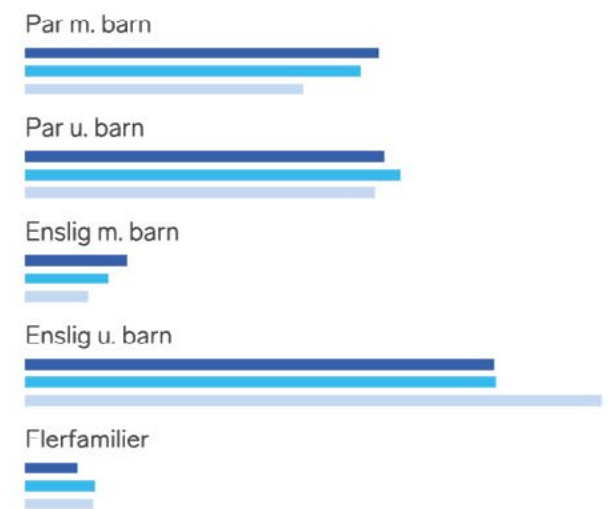
Varer/Tjenester

Fevik Senter	6 min
Apotek 1 Fevik	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	43%
Moåsen/Tykkåsen	
Fevik	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Romskjema

Boligene blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieill under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende.

Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

Byggeforsikring

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/husleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

Bruksanvisning/FDV

Husleverandør overleverer FDV dokumentasjon” Bruksanvisning for din bolig” digitalt, fortrinnsvis via boligmappa.no

Innflytting til ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

ÅTTEMANNSBOLIGER 69 OG 80 KVM

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
Gang	Pergo Beige River Oak laminat Vannbåren gulvvarme i første etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Bad	ProBeton 60x60 fliser fra Modena for inntil kr 300,-/kvm Vannbåren gulvvarme i første etasje. Varmekabler i andre etasje.	ProBeton 60x60 fliser fra Modena for inntil kr 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.	Vegghengt toalett, innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjdører med blanke profiler. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Vaskerom	Vinylbelegg med oppkant inntil kr. 300,-/kvm. Vannbåren gulvvarme i første etasje. Varmekabler i andre etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt* våtromsmaling	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.	Varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og opplegg til vaskemaskin. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Baderomsinnredning er på 80 cm.
Soverom	Pergo Beige River Oak laminat	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Stue/kjøkken	Pergo Beige River Oak laminat Vannbåren gulvvarme i første etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Leiligheter i 2. etg er klargjort for ildsted med takgjennomføring.

(*) Malerarbeid leveres i klasse 2, dvs. ”Skjøt- og flekksparklet, med dekkende malingsbehandling”.

Byggebeskrivelse

Ringmur og plate

Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv, armert betongdekke med radonsperre.

Yttervegger

Byggets fasader kles med trekledning 19x148 fargebehandlet/grunnet eller tilsvarende, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindetting med GU(X) gips 9mm, 198mm reisverk, 200mm isolasjon, innvendig utlektning 48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

Etasjeskille

Etasjeskille utføres med laminat, gulvunderlag, påstøp, trinnlydsmatte, 22 mm sponplater, isolerte i-bjelke, lydbøyle, lekte og gips.

Yttertak

Tak leveres som luftet tretak, tekket med grått/sort takbelegg

Vinduer

Vinduene levere sorte innvendige og utvendig. Leveranse i samsvar med gjeldende krav og energiberegninger.

Ytterdører

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

Dørlåser

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

Terrasse / Balkong

Terrasser bygges med impregnerte bord i 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere.

Leiligheter i 1.etg. får støpte betongplattinger.

Innvendige vegger

Alle vegg-overflater med unntak av våtrom, leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt Klassisk hvit.

På bad leveres flislagte vegger. Evt. Vaskerom leveres med våtromsmaling i klassisk hvit og vinyl belegg på gulv inntil 300,- pr kvm.

Fargevalg

Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2 klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 5000,- pr rom. Stue og kjøkken regnes i denne sammenheng som to rom.

Malerarbeid

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i skjøter og sammenføyninger. Dette kommer pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

Listverk og foringer

Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

Synlige hull etter innfesting. Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

Innerdører

Leveres hvite, lett, slette og med klassisk hvit karm.

Gulv

Det leveres Pergo laminat i stue, kjøkken, soverom og gang. 300 kr pr. m2.

Himling

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260 cm i 1. etasje. Leiligheter i 2.etg. får himlingshøyde fra ca 240-290. Himlingen leveres hvitmalt. Bad, gang/ hall, samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet himling og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Lokale innboksinger kan forekomme.

Overgang mellom hjørner på vegger og mellom vegg og himling kan som følge av uttørring sprekke noe, dette er ikke reklamasjon.

VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, 200L bereder, dusjdør i herdet glass med krom profiler og vegghengt armatur og garnityr. Baderomsmøbel i hvit utførelse med ettgreps blandebatteri og speil på vegg. Vegghengt toalett, sete og lokk i hardplast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Kjøkken

Kjøkken inkl. hvitevarer fra anerkjent kjøkkenleverandør. Tegninger fra leverandør fåes på forespørsel.

Bad

Det leveres 60x60 fliser på gulv og vegg. I himling monteres 13mm gips som leveres hvitmalt. Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

Dusjvegger

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler.

Tørketrommel

Kun kondenstrommel kan brukes.

Elektrisk Anlegg

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2022. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter. Lamper leveres i tak på bad, soverom og vaskerom. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

Tilknytningsskap / utvendig målerskap

Plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Sikringsskap

Plasseres fortrinnsvis i gang, eller ved annet egnet sted. Alle kurser leveres som jordfeilautomater.

Svakstrøm / EKOM-anlegg

Boligen er beregnet for trødløst datanettverk (Wifi).

TV / Bredbånd

Det leveres opplegg for høyhastighets fiber/internettlinje. Utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inn til sikringsskap. Bestilling, tilkobling og abonnement er kjøpers ansvar.

Brannsikring

Boligen leveres med seriekoblede branndetektorer iht. forskrift samt slukkeutstyr iht. TEK 17.

Belysning

Se romskjema.

Oppvarming

Leiligheter i 2.etasje leveres med varmekabler i våtrom, samt at leilighet er klargjort med takgjennomføring for fremtidig montering av ildsted.

Leiligheter i 1.etasje leveres med vannbåren gulvvarme i

våtrom, gang og stue/kjøkken.

Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Ventilasjon

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. tekniske krav. Takhengt ventilasjon monteres synlig i himling på bad.

Utomhus

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det sås plen på fremsiden. Mellom enhetene plantes det hekk. Oppkjørsel og gårdsplass leveres ferdig asfaltert iht. til utomhusplan. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillegg inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

FØLGENDE ER IKKE DEL AV LEVERANSEN UTEN AT

DET ER TYDELIG SPESIFISERT I KONTRAKT:

- Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, samt annen stiplet innredning og utstyr.
- Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.
- Inntegnet utstyr og innredninger som ikke fremkommer tydelig i leveransebeskrivelsen.
- Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk.
- Utvendige trapper og plattinger av betong.
- Utvendig maling og beising.

Dokumentet er lest og forstått av kunde. Dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Dette er en standard leveransebeskrivelse der kjøper kan påvirke alle rom. Det må påregnes innkassing eller nedforing av himling på grunn av tekniske installasjoner/ føringer.

3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og avviker fra virkeligheten.



VIK PARK BOLIGOMRÅDEDetaljregulering
BESTEMMELSER

Plankartets dato: 06.12.11, revidert sist 22.01.13
Bestemmelsenenes dato: 06.12.11, revidert sist 06.05.13

Behandling

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid og utsendelse av forslag til planprogram	17.02.11	
Behandlet forslag til planprogram i Teknisk utvalg	07.06.11	2011/185
Behandlet planforslaget første gang i Teknisk utvalg	05.06.12 / 26.06.12	12/119 / 12/133
Offentlig ettersyn	- 29.10.12	
Behandlet planforslaget andre gang i Teknisk utvalg	16.04.13	110/13
Behandlet i Grimstad kommunestyre	29.04.13	61/13

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

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

<i>boligbebyggelse - blokkbebyggelse</i>	<i>B1 – B4</i>
<i>energianlegg</i>	<i>o_T1</i>
<i>lekeplass</i>	<i>f_LEK1 – f_LEK2</i>
<i>boder og sykkelparkering</i>	<i>f_B/S</i>

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

<i>veg</i>	<i>o_V1 – o_V3, f_V4 – f_V5</i>
<i>fortau</i>	<i>o_F1 – o_F2</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>
<i>garasjer og parkeringsanlegg</i>	<i>f_P1 – f_P5</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>friområde</i>	<i>o_G1, o_G2, f_G3</i>
------------------	-------------------------

1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6

<i>Frisikt</i>	<i>H_140_1</i>
<i>Høyspenningsanlegg</i>	<i>H_370_1</i>
<i>Bevaring av kulturmiljø</i>	<i>H_570_1</i>
<i>Båndlegging etter lov om kulturminner</i>	<i>H_730_1</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Planområdet kan disponeres til inntil 79 boenheter. Ved utbygging i flere trinn må midlertidige løsninger for atkomst, parkering, renovasjon mv. godkjennes av kommunen.

2.2 Bebyggelse, uteområder og veianlegg skal opparbeides med god kvalitet og standard. Uteområdene skal tilrettelegges for lek og opphold med universelle løsninger iht. byggeteknisk forskrift. Minimum 30 %

av boenhetene og utearealene skal tilrettelegges med universell utforming i samsvar med bestemmelsene til kommuneplan vedtatt 29.08.11.

2.3 Ved søknad om tiltak skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som i tillegg til bebyggelsen viser atkomst, parkeringsløsninger, fellesordninger for renovasjon og post, sykkelparkering mv. Planen må vise skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og opparbeidede utearealer (belegg/dekke, beplantning, utstyr, belysning mv.) Bygningens gesimshøyde, topp grunnmur og terrenghøyder (ferdig planert) skal oppgis.

2.4 Parkeringsdekningen i området skal minst tilsvare 1,3 plasser pr. boenhet. Minst 1plass ved hvert bygg skal dimensjoneres for rullestolbrukere (4,0 x 5,0 meter).

Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet, utformet og plassert i samsvar med kravene i kommunens bestemmelser til kommuneplan vedtatt 29.08.11.

Åpne parkeringsplasser, garasjer/carporter, postkassetativer, sykkelkur og utstyrs- og søppelboder/nedgravde renovasjonstanker kan anlegges/plasseres innenfor boligområdene og parkeringsområdene ut til formålsgrense. Langs fellesveien gjennom området må avstanden være minst 1,0 meter. Plasseringen må ikke komme i konflikt med siktsone.

2.5 Lek og uteareal skal opparbeides i samsvar med kravene i kommunes vedtekter/bestemmelser til kommuneplanen vedtatt 29.08.11.

2.6 Innsamlingsbeholdere skal stå i egnede boder eller halvtækker. Alternativt kan benyttes godkjente systemer med nedgravde tanker for renovasjonsinnsamling.

2.7 Det må dokumenteres at slukkevannkapasiteten i området er minst 50 l/sek fordelt på 2 uttak. Det etableres tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av bygning dekkes. Brannkum/-hydrant bør plasseres innenfor en radius av 50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.

Det skal anlegges en kjørbær forbindelse dimensjonert for utrykningskjøretøy mellom område B2 og eksisterende gang-/sykkelvei langs nordsiden av planområdet.

2.8 Tiltaksplan for gjennomføring en av grunnundersøkelse og håndtering av evt. forurensninger eller forurensede masser skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

2.9 Ved søknad om byggetillatelse for bebyggelsen i områdene B1 og B4 må det redegjøres for nødvendige tiltak for å sikre at utendørs og innendørs veitrafikkstøy ikke overskrider gjeldende maksimumsgrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer.

2.10 Dersom vei f_V4 ikke etableres sammenhengende gjennom området, må det anlegges midlertidig snuplass for renovasjonsbil, brannbil og annen servicetransport.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B1 – B4

3.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha en enhetlig arkitektur, men med variasjon i fasadeløsninger, materialbruk og farger for å bryte opp volumer.

3.2 Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulittak. Maks gesimshøyde er angitt i koteverdi på kartet, og gjelder øverste gesims (ved pulittak).

Områdenes planeringshøyder er angitt i tabellen. Bebyggelsens egenhøyde fra ferdig opparbeidet terreng til øverste gesims skal ikke være høyere enn angitt i tabellen.

Område	Planeringshøyde	Maks bygningsh.	Egenhøyde i m
B1	k. + 50,5 - +51,5	62,5	11,0
B2	k. -51,0	62,0	11,0
B3	k. -50,5	61,5	11,0
B4	k. +51,5 – +55,0	62,5	11,0

Planeringshøyden kan justeres +/- 0.5 meter ved teknisk prosjektering og utbygging, bl.a. for å tilpasse for overvannsavrenning og kloakkavløp. Bebyggelsen i område B4 avtrappes med terrenget mot syd.

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner, rekkverk mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde og de relative høydene som er oppgitt i tabellen.

- 3.3 Dersom byggegrense ikke er vist på planen kan bebyggelsen plasseres med fasade i formålsgrense. Balkonger, svalganger, trapperom mv må ikke gå utenfor formålsgrensen. Dersom byggegrense er vist kan terrasser/balkonger og takutspring kan gå inn til 1,0 meter utenfor byggegrense. Avstand fra fellesveien gjennom området må være minst 1,0 meter.

Plasseringen må ikke komme i konflikt med siktzone.

Energianlegg – o_T1

- 3.4 Trafo plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med siktsonen til kryss mellom o_V2 og o_V3.

Lekeplass f_LEK1 – f_LEK2

- 3.5 Lekeplassene er felles for boligene i følgende områder:

Lekeplass	Områder
f_LEK1	B1, B2, B3
f_LEK2	B4

Lekeplasser skal anlegges i tråd med særskilt detaljplan godkjent av Grimstad kommune. Lekeplassene skal ha gjerde langs kjørevei.

- 3.6 Område f_B/S kan nyttes til sykkelparkering, boder, renovasjonsinnsamling, rømningstrapp mv.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei: o_V1 – o_V3

- 4.1 Planen viser senterlinje, kjørebane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Vei o_V2 med tilhørende fortau o_F2 vises med en framtidig, forskjøvet trasé. Ved gjennomføring tilpasses kryss og avkjørsler til eksisterende løsning.
- 4.2 Avkjørsler og kryss med offentlig vei utformes i samsvar med de generelle krav fastsatt av hhv. vegvesenet (for fylkesvei) og Grimstad kommune (for kommunale vei).

Kjørevei f_V4 – f_V5/ Parkeringsplasser: f_P1 – f_P5

- 4.3 Felles veier og parkeringsplasser skal anlegges med fast dekke og gatebelysning. Parkeringsplasser og manøvreringsareal dimensjoneres og utformes i samsvar med kommunens generelle krav.

Ved organisering/fordeling av parkeringsplasser skal plassene etableres så nær tilhørende leilighet som mulig.

Parkeringsplasser må ikke etableres i siktzone. Avstand fra åpen parkeringsplass til offentlig vei skal ikke være mindre enn 2,0 meter fra formålsgrense. Avstand fra garasje/carport /bod til offentlig vei skal ikke være mindre enn 4,0 meter fra formålsgrense. I område f_P1 kan garasje/carport /bod anlegges til formålsgrensen.

Del av område f_P1 som grenser til område o_G1 skal nyttes til åpne parkeringsplasser.

Fortau o_F1 med gangforbindelse til f_P1

- 4.4 Gangforbindelsen mellom busslomme og parkeringsområde f_P1 anlegges med asfaltert bredde 2,5 meter. Eksakt plassering tilpasses detaljløsningen for område f_P1. Gangforbindelsen er felles for alle boligene i områdene B1 – B4.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområde: o_G1, o_G2, f_G3

- 5.1 Friområdene skal opparbeides og tilrettelegges for uteopphold iht. de kvalitetskrav som er fastsatt i kommunens vedtekt til plan- og bygningsloven. Detaljert utomhusplan skal foreligge som ved søknad om byggetillatelse for boligene.
- 5.2 Område f_G3 nyttes til uteoppholdsområde for boligene i områdene B1 – B3.
- 5.3 I formålsgrensen mellom område f_P1/område o_G2 og sidearealet til fv. 407 skal det etableres støyskjerm.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

Høyspenningsanlegg – H_370_1

- 6.2 For området gjelder de restriksjoner som er fastsatt med hjemmel i egen lov/forskrift.

Bevaring av kulturmiljø – H_570_1

- 6.3 Innenfor hensynssone H_570_1 er det ikke tillatt med midlertidige eller permanente installasjoner, større terrenginngrep eller beplantning som er egnet til å skjule gravhaugen. Området kan gis en parkmessig bearbeiding og etableres som et åpent grøntareal. Det skal utarbeides en skjøtselsplan i samarbeid med Aust-Agder fylkeskommune.

Båndlegging etter lov om kulturminner – H_730_1

- 6.4 Innenfor hensynssone H_730_1 er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan ødelegge, skade eller skjule kulturminnet med tilhørende sikringssone.

- 6.5 Innenfor område avsatt til hensynssone H570_1 skal Aust-Agder fylkeskommune overvåke fjerning av bygning og eventuelle andre installasjoner.

Innenfor område avsatt til hensynssone H730_1 skal Aust-Agder fylkeskommune overvåke opparbeidelse av fortau og fjerning av eventuelle installasjoner.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltak innenfor H570_1 og H730_1 skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske overvåkingen kan fastsettes.»

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Bil- og sykkelparkering skal være etablert tråd med kravene i punkt 2.4 før det gis brukstillatelse for tilhørende bolig.
- 7.2 Lekeplass skal være anlagt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for den første av boenhetene som plassen skal betjene iht. punkt 3.6.
- 7.3 Fellesordninger for post og renovasjon skal etableres i takt med utbyggingen.
- 7.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.5 Brannvannforsyning iht. kravet i punkt 2.7 må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.
- Forbindelsen mellom område B2 og gang-/sykkelveien langs nordsiden som beskrevet i punkt 2.7 2. ledd, må være etablert før første bolig i område B2 tas i bruk.
- 7.6 Tiltaksplan etter bestemmelsene i punkt 2.8 må være godkjent av forurensningsmyndighetene før utbygging kan settes i gang.
- 7.7 Eksisterende avkjørsel fra fv. 407 til eiendommen gnr. 40./bnr.88 må være sanert og ny atkomst etablert via vei f_V4 før utbygging av områdene B4 og f_P5 settes i gang.
- 7.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet må Grimstad kommune bekrefte at Fjære skoler har nødvendig kapasitet.
- 7.9 Gangforbindelse fra busslomme ved fv. 407 via parkeringsområde f_P1 skal anlegges samtidig med gjennomføring av område f_P1.
- 7.10 Kjørevei o_V2 og fortau o_F1 – o_F2 skal være ferdig opparbeidet før utbygging av boliger innenfor område B1 – B4 igangsettes. Grunnarbeid innenfor planområdet kan utføres samtidig med omlegging av kjørevei o_V2 og fortau o_F1 og o_F2.
- 7.11 Støyskerm iht. kravet i punkt 5.3 i formålsgrensen mellom område f_P1 og sidearealet til fv. 407, skal være montert før første bolig i område B1 gis brukstillatelse.

Støyskerm i formålsgrensen mellom område o_G2 og sidearealet til fv. 407, skal være montert før første bolig i område B4 gis brukstillatelse.

UTKAST TIL VEDTEKTER For

SAMEIET _____

vedtatt i sameiermøte den

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen _____, gnr. ____ bnr. ____ i Grimstad kommune. Sameiets navn er: _____

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av ____ seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

PARKERING

Parkering på fellesareal skal gjøres på oppmerkede plasser. Det tillates ikke permanent parkering eller oppstilling av påhengsvogn eller tilsvarende på felles plasser.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet (felleskostnader) fordeles etter (feiring, brøyting, strøing mv.).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger, omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene fordeles med lik andel på hver seksjon i hver bygning.

For carporter/boder fordeles det med lik andel på hver seksjon.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. ESL § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

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 Årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har hver seksjon en-1 stemme, se ESL § 52.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (behøver ikke å være sameier).

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr ESL § 40.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Grimstad ____/____ - 2024

Interessert?

Ta kontakt!



Nadia Paaske Forsberg

Eiendomsmegler

☎ 988 10 216 ✉ npf@exbo.no

exbo



AGDER BOLIG
- vi bygger ditt neste hjem -