



MARISBERGTOPPEN BK 7 - HOVEDOPPDRA

## 04

Velkommen til Marisbergtoppen - BK 7

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 24

Plantegning

## 34

Tekniske dokumenter





## MARISBERGTOPPEN - BK 7

Marisberg - Et godt sted å bo!

Sentralt på Tromøy, kun 6 km fra Arendal sentrum, ligger Marisberg i naturskjønne og trygge omgivelser med kort avstand til både skole, skjærgård og tur- og friluftsområder. Butikker og offentlig transport er like i nærheten.

Solrikt & Skjermet  
Sjønært & Fine turområder  
Godt kollektivtilbud & gang/sykkelsti til Arendal sentrum  
Nærhet til E18 & gangavstand til butikker  
Barnevennlig med store lekeplasser & ny barnehage under oppføring i feltet.  
Kort & trygg skolevei til nye Roligheten skole



## MARISBERGTOPPEN BK

### 7 - HOVEDOPPDRAK

Prisantydning	<b>4 590 000</b>
Omkostninger	<b>27 342</b>
Totalpris	<b>4 617 342</b>
Bruksareal	<b>132 m2</b>
Soverom	<b>4</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>2023</b>
Eiet tomt	<b>300 m2</b>



**Jan Terje Øygarden**

Eiendomsmegler MNEF, fagansvarlig & partner

95 23 95 59 / [jan.terje@arendalpartners.no](mailto:jan.terje@arendalpartners.no)

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**

Vestregate 3 4801 Arendal





























# Marisbergtoppen 45

Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Færvik	4 min
Linje 102, 103	0.3 km
Arendal stasjon	10 min
Linje 53	7.3 km
Kristiansand Kjevik	57 min

## Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.)	15 min
319 elever, 14 klasser	1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min
Arendal videregående skole	14 min
880 elever, 30 klasser	8.8 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

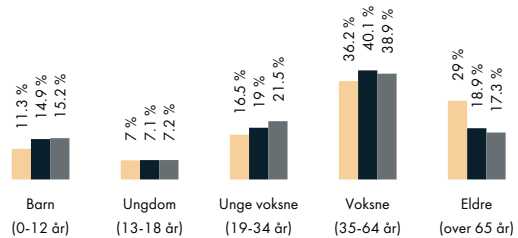


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjerrestad/Færvik	1 146	515
Arendal	38 453	17 735
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Tybakken barnehage (0-6 år)	11 min
45 barn, 3 avdelinger	0.8 km
Blåkklokken barnehage (2-6 år)	11 min
20 barn	0.9 km
Spornes gårdsbarnehage (0-6 år)	6 min
51 barn, 3 avdelinger	3.3 km



## Dagligvare

Joker Tromøy	4 min
Søndagsåpent	0.4 km
Coop Extra Tromøytunet	15 min
PostNord	1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Møglershuset & Partners, Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring




Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået


Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100


Sport

- 

Roligheten skole

Ballspill, sandvolleyball


15 min

1.2 km
- 


Ekorneien Tybakken nærmiljøanlegg ball...

Ballspill

17 min

1.3 km
- 

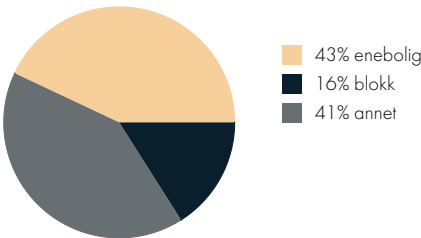
Nr1 Fitness Xpress Krøgenes

5 min
- 

Nr1 Fitness Arendal

5 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

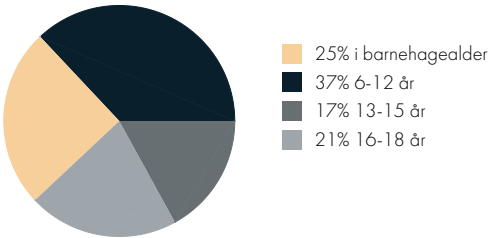
Saltrød Senter

9 min
- 

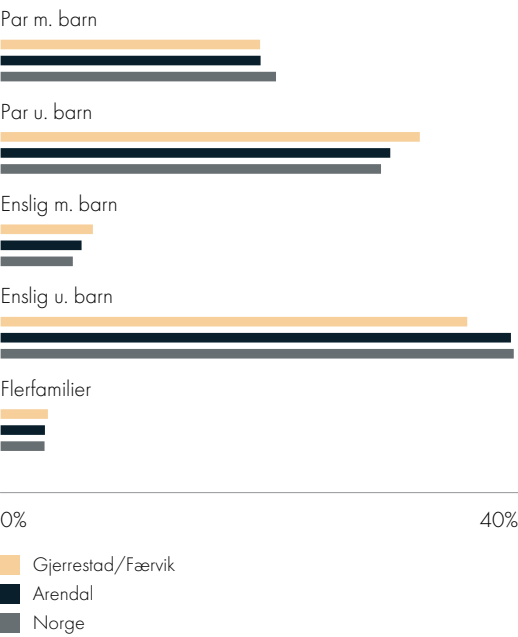
Vitusapotek Tromøy

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

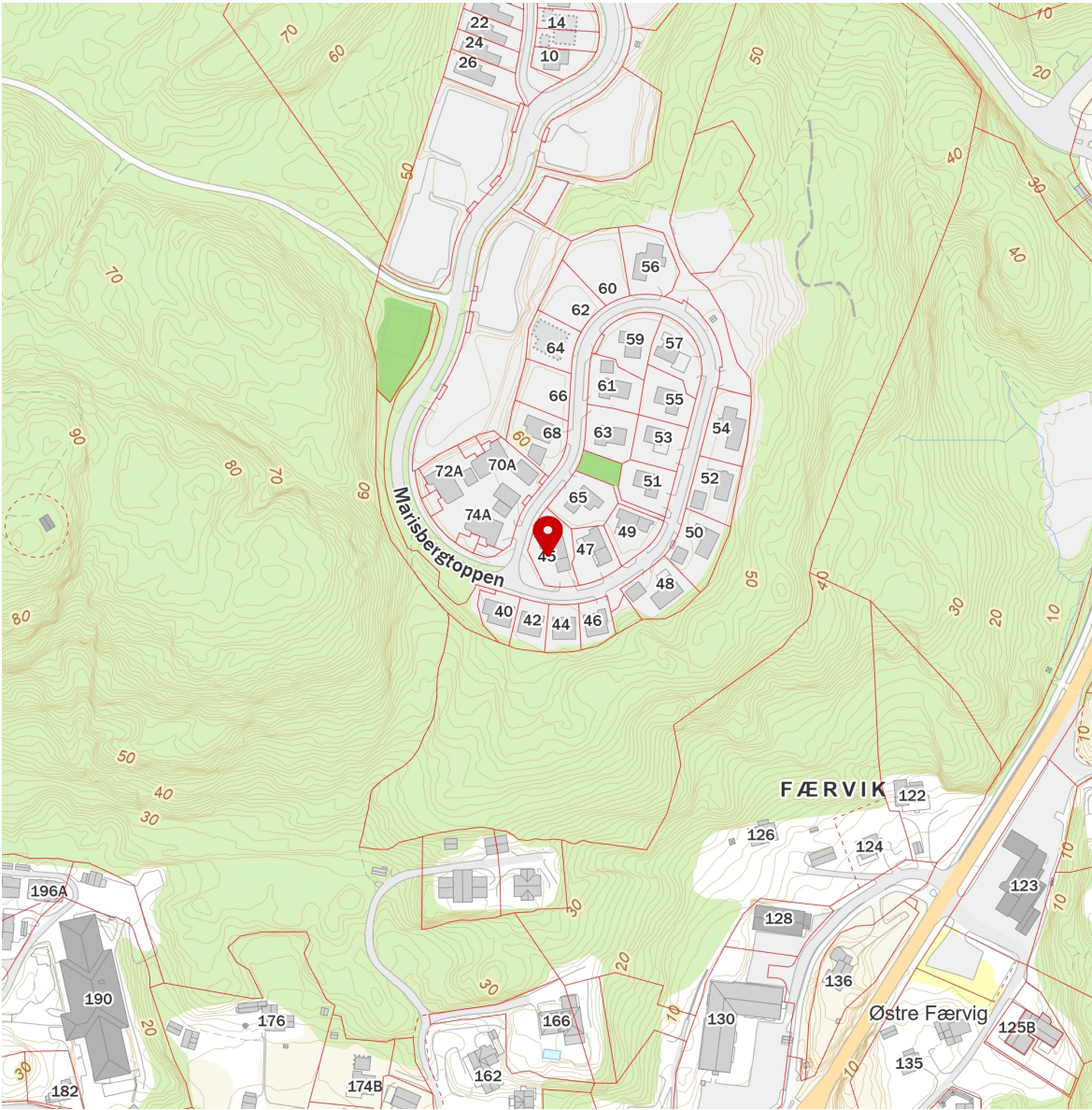
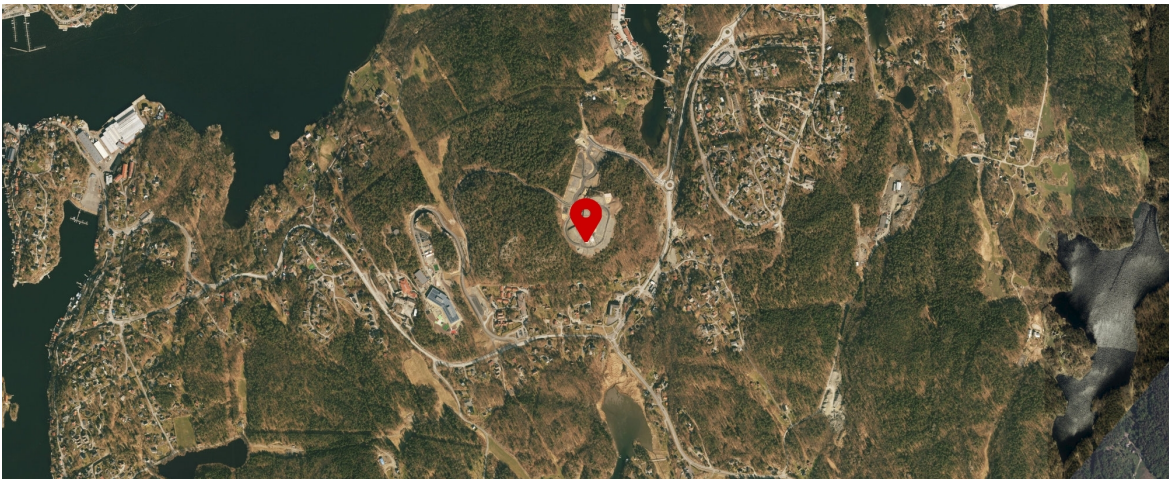


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	44%	53%
Separeert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset & Partners, Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset & Partners, Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## PLANTEGNING

**Beskrivelse av prosjektet**

Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger. Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

**Prosjektet / selskapet / eiendommen**

Boligene har p.t. ingen adresse. Eiendommen skøyl fradeles og alle boligene vil få eget gnr og bnr. Fellesområde blir realsameie.

**Forventet fremdrift**

Byggestart 2023.

**Eierform**

Selveier

**Boligtype**

Eneboliger

**Byggemåte og standard**

Boligene levers nøkkelferdige i.h.t. leveransebeskrivelse.

Utvendig leveres boligene med ferdig opparbeidet tomt og takterrasse over garasje. Kledningen leveres i royalimpregner, farge sort eller natur i henhold til fasadetegninger. Vinduer og balkongdører leveres med fabrikkmalt hvit overflate innvendig og sort aluminium utvendig i farge. Innvendig leveres boligene med et innholdsrikt kjøkken, levert av HTH. Det leveres ikke hvitevarer. De fleste gulv leveres med parkett og fliser. Der hvor det er fliser er det varmekabler. Tak og vegg leveres med sparklet og malt gips. Ferdigmalt belsisning. På badene leveres det våtromsplater i kombinasjon med fliser på veggene i dusj og fliser på gulv. På vaskerommet er det belegget og våtromsplater på vegg. Boligene leveres med pipe og peisovn. Det klargjøres for elbil lader i garasje og solcellepaneler på takk/vegg.

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

**Priser**

Alle boligene leveres til faste priser.

Bolig D, E, I og J: Fra kr 4 990 000,- til kr 5 590

000,- Inkludert innredet 3. etasje og takterrasse.  
Bolig C, G, og H: Fra kr. 4 590 000,- til kr 5 190 000,- Inkludert innredet 3. etasje og takterrasse.  
Bolig A: Fra kr. 4 590 000,- til kr 5 190 000,- Inkludert innredet 3. etasje og takterrasse.  
Bolig B og F: Fra kr. 4 590 000,- til kr. 5 190 000,- Inkludert innredet 3. etasje og takterrasse.

Fra pris er nøkkelferdig ferdig bolig i.h.t. leveransebeskrivelse og takterrasse over garasje.

Alle boligene kan oppgraderes med takterrasse med utvendig trapp og/eller innredet 3. etasje med innvendig trapp.  
Utbygger har satt faste priser på oppgraderingen. Takterrasse med utvendig trapp kr 200 000,- inkl. mva. Innredet 3. etasje med innvendig trapp og takterrasse kr. 600 000,- inkl. mva.

**Areal**

Bruksareal: 132 kvm - 173 kvm

Bolig D, E, I og J:  
Bruksareal: 173 m<sup>2</sup>.  
1 etasje: 91 m<sup>2</sup>  
2. etasje: 65 m<sup>2</sup>  
3. etasje: 16 m<sup>2</sup>

Bolig C, G og H  
Bruksareal: 147 m<sup>2</sup>.  
1 etasje: 80 m<sup>2</sup>  
2. etasje: 52 m<sup>2</sup>  
3. etasje: 16 m<sup>2</sup>

Bolig B og F  
Bruksareal: 149 m<sup>2</sup>.  
1 etasje: 82 m<sup>2</sup>  
2. etasje: 52 m<sup>2</sup>  
3. etasje: 16 m<sup>2</sup>

Bolig A  
Bruksareal: 149 m<sup>2</sup>.  
1 etasje: 82 m<sup>2</sup>  
2. etasje: 52 m<sup>2</sup>  
3. etasje: 16 m<sup>2</sup>

Beregningene er foretatt av arkitekt og er oppmålt etter tegninger, datert 24.05.2022. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk



og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

**Tomt / tomteareal**

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Alle boligene vil være frittliggende eneboliger og få eget gårds- og bruksnummer.

Tomteareal (ca. tall)

- A: 381 kvm
- B: 281 kvm
- C: 191 kvm
- D: 337 kvm
- E: 299 kvm
- F: 310 kvm
- G: 261 kvm
- H: 212 kvm
- I: 377 kvm
- J: 300 kvm

Det vil til alle boligene bli felles innkjørsel og areal for gjesteparkering på fellesområde.

**Parkering**

Alle boligene vil ha parkering på egen tomt med unntak av bolig C og H som vil ha parkering i garasje og på oppmerket parkeringsplass på fellesområde. Dette for å enklere sikre adkomst til bakenforliggende bolig.

**Internett / tv**

Det blir klargjort for fiber i boligene. Kjøper må selv velge leverandør.

**Tilvalg**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøpers rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene

som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

**Utenomhusarealer**

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet.

**Sameiet / forretningsfører**

Det vil bli opprettet ett/flere realsameier på eiendommene, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å holde arealet i orden. Dette er felles innkjørsel, parkeringsplasser og noe grøntareal. Kostnader til brøyting og annet vedlikehold, deles med en lik part på hver bolig.

**Velforening**

Pliktig medlemskap i Marisberg velforening. Velforeningen har i dag opprettet en egen Facebook side: "Marisbergtoppen"

**Adgang til utleie**

Ingen restriksjoner.

**Pengeheftelser**

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

**Vei/vann/avløp**

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

**Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser**

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse til megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra,

kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

**Formuesverdi**

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.. Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

**Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Marisberg felt C1.

**Offentlige forbehold**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Prisliste**

Det er utarbeidet en separat prisliste på boligene.

**Omkostninger**

4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
172,- (Pantattest kjøper)  
1 000,- (Stiftelsesgebyr - Realsameie)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
25 000,- (Dokumentavgift)

-----  
27 342,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 617 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi. Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper. Startkapital realsameiet kr 1 000,-

**Betalingsbetingelser/finansiering**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av



finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtagelse.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

**Kommunale avgifter**  
Ikke fastsatt.

**Oppgjør**  
Kjøper betaler 100 % oppgjør ved overtagelse.

**Budgivning**  
- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler  
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.  
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

**Garantier**  
Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtagelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen

av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntretr ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntretr betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

**Salgsbetingelser**  
Ved salg til forbruker selges boligene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

**Forbehold om realisering av prosjektet**  
Bolgene bygges etappevis. Det må selges to boliger av bolig E, D, C B eller A før arbeid med disse kan igangsettes. Ved salg av en bolig av F, G, H, I, J skjer oppstart ved salg av den første boligen.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og

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

**Ferdigattest**  
Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarene forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

**Salg av kontraktsposisjon**  
Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 250 000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

**Avbestilling**  
Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

**Overtagelse**  
Ca. 12 måneder etter besluttet byggestart. Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om

overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

**Energimerking**  
Under innhenting.

**Bustadoppføringslova**  
Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

**Kjøpsbetingelser**  
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og



utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

#### Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. 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.

#### Reklamasjon/krav om mangler før

#### overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varslings om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varslings om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

#### Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

#### Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

#### Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være

betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

#### Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er: Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for. Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve. Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve: Dagmulkt. Kreve erstatning. Tilbakeholde deler av kjøpesum. Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekræftelse/budskjema og kjøpekontraktsom følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekræftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

#### Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er vvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt. Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige 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 endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens



planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. "Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse. "Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse." "Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

#### **Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:**

- Prisliste, datert 01.11.2022
- Leveransebeskrivelse fra Selger, datert 01.02.2022
- Romskjema, datert 01.02.2022
- Tegninger, datert 24.05.2022
- Reguleringsplan m/bestemmelser, vedtatt 28.01.2016
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Situasjonsplan / utomhusplan
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

#### **Oppvarming**

Peisovn i stuen, varmekabler i bad/entré/våtrom, ellers hovedsakelig elektrisk oppvarming.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

#### **Standard**

Utvendig leveres boligene med ferdig opparbeidet tomt og takterrasse over garasje. Kledningen leveres i royalimpregnert, farge sort eller natur i henhold til fasadetegninger. Vinduer og balkongdører leveres med fabrikkmalt hvit overflate innvendig og sort aluminium utvendig i farge. Innvendig leveres boligene med et innholdsrikt kjøkken, levert av HTH. Det leveres ikke hvitevarer. De fleste gulv leveres med parkett og fliser. Der hvor det er fliser er det varmekabler. Tak og vegg leveres med sparklet og malt gips. Ferdigmalt belsisning. På badene leveres det våtromsplater i kombinasjon med fliser på veggene i dusj og fliser på gulv. På vaskerommet er det belegg og våtromsplater på vegg. Boligene leveres med pipe og peisovn. Det klargjøres for elbil lader i garasje og solcellepaneler på takk/vegg.

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

#### **Barnehage / skole i området**

Skole: Roligheden skole 1-10 klasse  
Barnehage: Marisberg barnehage, åpner høsten 2023.

#### **Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)**

Areal: 300 kvm, Eierform: Eiet tomt

#### **Sameie**

.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### **Adresse og matrikkel**

Marisbergtoppen BK 7 - Hovedoppdrag, 4818, Færvik, Gnr. 205 bnr. 902 i Arendal kommune

#### **Eier**

Lohne Eiendom AS v. Odd Torbjørn Lohne

#### **Oppdragsnummer**

40-22-9105

#### **Meglers vederlag**

Internett - Finn.no annonse 6 mnd a kr 2 500,- pr. mnd. (Kr.15 000)  
Markedspakke (Kr.18 750)  
Fakturagebyr (Kr.65)  
Totalt kr. (Kr.33 815)  
Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand. Meglers vederlag betales av selger. Avtalt vederlag er kr. 50.000,- inkl. mva.  
Tilretteleggingsgebyr kr. 4.900,-  
Markedsføringspakke kr. 7.500,- Oppgjørsgebyr kr. 2 750,-. Meglerfirmaet har ikke krav på vederlag dersom handel ikke er kommet i stand innen oppdragstidens utløp.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



# TEKNISKE DOKUMENTER

**LOHNE EIENDOM AS**

**Leveransebeskrivelse  
Marisberg BK7**

1 november 2022



## 1 Innledning

Denne leveransebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveransebeskrivelsen er et kontraktsdokument som vedlegges kjøpekontrakt. Foretas endringer, avtales disse på egen endringsmelding. Leveransebeskrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter. Boliger fra Lohne Eiendom prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift, TEK17 med tilhørende veiledning.

For oppføring av boliger reguleres kontrakten av «bustadsoppføringslova» og tilhørende byggblanketter.

### Hovedposter i leveransebeskrivelsen

- 2.1 GRUNN OG BETONGARBEID
- 2.2 TAKKONSTRUKSJON OG BJELKELAG
- 2.3 YTTERVEGGER
- 2.4 INNVENDIGE VEGGER
- 2.5 TERRASSER/UTVENDIG TRAPP
- 2.6 INNVENDIG TRAPP
- 2.7 DØRER OG VINDUER
- 2.8 KJØKKEN
- 2.9 INNVENDIG BESKRIVELSE
- 3.0 VVS INSTALLASJONER
- 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 5.0 VENTILASJON
- 6.0 UTENDØRS

#### 2.1 GRUNN OG BETONGARBEID

Grunnarbeider og gravearbeider samt opparbeiding av utomhusarealer inngår i leveransen. Se punkt 6 for utfyllende beskrivelse.

Betongarbeider i forbindelse med ringmurer, grunnmurer og støpt plate med tilhørende materialer, omfattes av leveransen. Det er medtatt plate på mark av betong samt isolasjon og radonsperre. Gulvet varmeisolerers i henhold til energiberegning.

#### 2.2 TAKKONSTRUKSJON OG BJELKELAG

Våre boliger utføres i tradisjonelt bindingsverk. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnerert såfremt disse er eksponert for fuktighet. Takkonstruksjonen varmeisolerers i henhold til energiberegning.

For flate tak er det tekking type takfolie med sveisede skjøter.

Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

I himling innvendig lektes det ned slik at tekniske føringer i størst mulig grad blir skjult. I noen tilfeller kan det være vanskelig å unngå, slik at det må etableres kasser for å skjule noen tekniske føringer. Himling utføres av sparklet og malt gips.

Det leveres Sedum på taket der dette er vist på tegningen, bilde viser tilsvarende løsning.



#### 2.3 YTTERVEGGER

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift. Som grunnlag for energieffektivitet benyttes energirammer i TEK jfr. §14-2, og den enkelte bolig energiberegnes jfr. krav til totalt netto energibehov

Yttervegg varmeisolerers og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning.

Vegger og tak i garasje leveres uisolert.

Kledning på yttervegg er enten liggende- eller stående dobbeltfals i 19x148mm. Kledningen levers i royalimpregnerert, farge sort eller natur i henhold til fasadetegninger.

Fargen Natur vil som nyprodusert fremstå som gyllenbrun på grunn av den store mengden olje som er kokt inn i treet. Denne fargen vil etter hvert blekne og treverket vil grånenaturlig og gi en værgrå overflate. Under utstikk, tak og møner og på steder der sollys/vær ikke slipper til, vil denne gråningen ta lengre tid, eller ikke utvikle seg på samme måte som på væreksponte flater. Fargen sort vil også gradvis blekes av værpåkjenningen. Først mot sør og vest. Kvalitetsmessig er det imidlertid ingen forskjell på fargene og blekingen foringer ikke kvaliteten. Det er ulikheter i pigmentsammensetningen som utgjør de marginale forskjellene. Treverket kan normalt stå mellom 10 og 20 år før første vedlikeholdende behandling (vertikale flater), dersom man ikke vektlegger det kosmetiske. Se Møre Royal sin nettside for mer informasjon.



Kledning i farge natur



## 2.4 INNVENDIGE VEGGER

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke, som isoleres og kles med plater iht romskjema.

Tykkelse på vegger kan variere, avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for tekniske anlegg.

## 2.5 TERRASSER/UTVENDIG TRAPP

Takterrasser leveres iht tegning med tett rekkverk i tilsvarende material som på yttervegg. Gulv/dekke leveres i ubehandlet trykkimpregnert furu. Glassrekkverk leveres der det er tegnet inn.

Trapp/platting på bakkenivå ved inngangsparti er medtatt. Gulv/dekke leveres i ubehandlet trykkimpregnert furu.

Trapper og terrasser på bakkenivå ut over dette, er ikke medtatt, selv om det kan være tegnet inn på tegningen.

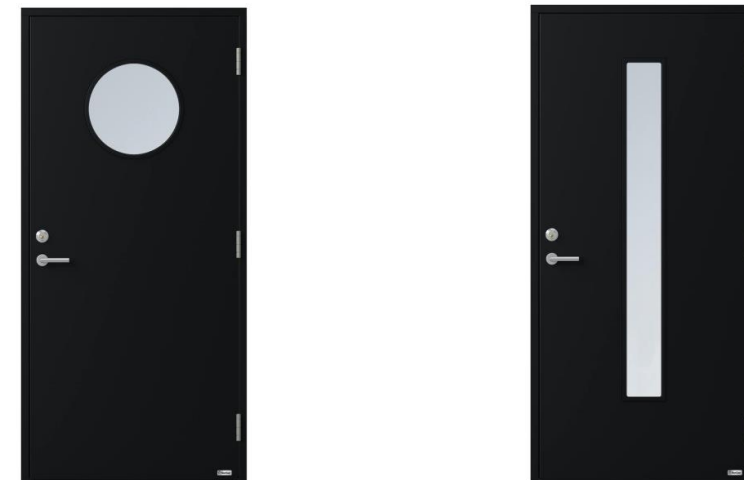
## 2.6 INNVENDIG TRAPP

Innvendige trapper leveres etter mål tatt på stedet. Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Trapper leveres i fabrikk malt hvit utførelse, med beisede trinn av kvistfri furu. Returgelender leveres med runde hvitmalte spiler. Trapp fra 1 etg til 2 etg har tette opptrinn for mulighet til å lage bod under trapp. Trapp fra 2 etg til 3 etg leveres med åpne opptrinn i samme utførelse.

## 2.7 DØRER OG VINDUER

Vinduer og balkongdører leveres med fabrikk malt hvit overflate innvendig og sort aluminium utvendig i farge Dempet sort/ NCS S 8500-N. Vinduer og balkongdører leveres fra NorDan. Vinduer leveres med glass i henhold til energiberegning. Man må forvente utvendig kondens /dugg på vinduer med god u-verdi, dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.

Ytterdører leveres i farge Dempet sort/ NCS S 8500-N fra NorDan i type Linjalen 838G (langt vindu) for hus og type Løven 801G (rundt vindu) for garasje.



Garasjeport er leddport i stål med motor.

Tiltak for å unngå overoppheting er vinduslufting og gjennomlufting:

For boliger med stort vindusareal i solbelastet fasade kan det være nødvendig å gjøre en vurdering av behov for utvendig solskjerming, for å sikre tilfredsstillende inneklima. Vurderingen bør gjøres under planleggingen slik at evt. screens kan integreres i fasaden. Kostnader forbundet med solskjerming inngår ikke i leveransen.

Innerdører leveres fabrikk malt i hvit slett utførelse. Alle dørkarmer leveres med dempelist.



## 2.8 KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen leveres i god kvalitet fra HTH Kjøkken Arendal.

Front i 47 Mood brun struktur melamin på høyskap og underskaper.

Front 28 Stockholm melamin på overskap i en flott Mocca farge .

Overskap leveres med klikk push.

Kjøkkenet leveres ikke takhøyt med topp foring.

Benkeplate i laminat farge 652 Delaware Stone med topp montert en stålvaske.

Integrerte led belysning under overskap.

Det leveres Ventilator-slimline, som er innebygd i overskap.

Det er gjort klart for innebygde hvitevarer, men øvrige hvitevarer inngår ikke i standard leveranse.

Se forøvrig tegning fra leverandør.

Kjøkken bolig A, B, C, F, G og H



Kjøkken bolig D, E, I og J



## 2.9 INNVENDIG BESKRIVELSE

Som overflater på gulv er det medtatt gulv for inntil kr 300 pr m2 på stue, kjøkken, soverom, gang og bod. På bad og wc er det fliser for inntil kr 250 pr m2. På vaskerom er det sveisebelegg. Priser er inkl mva.

Innvendig leveres himling av sparklet og malt gips. Himlingsplater av gips utføres i malebehandling klasse K2. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirksomheter i himling. Tak males i farge hvit.

På vegger leveres sparklet og malt gips / ferdigmalte plater eller baderomsplater i henhold til romskjema. Veggplater av gips utføres i malebehandling klasse K2, gipsvegger males i utgangspunktet med 1 valgfri farge, flere farger eller kontrastvegger kan utføres som endring.

For vegger i våtrom leveres det baderomsplater, på vegg i dusj sone leveres det fliser i bredde 90-100 cm i et hjørne. Baderomsplater leveres fra Fibo i design Marcato 3091-M63 HG Denver White. Andre design kan velges som endring

Foringer og listverk til dører og vindu levers fabrikk malt hvit med synlig spikring, flikking av spikerhull og fuging i overganger må påregnes.

Som vindu, dør og gulvlist leveres 15x70 glattkant og taklist leveres i 18x45 glattkant.

Det er medtatt stålppe i leveransen med tilhørende peisovn i sort. Ovn leveres som type Termatech TT20 Bazic R, om det er leveranseproblem på denne leveres tilsvarende type/kvalitet. Plassering av ovn er mulig å endre.

Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslukningsapparat pr etasje, og 1 røykvarsler som kobles til strøm pr etasje.



### 3.0 VVS - INSTALLASJONER

Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Åpne installasjoner legges av stive kobberrør. Avløpsrørene er i plast. Jordingsmuffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging. Vannmåler er medtatt i leveransen.

Utvendig:

- 1 stk. 1/2" kran. Utekran leveres med avstengingsventil på vaskerom som må stenges og dreneres før vinteren.

Kjøkken:

- 1 stk. ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vannavstenging monteres i kjøkkenbenk

Bad:

- Dusj på vegg med ett-greps blandebatteri
- 120 cm servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv
- Gulvstående toalett.
- Dusjhjørne
- Badekar med vegghengt blandebatteri på de boligene der det er tegnet inn.

WC:

- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Gulvstående toalett
- Sluk i gulv

Vaskerom:

- Vaskekar med blandebatteri
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder på 200 liter
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann

### 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER.

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon i Lohne Eiendom sine boliger.

Det skal etter NEK 399 etableres tilknytningsskap på utside av bolig. Dette vil være tilknytningspunktet fra nettselskap og eventuelt leverandør kablet tv/ data o.l.

Installasjonen inkluderer:

- Tilknytningsskap for inntak fra nettselskap og leverandør av tv/data
- Inntakskabel fra tilknytningsskap til sikringsskap
- Røropplegg for svakstrøm (tv/data) fra tilknytningsskap, her legges det tomme rør for senere tilkobling av utstyr.
- Røropplegg (32mm) fra sikringsskap til carport/garasje for klargjøring fremtidig ladeuttak for elbil
- Ringjord (hovedjording), utjevningsforbindelser og tilkobling av «jordingsmuffe»
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser, jordfeilautomater og automasjonsutstyr
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer.
- Ringeklokke, komplett
- Rør til solcellepanel. Det legges rør fra sikringsskap og ut til yttervegg for senere tilkobling.

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

For elektrisk varme er det lagt gulvvarme på bad og vaskerom samt i entre. For alle andre rom er det ikke montert varmekilder

Lysutstyr inngår i leveransen. Alle lamper har LED lyskilde. Belysning styres via brytere på vegg.

På soverom, bad, bod og vaskerom er det medtatt 1 stk lampe i tak. I entre er det medtatt 2 stk lamper i tak. I stue/kjøkken 2 etg er det medtatt 4 stk lamper i tak. Stue i 3 etg er det medtatt 1 stk lampe i tak.

Utvendig er det medtatt 1 stk utelampe ved dør ut til terrasse over garasje, og 2 stk downlights i tak ved inngangsparti. Utelamper kobles til Astrour for styring av av/på funksjon.

Det foreligger romskjema/punktbeskrivelse for den enkelte bolig som kan innhentes hos utførende elektriker.



5.0 VENTILASJON

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og monteres. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er inntegnet på plantegning

6.0 UTENDØRS

Tomten til de enkelte husene og fellesarealer leveres med ferdigplen på de områder i kartet som er merket grønne. Støttemurer mellom husene leveres i støpte Splittblokker. Mur langs vei og mot lekeplass leveres i natursteinmur. Det monteres flettverksgjerde der det forskriftsmessig er påkrevd. Innkjørsel og areal merket med lysegrå på situasjonsplan leveres med asfalt. Legging av ferdigplen vil utføres første vår etter overlevering, om boligen leveres etter at sesong for dette arbeidet er slutt. Asfalt legges når bygningsarbeidene er ferdig.

Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». I byggeprosessen kan det oppstå mindre riss og bevegelsessprekker som ikke er reklamasjonsberettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en bolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i parkett og trapper. Det vil oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes.

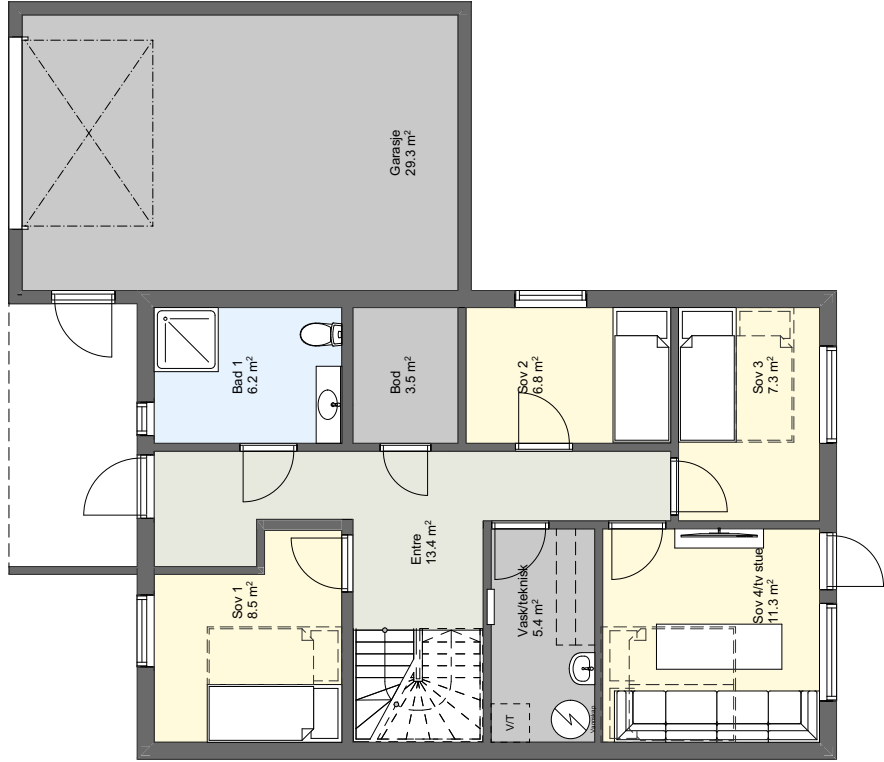
Noe innkassing av ventilasjonskanaler kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på kontraktsunderlag eller på tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Romskjema for: Marisberg BK7

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:
Garasje	Betong	Reisverk	Bjelkelag
Gang	Fliser inntil kr 250 pr m2	Malt gips	Malt gips
Bod	Gulv inntil kr 300 pr m2	Ferdigmalt panelplate type: MDF fas Farge frost	Malt gips
Soverom/ Tv-stue	Gulv inntil kr 300 pr m2	Ferdigmalt panelplate type: MDF fas Farge frost	Malt gips
Stue/ kjøkken	Gulv inntil kr 300 pr m2	Malt gips	Malt gips
Bad/WC	Fliser inntil kr 250 pr m2	Baderomsplater, Fliser på vegg i dusjsone. Fliser inntil kr 250 pr m2	Malt gips med våtromsmaling.
Vaskerom	Belegg	Ferdigmalt panelplate type: Huntonit fas Farge hvit	Malt gips
Stue 3 etg	Gulv inntil kr 300 pr m2	Malt gips	Malt gips



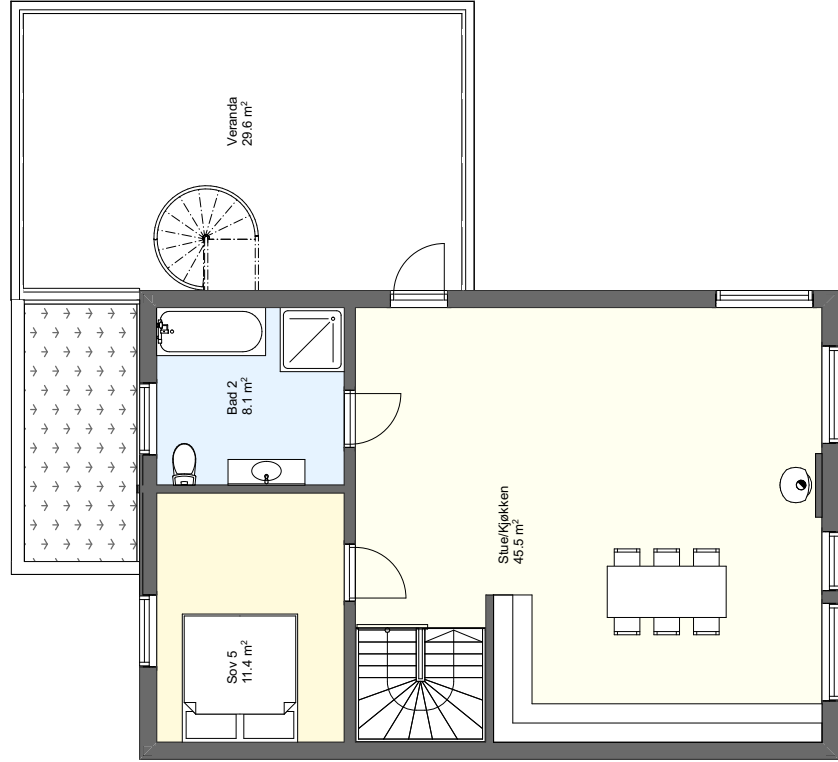


Tegning:  
**1. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**



Tegning:  
**2. Etasje**

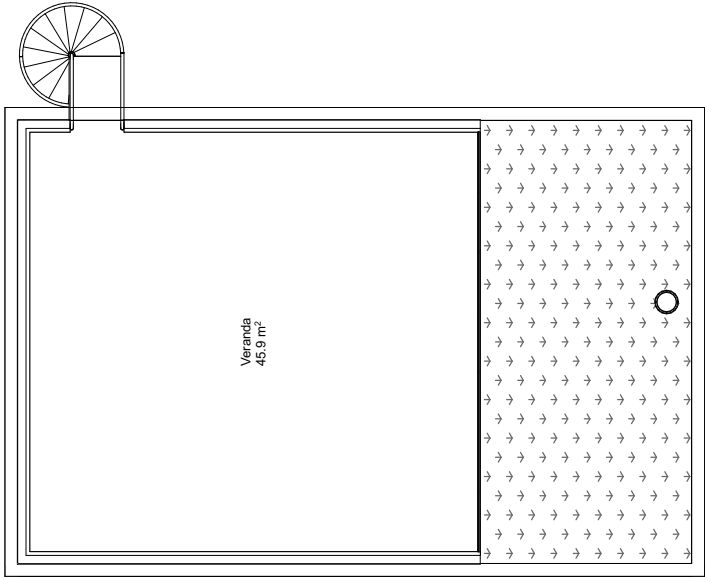
Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**

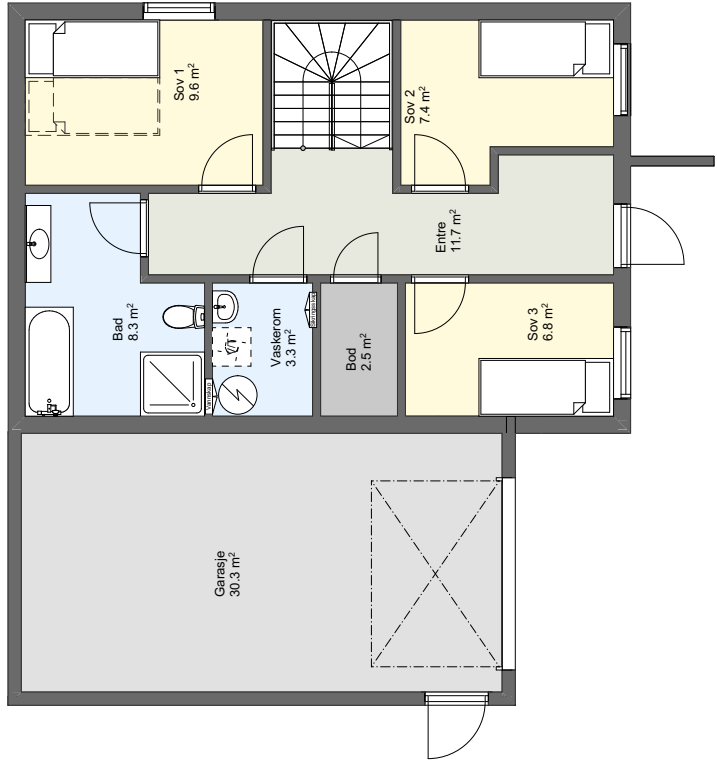






Innvendig BRA		
Etasje	Navn	Areal
1. Etasje		
	Bod	3.48
	Vask/teknisk	5.39
	Bad 1	6.20
	Sov 2	6.77
	Sov 3	7.33
	Sov 1	8.50
	Sov 4/tv stue	11.27
2. Etasje	Entre	13.37
	Garasje	29.26
	91.56 m²	
	2. Etasje	
	Bad 2	8.11
	Sov 5	11.39
	Stue/Kjøkken	45.54
3. Etasje	65.04 m²	
	Stue	16.49
	16.49 m²	
		173.09 m²



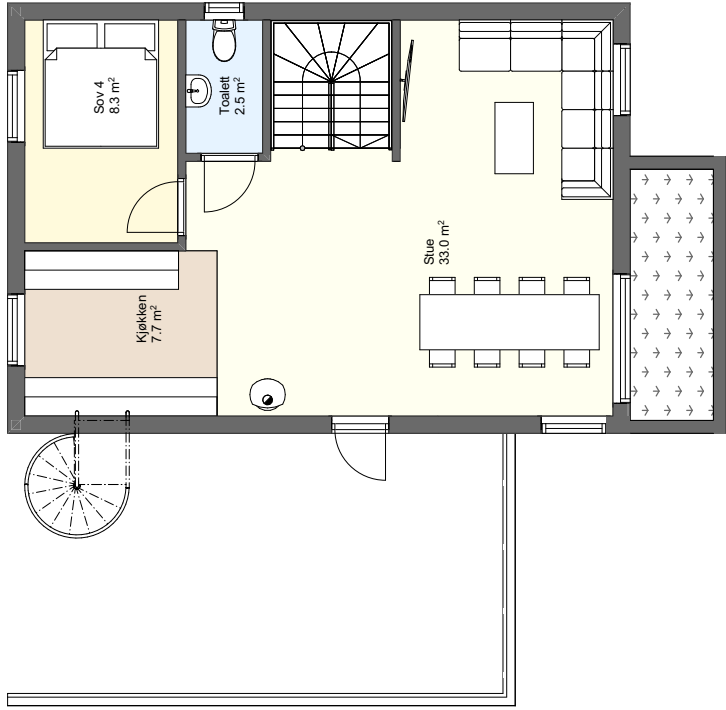


Tegning:  
**1. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**



Tegning:  
**2. Etasje**

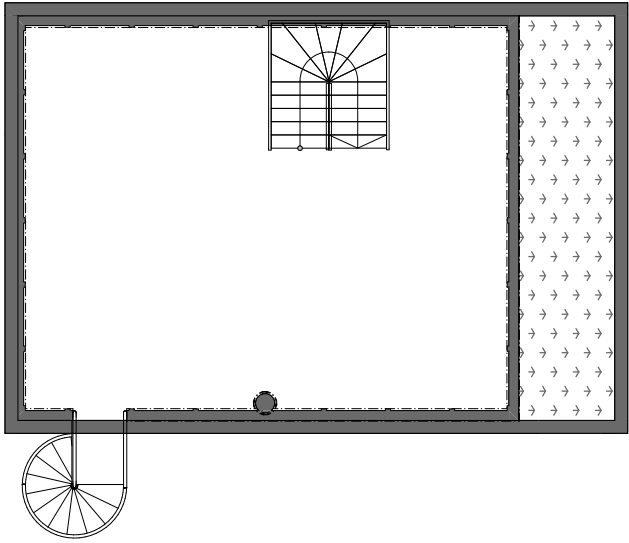
Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**







Tegning:  
**3. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**



Prosjekt:  
**Marisberg BK7**  
Bygg H

Innvendig BRA		
Etasje	Sone navn	Area
1. Etasje		
	Bad	8.34
	Bod	2.50
	Entre	11.66
	Garasje	30.30
	Sov 1	9.57
	Sov 2	7.41
	Sov 3	6.75
Vaskerom		3.25
		<b>79.80 m²</b>
2. Etasje		
	Kjøkken	7.74
	Sov 4	8.32
	Stue	33.00
	Toalett	2.50
		<b>51.55 m²</b>
		<b>131.35 m²</b>

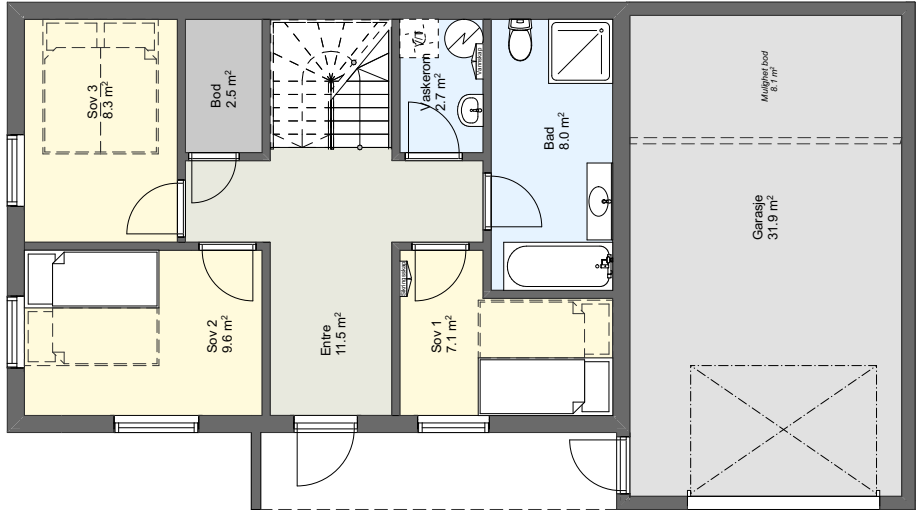
Tegning:  
Innvendig BRA

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**





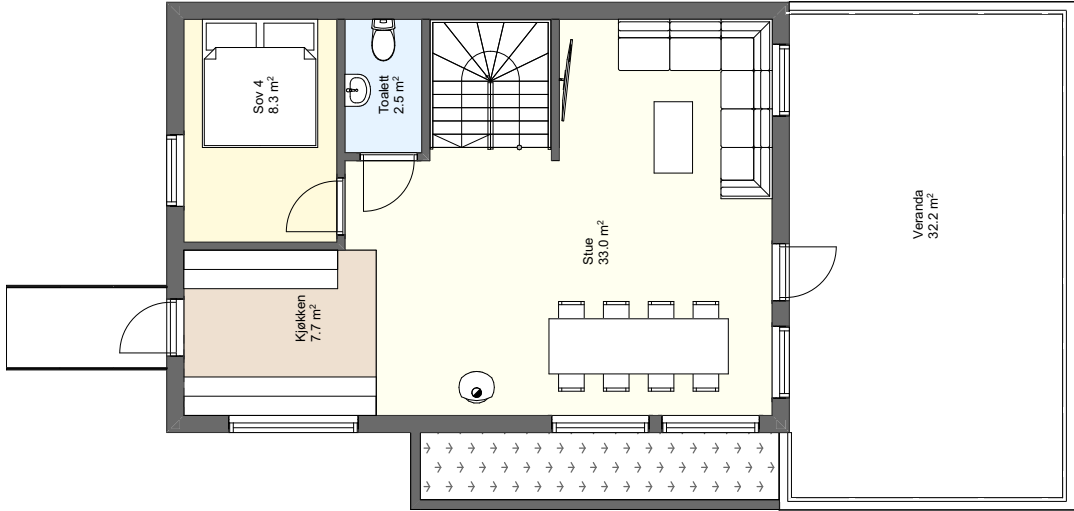


Tegning:  
**1. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**



Tegning:  
**2. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

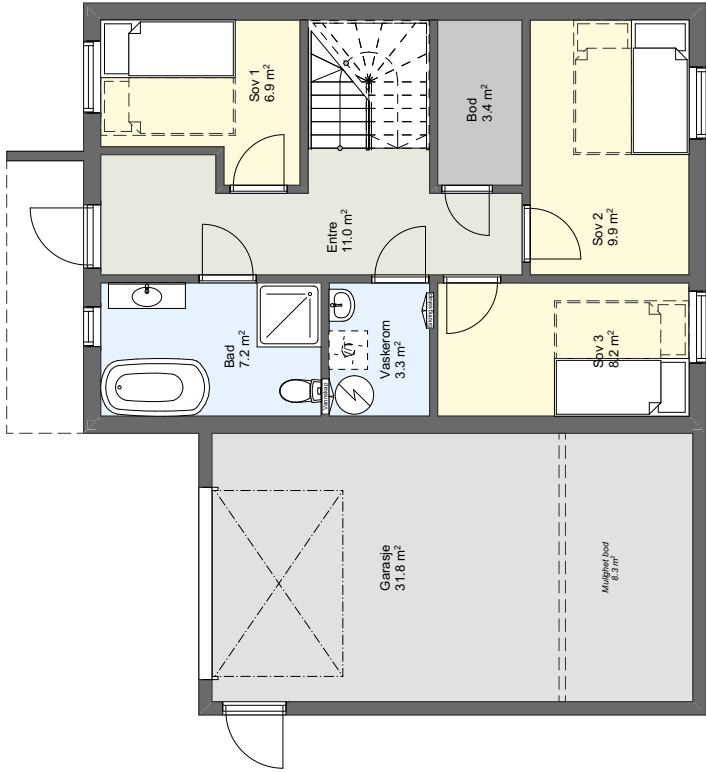
Dato:  
**24.05.22**



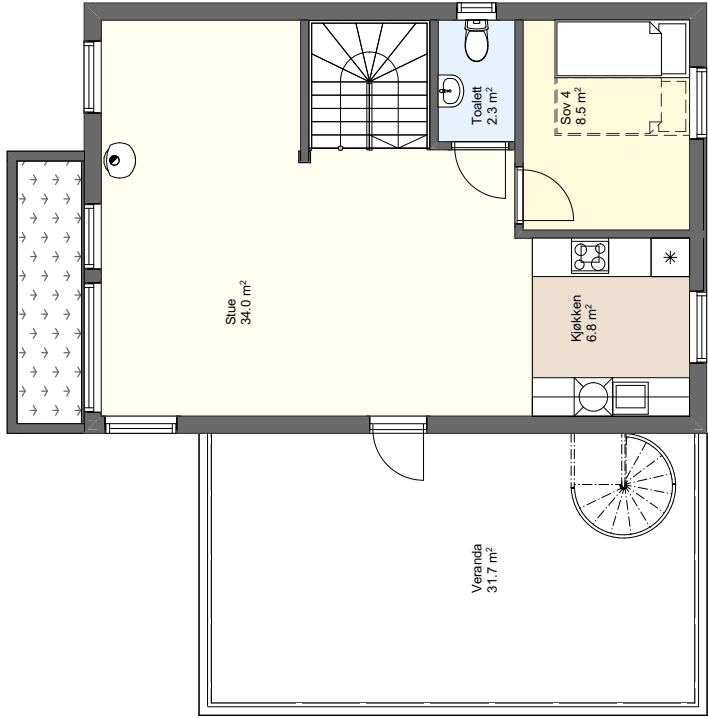


Innvendig BRA		
Etasje	Navn	Areal
1. Etasje	Bad	8.03
	Bod	2.50
	Entre	11.49
	Garasje	31.86
	Sov 1	7.05
	Sov 2	9.57
	Sov 3	8.30
	Vaskerom	2.71
	81.51 m²	
2. Etasje	Kjøkken	7.74
	Sov 4	8.32
	Stue	33.00
	Toalett	2.50
	51.55 m²	
		133.06 m²

Tegning: Innvendig BRA	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 24.05.22	drag
---------------------------	--	-------------------	------





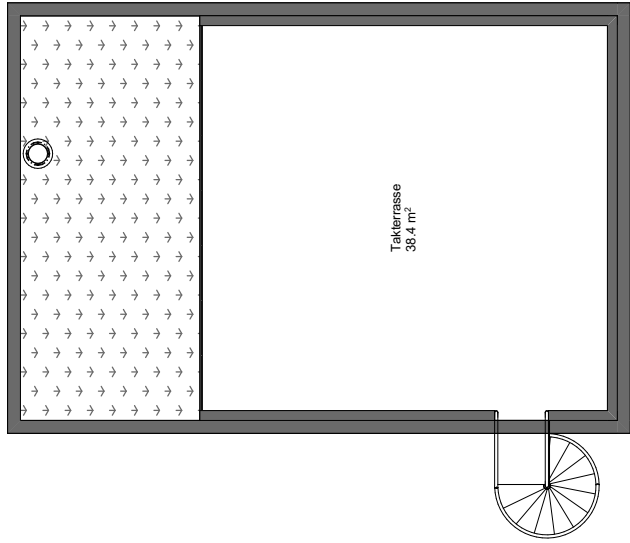


Tegning:  
**2. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**



Tegning:  
**3. Etasje**

Målestokk:  
**1:100**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:  
**24.05.22**





Innvendig BRA		
Etasje	Navn	Areal
1. Etasje	Bad	7.16
	Bod	3.41
	Entre	10.99
	Garasje	31.79
	Sov 1	6.87
	Sov 2	9.87
	Sov 3	8.16
	Vaskerom	3.27
		81.52 m²
2. Etasje	Kjøkken	6.82
	Sov 4	8.53
	Stue	33.95
	Toalett	2.28
		51.58 m²
		133.09 m²

# FORMINGSVEILEDER FOR MARISBERG



## Magiske Marisberg – Barnas Bydel

Marisberg skal være et godt sted å bo og vokse opp.

Målet er at Marisberg skal bli en fantastisk oase for alle som ønsker å bo tett på naturen og likevel ha kort og trygg vei til barnehage, skole og arbeid – og verden utenfor Magiske Marisberg.

Nærhet til strand, panoramautsikt til sjø og hav karakteriserer Tromøy, og er for mange Sørlandet på sitt beste. Med utviklingen av Marisberg bidrar vi til å oppfylle små og store drømmer om et godt liv, en god oppvekst og en lykkelig barndom.

I tillegg til rekkehus, eneboliger og leiligheter skal vi bygge hinderløype, utsiktstårn og legge til rette for en rekke sosiale møteplasser. Stikkordene er trygghet og tilgjengelighet, og alt handler om å legge til rette for et godt miljø for barn å vokse opp og bo i.

Formingsveilederen er et verktøy for å ivareta en helhetlig og gjennomført tankegang. Veilederen gir retningslinjer og skal definere et begrenset utvalg prinsipper for valg av materialer og utforming for å sikre utviklingen av et godt bomiljø og samtidig ivareta helheten i området.

Veilederen skal bidra til at Marisberg i framtida fremstår med identitet og positivt særpreg. Marisberg skal bli godt å se på og en god plass å vokse opp og bo.



### 1. PLANER MED BESTEMMELSER FOR MARISBERG

#### 1.1 Reguleringsplan med bestemmelser

#### 1.2 Formingsveileder for Marisberg.

#### 2.1 Generelle retningslinjer for utbyggere

1. Utbygger forplikter å planlegge å gjennomføre utbygging i henhold til reguleringsplan med bestemmelser og formingsveileder.
2. For å sikre estetisk kvalitet skal boligene og utearealene planlegges og utføres av kvalifiserte fagfolk.
3. Det vil etableres en velforening for området som alle utbyggere/boligkjøpere plikter å være medlem av. Vedtekter for velforeningen finnes i denne formingsveilederen.
4. Utbyggere/boligkjøpere plikter å etterkomme denne formingsveilederen på alle punkter. Brudd på noe i formingsveilederen vil kunne medføre krav om ombygging/utbedring og dekning av påløpte kostnader.

#### 2.2 Generelle retningslinjer for beboere

1. Beboerne er pliktige medlemmer av velforeningen. Velforeningen foreslår vedtekter og medlemsavgift. Velforeningen skal ha ansvar for drift og vedlikehold av lekeplasser.
2. Bolig skal ferdigstilles. Dette slik at boligen/tilbygg ikke står halvferdige over lengre tid til sjenanse for øvrige beboere i området. Alle er tjent med dette, og det kan også ha en økonomisk konsekvens.
3. Beplantning og opparbeiding av terrasser og utearealer skal være opparbeidet senest 18 måneder etter innflytting.
4. Ved levering av ferdigstilt bolig skal selger sikre at kjøper er innforstått med at kjøper ferdigstiller bolig i overensstemmelse med godkjente tegninger og i overensstemmelse med formingsveilederen.
5. Oppføring av carport/garasje og tilleggsboder kan utsettes.
6. Det tillates ikke parabolantennar eller andre utomhus installasjoner som kan forstyrre helhetsinntrykket av boligfeltet.



### 3. ESTETISKE FORPLIKTELSER

#### 3.1 Uteareal

Ved utbygging skal det vektlegges at bolig, fellesområder og utearealer skal ha en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper.

#### 3.2 Kompost

Vellet oppfordres til å finne felles løsninger på hvordan kompost kan håndteres (f. eks arrangere felles containere ved vår rydding).

#### 3.3 Utvendig støtte murer

Utvendige murer skal i hovedsak bestå av naturstein.

#### 3.4 Bolig/garasje/carport/bod

Marisberg boligområde bør innenfor hvert felt og delfelt ha samme arkitektoniske uttrykk. Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for bebyggelsen.

Fasadetrekk skal ikke være ensartet over lengre enn 20 meter.

Uteområdet skal preges av natur og natur elementer. Store flater med svart asfalt bør ikke forekomme.

#### 3.5 Materialvalg

Boligene skal ha moderne materialvalg som mur, betong, stein, stål, glass og tre, gjerne i kombinasjon. Materialvalget skal baseres på naturmaterialer.

#### 3.6 Fargevalg

Fargevalg skal harmonere i de enkelte feltene.

Fasade- og takmaterialer skal ikke gi sjenerende lysrefleksjon.

#### 3.7 Terrasser/levegger

Det tas hensyn til solforhold og skjerming. Levegger skal ha samme materialvalg og uttrykk som boligen eller naturlig sammenfalle med denne. Terrassen bør bestå av naturmaterialer som stein, eller tre. Ved takterrasser skal inngjerding være i samme utførelse som boligen eller naturlig sammenfalle med denne.

Opprettholdelse av et pent estetisk totalinntrykk skal vektlegges.

#### 3.8 Postkassestativ

Utbygger står for oppsetting av felles postkassestativ som skal benyttes av alle beboerne.

### 4. VEDTEKTER FOR VELFORENING

#### FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR VELFORENING MARISBERG

Vedtatt på konstituerende møtet .....

#### 1. Definisjon:

- 1.1 Velforeningen er en forening hvor alle huseiere/leilighetseiere og andre på Marisberg har rett og plikt til å være medlem, og slik at hvert gårds- og bruksnummer samt seksjonsnummer representerer ett medlem med en stemme på Generalforsamlingen. Velforeningen skal være en juridisk enhet. Feltet står fritt i å etablere nødvendig samarbeide om vedlikehold av et område.

#### 2. Formål:

- 2.1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet. Jfr. Også pkt 6.
- 2.2 De deler av feltet som er regulert til private fellesarealer, lekeplasser, private veier, støyskjerm, biloppstillingsplasser (felles) og plass for avfallsholder, bestyres og forvaltes av velforeningen eventuelt i samarbeid med nabo felt. Det samme gjelder all felles beplantning utenfor de respektive tomtegrenser, som ikke overdras og vedlikeholdes av kommunen.

Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av disse anleggene. De omtalte fellesarealer og private anlegg er spesielt avmerket på kart fra utbyggerne på enkelte delfelt.

#### 3. Organer:

##### A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 15.januar. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.
2. *Generalforsamlingen behandler:*
  - i. *Styrets beretning*
  - ii. *Styrets reviderte regnskap*
  - iii. *Ansvarsfrihet for styret*
  - iv. *Medlemskontingent og budsjett*
  - v. *Andre innsendte saker*

- vi. Valg av
  - A. Leder
  - B. Styremedlemmer og varamedlemmer
  - C. Revisor
  - D. Valgkomite

### 3. Valgregler

- i. Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 15.januar. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.
- ii. Revisor velges for 2 år.
- iii. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer og velges for 1 år
- iv. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg. Valgkomiteen skal fremskaffe minst det nødvendige antall kandidater til alle verv og legge fram de forslag som kommer inn fra medlemmene.

### B. Velforeningens styre

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Styret har 4 medlemmer inkludert styreleder. Styret velger nestleder, kasserer og sekretær og konstituerer for øvrig seg selv.
3. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
4. Styrets oppgaver:  
Valgforeningens styre skal bl.a.
  - i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
  - ii. Ta initiativ til å støtte opp om velferdstiltak.
  - iii. Besørge vedlikehold av vellets eiendommer, gjennom vedlikeholdsavtaler og dugnader.
  - iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
  - v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
  - vi. Holde medlemmene informert om vellets virksomhet

### 5. Bestemmelser som gjelder fellesmøter

#### A. Adgang til fellesmøter:

Alle beboere innen vellet har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter. (Om stemmerett, se 1. Definisjon)

#### B. Fullmakt:

Et medlem som selv ikke møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet.

#### C. Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til et tillitsverv med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

#### D. Krav om fellesmøte:

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer.

#### E. Innkalling:

Fellesmøter skal innkalles med 8 – 21 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. (3 uker for generalforsamlingen.) Innkallingen skal opplyse om møtets sakliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets sakliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

#### F. Beslutningsdyktighet

1. Fellesmøtene er beslutningsdyktige når minst 25 % av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem. Er fellesmøte konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, er det vedtaksført selv om antallet stemmeberettigede synker under 25 % - grensen senere i møtet.
2. Dersom det ved konstituering av fellesmøte hvor det skal fattes vedtak ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmeberettigede, innkalles det med to ukers varsel til nytt medlemsmøte med samme dagsorden. Dette fellesmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.
3. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
  - i. Vedtektsendringer
  - ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
  - iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
  - iv. Økonomiske uttellinginger som er større enn 10 % av års kontingent
  - v. Mistillit til styret

#### G. Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av generalforsamlingen dersom endringer er foretatt i perioden.

#### H. Økonomiske uttellinginger



Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttelling av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.

#### I. Møteledelse

Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

### 6. ØKONOMI OG REGNSKAP:

- 6.1. Kontingentens størrelse fastsettes på velforeningens generalforsamling for ett år av gangen. Kontingenten innkreves med betalingsfrist 1.3 og 1.9.
- 6.2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Vellet fører regnskap og avholder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
- 6.3. Styret utarbeider og legger frem for generalforsamlingen forslag til budsjett for drift av vellet.
- 6.4. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamlingen og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene. Styret kan disponere inntil 20 % av et års kontingent til tiltak som ikke spesielt budsjettet, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
- 6.5. Prokura, opptak av lån:  
  
Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
- 6.6. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet

### 7 GENERELLE BESTEMMELSER

#### A. Ivaretagelse av bomiljøet:

1. Grøntanlegg m.v.: Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene (inkl. kommunale områder) og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn som var en del av leveransen fra utbygger) tas opp med vellet styre på forhånd.

#### 2. Parkering:

Alle plikter å vise aktsomhet ved parkering innenfor området.

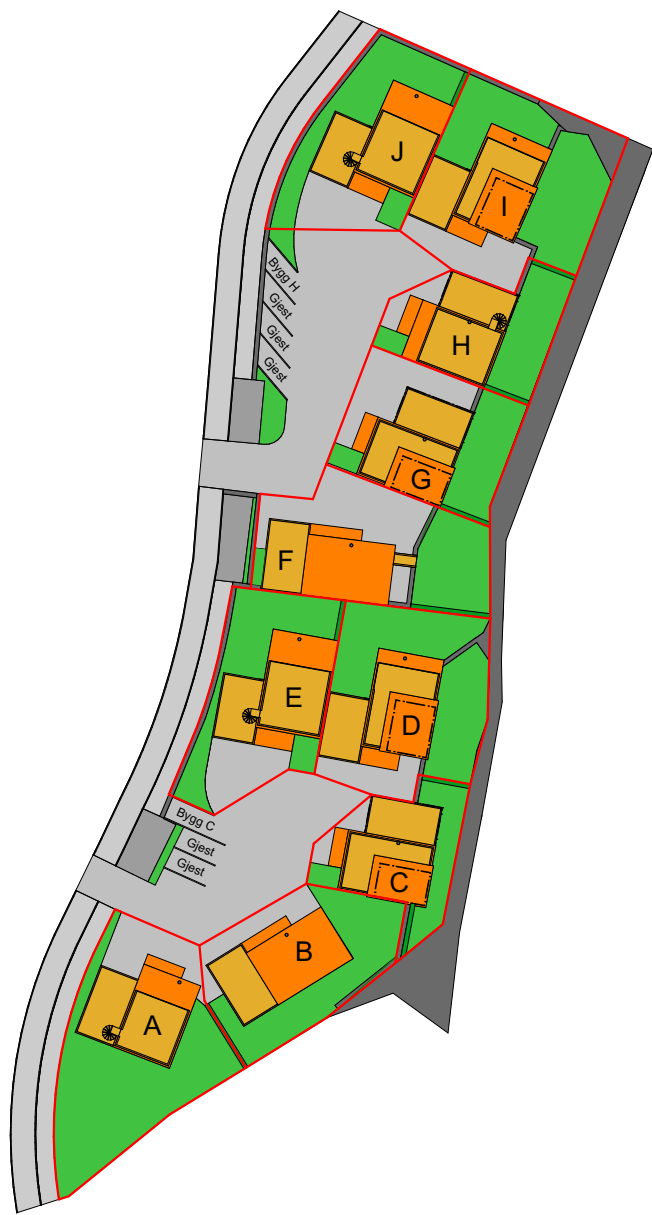
Gjesteparkeringsplasser skal primært benyttes av gjester eller annen nødvendig korttidsparkering innen de enkelte delfelt. Egne og leieboeres biler (inkl. firmabiler), tilhengere, campingvogner, båter etc. skal parkeres/oppbevares på egen tomt.

#### Ordensregler for Marisberg

1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Marisberg som et godt sted å bo og vokse opp.
2. Bruk av sunn fornuft, samt de regler som er nedfelt i politivedtektene for Arendal, er grunnlaget for regelverket. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med vellet.
3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger nabo eiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs søndager og helligdager.
6. Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Arendal kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose og at hunder holdes i bånd.
7. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.
8. Regulerte frisktsoner må opprettholdes.

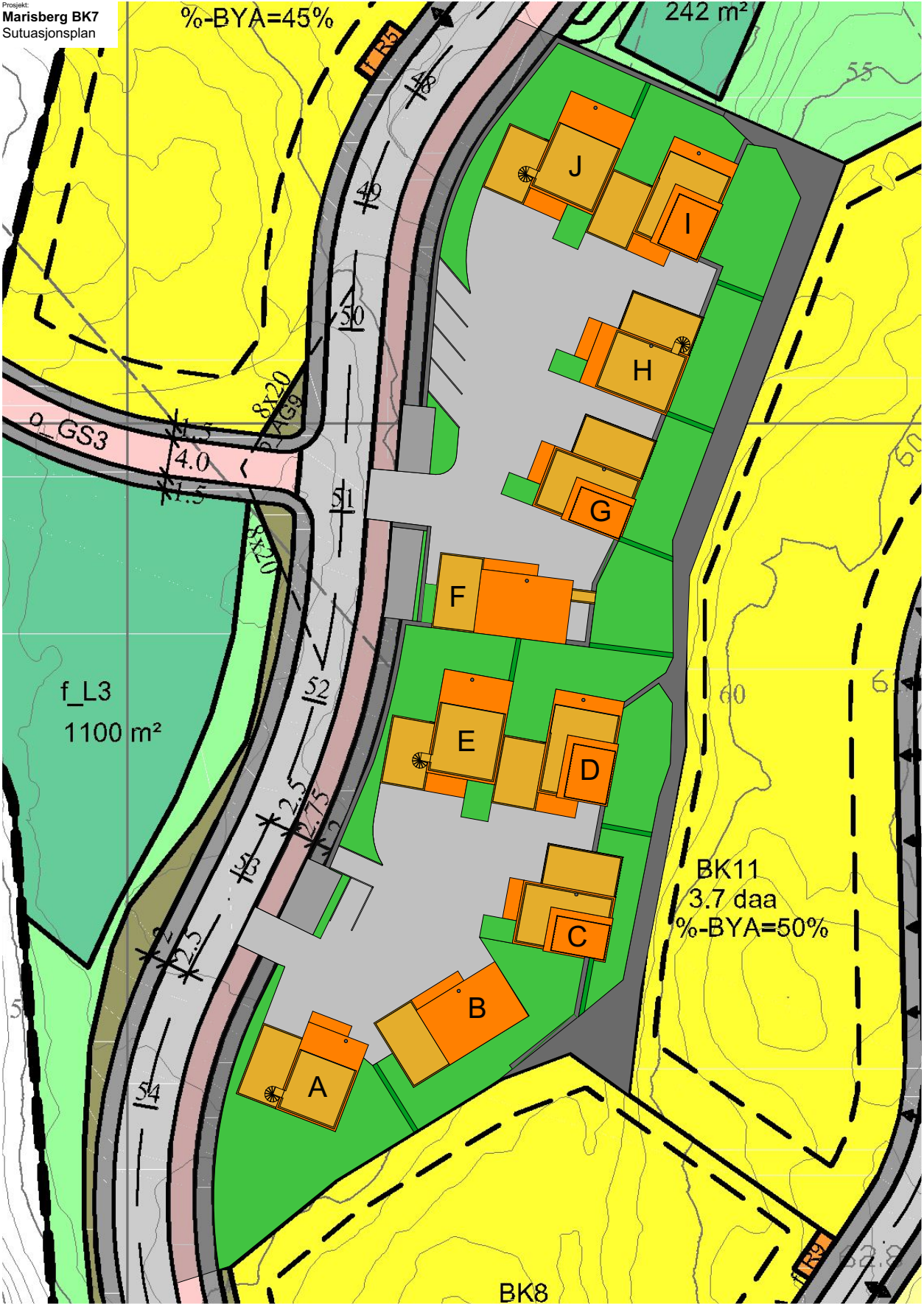


Arendal den 15.08.2018



Marisberg	
Tomt	Kvadratmeter
A	381
B	281
C	191
D	337
E	299
F	310
G	261
H	212
I	377
J	300

1:500 Situasjonsplan





# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl:     .....

**Oppdragsnr:** 40229105

**Adresse:** Marisbergtoppen BK 7 - BOLIG: .....

**Betegnelse:** GNR 205, BNR 902 i Arendal kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 11.11.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**

# Tilhengere av Partners har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla»  
- Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Stoa Maskin. Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m<sup>3</sup>.

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





PARTNERS.NO