



Fasade - Illustrasjon 4-mannsbolig

Boråsen, Kleivene, 4827 FROLANDS VERK
Boråsen, Kleivene i Froland -
3-roms leiligheterfor oppføring -
Nøkkelferdige boliger.





Gründer og boligutbygger
Lloyd Kleivene

Mobil 917 03 650
E-post post@ahusnorge.no

Notia AS, Avd. AHUSNorge
Postboks 600 Frivoll, 4893 Grimstad.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	2 690 000 - 2 690 000
Omkost. fra - til:	16 860 - 16 860
Selger:	Notia AS avd. Ahus
Org.nummer:	914154979
Eiendomstype:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
BRA - i:	68 - 68 m ²
BRA Total:	73 - 73 m ²
Tomt:	Ikke oppmålt. Fellestomt.
Matrikkel:	gnr. 20, bnr. 45 og 255 m.fl.
Oppdragsnr:	1409245031
Sist oppdatert:	04.03.2024

Boråsen, Kleivene i Froland - 3-roms leiligheter for oppføring Landlig og sentralt

For AHUS Norge presenteres Borås - Kleivene. AHUS Norge er ett nytt, spennende og standardisert boligkonsept for Norge. Konseptet baserer seg på standardiserte boenheter med kort byggetid og arealeffektive boligløsninger med lettstelte tomter.

For oppføring innenfor reguleringsområdet er det planlagt 6 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg (4-mannsboliger). Både leiligheter og eneboliger bygges fortløpende i takt med salg.

Leiligheter: BRA: 73 m2

Leilighetene inneholder som følger:

Leiligheter 1. og 2. etasje: Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, innvendig bod/teknisk rom, stue med kjøkkenløsning og utgang balkong eller markterrasse.

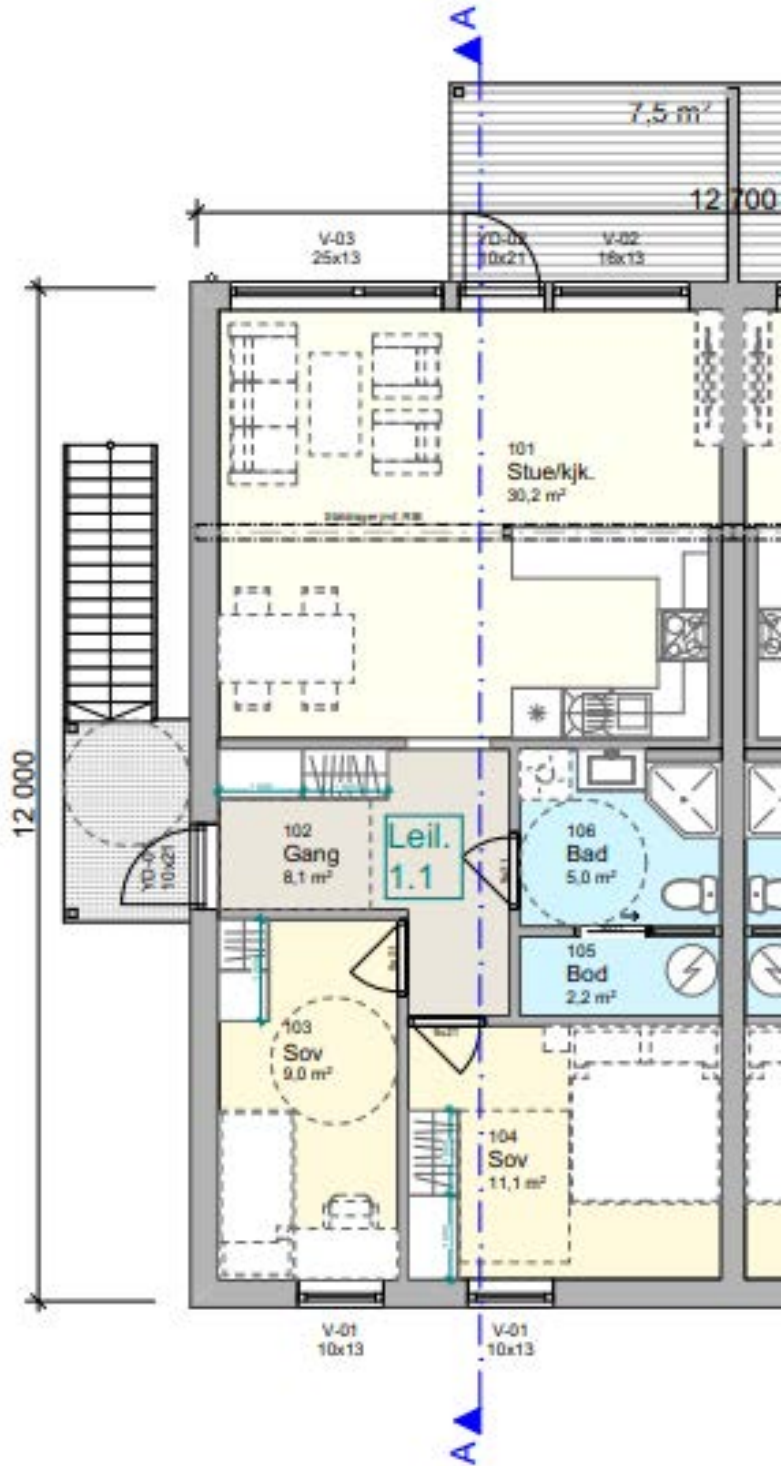
Tilhørende carport med sportsbod.

Boligene leveres nøkkelferdig med gjennomgående god standard i.h.t. vedlagte byggebeskrivelse.



Plantegning

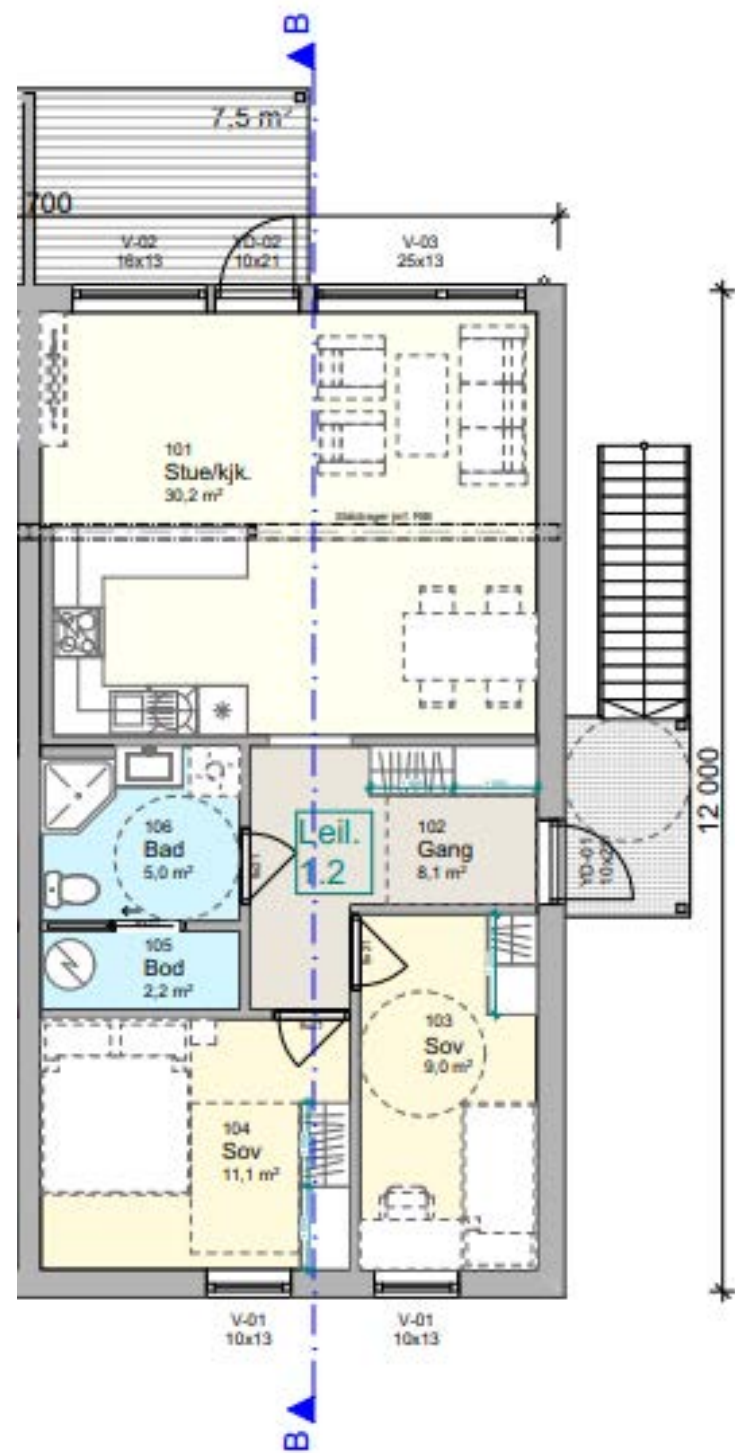
1. etasje



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

Plantegning

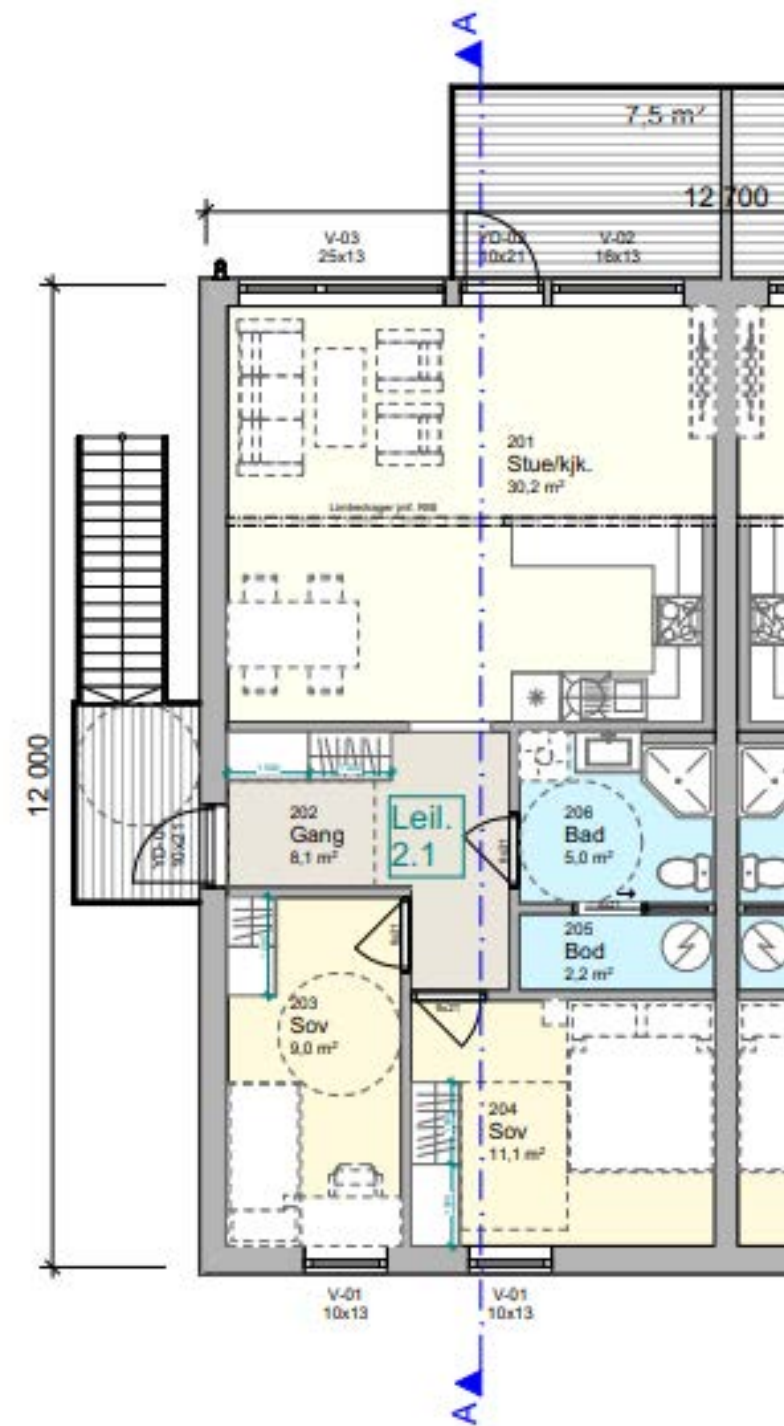
1. etasje



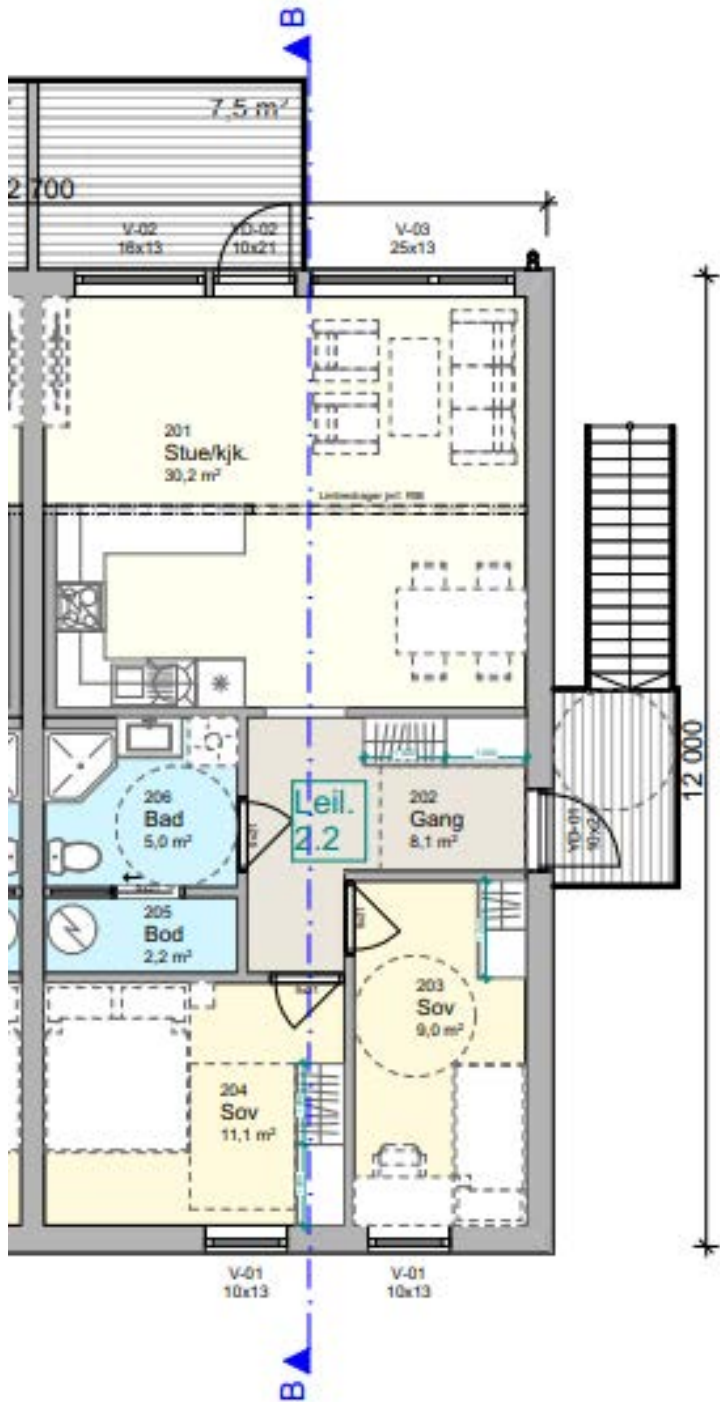
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Prosjekt navn: BORÅSEN
Oppstart: Våren 2024
Fylke: Agder

Kommune: Froland

Adresse: Kleivene 29, 33 og 35 m.fl.
4827 Frolands Verk

Gnr .	Bnr.
20	45
20	258
20	259
20	277

Antall enheter totalt:

		Boligtype	Markedspris	Pris pr. m2	Tinglysning tomt
Antall AHUS boliger 155 m2:	6	6 x 1D	kr 3 869 000	kr 24 961	kr 480 000
Antall AHUS leiligheter 73 m2:	12	12 x 4A	kr 2 690 000	kr 39 559	kr 625 000
Antall AHUS leiligheter 49 m2:					

Salgsvedlegg:

- 1) Tomtegrunnnavtale
- 2) Kart bebyggelseplan
- 3) AHUS tegninger enebolig, 1D
- 4) AHUS tegninger firemannsbolig, 4A
- 5) AHUS tegninger carport/bod til firmannsboliger 4P
- 6) AHUS tegninger carport/bod til firmannsboliger 4P speilvendt

Alt godt
Lloyd Kleivene
Tlf. 91703650
Notia AS
lloyd.kleivene@ahusnorge.no
www.ahusnorge.no
Post adresse: Postboks 600, 4893 Grimstad
Besøks adresse: Frolands Verk



Bygg Norge IDAG



Fasade - Illustrasjon 4-mannsbolig

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

For AHUS Norge presenteres Borås - Kleivene. AHUS Norge er ett nytt, spennende og standardisert boligkonsept for Norge. Konseptet baserer seg på standardiserte boenheter med kort byggetid og arealeffektive boligløsninger med lettstelte tomter.

For oppføring innenfor reguleringsområdet er det planlagt 6 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg (4-mannsboliger). Både leiligheter og eneboliger bygges fortløpende i takt med salg.

Leiligheter: BRA: 68 m2

Leilighetene inneholder som følger:

Leiligheter 1. og 2. etasje: Vindfang/gang, 2 soverom, bad/wc, innvendig bod/teknisk rom, stue med kjøkkenløsning og utgang balkong eller markterrasse.

Tilhørende carport med sportsbod.

Boligene leveres nøkkelferdig med gjennomgående god standard i.h.t. vedlagte byggebeskrivelse.

Presentasjon AHUS:

- Miljøvennlig.
- Rasjonell bygging med standardiserte boenheter.
- Boliger som krever mindre tomter.
- Sosial boligbygging som passer alle generasjoner.
- Muligheter for husbankfinansiering.
- Nøkkelferdig leveranse.

<https://ahusnorge.no/>

Pris fra - til

Kr 2 690 000 - 2 690 000

Omkostninger fra - til

Kr 16 860 - 16 860

Prisinformasjon

Boligene selges til fastpris:
AHUS leilighetstype 4A: Kr. 2.690.000,- + omkostninger.
Omkostninger: 2,5% av tomteverdi (kr. 625.000,-): kr. 15.620,-
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 500,-
Tinglysingsgebyr obligasjon: kr. 500,-
Grunnbokstutskrift: kr. 240,-
Totalsum inkl. omkostninger: kr. 2.706.860,-

Beliggenhet og Adkomst

Landlig beliggenhet på Kleivene, ved Frolands Verk. Her har man kort vei til Boråstjenna og fine turområder. Det er videre kun en liten kjøretur til Osedalen, Stoa, Arendal og Grimstad. Osedalen har flere dagligvareforretninger, bensinstasjoner, bank, bakeri, badeland, vinmonopol m.m.

Borås, Kleivene er et nytt boligfelt under utbygging bestående av noe eksisterende bebyggelse og planlagte eneboliger og leiligheter.

Kort vei til Trevann som byr på sandstrand og rekreasjonsmuligheter for store og små. Froland Verk har store kulturhistoriske tradisjoner og er blant annet kjent for å ha huset et av landets mange jernverk hvor man blant annet hadde en omfattende produksjon av kanonkuler, jernovner, m.m. Stedet er også kjent som siste tilholdssted for den kjente matematikeren Niels Henrik Abel som det forøvrig

finnes statue av her.

Generell orientering

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

Areal fra - til

BRA - i: 68 - 68 m²

BRA - e: 5 - 5 m²

Fellesareal i bygg

Felles avfallsrom i tilknytning til carport.

Garasje/Parkering

Biloppstillingsplass i carport samt gjesteparkering.

Boder

Boligene leveres med bod i carport samt innvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Boligene vil bli oppført i takt med salg. Estimert byggetid er ca. 4 - 6 måneder fra signert kontrakt.

Forsikringsselskap

Selger vil holde eiendommen forsikret i byggeperioden.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomtene leveres grovplanert og avrettet med ferdig asfaltert adkomstvei og parkeringsareal. Øvrig utomhusarbeider og beplantning inngår ikke i leveranse.

Tomtene vil bli fradelt i forbindelse med salg og oppføring, i.h.t. situasjons- og reguleringsplan. Tomteareal vil variere. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres i.h.t. tegning fra anerkjent kjøkkenleverandør. Innredning leveres i standard, hvit utførelse mørk benkeplate. Integrerte hvitevarer er inkludert (platetopp, komfyr, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator).

Bad

Bad leveres komplett med dusjvegger, servantskap, speil, vegghengt toalett, blandebatterier og garnityr. Det levers opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plasseres i bod. Gulv leveres fliselagt grå 30 x 30 fliser og varmekabler. På vegger leveres fibo våtromsplater i Denver White på vegg.

Andre oppholdsrom

Innvendige overflater beboelsesrom leveres med eik 3-stavs matt parkett. Innvendige vegger kles med Focus MDF plater, malt i skygge hvit og malt gips i lydskiller. Tak leveres med plater i klassisk hvit og lydskiller i malt gips.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap i.h.t. tegninger medfølger.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra vedlagte tegninger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Konstruksjon

Boligene leveres i trekonstruksjon, oppført i bindingsverk med trefiberisolasjon.

Fasade

Utvendig stående kledning leveres ferdig behandlet fra fabrikk.

Yttertak

Yttertak leveres med takpapp/pvc belegg som tekking. Beslag, takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål i sort utførelse.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Markterrasser (1. etasje) leveres med gulvbord på impregnert bjelkelag i.h.t. tegning. Balkonger leveres med impregnerte gulvbord og bjelkelag, oppsatt på søyler og glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

Trapper

Utvendig trapp til 2. etasje med vanger og trinn i tre, ferdig behandlet med farge som kledning.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon leveres komplett med aggregat, kanaler og ventiler i.h.t. byggeforskrift (TEK 17).

Sanitær

Det leveres komplett med ledningsnett og koblingsbokser med utstyr og innredning, ferdig tilkoblet og trykksatt.

Brannsikring

Flermannsboliger leveres med brann- og lydvegg i reisverk og gips.

Dører og vinduer

Vinduer leveres ferdig malt i med tre karm og ramme hvit utførelse med U-verdi i.h.t. byggeforskrift. Leveres med standard håndtak og beslag.

Overflater og kledning

19x148 mm stående kledning, lekter, sløyfer, musebånd og vindtett plate samt isolert bindingsverk.

Bodløsninger

Bod leveres i.h.t. tegning. Bod er isolert og har støpt gulv.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres ferdig trekkerør for eventuell fiberledning.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt

energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

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

El-anlegg

Elektisk anlegg leveres med leveranseomfang i tråd med gjeldende bransjestandard (NEK 400).

Oppvarming

Varmekabler på bad. I tillegg leveres panelovner i øvrige oppholdsrom. Mulighet for tilvalg og andre oppvarmingsysstemer, jfr. leveransebeskrivelse.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

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

Tilbud på lånefinansiering

Boligene til Ahus Norge har mulighet for finansiering gjennom husbanken. Se mer informasjon om oppdaterte renter og andre opplysninger på www.husbanken.no

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt XX boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg,

fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca. kr. 1.500,- pr. måned.
Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet forsikringspremie, avsetning til vedlikehold, brøyting.

Opplysninger om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld i sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold
Tinglyste heftelser

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

4214/20/45:
21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Froland kommune
Også rett til opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1948 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
og opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1952 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1975 - Dokumentnr: 2005 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1983 - Dokumentnr: 7471 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1989 - Dokumentnr: 1683 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Froland kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1995 - Dokumentnr: 3015 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:187
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1995 - Dokumentnr: 3517 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

121.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:1

22.01.1975 - Dokumentnr: 909705 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR: 20 BNR: 151

14.02.1975 - Dokumentnr: 1199 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154

15.03.1995 - Dokumentnr: 1729 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186

21.03.1995 - Dokumentnr: 1928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:188

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2000 - Dokumentnr: 270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:196

07.08.2001 - Dokumentnr: 6390 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:199

06.05.2011 - Dokumentnr: 347972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:218

06.05.2011 - Dokumentnr: 347987 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:219

25.01.2017 - Dokumentnr: 75092 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4214 Gnr:20 Bnr:255

21.02.2017 - Dokumentnr: 157777 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:259

21.02.2017 - Dokumentnr: 157786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:258

21.02.2017 - Dokumentnr: 157794 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:257

21.02.2017 - Dokumentnr: 157800 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:256

02.04.2019 - Dokumentnr: 386800 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:277
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765208 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:45

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

4214/20/45:
21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Froland kommune
Også rett til opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1948 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
og opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1952 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1975 - Dokumentnr: 2005 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1983 - Dokumentnr: 7471 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1989 - Dokumentnr: 1683 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Froland kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1995 - Dokumentnr: 3015 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:187
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1995 - Dokumentnr: 3517 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:1

22.01.1975 - Dokumentnr: 909705 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR: 20 BNR: 151

14.02.1975 - Dokumentnr: 1199 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154

15.03.1995 - Dokumentnr: 1729 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186

21.03.1995 - Dokumentnr: 1928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:188

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2000 - Dokumentnr: 270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:196

07.08.2001 - Dokumentnr: 6390 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:199

06.05.2011 - Dokumentnr: 347972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:218

06.05.2011 - Dokumentnr: 347987 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:219

25.01.2017 - Dokumentnr: 75092 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:255

21.02.2017 - Dokumentnr: 157777 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:259

21.02.2017 - Dokumentnr: 157786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4214 Gnr:20 Bnr:258

21.02.2017 - Dokumentnr: 157794 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:257

21.02.2017 - Dokumentnr: 157800 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:256

02.04.2019 - Dokumentnr: 386800 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:277
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765208 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Boligen oppføres med radonsperre.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

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

Reguleringsplan og rammetillatelse

Regulert område. Detaljplan Plan for 20/45, 199 Borås , vedtatt i kraft 15.05.2013. Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å

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

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt

illustrert.

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

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

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

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

ev. balkong/markterrasse.

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

Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 3 uker fra akseptert bud.

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.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene

og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr

50.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

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

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:
• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må

kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Hvitvasking

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

Meglers vederlag

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige

vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.



LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BOLIGER

Leverandør: Optimera
Utførende: Utbygger (UF)

Beskrivelse
Boligkonseptet AHUS består av disse boligtypene:

AHUS 1: Enebolig
AHUS 4: 4 mannsbolig
AHUS 6: 6 mannsbolig

Boligene er tilpasset med tanke på at man kan søke Husbanken om [lån til oppføring av miljøvennlige boliger](#), og beskrivelsen herunder er med materialvalg som tilfredsstiller Husbankens kriterier. Boligene kan også leveres med andre typer materialvalg. Eventuell tilfredstillelse av Husbankkriterier ved andre materialvalg vil også kunne være mulig, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Boligene leveres som komplett nøkkelferdige bygg, oppsatt på gulv på grunn/ringmur, og leveres klar for finvask og innflytting.

Beskrivelser er basert på tegninger av Utførelse er iht denne beskrivelse, tegninger anses som veiledende. **Dersom ikke annet er spesifisert leveres materialer uimpregnert/ubehandlet.**

RIGG OG DRIFT Generelle byggeplassutgifter / Rigg og drift (brakke, stillinger etc.), er inkludert i vår leveranse.	48x48mm lekt, 50mm trefiberisolasjon, 11mm MDF veggplate.	2x13mm gips, 48x98mm reisverk, 30mm luftsjikt, 48x98mm reisverk, 2x13mm gips.
GRUNNARBEID Tomt leveres grovplanert og avrettet, klar til gulv på grunn, med ferdig gruset adkomstvei, og tilbakefylt mot ringmur. Øvrige utomhusarbeider inngår ikke.	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier. CARPORT/BOD ENEBOLIG <i>Vegger bod:</i> 19x148mm stående kledning, 36x48mm lekter, 23x48mm sløyfer, musebånd, vindtett plate, 36x98mm bindingsverk, 100mm trefiberisolasjon, dampsperre, 12mm OSB. (bod kan ev. benyttes som oppvarmet hobbyrom)	ETASJESKILLER ENEBOLIG Parkett, parkettunderlag, 22mm Gulvspon, 48x223mm bindingsverk, 200mm trefiberisolasjon, 30mm lekt, 11mm trefiberplater.
MUR/BETONGARBEIDER <i>Ringmur:</i> dobbeltisolerte elementer, med utv fibersementplate.	Carport er med åpen spilevegg. <i>Gulv:</i> Støpt dekke, isolert i bod, uisolert i carport.	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier. ETASJESKILLER FLERMANNSBOLIG Parkett, parkettunderlag, 13mm gulvgips, 36mm Silencio trinnlydplate, 22mm Gulvspon, 48x223mm reisverk, 200mm trefiberisolasjon, lydbøyler, 30mm lekt, 2x13mm gips
Nødvendige fundamenter til bærende konstruksjoner, utvendige trapper etc inngår i leveransen.	INNERVEGGER 11mm MDF veggplate, 36x98mm bindingsverk, 100mm trefiberisolasjon, 11mm MDF veggplate.	YTTERTAK Takpapp/pvc belegg, 15mm OSB, 48x48mm lekter/luftsjikt, Vindspørre Tyvek e.l. tilsv., 48x250mm tynnlimtrel, 250mm trefiberisolasjon, dampsperre, 48x48 lekt, 50mm trefiberisolasjon, 11mm trefiberplater..
YTTERVEGGER 19x148mm stående kledning, 36x48mm lekter, 23x48mm sløyfer, musebånd, vindtett plate, 48x198mm bindingsverk, 200mm trefiberisolasjon, dampsperre,	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier. BRANN- OG LYDVEGG FLERMANNSBOLIG	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.

VINDUER
Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i farge NCS farge S0502Y hvit. U-verdi iht. TEK. Leveres med standard håndtak/beslag. Leveres uten solavskjerming/solreflekterende glass. Balkongdører med samme oppbygging.

Kan leveres utvendig aluminiumsbekledd mot tillegg.

YTTERDØRER
Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i farge NCS farge S0502Y hvit. Leveres med standard håndtak/beslag.

INNERDØRER
Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i standard NCS farge S0502Y hvit. Leveres med standard håndtak/beslag.

KJØKKEN OG INNREDING
Kjøkken:
Leveres iht tegning og beskrivelse fra kjøkkenleverandør. Standard hvit innredning og fronter, og mørk benkeplate. Standard håndtak og beslag. Nedfellingsvask. Integrerte hvitevarer er med i leveransen (stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin, ventilator).

Garderobe:
Leveres iht tegning og beskrivelse fra kjøkkenleverandør. Standard hvit innredning og fronter.

UTSTYR VÅTROM
Bad leveres komplett med dusjvegger, servantskap, speil, vegghengt toalett, med nødvendig blandebatterier og garnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i bod.

BELISTNING
Innvendig:
Gerikt, tak og fotlist av furu glattkant 15mm, 45-70mm bredde. Foringer av heltre, limtre eller formpresset trefiber, bredder tilpasses til konstruksjonstykkelser.

Utvendig:
Kledning danner omramming rundt vindu/dør, med foring mellom kledning og karm. Det benyttes beslag som vannbrett under vindu. Vindskier av impregnert kledning, og toppbord med beslag. Gesims

av 19mm bord med nødvendige luftespalter.

Trapp
Innvendig (enebolig):
Svingtrapp 90° med trinnsikring under trinn, malt i farge S0502-Y hvit.
Utvendig (flermannsbolig):
Vanger og trinn i tre, ferdig behandlet i farge som kledning.

TERRASSE BAKKEPLAN
Leveres med 28x120mm imp gulvbord på imp bjelkelag.

VERANDA/SVALGANG
Dekker:
Leveres med 28x120mm imp gulvbord, 48x198mm imp bjelkelag, oppsatt på søyler. Leveres med Til-Tak eller lignende system for tett terrassegulv.

Rekkverk:
Glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

TAKTERRASSE ENEBOLIG
Dekker:
Leveres med 28x120mm imp gulvbord, 48x48mm imp lekt, membran og slitesjikt, gulvplate av OSB/spon, 48x223mm bjelkelag.

Rekkverk:
Glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

TAKRENNER OG BESLAG
Beslag, takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag og nedløpsrør leveres i plastbelagt stål, farge sort. Nedløpsrør avsluttes med utkaster nede mot terreng.

RØRLEGGARBEID
Leveres komplett med ledningsnett og koblingsbokser med utstyr og badeinnredninger, ferdig tilkoblet og trykksatt.

ELEKTROARBEIDER
Leveranseomfang i tråd med gjeldende bransje standard (NEK 400).

VENTILASJON
Leveres komplett med aggregat, kanaler og ventiler. Type: Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning som tilfredsstiller krav iht TEK 17. Det må påregnes nedforing og utboksing for å skjule kanalføringer.

OPPVARMING
Leveres med varmekabel i bad, og panelovner i øvrige oppholdsrom.

Mot tillegg kan det leveres andre oppvarmingssystemer, så som varmepumpe luft/luft, eller luft/vann, med fordeling via vannbårne varmesløyfer og/eller radiatorer. Endring av varmesystem må varsles senest ved kontraktinngåelse, slik at prosjektering kan tilpasses byggefremdrift.

SOLCELLER/SOLFANGER
Leveres uten solceller/solfangere.

Som opsjon for eneboliger kan det leveres komplett nettilkoblet solcelleanlegg, eller hybridløsning med solceller/solfangere. Det kan alternativt klargjøres føringsrør for fremtidig installasjon av solanlegg. Forutsetter avklaring om at strømleverandør tillater nettilkobling, og at kommunen gir tillatelse.

OVERFLATER
Vegg bad:
Fibo 3091-F24 HG Denver white.

Vegg øvrig:
Focus MDF skygge hvit, 11mm. (Lydskiller m/malt gips, hvit).

Himling:
Huntonit Classique 1220 hvit (lydskiller m/malt gips, hvit)

Gulv våtrom:
Gulvflis mørk grå Granito - dakota 30 x 30cm, fuger mørk grå. Oppkant på vegg.

Gulv øvrig:
Opus parkett eik 3-stavs matt. (Utv. Bod m/betonggulv).

MALEARBEIDER
Utvendig kledning, inv lister/foringer og inv trefiberplater leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Kvalitet iht leverandørbeskrivelse. Må påregnes tetting og overmaling av spikersår på listverk. Utvendig kledning er å anse som ferdig grunnnet.

UTOMHUSARBEIDER
Gartnerarbeider, beplantning, beskjæring, bed, støttemurer, inngjerding etc. inngår ikke i leveransen.

AVFALLSHÅNTERING
Avfallshåndtering, containerleie og levering av byggeavfall er medtatt i leveransen.

Det forutsettes at alt avfall kildesorteres. Krav til sorteringsgrad er minimum 70%.

Flytteavfall og emballasje til møbler etc er ikke medtatt, og kommer som tillegg.

MATERIALFRAKT
Materialfrakt inngår leveransen.

BYGGEPLASSLEDELSE OG KOORDINERING
Inngår i leveransen.

- DIVERSE**
- ❖ Nødvendige bæringer, dragere inngår i vår leveranse.
 - ❖ Nødvendige utboksinger for rørføringer inngår, men skal holdes til et minimum.
 - ❖ Arbeider utføres i samsvar med våre tegninger og beskrivelser.

- PRIS GIS MED FØLGENDE FORBEHOLD**
- ❖ Egeninnsats/egne arbeider skal utføres etter at utbyggers arbeider er avsluttet.
 - ❖ * Leverandør av malte produkter (så som vinduer, dører, trapp, panel, lister etc) gir ikke garanti mot kvistutslag, og det må kunne påregnes div flikking/maling på ev. småskader/transportskader. Ferdig behandlet/malt vil således kunne anses som grunning.

Arbeidene utføres som fastpris iht ovenstående beskrivelser, og faktureres iht gjeldende betalingsplan.
Tilbudet/overslaget/estimatet har en varighet på 3 mnd. fra fysisk oppstartsdato.

Konsept presentasjon for AHUS Norge:

Notia AS avd. AHUS Norge har i samarbeid med BGM arkitekter utarbeidet et nytt, spennende, unikt og standardisert boligkonsept for Norge.

AHUS = med ett bolig tilbud for alle mennesker og generasjoner.

AHUS:

- Miljøvennlig
- Rasjonell bygging med standardiserte boligenheter.
- Boligene krever mindre tomter
- Sosial boligbygging som passer alle generasjoner
- God Husbank finansiering
- Egenkapital finansiert
- Overleveres komplett nøkkelferdige i hele Norge.

SAMARBEID:

Nøkkelen for å lykkes med boligkonseptet er betinget av ett nært og godt samarbeid mellom grunneiere, totalleverandør, tiltakshaver, og eiendomsmeglere / oppgjørsansvarlig.

TOMTAREAL:

Konseptet baserer seg på å bygge flest mulig standardiserte boenheter innenfor avsatt ferdig regulert tomteareal.
Tomt og tomtegrunn reguleres i egen tomtegrunnavtale.
Utsalgspris / markedspris vurdert av eiendomsmegler er bestemmende for tomtegrunn-avtalen.

BOLIGTYPER:

AHUS spesialiserer seg på kun 3 ulike standardiserte boligtyper som er:

- Enebolig 155 m2 med ulike speilvendinger i forhold til tomtens innkjørsel, sol og utsikt.
- Firemannsbolig med 4 leiligheter av 73 m2
- Seksmannsbolig med 6 leiligheter av 49 m2

BYGGEMETODE:

Elementbygd / prekutt så langt det lar seg gjøre, med sted bygde bad, samt ferdige innvendige trapper og (tilpasset) garderobeskap.
Den øvrige leveransen leveres og monteres på byggeplassen av totalleverandøren.

BYGGETID:

6 – 8 uker.

TOTAL BYGGE & MATERIAL- LEVERANDØR:

Totalleverandøren er ansvarlig for hele leveransen frem til ferdigstillelse og overlevering.

MATERIALBESKRIVELSE:

Kvaliteter og material beskrivelse / leveranse, - se eget vedlegg.

FINANSIERING:

90% av kjøpesummen finansieres i Finanseringsinstitusjon.
10% egenkapital finansieres av kjøper selv.
Alternativt 10% selgerkreditt av utbygger/selger.

AVTALE OM OVERTAKELSE:

Egen avtale om overtakelse ved ferdigstillelse.

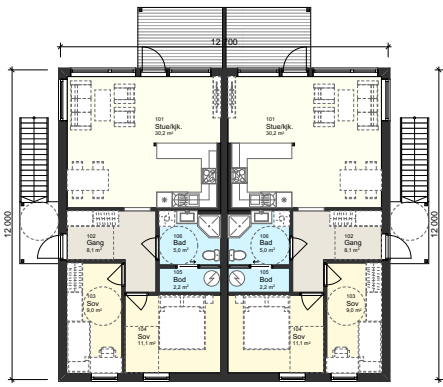
OVERTAKELSESERKLÆRING:

Egen overtakelseserklæring signeres før innflytting.

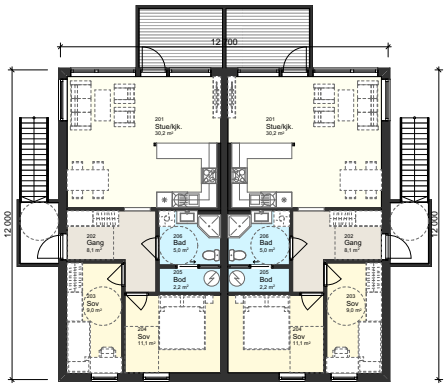
OPPGJØRS ANSVARLIG:

Autorisert eiendoms megler engasjeres i forhold til oppgjør.

Alt godt
Lloyd Kleivene
Tlf. 91703650
Notia AS
lloyd.kleivene@ahusnorge.no
Post adresse: Postboks 600, 4893 Grimstad
Besøks adresse: Frolands Verk



Plan 1. etasje



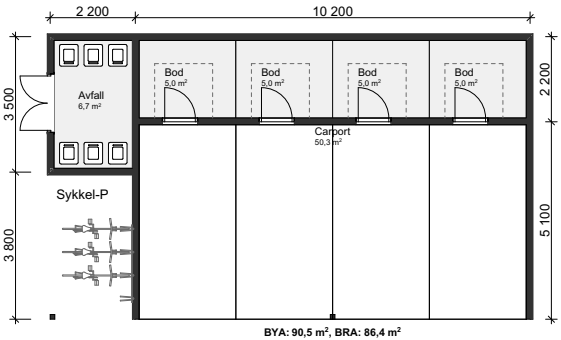
Plan 2. etasje



AHUS 4A

Tiltakshaver:

Arkitekt:



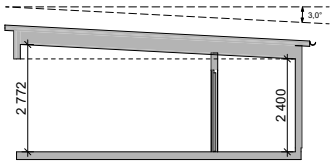
Plan 1. etasje



AHUS Carport

Tiltakshaver:

Arkitekt:







SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/2069-12
Saksbehandler Ole Tom Ørnevik

Boråsen - Reguleringsendring

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023-2027	28.11.2023	23/11

Formannskapet 2023-2027 har behandlet saken i møte 28.11.2023 sak 23/11

Møtebehandling

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak

Formannskapet i Froland vedtar planendringen for Boråsen slik det fremkommer av dokumenter mottatt 16.11.2023.

Boråsen - Reguleringsendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet i Froland vedtar planendringen for Boråsen slik det fremkommer av dokumenter mottatt 16.11.2023.

Vedlegg

Boråsen - søknad om endring av plan - omregulering
Samlet innspill til varsel om endring - Borås
Reguleringsbestemmelser - endring 101123

Sammenheng

Boligområdet Boråsen har vanskeligheter med å bli bygd ut. For å tilpasse området for oppføring av elementboliger foreslås en endring av gjeldende plan. Forslaget innebærer en høyere utnyttelse og forhåpentligvis rimeligere boliger. Leke-/sosialmøteplass er blitt større og tomtene er plassert slik at alle kan få utsikt ned mot Boråstjenna. Det går med mer areal til trafikk/parkering, men fordelene ved planendringen ansees som klart størst.

Kommunedirektøren fremmer forslag til formannskapet om å godkjenne planendringen.

Bakgrunn (Fakta)

BGM Arkitekter AS fremmer på vegne av forslagstiller Notia AS forslag til reguleringsendring av gjeldende plan for Boråsen planid. 145R2 av 27.05.2014.

Utbyggingsområdet Boråsen er lite blitt bygd ut etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Det begrenser seg til at en eksisterende verkstedbygning er blitt bruksendret til boligformål og delt opp til 5 boenheter, og det er fradelt og oppført en vertikaldelt tomannsbolig.

Gjeldende reguleringsplan er en blanding av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse for oppføring av eneboliger/tomannsboliger. Fordeling mellom konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse er nok påvirket av at man ville beholde eksisterende enebolig på eiendommen gnr 20 bnr 45 Kleivene 35.

Notia AS forslag til endring kommer som følge av at man ønsker å legge forholdene mer til rette for oppføring av rimelige boliger bestående av elementer. Elementboligene blir levert av A-hus og elementene er utført som branncellebegrensende konstruksjon, slik at disse kan plasseres nærmere hverandre enn avstandskravet jf. TEK17. Ved at man fjerner eksisterende bolig på gnr 20 bnr 45 og gjør denne delen om til konsentrert småhusbebyggelse kan man samle denne type bebyggelse mot vest i planområdet, inn under åsen. Ved å gjøre konsentrert småhusbebyggelse BK2 om til frittliggende småhusbebyggelse, samles den frittliggende småhusbebyggelsen øst i planområdet. De legger til rette for ytterligere en parkeringsplass og regulert lekeplass gjøre større, samtidig som det gjøres plass for en lekeplass nord i planområdet. Det er foreslått en liten utvidelse av planavgrensningen i nord med ca. 380 m². Med disse endringene legges det opp til fortetting. Fra tidligere maksimalt 20 boenheter til forslått 25 boenheter. Gjennomsnittlig utnyttelse pr. boenhet ved maksimalt utbygd endres fra 110 m² BYA til 96 m² BYA. Gjennomsnittlig uteareal på bakkeplan pr. boenhet ved maksimalt utbygd endres fra 190 m² til 126 m². Areal til trafikk- og parkeringsareal endres fra 3365 m² til 3761 m². Areal til lek/sosial møteplass endres fra 150 m² til 723 m².

Forslaget til planendring er blitt varslet til berørte naboer til planområdet og sektormyndighetene.

Sektormyndighetene (her; Statsforvalteren, Statens vegvesen, Fylkeskommunen) påpeker at det er mye trafikkareal rundt den ene lekeplassen og mener dette er uheldig.

Berørt nabo mener at området blir fortett og at dette medfører vanskelig internveier og parkeringsløsninger. Han stiller seg skeptisk til felles parkeringsløsningene og mener disse ikke hører hjemme i denne delen av bygeområdet. Han påpeker dårlig veiløsning og viser til f_kv4 og at den har dårlig tilnærming til fylkesvegen.

Utbygger svarer sektormyndighetene med at det legges i reguleringsbestemmelsene krav om inngjerding av lekeplassen. Utbygger svarer den berørte nabo at p.g.a. felles parkeringsplassene vil trafikkbelastningen i området ikke bli så stor.

Vurderinger

Den største fordel sett fra kommunens ståsted er at man får til et større leke-/sosialmøteplass enn i gjeldende plan. Og dersom man lykkes med å lage rimelige boliger er også det en fordel for kommunen.

Løsningen med inngjerding av lekeplass er kanskje ikke den mest gunstige løsningen (fengsel), men her kommer det carporter både sørvest og nordøst for lekeplassen og da vil inngjerdingen i praksis bli mot veien i sørøst. Lekeplassen er rimelig stor og inngjerding må kunne aksepteres.

I prinsippet skal ikke gjeldene reguleringsplans veiløsning endres og berørt nabos merknad på veiløsningen kan ikke hensynstas. Berørt nabo har rett at det er høy utnyttelse. Det hadde ikke vært mulig å bygge såpass tett dersom ikke parkeringsbehovet ble løst med fellesparkering.

At boligenes bebygde areal gjennomsnittlig blir litt mindre, synes administrasjonen kan kompenseres med at det blir flere boenheter i området. Boligtomtene er plassert slik at samtlige boliger kan få noe utsikt ned Boråsen, som er det naturlige blikkfanget. Det vil sannsynligvis gjøre området til et lettere salgsobjekt.

Det som taler i negativ retning er at arealet til trafikk og parkering øker og det på bekostning av boenhetenes uteareal. Regulanten mener manglende uteareal kan kompenseres med takterrasser eller verandaer. Regulerte parkeringsplasser er ikke nok til å dekke parkeringsbehovet for fullt utnyttelse. Det betyr at de regulerte frittliggende eneboligene må dekke delvis parkeringsbehovet sitt på egen tomt. Det vil medføre at relativt mye av utearealet til frittliggende eneboligene medgår til trafikkareal og relativt lite areal til hage eller grøntareal rundt boligene.

Administrasjonen ser at også gjeldende plan legger opp til at deler av parkeringsbehovet må dekkes på egen grunn. Man kan derfor ikke si at endringsforslaget er til det vesentlige verre mht uteareal/trafikkareal, men det er til det vesentlige bedre at leke-/sosialmøteplass er blitt betydelig større og dersom det kan medføre rimelige boliger vil det være en klar fordel.

Kommunedirektøren fremmer forslag om å godkjenne endringsforslaget.

Kommuneplanens føringer

Slagord:

- Enkelt og nært

Verdier:

- Åpenhet
- Respekt
- Redelighet

Mål:

- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Arbeid som vektlegges:

- Vekst og økonomiske bærekraft
- Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø

Driftsmessige konsekvenser

Ingen.

Alternative løsninger

Formannskapet kan avvise planendringen og be om at forslaget endres etter deres instruksjer.

Konklusjon

Kommunedirektøren fremmer forslag om å vedta foreslått planendring.

RETT UTSKRIFT

DATO 30.november.2023

VEDTEKTER (UTKAST)

for sameiet Boråsen, Kleivene fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Boråsen. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. ____ bnr. ____ i Froland ligger i sameiet mellom de 12 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale for-skuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

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

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes

vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av medlemmer og varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdselslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- de carporter med tilhørende boder som er tildelt og som vises på tegninger.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 3 foran.

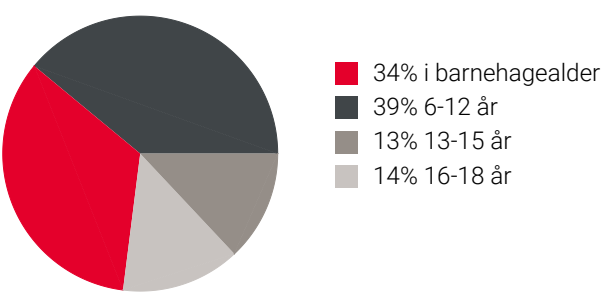
Offentlig transport

🚶 Eikely Linje 105, 175	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Blakstad stasjon Linje R50	6 min 🚶 3.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	56 min 🚶

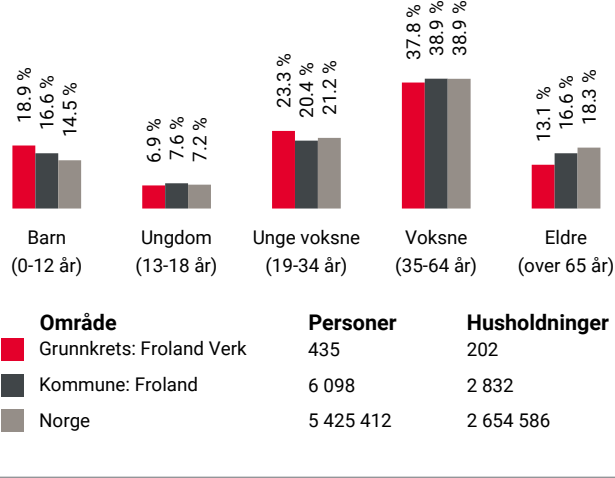
Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	5 min 🚶 3.2 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 69 elever, 4 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	15 min 🚶 11.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Eikely barnehage (1-5 år) 108 barn	7 min 🚶 0.5 km
Bliksåsen barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 🚶 2.4 km
Gårdsbarnehagen Ovelandsneset (0-5 ... 17 barn	5 min 🚶 3.4 km

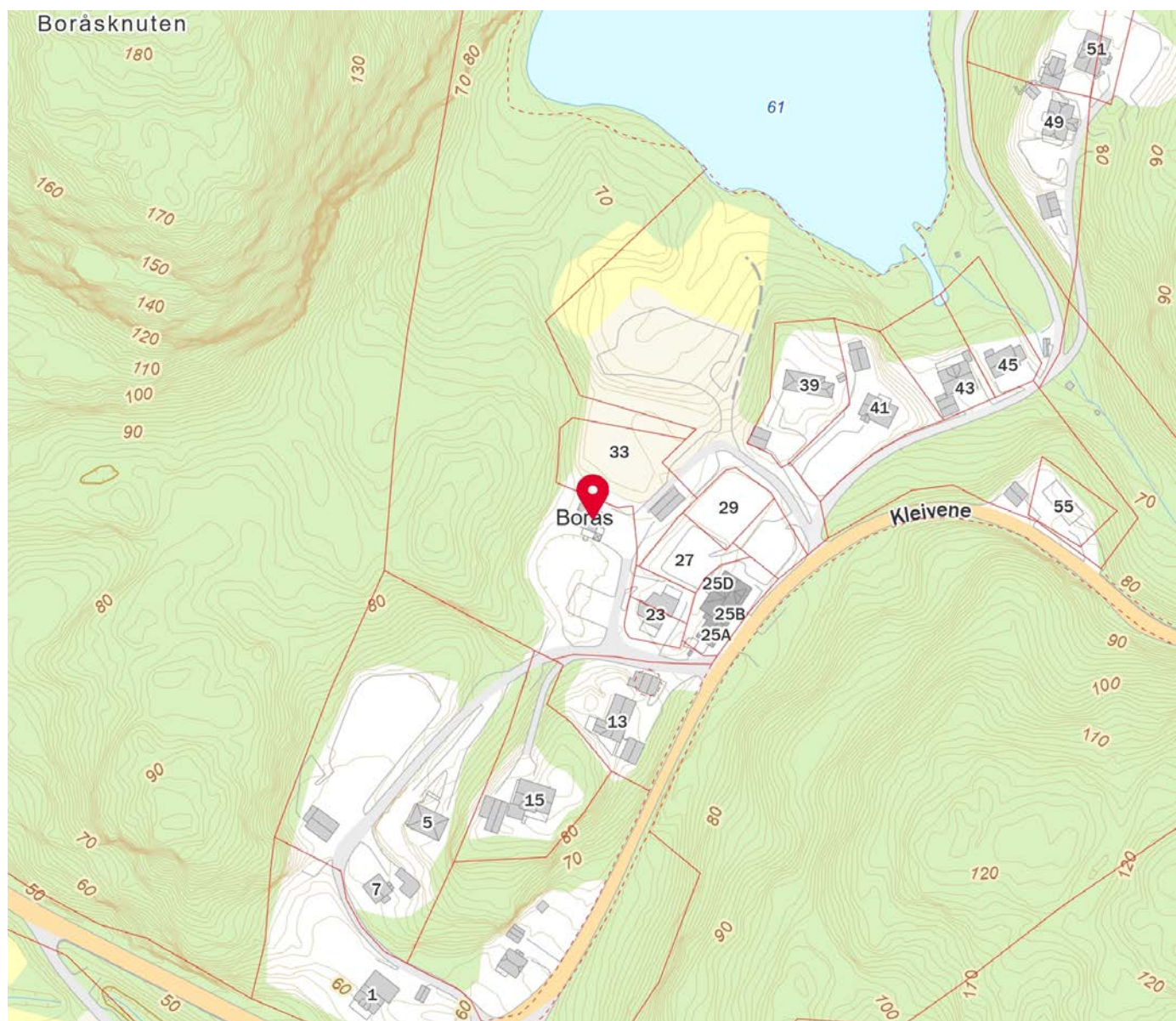
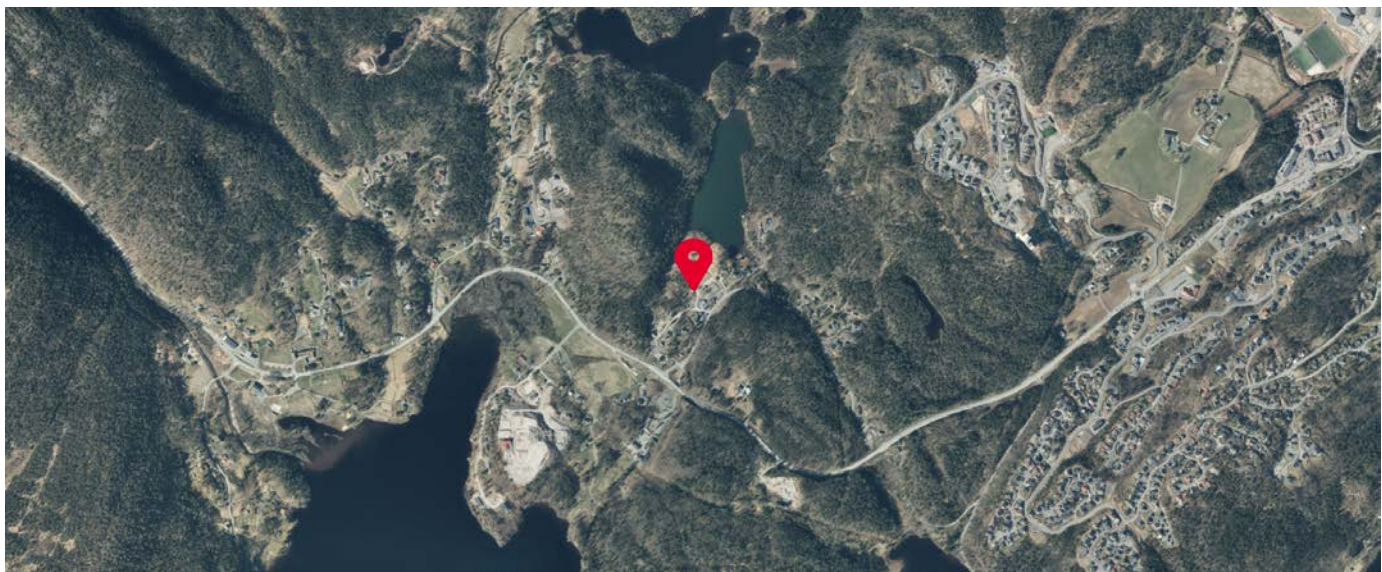
Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	4 min 🚶 2.5 km
Spar Blakstad	5 min 🚶

Sport

🏐 Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏐 Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge Ballspill	23 min 🚶 1.7 km
🏊 NEXT Froland	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	14 min 🚶

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. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024