

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

*MoyTerrasse*

**TRINN 2**

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

## SIDEHENVISNINGER

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



3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer terrasse i leilighet A2-1

# SOLRIKT, NYTT OG KOSELIG

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



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

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

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



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

# Hele familien vil elske det.



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

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

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

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



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



3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer felles drivhuset i hagen.



3D ILLUSTRASJON

Bildet illustrerer fellesstuen mellom byggene.



## "Det lille ekstra"

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



**PLAN-**

**TEGNIING**

KVALITETER

## 2 (3) soverom

P-ROM

79 m<sup>2</sup>

BRA

83 m<sup>2</sup>

LEILIGHETSNUMMER

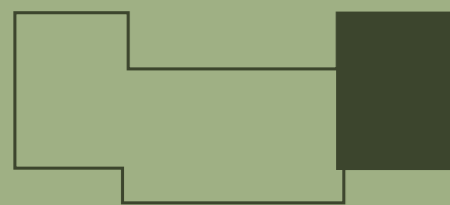
2-1

3-1

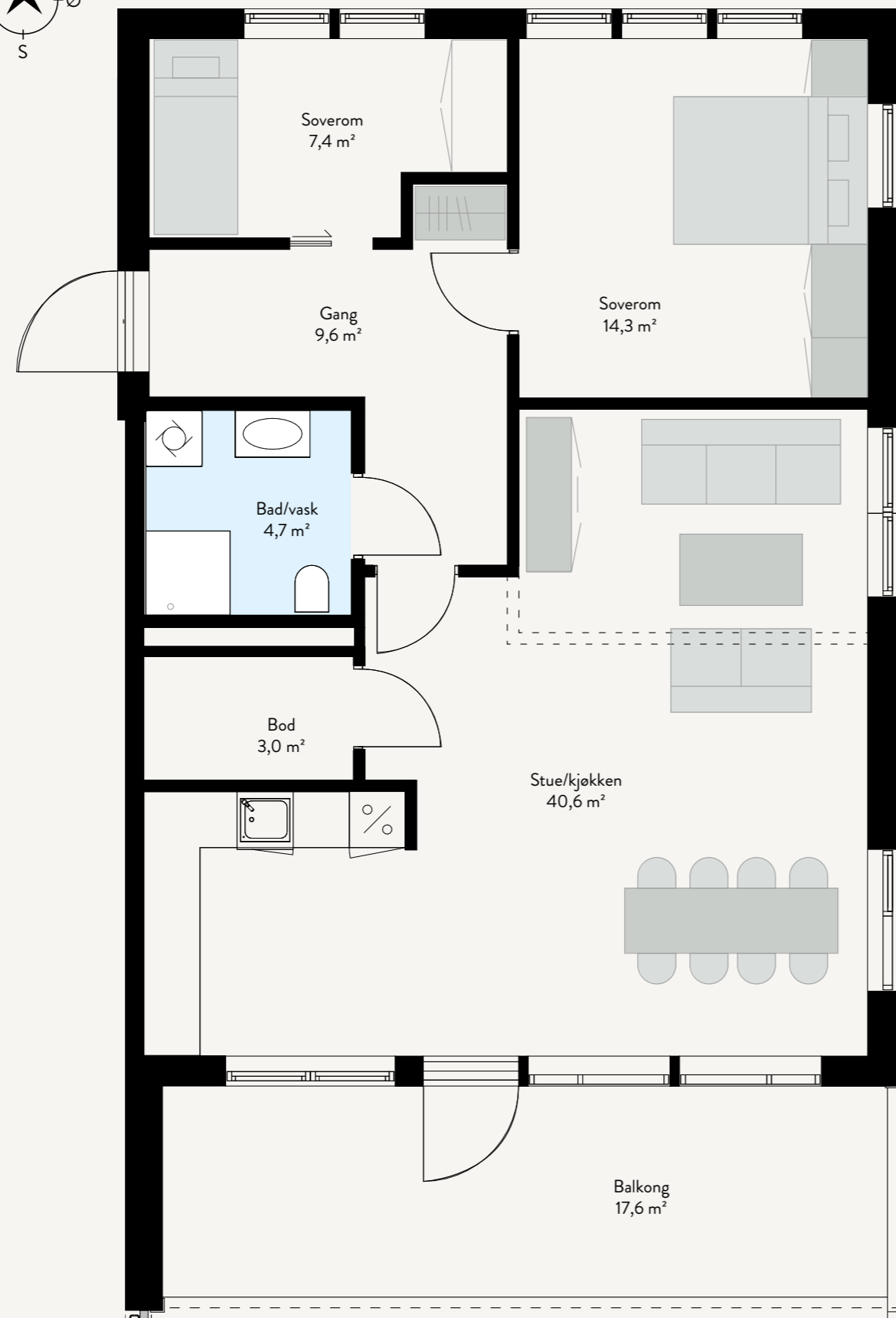
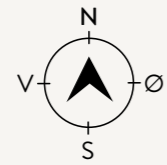
4-1

5-1

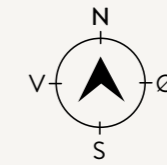
ETASJEPLAN



TRINN 2



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



KVALITETER

## 2 soverom

P-ROM

66 m<sup>2</sup>

BRA

69 m<sup>2</sup>

LEILIGHETSNUMMER

2-2

3-2

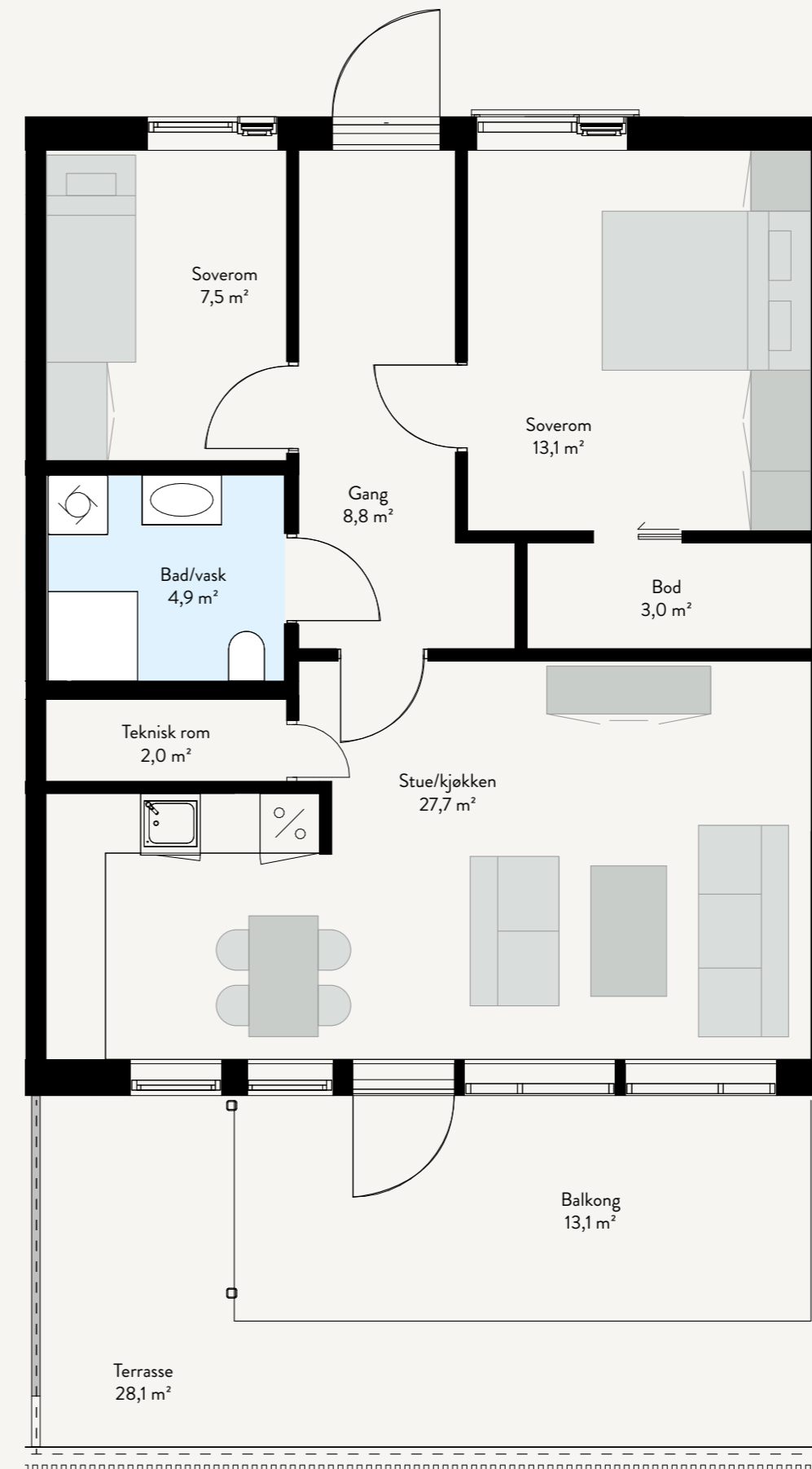
4-2

5-2

ETASJEPLAN



TRINN 2



Terrasse  
28,1 m<sup>2</sup>



KVALITETER

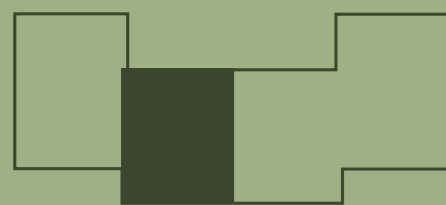
## 2 soverom

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

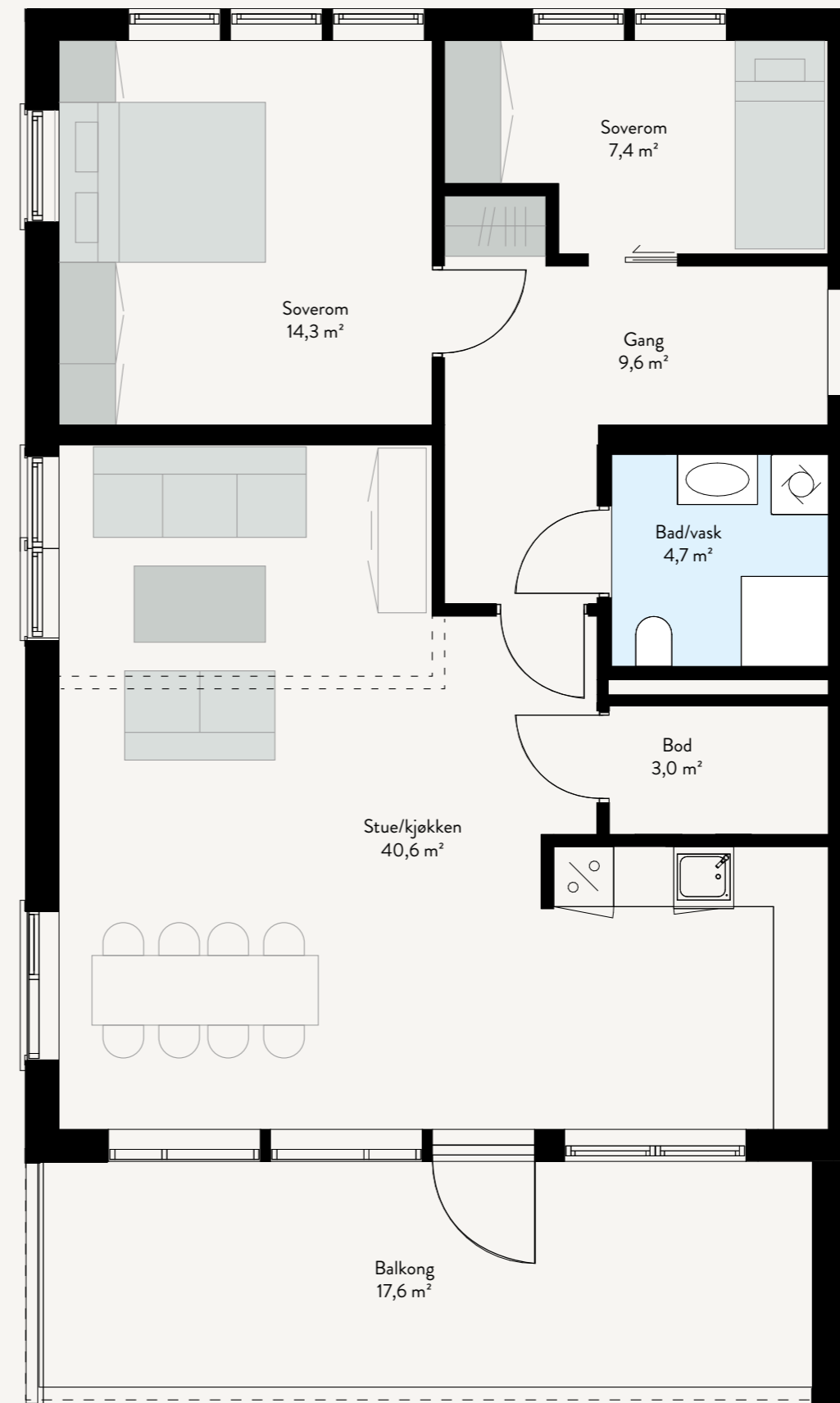
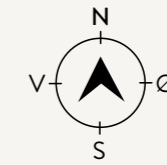
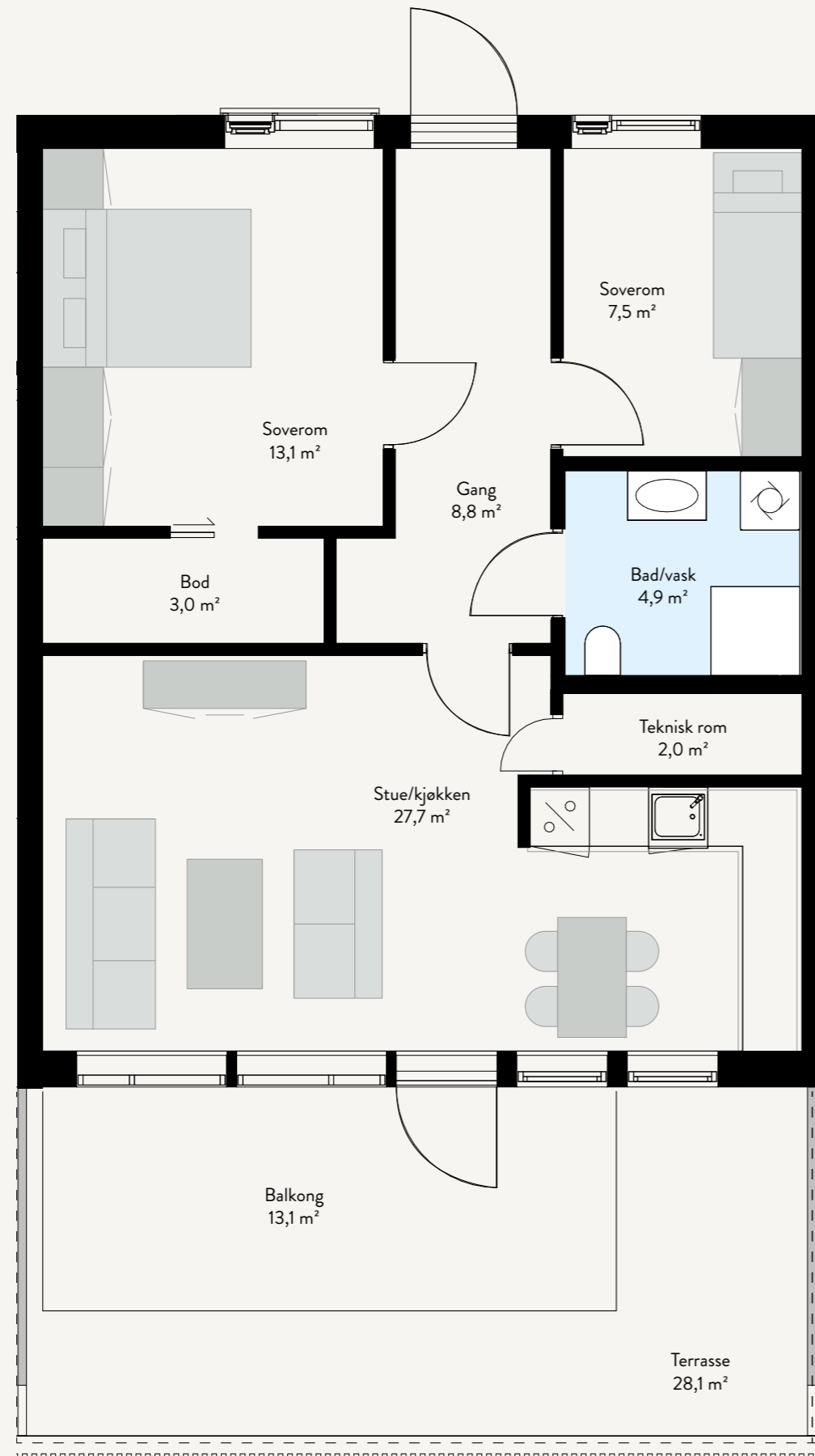
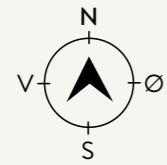
LEILIGHETSNUMMER

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

ETASJEPLAN



TRINN 2



KVALITETER

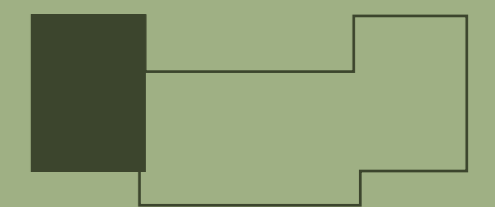
## 2 (3) soverom

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

LEILIGHETSNUMMER

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

ETASJEPLAN



TRINN 2



# Fasadetegninger

Moy Terrasse  
Trinn II



Fasade Vest



Fasade Øst



# "Det lille ekstra"

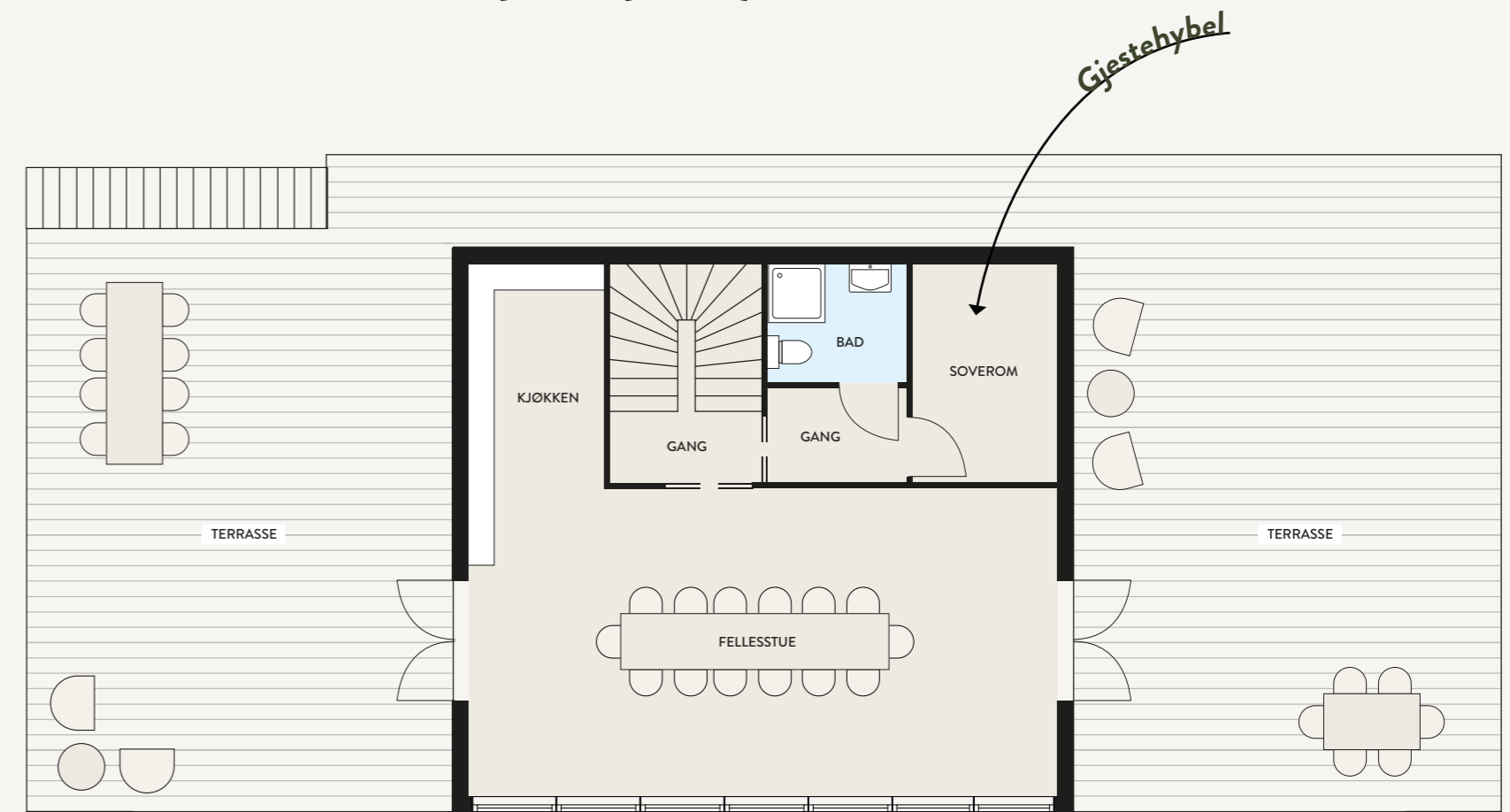
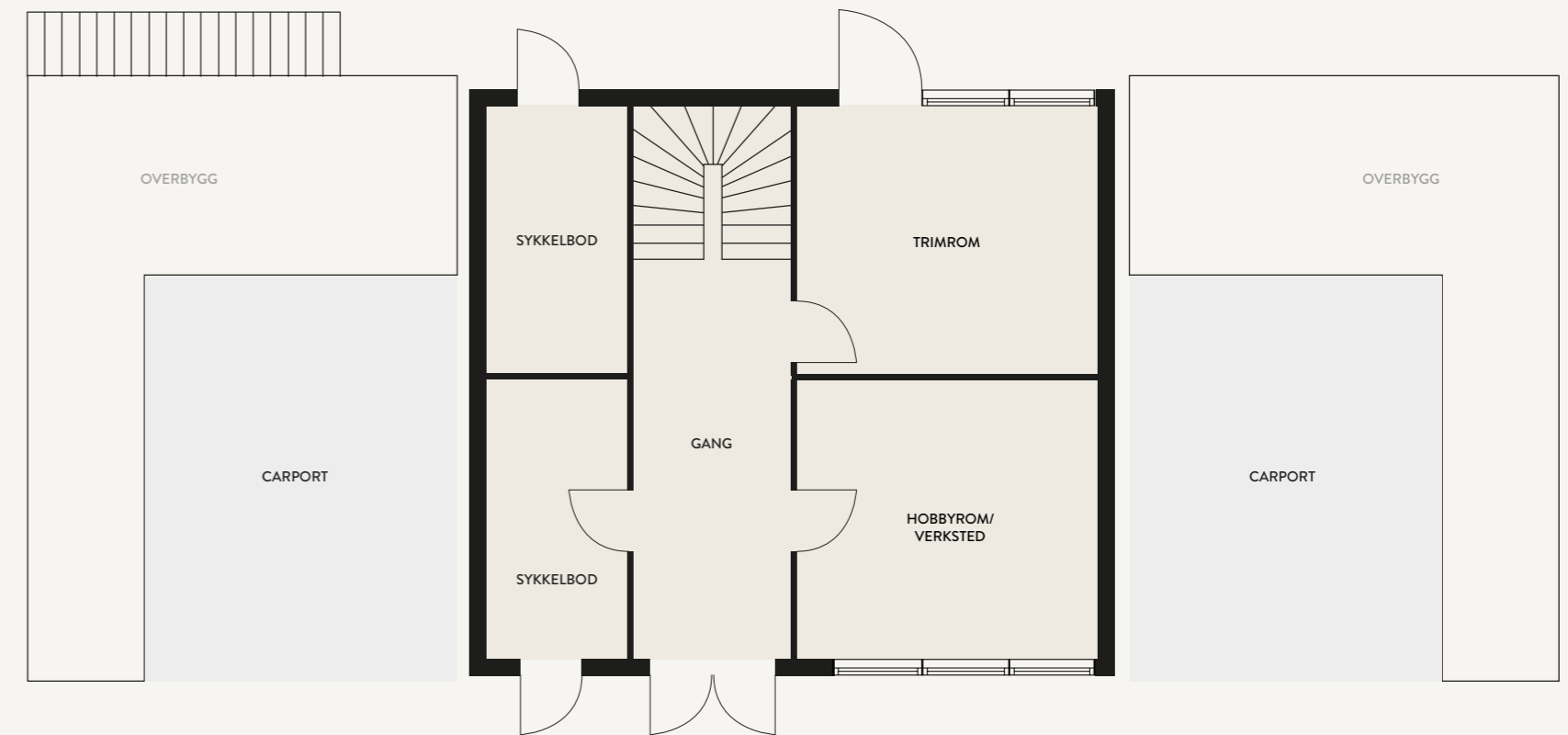


Legg merke til den fullt utstyrte og møblerte fellesstuen. Perfekt for hyggelige sammenkomster med storfamilien.

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

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

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





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

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

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



3D ILLUSTRASJON  
Bildet illustrerer byggetrinn 1 og 2.



# Ny bolig? Smart å bo i borettslag

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

#### Hva er et borettslag?

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

→

#### Fellesskap, hvis du vil.

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

#### Hvem bestemmer i et borettslag?

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

#### Vedlikehold

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

#### Salg og utleie

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

#### Fellesgjeld og skattefradrag

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

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

#### Felleskostnader

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

#### Borettslag – et trygt valg!

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

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

## Borettslag – et trygt valg!



# Nøkkel-informasjon

Moy Terrasse Brl. Trinn 2

<b>Selger</b>
Borgåsen Utvikling AS, org.nr 824437262. Selskapet er eid 50 <span> </span> % av ABBL Boligutvikling AS og 50 <span> </span> % av OBOS Block Watne AS
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
<b>Entreprenør/Totalentreprenør</b>
BRG Entreprenør AS
<b>Adresser</b>
Boligene oppføres på det som i dag er Ravnåsen 20 i Grimstad. Enhetene vil få tildelt adresse av kommunen som kan avvike fra dette når bygningene er ferdig oppført.
<b>Eierform</b>
Andelsboliger i borettslag.

<b>Eiendommen</b>
Prosjektet Moy Terrasse består av totalt 32 leiligheter fordelt på to byggetrinn med 16 leiligheter i hvert bygg/byggetrinn. Leilighetsbygget i byggetrinn II planlegges oppført i fire etasjer, og med boder og P-plasser i underetasje, omtrent tilsvarende som det som er oppført og ferdigstilt i byggetrinn I. Mellom de to leilighetsbyggene er det oppført et servicebygg med flotte fellesfunksjoner som hobbyrom, treningsrom, romslig selskapslokale med kjøkken og store, tilliggende terrasser, gjesterom og baderom samt sykkelboder. Bygget med fellesfunksjoner er felles for begge byggetrinn og er ferdigstilt, overlevert og tatt i bruk januar 2023.
<b>Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser</b>
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Detaljplan for Borgåsen boligområde – del 2, med formål Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med planident. 206. Tomten grenser til friområde mot nord.
<b>Området</b>
Området Borgåsen/Ravnåsen blir med dette tilnærmet ferdig utbygd. Området mellom Fevikveien, Bringsværmoen og Ravnåsen med tilstøtende områder har arealplaner under arbeid.
<b>Vei, vann og avløp</b>
Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vann og kloakk, og eiendommen grenser til Ravnåsen som er offentlig vei.

<b>Beskaffenhhet</b>
Utearealet leveres i henhold til egen utomhusplan.
<b>Areal boliger</b>
Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).
<b>Primærrom (P-rom)</b>
Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

##### Parkering

Til hver av leilighetene medfølger 1 innvendig biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg i byggets underetasje. I tillegg vil det være gjesteparkering i området. Tildeling av parkeringsplasser og boder foretas av utbygger før ferdigstillelse, inkludert HC-plasser. Styret har senere rett til å foreta endringer i parkeringsplanen ved behov, eksempelvis på grunn av rullering av HC-plasser. Det vil også bli lagt til rette infrastruktur for el-bil-lading. Et operativt ladepunkt må eventuelt bestilles av den enkelte.

<b>Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser</b>
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Detaljplan for Borgåsen boligområde – del 2, med formål Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med planident. 206. Tomten grenser til friområde mot nord.
<b>Området</b>
Området Borgåsen/Ravnåsen blir med dette tilnærmet ferdig utbygd. Området mellom Fevikveien, Bringsværmoen og Ravnåsen med tilstøtende områder har arealplaner under arbeid.
<b>Vei, vann og avløp</b>
Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vann og kloakk, og eiendommen grenser til Ravnåsen som er offentlig vei.

<b>Utleie</b>
Bruksoverlating/utleie av leilighetene vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter og forvaltes av borettslagets styre. Det er begrensninger i andelseiers adgang til utleie.
<b>Organisering</b>
Boligprosjektet blir organisert som et borettslag. Det betyr at beboerne eier boligdelen av bygningene, fellesanlegg og utearealer i fellesskap. Beboerne kjøper en rett til å bo i en bestemt bolig, derav navnet «borettslag». Beboerne eier en del av borettslaget derav navnet «andelseier». Når du har kjøpt bolig i borettslag eier du dermed borettslaget sammen med de andre som bor der. Det betyr at du eier din egen bolig, men at et større fellesskap vil gjøre det enklere for deg når det gjelder vedlikehold og økonomi. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner regnskap og beretning samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet. Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, disse er bindende for kjøper.
<b>Utbytter</b>
Utbytter tar alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris. Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår. Ved innflytting har utbygger på vegne av borettslaget inngått avtale med Arendal Boligbyggelag om forretningsførsel av borettslaget.
<b>Utbytter blir eier av de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstillelse, og er forpliktet til å betale felleskostnadene for slike boliger. Det betyr at borettslaget ikke har ansvaret for kostnader vedrørende usolgte boliger.</b>
<b>Det er i forbindelse med salgsstart lagt til grunn at utbygger har tegnet fulltegningsforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring AS. Det sikrer at utbygger er i stand til å dekke kostnader knyttet til usolgte boliger fra ferdigstillelse.</b>

<b>Medlemskap i Arendal Boligbyggelag</b>
Borettslaget vil bli tilknyttet Arendal Boligbyggelag. Kjøpere som ikke er medlem av Arendal Boligbyggelag må tegne medlemskap. Medlemskap koster kr 300,- pr person ved innmelding, og kr 300,- i årskontingent. Innmelding gjøres enkelt på www.arendalbbl.no under medlemskap.
<b>Vedtekter</b>
Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget som er bindende for kjøper. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. Andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.
<b>Utenfor vedtektene</b>
I henhold til vedtektene vil det for fremtidige omsetninger av andeler i bruktmarkedet være slik at medlemmer i borettslaget, og deretter medlemmer i Arendal Boligbyggelag, har forkjøpsrett. Se vedlagte vedtekter.

<b>Sikringsordning</b>
Gjennom ABBL som forretningsfører, blir borettslaget tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond når alle boligene er solgt. Risikoen for tap av felleskostnader vil da bli redusert. Alle eiere av andeler dekkes av Borettslagenes Sikringsfond fra første dag. Sikringsfondet dekker tap hvis noen av beboerne ikke betaler sin del av fellesutgifter etter nærmere regler.
<b>Totalpris</b>
Totalprisen på boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og i prislisten. Innskuddet med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

<b>Felleslån/vilkår</b>
Borettslagets fellesgjeld er et annuitetslån i finansinstitusjon på kr. 29.900.000,-. Maksimal fellesgjeld utgjør ca. 50 <span> </span> % av totalprisen på alle leilighetene. For eksakte tall henvises til prisliste.

<b>Kapitalkostnader</b>
Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Rentene på enkeltes andel av borettslagets felleslån. Rentene på den enkeltes andel av fellesgjelden kan trekkes fra i skattbar inntekt på selvangivelsen i henhold til ordinære regler. Når 20 års avdragsfrihet er over vil man måtte påregne en økning i kapitalkostnadene pga avdrag, jf. prisliste.
<b>Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden</b>
Borettslaget vil inngå en avtale med forretningsfører og bank om individuell nedbetaling av fellesgjeld, under gitte forutsetninger. Andelseier vil ved denne ordningen ha fleksibilitet til å redusere sin egen fellesgjeld og derved finanskostnadene. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld, helt eller delvis, reduseres månedlige finanskostnader til borettslaget i henhold til innbetalt beløp.

<b>Individuell nedbetaling av fellesgjeld kan skje ved innflytting eller senere, forutsatt at det ikke er besluttet.</b>
--

<b>Når alle boligene er solgt har borettslaget mulighet til å inngå en avtale med forretningsfører om individuell nedbetaling av fellesgjeld, under gitte forutsetninger. Andelseier vil ved denne ordningen ha større fleksibilitet til å styre sin egen fellesgjeld og derved finanskostnadene. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld, helt eller delvis, reduseres månedlige finanskostnader til borettslaget i henhold til innbetalt beløp. Nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres. Ordningen kan først kan komme på plass en stund etter overtakelse.</b>
---

<b>Betalingsbetingelser</b>
Kr. 100. 000,- skal innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt.





#### Lovverk/avtalebetingelser

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og utbyggers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

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

#### Kredittvurdering

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

#### Hvitvasking

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

#### Budregler

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

#### Ansvarlig megler

Sørmegleren AS, avd Grimstad

Eiendomsmegler Dajmi E. Birkedal

Eiendomsmeglerfullmektig Sofie Teistedal Fure MNEF

Ansvarlig megler: Eiendomsmegler Arild Aasen MNEF

#### Vedlegg

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

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

Produsert: 01.02.2023

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



# Bygge- beskrivelse

**Konstruksjon og materialvalg**

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

**Fundamentering**

Fundamentering på stedlige masser.

**Yttertak**

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

**Yttervegger**

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

**Vinduer**

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

**Ytterdører/balkongdører**

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

**Innerdører**

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

**Balkonger**

Balkonger i betong/- elementer.

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

**Etasjeskille**

Etasjeskillere utføres primært i betong / hulldekker.

**Bærevegger/skillevegger**

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

**Himling**

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

**Metallarbeid**

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

**Malerarbeid**

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

**Innredning**

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

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

**Garderobeskap**

Det leveres ikke garderobeskap. Dette blir tilvalg.

**FELLESAREALER**

**Trapper/heisrom**

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

**Svalgang**

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

**Heis**

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

**Inngangsparti 1.etg**

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

**TEKNISK ROM**

**Gulv**

Støvbundet betong.

**Vegg**

Betongvegger, isolert, med ståldør i henhold til brannkrav.

Sluk.

**FELLESAREALER – UTVENDIG**

**Beplantning/utomhus**

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

**Parkering**

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

**Post**

Det leveres poststasjon, komplett.

**Avfall**

Fellesanlegg (nedgravd) er etablert nede ved krysset.

**Vannkraner**

3 stk. frostsikre utekraner per bygg.

**Fjellsikring**

Nødvendig fjellsikring og nødvendige gjerde på skrenter.

**Utvendig belysning**

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

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

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

**Varmtvann/sanitæranlegg**

Varmtvann leveres fra felles bereder plassert i felles teknisk

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

**Oppvarming**

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

**TV/data**

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

**Elektrisk anlegg**

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

**Brannalarm**

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

**El-billading**

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

**Diverse**

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

# Vedtekter

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Moy Terrasse** borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2** Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

**(1)** Borettslaget ligger i **Arendal** kommune og har forretningskontor i **Arendal** kommune.

**(2)** Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens§ 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli

sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

### 3-3 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

**(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i åpen p-kjeller/ car-port i tråd med bygge og finansieringsplan. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.**

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens§ 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning

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

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgner i løpet av året.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseier har også vedlikeholdsansvar for ettermonterte kvaliteter på balkonger/terrasser(f.eks. fliser/belegg) eller andre innretninger og påkostninger.** (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



# Romskjema

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

# Kjøpekontrakt

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

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

Heretter kalt **Selger**, og

.....

heretter kalt **Kjøper**

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

Partene har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

.....

## § 1 Boligen

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

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

Andelens pålydende skal være kr 5000,-.

## § 2 Kjøpesum

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

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

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

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

Det er muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjeld etter overtakelse.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

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

## § 3 Omkostninger

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

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

Ovenstående forutsetter ett lån.

## Kjøpesum gjøres opp på følgende måte

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

## § 4 Oppgjør

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

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

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

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

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

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

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

## § 5 Garantier

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

## § 6 Heftelser

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

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

Videre vil følgende tinglyses ved overtakelse:

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

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

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

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

## § 7 Felleskostnader

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





### § 16 Tolkingsregler

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

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

### § 17 Annet

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

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

### § 18 Vedlegg

Følgende vedlegg er en del av denne kontrakt:

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

Sted/dato

Kjøper:

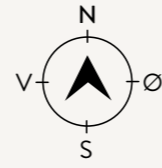
Kjøper:

Selger:

Borgåsen Utvikling AS v/ Lise Kjelle og Per Selås



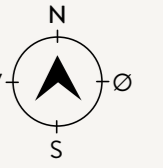
# Situasjonsplan



Målestokk 1:500

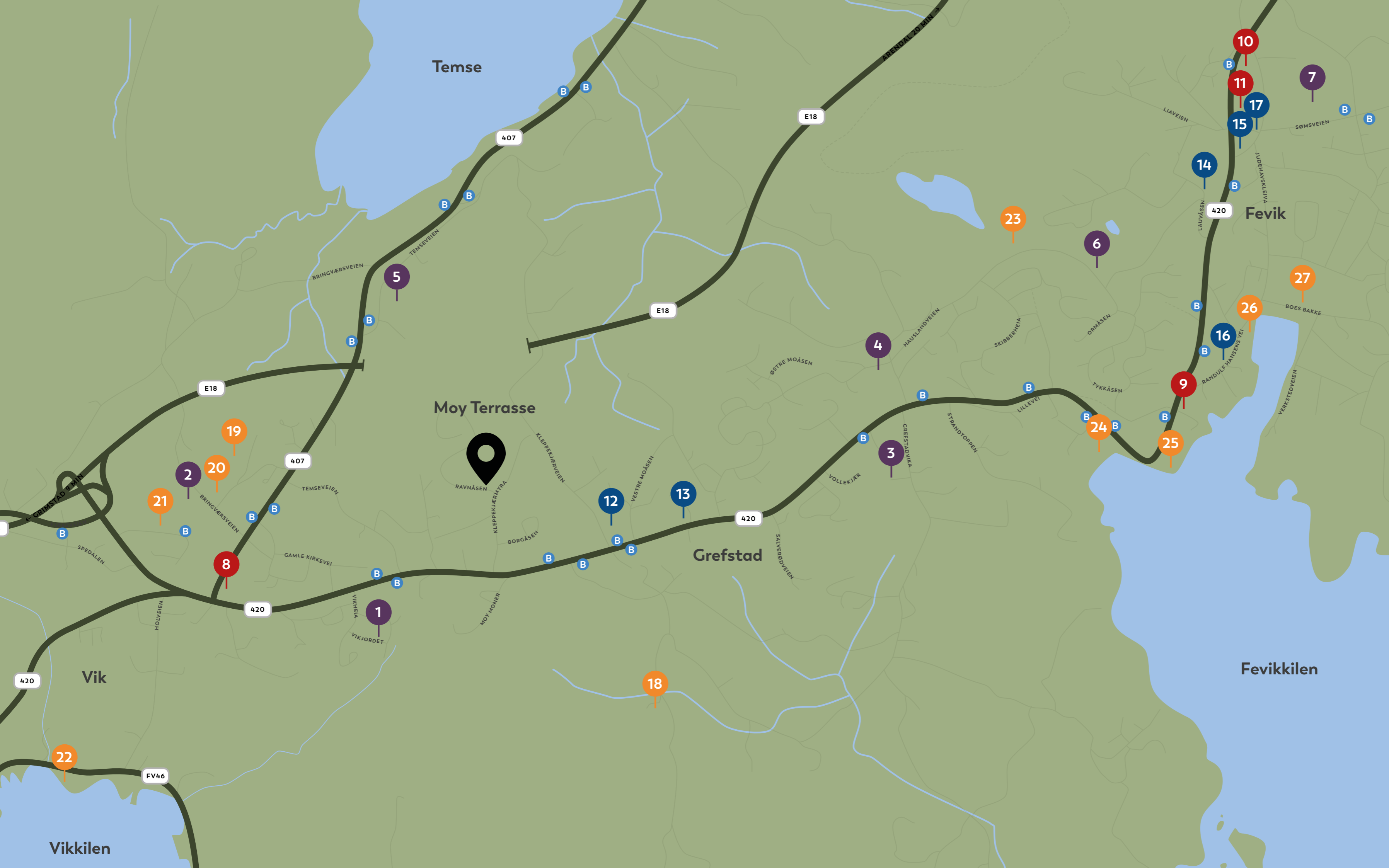


# Reguleringsplan



Målestokk 1:1 000





# Området

**KOLLEKTIV**

**B** Busstopp

**AVSTAND**

3 min gange

**UTDANNING**

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

**DAGLIGVARE**

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

**BUTIKKER/TJENESTER**

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

**AKTIVITETER**

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



1

**Fjære barneskole**  
Bringsværvæien 7, 4885 Grimstad

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



15

**Legesenter**  
Feviktoppen 1, 4870 Fevik



24

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

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



4

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



8

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



20

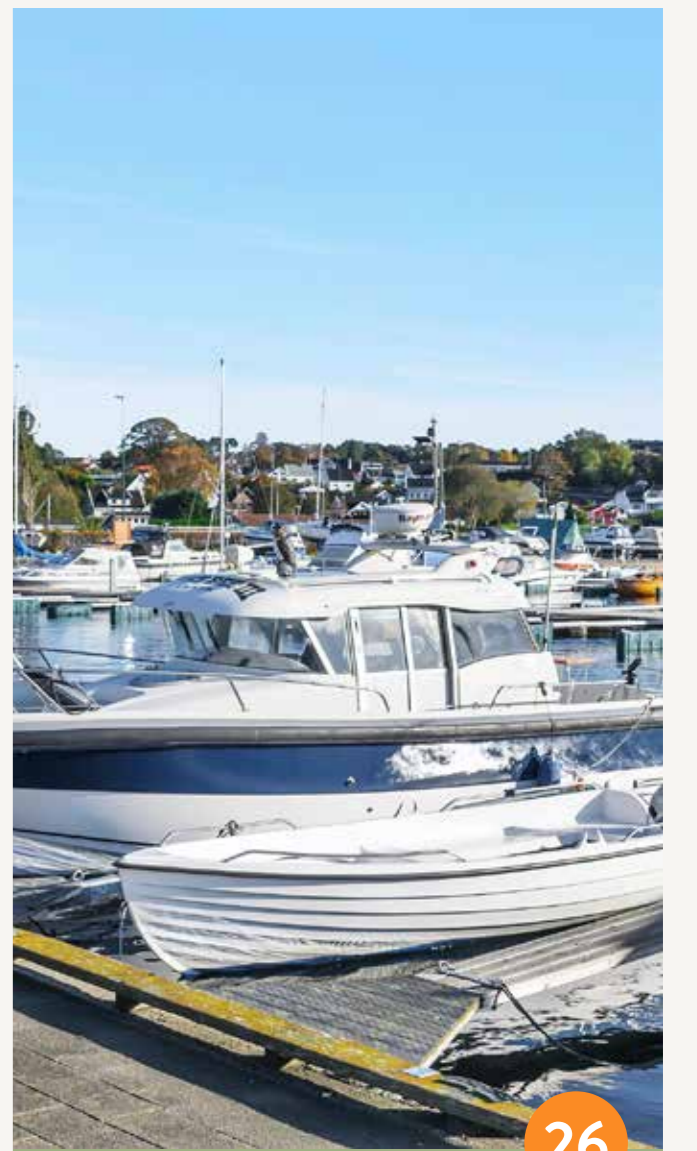
**Vikhallen**  
Bringsværvæien 14, 4885 Grimstad



25

**Sandodden fort**  
Fevikveien, 4870 Fevik

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



26

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



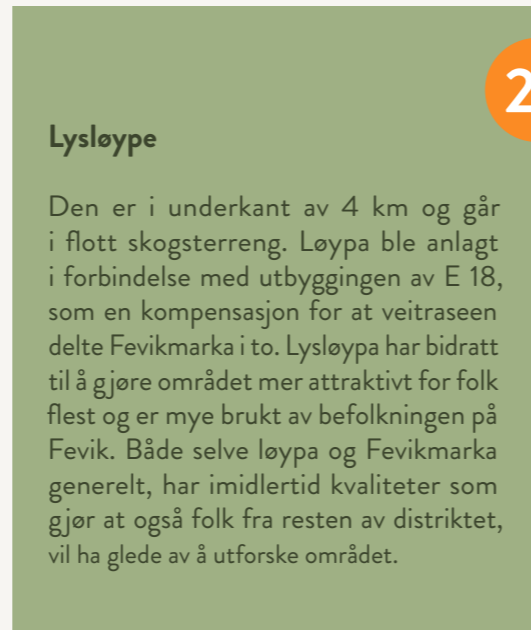
7

**Fevik skole**  
Feviktoppen 30, 4870 Fevik



13

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



23

**Lysløype**

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



27

**Fevik station**  
Fevikkilen, 4870 Fevik



3D ILLUSTRASJON  
Bildet illustrerer Moy Terrasse.

## Arendal Boligbyggelag

– en bedre boligopplevelse

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

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

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

**Per Selås**  
Daglig leder

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

 **Arendal**  
Boligbyggelag

## OBOS Block Watne

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

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

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

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

**Lise Kjelle**  
Regionsjef

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

 **OBOS**  
Block Watne

KONTAKTINFORMASJON

**Dajmi E. Birkedal**

Eiendomsmegler

tlf: **913 48 590**

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

**Sofie Teistedal Fure**

Eiendomsmeglerfullmektig

tlf: **984 20 362**

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



PROSPEKTDATO: 02.02.23

# PRISLISTE TRINN 2

PR. 03.05.23

Moy Terrasse

BOLIG	ETG.	P-ROM	BRA	1) TOTAL KJØPESUM	ORDINÆRT INNSKUDD	2) ANDEL FELLESgjELD	STIPULERTE FELLESKOST. EKS. RENTER OG AVDRAG	3) RENTER PR. MND.	FELLESKOST. FØR SKATTE- FRADRAg	4) FELLESKOST. ETTER SKATTE- FRADRAg	5) AVDRAG PR. MND. FRA 2041	6) ANDEL FELLES- KOST.
2-1	2	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	4 090 000,-	2 095 000,-	1 995 000,-	3 873,-	6 650,-	10 523,-	9 060,-	5 583,-	6,5 %
2-2	2	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3 300 000,-	1 700 000,-	1 600 000,-	3 456,-	5 333,-	8 790,-	7 616,-	4 478,-	5,8 %
2-3	2	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3 300 000,-	1 700 000,-	1 600 000,-	3 456,-	5 333,-	8 790,-	7 616,-	4 478,-	5,8 %
2-4	2	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	4 250 000,-	2 175 000,-	2 075 000,-	3 930,-	6 917,-	10 846,-	9 325,-	5 807,-	6,6 %
3-1	3	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	SOLGT								
3-2	3	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	SOLGT								
3-3	3	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	SOLGT								
3-4	3	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	3 990 000,-	2 045 000,-	1 945 000,-	3 800,-	6 483,-	10 284,-	8 857,-	5 443,-	6,4 %
4-1	4	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	SOLGT								
4-2	4	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3 390 000,-	1 745 000,-	1 645 000,-	3 501,-	5 483,-	8 984,-	7 778,-	4 603,-	5,9 %
4-3	4	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	SOLGT								
4-4	4	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	4 390 000,-	2 245 000,-	2 145 000,-	3 999,-	7 150,-	11 149,-	9 576,-	6 003,-	6,7 %
5-1	5	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	4 650 000,-	2 375 000,-	2 275 000,-	4 129,-	7 583,-	11 712,-	10 044,-	6 367,-	6,9 %
5-2	5	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3 790 000,-	1 945 000,-	1 845 000,-	3 700,-	6 150,-	9 850,-	8 497,-	5 163,-	6,2 %
5-3	5	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3 790 000,-	1 945 000,-	1 845 000,-	3 700,-	6 150,-	9 850,-	8 497,-	5 163,-	6,2 %
5-4	5	79 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	4 790 000,-	2 445 000,-	2 345 000,-	4 198,-	7 817,-	12 015,-	10 295,-	6 562,-	7,0 %

1) Total kjøpesum inkl. innskudd og fellesgjeld.

2) Fellesgjeld med 20 års avdragsfrihet og 20 års avdragstid.

3) Rentesats på 4% flytende rente pr 25.01.23

4) Ordinære felleskostnader fratrukket 22 % skattefordel på rentedel.

5) Avdrag pr måned etter avdragsfri periode på 20 år.

6) Andel felleskostnader er fordelt 50 % likt og 50% i forhold til verdi på boligen. Forbruk av varmtvann, tv/bredbånd/telefoni, eget strømforbruk og innboforsikring kommer i tillegg. Alle leiligheter får en p-plass i parkeringskjeller. Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, drift og vedlikehold, serviceavtaler, forsikring, felles-strøm, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, osv. beregnet ut fra erfaringstall for tilsvarende borettslag. Se eget budsjettoppsett.

Dajmi E. Birkedal  
Eiendomsmegler  
tlf: 913 48 590  
e-post: [dajmi@sormegleden.no](mailto:dajmi@sormegleden.no)

Sofie Teistedal Fure  
Eiendomsmeglerfullmektig  
tlf: 984 20 362  
e-post: [sofie.teistedal.fure@sormegleren.no](mailto:sofie.teistedal.fure@sormegleren.no)

 **Arendal**  
Boligbyggelag

 **OBOS**  
Block Watne

 **SØRMEGLEREN**

# KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



**Prosjekt: Moy Terrasse – Byggetrinn II**

onr. 21-23-9000

Ravnåsen 20, 4885 Grimstad

Megler: Dajmi E. Birkedal 913 48 590  
Sofie T. Fure 984 20 362  
Arild Aasen 975 86 730

[dajmi.birkedal@sormegleren.no](mailto:dajmi.birkedal@sormegleren.no)  
[sofie.teistedal.fure@sormegleren.no](mailto:sofie.teistedal.fure@sormegleren.no)  
[arild.aasen@sormegleren.no](mailto:arild.aasen@sormegleren.no)

Leilighetsnr.:

## Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver:  Er forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

## Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer:  
**Kr**

Blokkbokstaver:  
**Kr**

+ andel fellesgjeld og omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 1. februar 2023 \_\_\_\_\_

Budet gjelder til: Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

## Betalingsplan:

Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

## Finansiering av kjøpet:

Långiver:

Lånefinansiering kr.

Saksbehandler bank:

Egenkapital kr.

Telefonnummer:

Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

**NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur