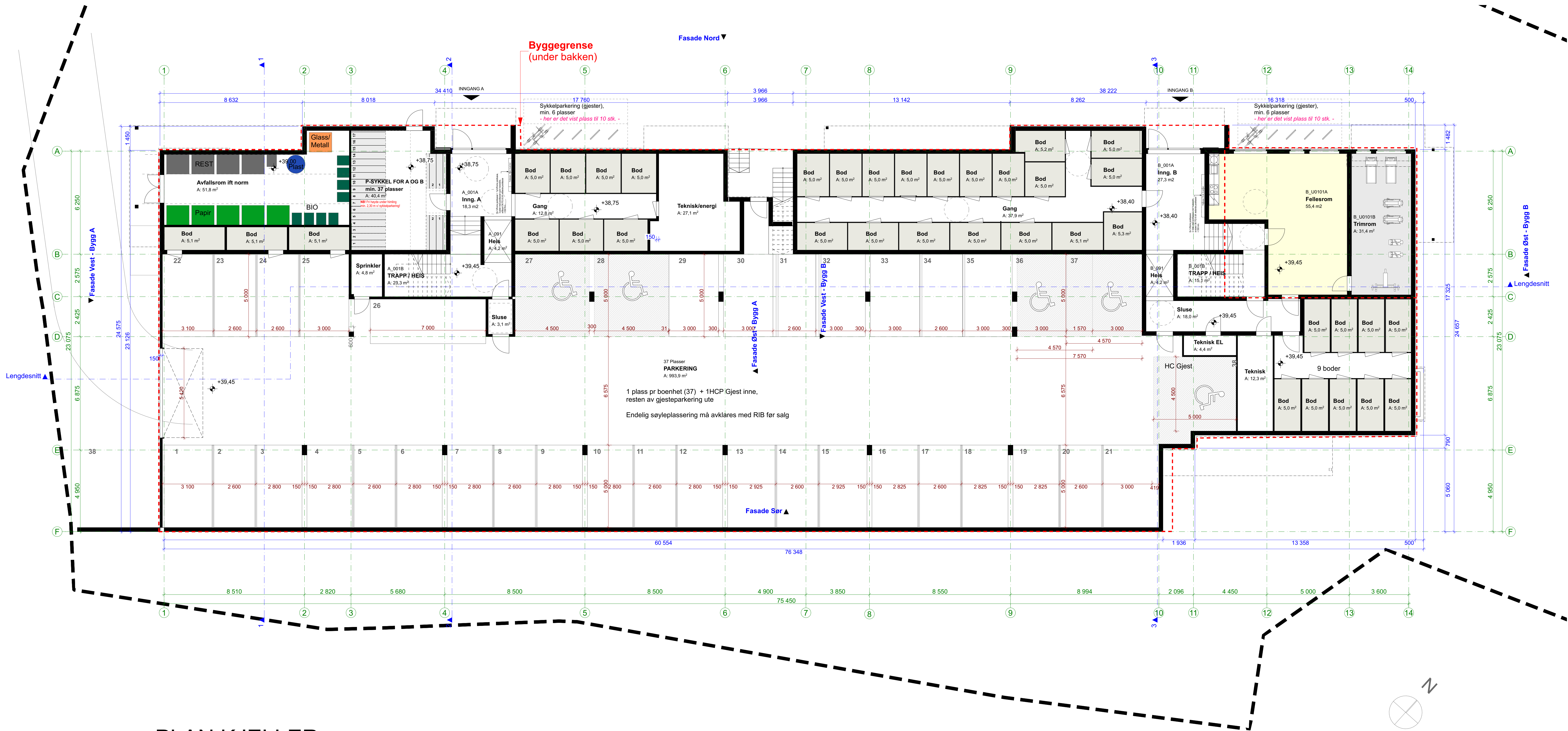


KONTRAKTSVEDLEGG



Ved inngivelse av kjøpetilbud bekrefter kjøper å ha fått fremlagt og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende bilag til kontrakt:

- Prislister (eget vedlegg)
- Nøkkelinformasjon (i salgsprospekt)
- Romskjema (i salgsprospekt)
- Byggebeskrivelse (i salgsprospekt)
- Plantegning (i salgsprospekt)
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger (i salgsprospekt)
- Utomhusplan (i salgsprospekt)
- Garasjetegning
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Salgsprospekt (eget vedlegg)
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelutskrift
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no



PLAN KJELLER

Rammesøknad

Oppdragsgiver:
Fagertunveien 62 AS

Prosjekt:
Leilighetsbygg Fagertunveien 62, 4790 Lillesand
Gnr./ Bnr. 33/106

Tegnet:
ES/ØM

Målestokk:
1:100

Godkjent:
ØM

Tegningsnr.:
A20-00K

Tegningsnavn:
Plan kjeller

NOVO arkitekter as
Tollbodgata 40
4614 Kristiansund S

Telefon 932 61 964
post@novoarkitekter.no

Org nr. 999 641 792
www.novoarkitekter.no

A1L = målestokk 1:100
A3 = ikke i målestokk

Haydesystem:
A1L

Rev.
.

UTKAST

VEDTEKTER

for

Sameiet Fagertunveien 62,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fagertunveien 62. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 37 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 106 i Lillesand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverk av fritidsboliger, erverk ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverk for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal
- x som fellesareal
- x som egne seksjoner

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen, eller til andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 4 medlemmer og det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

(Utkast)

Budsjett for drift av Sameiet Fagertunveien 62

Inntekter:	
Sum Inntekter	1 081 800
Utgifter:	
Vedlikehold / serviceavtaler bygg	300 000
Lys og varme i fellesareal	50 000
Varmetap i forhold til målerbasert oppvarming	50 000
Leie vaktmester	175 000
Styrehonorar	75 000
Forretningsfører og revisjon	70 000
Forsikringspremie	120 000
Kommunale avgifter	200 000
Øvrige kostnader	41 800
Sum utgifter	1 000 000
Resultat	0

Basert på en 3005 kvm, vil felleskostnadene for boligene utgjøre ca kr 360, - pr kvm pr år eller kr 30 pr. mnd. Felleskostnadene pr boenhet fordeles etter sameiebrøk.
I tillegg kommer kr 200,- pr måned pr parkeringsplass.

XXX vil være leverandør av TV-signal og bredbånd. Prisen pr måned er **kr xxx,-** pr mnd., og vil bli fakturert sammen med felleskostnadene.

Det er måler for forbruket av vannbåren varme i hver leilighet. Målerne kan fjernavleses og forbruket vil månedlig bli lagt til på fakturaen for felleskostnadene.

Ved etableringen av sameiet er det behov for en startkapital. Ifølge prislisten er startkapitalen satt til kr 5 000,- per leilighet. Denne vil bli krevd inn sammen med første faktura.

Den enkelte seksjonseier vil bli direktekunde av Avfall Sør, kostnaden ved renovasjon vil bli fakturert den enkelte seksjonseier og inngår ikke i regnskapet for sameiet.

Eiendomsskatten vil bli fakturert direkte til den enkelte seksjonseier.

KJØPEKONTRAKT
Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 653205015
Formidlingsnr: XX

Mellom:

Selger	Adresse
Fagertunveien 62 AS	Markens gate 30, 4611 Kristiansand S

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 33, bnr 106 i Lillesand kommune.

Selger besørger og bekoster seksjonering av eiendommen. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonsnummer vil bli tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr. xxx
- tilhørende balkong/terrasse
- 1 bod i garasjekjeller
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr	0,-
***kroner		

Kjøpesum for 1 stk garasje plass utgjør:	Kr	300 000,-
--	----	-----------

Total kjøpesum:	Kr	kroner,-
-----------------	----	----------

Betalingsplan:		
1.1 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	100 000,-
1.2 Kontant innen overtagelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	kroner,-
Til sammen	Kr	kroner,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

Totale omkostninger	Kr	iht. prisliste,-
---------------------	----	------------------

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 4 991 per kvm BRA-i for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Oppstartskapitalen til sameiet kr 5 000,- vil bli fakturert av forretningsfører sammen med den første fakturaen etter innflytting.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr 500,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

3. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- ramme- og igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.09.2025 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **1506 48 47977, KID: xxxxxxxxx**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **653205015** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,

kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det Selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

6. HEFTELSE

Selger vil utstede et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

05.12.1903 – Dokumentnr. 900080 – Bestemmelse om gjerde
02.01.1979 – Dokumentnr. 15 – Bestemmelse om veg
09.08.1979 – Dokumentnr. 4036 – Erklæring/Avtale
07.03.2001 – Dokumentnr. 1371 – Bestemmelse om veg
08.06.2015 – Dokumentnr. 507768 – Bestemmelse om veg
08.06.2015 – Dokumentnr. 507785 – Bestemmelse om veg

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

7. TINGLYSING

Hjemmelshaver til eiendommen er JKS Holding AS, men Selger har full disposisjonsrett (ugjenkallelig generalfullmakt).

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysning.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

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

Kjøper vil bli invitert til eget tilvalgsmøte. Det utarbeides en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger/entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 1. kvartal til 2. kvartal år 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 30.09.2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist jf. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av samlet vederlag til Selger (kjøpesum, endringer og tilvalg) jf. bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter jf. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor Selgers kontroll, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense

skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtagelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

10. FORSIKRING

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger kunne foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

12. TOMTEN OG UTMOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader for første driftsår er stipulert i prislisen. I tillegg er kostnader for drift av garasjeanlegget stipulert til kr 200,- per garasjeplass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer garasjeplass. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Når sameiet er etablert innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn - og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger har engasjert Sørlandet Boligbyggelag (SBBL) som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder, samt uteareal utenfor boliger i 1. etasje, vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling/grensejustering på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall boligselskap og antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til

betaling med sluttoppgjør av boligen.

I Lillesand kommune er det boplikt og kjøper plikter ved avtaleinngåelse å fylle ut og undertegne rød egenerklæring om konsesjonsfrihet, hvor kjøper bekrefter at boligen skal benyttes som helårsbolig. Dersom kjøper ikke oppfyller vilkårene for å søke konsesjonsfrihet, medfører det at kjøper må søke konsesjon. Kjøper har det hele og fulle ansvar og risiko for at konsesjon blir gitt. Dersom kjøper ikke oppnår konsesjon er dette selger uvedkommende i ethvert henseende og fritar ikke kjøper fra plikten til å foreta fullt oppgjør etter de vilkår som framgår av salgsvilkårene.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Prislister datert 21.10.2024
- Nøkkelinformasjon datert 21.10.2024 (i salgsprospekt)
- Romskjema (i salgsprospekt)
- Byggebegrunnelse (i salgsprospekt)
- Plantegning (i salgsprospekt)
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger (i salgsprospekt)
- Utomhusplan (i salgsprospekt)
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Salgsprospekt, sist oppdatert oktober 2024
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelutskrift
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

Sted, dato

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

Fagertunveien 62 AS



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 18.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fagertunveien 62, 4790 LILLESAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under bakken
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf		
Delarealer	Delareal	3 793 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B18	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20072224
Navn	Fagertunveien 62 - Detaljregulering

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.02.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/751/Fagertunveien%2062%20-%20bestemmelser%2015.11.2022.pdf	
Delarealer	Delareal	20 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT3
	Delareal	321 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	KV3
	Delareal	220 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT1
	Delareal	39 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UA3
	Delareal	106 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	PI1
	Delareal	1 741 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB1
	Delareal	4 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT6
	Delareal	35 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	KV2
	Delareal	186 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT2
	Delareal	246 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UA2
	Delareal	45 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UA1
	Delareal	3 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT4
	Delareal	561 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_KV1
	Delareal	209 m ²
	Formål	Friområde
	Feltnavn	FRI

Delareal 55 m²
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn PI2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20072224
Navn	Fagertunveien 62 - Detaljregulering
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	13.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/751/Fagertunveien%2062%20-%20bestemmelser%2015.11.2022.pdf
Delarealer	Delareal 1 505 m ²
	Formål Parkeringshus/-anlegg
	Feltnavn PH
	Delareal 106 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn BB

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2015002780
Navn	Kirkekleiva 2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



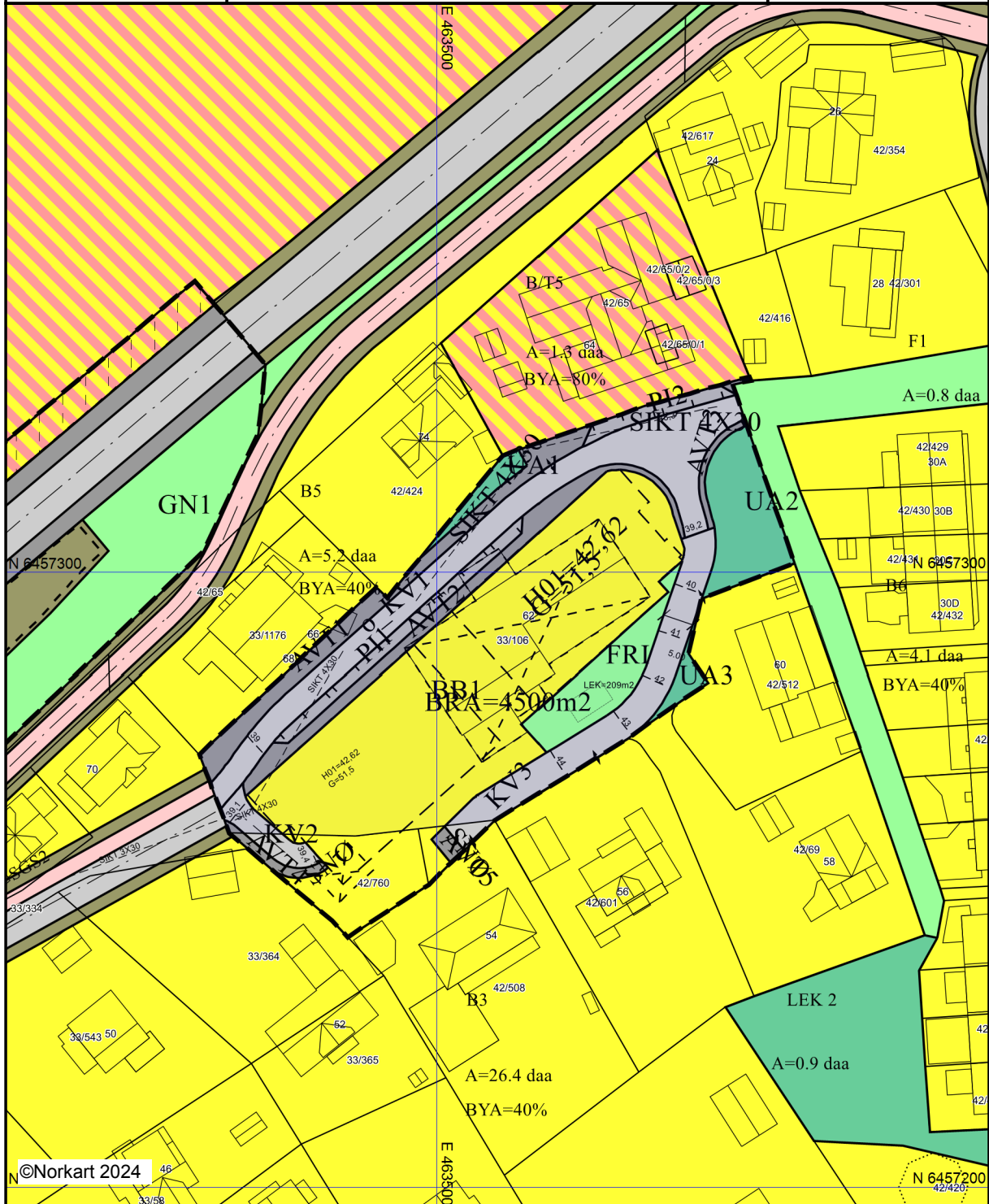
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/106
Adresse: Fagertunveien 62
Dato: 18.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



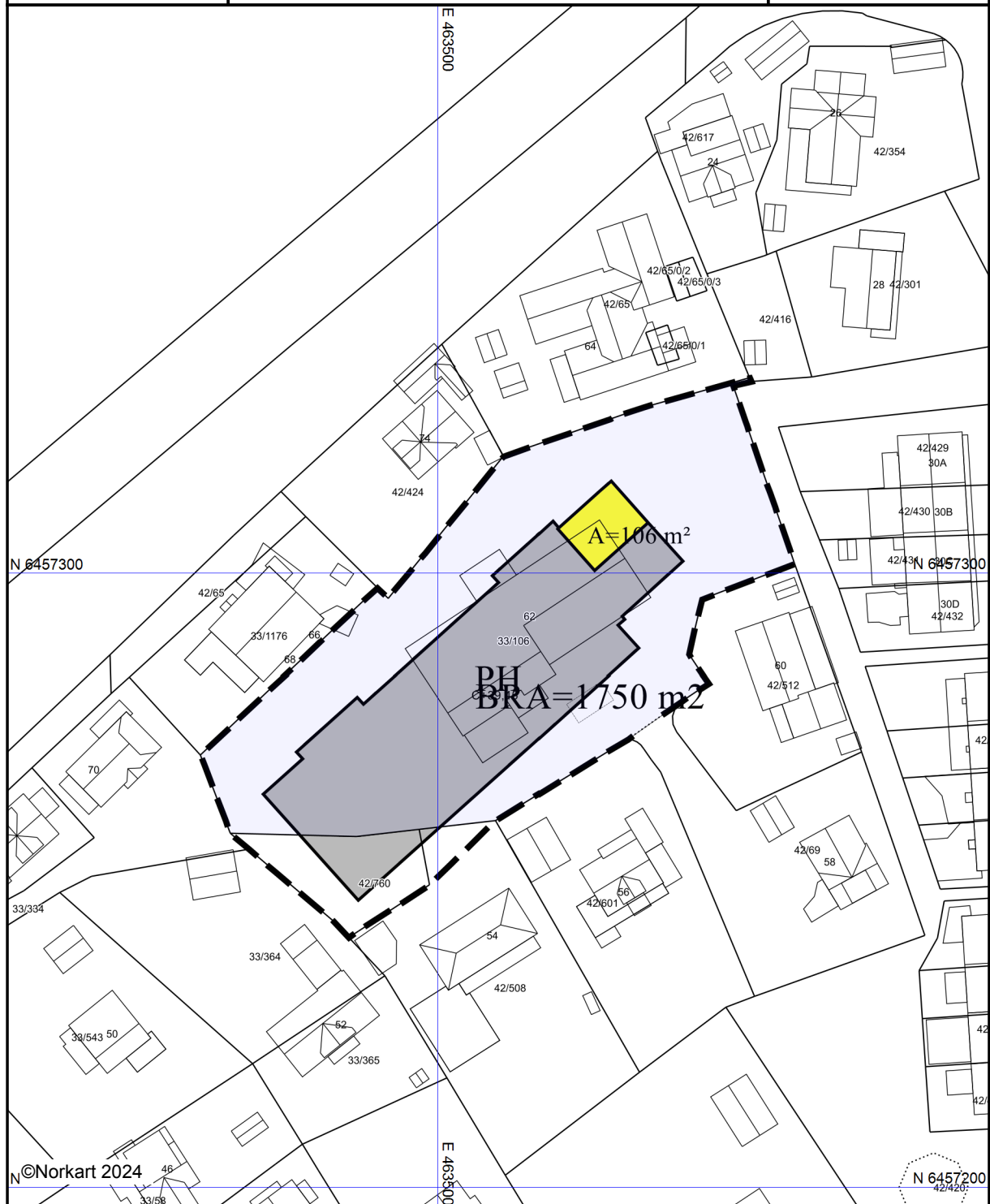
Lillesand kommune

Reguleringsplan Under Bakken

Eiendom: 33/106
Adresse: Fagertunveien 62
Utskriftsdato: 18.09.2024
Målestokk: 1:1000



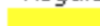
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør



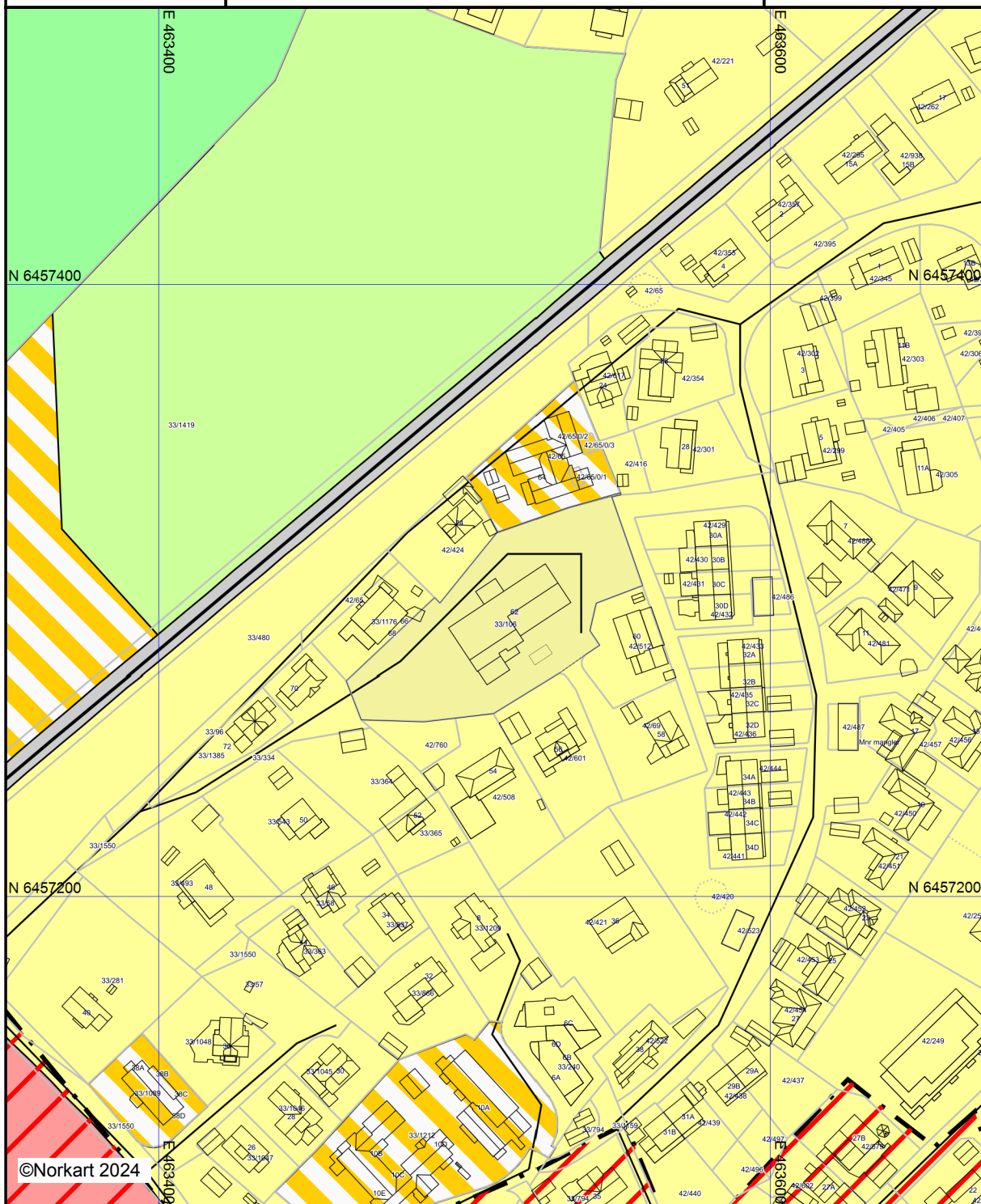
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/106
Adresse: Fagertunveien 62
Dato: 18.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

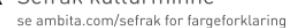
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

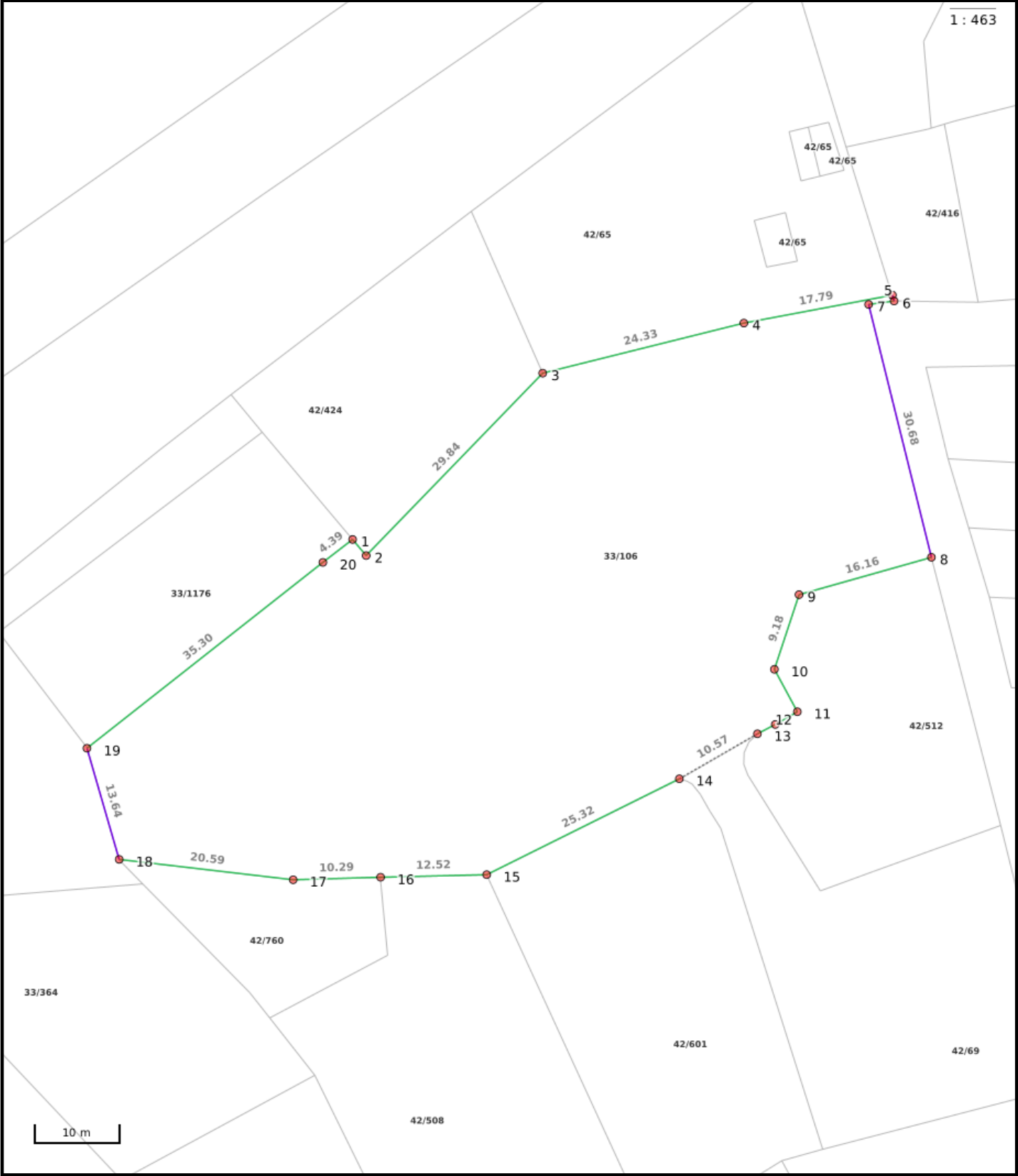
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lillesand	4215	-	33	/	106	/	0	/	0



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant

Veikant
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 792,90m² Arealmerknad: Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 457 297,62	463 490,20	2,47m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
2	6 457 295,89	463 491,96	29,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 457 319,07	463 510,75	24,33m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
4	6 457 327,04	463 533,74	17,79m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 457 331,83	463 550,87	0,66m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
6	6 457 331,21	463 551,11	2,99m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Jord	Nei	Rør
7	6 457 330,53	463 548,20	30,68m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
8	6 457 301,53	463 558,22	16,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 457 295,76	463 543,12	9,18m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
10	6 457 286,83	463 540,98	5,76m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
11	6 457 282,03	463 544,17	3,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 457 280,34	463 541,64	2,37m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
13	6 457 279,03	463 539,67	10,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
14	6 457 272,94	463 531,03	25,32m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 457 259,70	463 509,45	12,52m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 457 258,28	463 497,01	10,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 457 257,11	463 486,79	20,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 457 257,64	463 466,21	13,64m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 457 270,38	463 461,33	35,30m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
20	6 457 294,63	463 486,98	4,39m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Kartverket

Deres referanse: 653205015
Nettbestilling / ordrenr 3587805

Dato
18.09.2024

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4215	33	106		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr: 33 Bnr: 106

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2011/270083-1/200**

06.04.2011

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 3 000 000

JKS HOLDING AS

ORG.NR: 988 328 456

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2015/721780-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1903/900080-1/37

05.12.1903

BESTEMMELSE OM GJERDE**1979/15-2/37**

02.01.1979

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:33 BNR:512

1979/4036-1/37

09.08.1979

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:42 BNR:508

Bestemmelse om kloakkledning

2001/1371-1/37

07.03.2001

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:42 BNR:65

RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:42 BNR:65 SNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:42 BNR:65 SNR:2

RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:42 BNR:65 SNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/721780-1/200

10.08.2015

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 11 000 000

PANTHAVER: DOVRE PANORAMA AS

ORG.NR: 991 786 988

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/787888-1/200

31.08.2015

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT

2015/764525-1/200

2015/721780-2/200

10.08.2015

URÅDIGHET

RETTIGHETSHAVER: DOVRE PANORAMA AS

ORG.NR: 991 786 988

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/787888-1/200

31.08.2015

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT

2015/764525-1/200

2015/764525-1/200

24.08.2015

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 10 000 000

PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr: 33 Bnr: 106

ORG.NR: 920 058 817

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1903/900076-1/37**

10.11.1903

REGISTRERING AV GRUNNDENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4215 GNR:33
BNR:43**1985/7231-1/37**

27.09.1985

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4215 GNR:33
BNR:1176**1996/459-1/37**

22.01.1996

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/979206-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0926 GNR:33 BNR:106

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.



Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 653205015
Vår referanse: 2254638/13481525
Bestilling: C3 2020-08-31 (2) 60

Dato
31.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15	37	2.1.1979	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	33	106	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Mellom undertegnede

Egda Kunst A/S. som selger, og undertegnede

, som kjøper, er i dag

K J Ø P E K O N T R A K T

02.JAN79 00015

og Egda Kunst A/S selger herved til sin eiendom

gnr. 42 bnr. 512 Ørving 26 i Lillesand kommune.

Prisen er avtalt til kr. 400.000,- - firehundretusen kroner hvilket beløp i sin helhet forutsettes erlagt kontant gjennom Den norske Creditbank, Lillesand.

Omkostninger ved overdragelsen er som følger:

Dokumentavgift	kr. 8.000,-
Tinglysningsgebyr	" 510,-
Meglerprovisjon, 2 %	" 8.000,-
Tilsammen	<u>kr. 16.510,-</u>

Omkostningene betales med ½ part på kjøper og ½ part på selger.

Eiendommen overdras den 28.12.1978 fra hvilken dag kjøper svarer alle utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Kjøper må betale 11 % rente av et hvert utestående beløp som ikke er erlagt pr. overtagelsesdag.

Eiendommen overdras i den stand den i dag befinner seg og som forevist kjøper ved befaring, og den overdras med samme rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eiet av selger.

Med i salget følger også veirett over Egda Kunst A/S' eiendom, gnr. 33, bnr. 106 i Lillesand. Veiretten blir å anmerke som heftelse på denne eiendom.

Videre står eiendommen fram til overtagelsesdag for selgers regning og risiko i tilfelle brann eller annen ulykke.

Pr. overtagelsesdag skal eiendommen leveres i ren og ryddiggjort stand og i sin helhet ledig for kjøper.

Selger kjenner ikke til skjulte feil og mangler ved eiendommen og heller ikke til offentlige påbud eller avgifter som ikke er utført eller betalt.

Lillesand, den 28/12-78

Som selger:

Som kjøper:

I Styret for Egda Kunst A/S

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson





S K J Ø T E.

I henhold til omstående kjøpekontrakt skjøtes herved
eienommen

gar. 42 bnr. 512 Ørving 26 i Lillesand
til

B E R I T M U R E N N I E L S E N

~~med~~ eiendomsrett og hjemmel for henne.

Kjøpesummen avgjøres som nevnt i kjøpekontrakten.

Lillesand, den...28/12-78.....

I Styret for EGDA KUNST A/S

Bestillingen er bokført
Credibank



Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 653205015
Vår referanse: 2254637/13481520
Bestilling: C3 2020-08-31 (2) 67

Dato
31.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4036	37	9.8.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	33	106	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

09.08.79 04036

SØRENSKRIVEREN I
SAND

Bekreftelse

Vi bekræfter med dette at eier til enhver tid av eiendommen
gnr. 42, bnr. 508, Ørving 20 i Lillesand, skal ha rett til
å føre kloakkledning over vår eiendom gnr. 33, bnr. 106
i Lillesand.

Lillesand, 08.08.79

p.p. EGDA-KUNST A/S

Vi bekræfter at dette dokument er underskrevet i vårt
nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Rett kopi bekræftes





Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 653205015
Vår referanse: 2254636/13481515
Bestilling: C3 2020-08-31 (2) 41

Dato
31.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1371	37	7.3.2001	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	33	106	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



AVTALE

VEGRETT OVER GNR. 33, BNR. 106 OG BNR. 334 TILDELT GNR. 42, BNR. 65 I LILLESAND

TINGLYST

Mellom eier av gnr. 33, bnr. 106 og bnr. 334

og

eier av gnr. 42, bnr. 65

er i dag inngått følgende avtale i forbindelse med oppføring av boliger
på sistnevnte eiendom:

SAND
SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 1371

for mætt

1. Lillesand kommune erverver, som eier av gnr. 42, bnr. 65, bruksrett til Fagertunveien over eiendommene gnr. 33, bnr. 106 og bnr. 334 i Lillesand, helt frem til førstnevnte eiendom.
2. Så lenge vegparsellen har status som privat vei, skal eier av gnr. 42, bnr. 65 dekke de forholdsmessige andeler av vegvedlikeholdet i samsvar med veglovens bestemmelser, jfr. § 54.
3. Oppgjør for rettigheten under pkt. 1 er oppgjort en gang for alle med kr. 50.000,-.
4. Avtalen kan tinglyses på gnr. 33, bnr. 106 og bnr. 334 i Lillesand.

Lillesand, den 07.03.2001

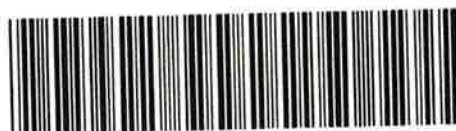
Eier av gnr. 33, bnr. 334

Eier av gnr. 42, bnr. 65

Eier av gnr. 33, bnr. 106

LILLESAND KOMMUNE
RÅDMANNEN

42/65-TMB



Doknr: 1371 Tinglyst: 07.03.2001 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 653205015
Vår referanse: 2254633/13481500
Bestilling: C3 2020-08-31 (5) 100

Dato
31.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507785	200	8.6.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	33	334	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 507785 Tinglyst: 08.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 33, bnr. 106 i Lillesand kommune eller den denne utpeker, skal ha rett til anlegge, bruke og stedsevarig ha liggende veianlegg i h.h.t. reguleringsplan vedtatt av Lillesand Bystyre 11.10.2011 og skjønnsforutsetninger i skjønn fra Kristiansand tingrett datert 02 03 2015 på eiendommen gnr. 33, bnr. 334 i Lillesand.

Det areal som denne erklæring omfatter er markert med grønt på vedlagte kartskisse datert 18.08.2014.

Veianlegget skal inngå i Fagertunveien.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr. 33, bnr. 334 i Lillesand.

Lillesand, den 21/05 2015

Eier av gnr. 33, bnr. 334 i Lillesand

Jeg bekrefter at _____ har underskrevet eller bekreftet sin underskrift på denne erklæring i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Kristiansand 21/05 2015

Rett kopi bekreftes





X 6457280

X 6457280

X 6457260

X 6457260

X 6457240

Y 463440

Y 463460

Y 463440

33/334

ca. 21 m²

ca. 7 m²

33/1385

dl-ny vei

ca. 35 m²

33/364

Kr. sand 21.05.2015

Helge Wigemyr
Advokat



FAGERTUNVEIEN LILLESAND
GRUNNAVSTÆLSE 33/334
18.08.2014

Målestokk 1:200

HOEM & AAMODT OPPMÅLING AS-6587



Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 653205015
Vår referanse: 2254634/13481505
Bestilling: C3 2020-08-31 (6) 20

Dato
31.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507768	200	8.6.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	33	1385	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 507768 Tinglyst: 08.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 33, bnr. 106 i Lillesand kommune eller den denne utpeker, skal ha rett til anlegge, bruke og stedsevarig ha liggende veianlegg i h.h.t. reguleringsplan vedtatt av Lillesand Bystyre 11.10.2011 og skjønnsforutsetninger i skjønn fra Kristiansand Tingrett datert 02.03.2015 på eiendommen gnr. 33, bnr. 1385 i Lillesand.

Det areal som denne erklæring omfatter er markert med grønt på vedlagte kartskisse datert 18.08.2014.

Veianlegget skal inngå i Fagertunveien.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr. 33, bnr. 1385 i Lillesand.

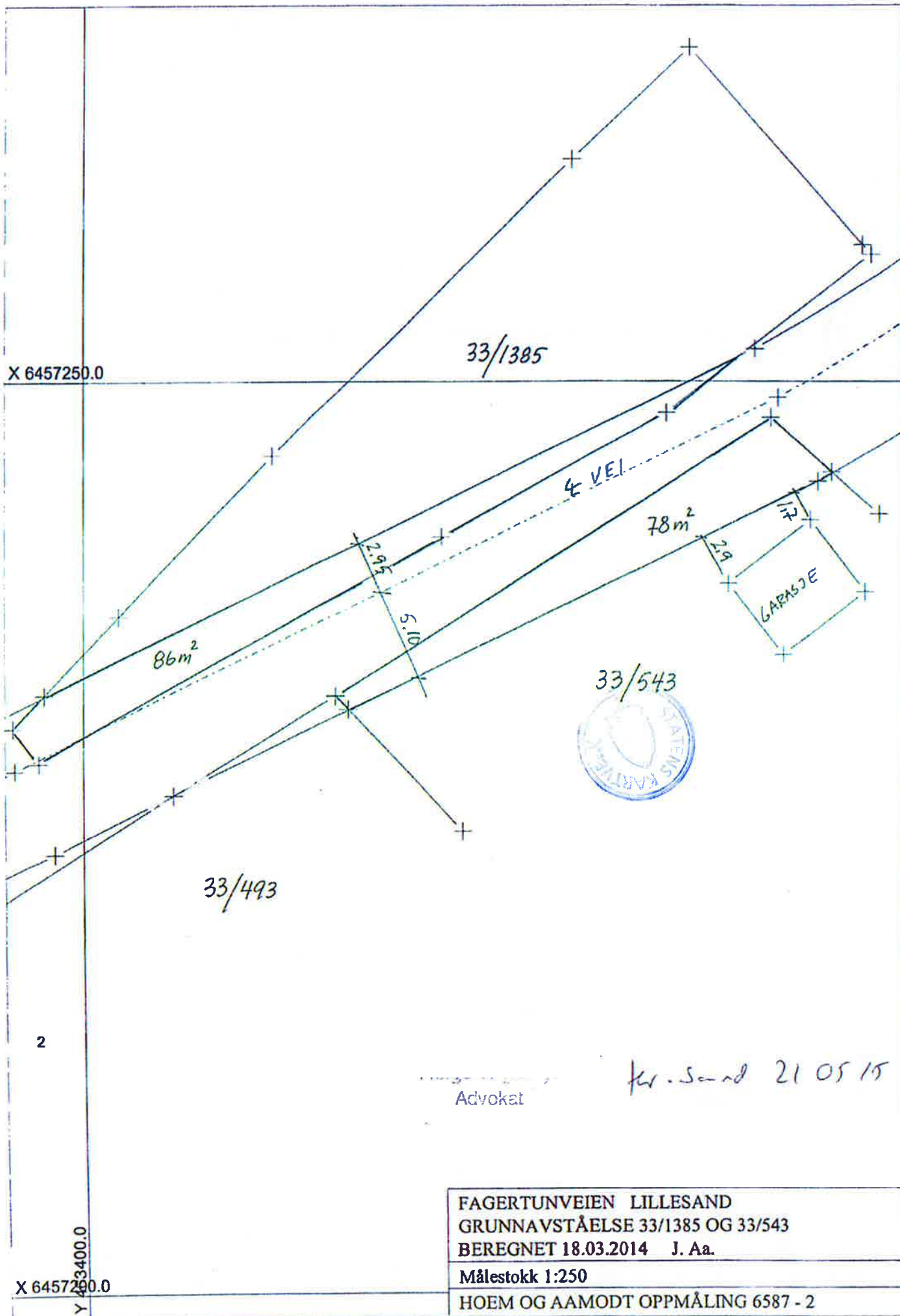
Lillesand, den 21. / 05. 2015

Eier av gnr. 33, bnr. 1385 i Lillesand

Jeg bekrefter at _____ har underskrevet eller bekreftet sin underskrift på denne erklæring i mitt nærvær og at hun er over 18 år.

Kristiansand 21/05/2015





Advokat

for. Sand 21 05 15

FAGERTUNVEIEN LILLESAND
GRUNNAVSTÅELSE 33/1385 OG 33/543
BEREGNET 18.03.2014 J. Aa.

Målestokk 1:250

HOEM OG AAMODT OPPMÅLING 6587 - 2

-425

0.4

59 n 8 *Halimolobos* . O. S.

51 2 4 Kelam

36 " 21 *Harlow* 00

2 24 50

23 22

30 = 12 classes

[illegible][illegible]

[Faint handwritten notes at the bottom of the page]

[Faint handwritten notes at the bottom of the page]

V. l. l.

42. 2. 1. *Barbula*
Sandwichia - *Spore* *humana* *the* *being* *15* *start* *1908* *the* *being*

[illegible][illegible][illegible]

1 barrel bagged lumber	100.00
for 27 spds	208.00
2 1/2 hr. mfg. sub. lbr. 11/8 81 bar	669.00
3 loads Olsen Gjænde Boards of same barrel for 1000	15.00
sub. lbr. & 1/2 bar	7.60
must all be of the same for Boards of same origin & quality	
As insured 23 June 1903, S. Jørgensen.	1000.00

B. For Sand.

[illegible]