

*Ferie  
hele året*







Årossanden  
3B

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

301

201

101

302

202

102

SOLGT

SOLGT

SOLGT

302

SOLGT

SOLGT

SOLGT

SOLGT

BASSENG  
MED SPA





## VELKOMMEN HJEM TIL DIN NYE FERIEBOLIG

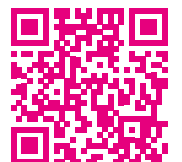
Vi har i denne lille brosjyren samlet sammen litt informasjon om hva du som kjøper får om du velger Årosstranda som din nye feriebolig.

Årosstranda ligger idyllisk og populært til på vakre sørlandet, eller etter vår mening i Kristiansands beste vestkant.

Her er du i umiddelbar nærhet til alt du skulle trenge enten om du tar, båt, ben, bil eller kollektiv transport fatt.

Om du skulle ha noe spørsmål, så ikke nøl med å ta kontakt med enten utbygger eller megler bakerst i brosjyren - vi står klare for å hjelpe akkurat deg med å realisere drømmen om ferie hele året.

FINN UT MER:











## FERIEBOLIGENE PÅ ÅROSSTRANDA LEVERES MED GODE MATERIALVALG

Alle boligene blir levert med kvalitetskjøkken, velg mellom flere pallettfarger på ditt nye kjøkken slik at ferieboligen blir akkurat slik det passer deg.

Boligene leveres med store luftige vinduer, som gjør det lyst og behagelig inne.

Alle de som har en feriebolig i dette området får privat tilgang til innendørs spaanlegg med oppvarmet basseng året rundt, boblebad mm. Dette er ikke et offentlig basseng og er kun tillatt for deg og dine gjester.

Om vinteren blir området brøytet, så her ligger alt til rette for at du skal kunne bruke ferieboligen din året rundt.

Åros er et populært ferieparadis både innenlandsturister og utenlands, så her ligger det også til rette for gode leieinntekter om du ikke skal bruke ferieboligen din selv en periode.











*Ferie  
hele året*

**"TILGANG TIL PRIVAT, OPPVARMET  
SPAANLEGG HELE ÅRET"**

Spaanlegg tilknyttet leiligheten





## FERIEIDYLL FOR HELE FAMILIEN.

Maren og Jan Henning Mosvær stortrives i ferieleiligheten på Årosstranda, og tjener gode penger på å leie den ut.

– Det blir jo ikke bedre enn dette! For oss er jo Sørlandet det perfekte feriemålet! sier Maren Mosvær entusiastisk.

Sammen med mannen Jan Henning og barna Thomas (6), Thor (9), Ella (10) og Theo (12) nyter hun sommerferien i det splitter nye feriekomplekset Årosstranda, et steinkast unna – nettopp Årosstranda i Søgne.

Familien eier en av de 12 feriehyttene, som ligger omkranset av flere ferieleiligheter. På tunet kommer lekeplass og innendørs spaanlegg med svømmebasseng, boblebad og badstue eksklusivt for hytte- og leilighetseierne i prosjektet.

– Dette er jo et paradis for små og store! Barnevennlig og idyllisk, og samtidig skjermet, sier Maren.

Familien fra Stavanger overtok hytta i desember, og har vært her i påsken og helger. Nå nyter de sin første sommerferie her på Årosstranda.

– Vi storkoser oss! sier Jan Henning.



– En stor bonus

På Årosstranda myldrer det av liv i ferieleilighetene. Fortsatt er flere leiligheter under oppføring.

– Barna har allerede fått nye ferievenner, og vi har fått god kontakt med hyttenaboer, sier familien.

En del av konseptet er at alle ferieleilighetene på Årosstranda må være tilgjengelige for utleie 9 måneder i året. For Maren og Jan Henning er dette bare en stor bonus.

## Lokal spesialist på nybygg

Det er den lokale entreprenøren FT Bygg som står bak utbyggingen.

– Årosstranda skal være et moderne feriested for små og store, og kjøperne kommer fra hele landet. Her skal en kunne nyte sørlandssommeren og toppmoderne fasiliteter, sier Fisnik Tahiraj. Han startet tømrerfirmaet FT Bygg i Kristiansand som 23-åring i 2015. Nå er han 30 år, har 38 ansatte og hendene fulle av spennende prosjekter.



– Vi skal jo feriere andre steder også i sommer, og synes det er supert å tjene litt på utleie når vi er borte. Det er en super investeringsmulighet, sier Maren.

De har allerede leid ut fire uker i sommer, og kommer til å leie ut enda mer.

– Vi har hytte på Ryfylke som vi ofte leier ut, og har utelukkende positive erfaringer. Det er jo en stor bonus å tjene litt penger på utleie når vi ikke er her, sier de.





#### Nyter nærområdet

Familien er godt inne i sin andre ferieuke på Sørlandet, og det mangler ikke på planer:

– Vi skal til Dyreparken og ta noen byturer til Kristiansand, Lillesand og Arendal. Alt ligger jo i kjøreavstand, sier Maren.

Familien setter også stor pris på alt det nærområdet i Søgne har å by på.

– På Tangvall har de jo alt av butikker, vinmonopol, legevakt, bakeri og restauranter. Vi er også veldig glade i å sykle rundt i de naturskjønne omgivelsene, og å tøffe rundt i skjærgården med båten, sier Maren.

Det blir nok også utallige turer til Årosstranden, som ligger et steinkast unna hytta.

– Det er veldig lettvent å bare slenge håndkledet over skulderen og spasere ned til stranden, sier Jan Henning.

De spaserer også gjerne til Høllesanden langs den idylliske strandpromenaden.

– Sørlandsskjærgården er helt fantastisk. Og så er det alltid bedre vær her enn hjemme! avslutter Maren.







Leilighetene ligger kun få meter fra populære Årosstranda. Lang flott sandstrand som er perfekt også for små barn. Flere lekeplasser, beachvolley ballbane, minigolf, båthavn og kiosk finner man her.











**I NÆRHETEN**





Leilighetene ligger kun få meter fra populære Årosstranda. Lang flott sandstrand som er perfekt også for små barn. Flere lekeplasser, beachvolley ballbane, minigolf, båthavn og kiosk finner man her.



**Ekte sørlandsidyll!**





Med mulighet for  
båtplass



Illustrasjon av leilighetene, endringer kan forekomme.





*Ferie  
hele året*





Årosstranda 1 min



Dyreparken 20 min



Kristiansand sentrum 15 min



Tangvall sentrum 5 min



Fiskebrygga 15 min



Ny Hellesund 5 min



Høllen Brygge 3 min



Søgne PDL 5 min



Sørlandssenteret 20 min







Illustrasjon av leilighetene, endringer kan forekomme.











**BRA:** 73 m2 dette inkl. utvendig sportsbod  
**P-rom:** 65,6 m2  
**Balkong/terrasse:** 15,9 m2+ 13,9 m2



**BRA:** 73 m2 dette inkl. utvendig sportsbod  
**P-rom:** 65,6 m2  
**Balkong/terrasse:** 15,9 m2+ 13,9 m2



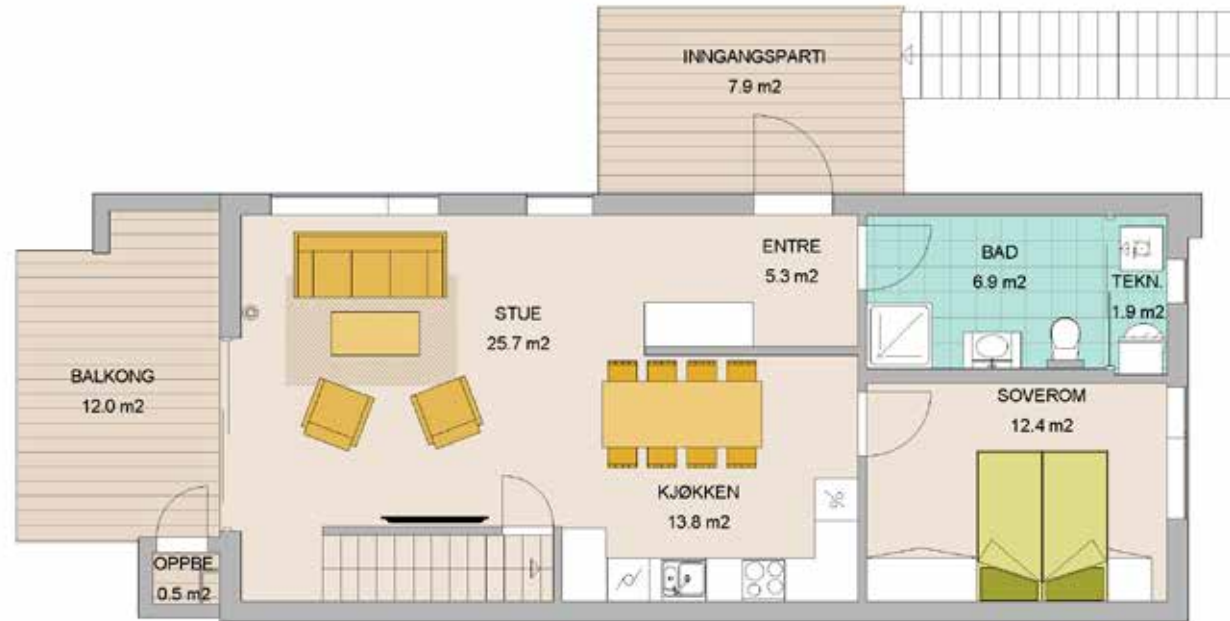


**BRA:** 73 m2 dette inkl. utvendig sportsbod  
**P-rom:** 65,6 m2  
**Balkong/terrasse:** 12,0 m2+ 12,8 m2



**BRA:** 73 m2 dette inkl. utvendig sportsbod  
**P-rom:** 65,6 m2  
**Balkong/terrasse:** 12,0 m2+ 12,9 m2





**BRA:** ca. 120 m<sup>2</sup> dette inkl. utvendig sportsbod  
**P-rom:** 111,1 m<sup>2</sup>  
**Balkong/terrasse:** 12,0 m<sup>2</sup> + 7,9 m<sup>2</sup>

**BRA:** ca. 120 m<sup>2</sup> dette inkl. utvendig sportsbod  
**P-rom:** 111,1 m<sup>2</sup>  
**Balkong/terrasse:** 12,0 m<sup>2</sup> + 7,9 m<sup>2</sup>







# ROMBESKRIVELSE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>Fritidsbolig 6 manns</b>								
<b>Utvendig</b>	Inngangsparti 1.etg blir utført som støpt dekke	19x148 Telemark tett Royal upigmentert og 19x148 kledning leveres som dobbelfals. Ihht fasadetegning	Tak under trapperepos/terrasse vil bli teknet fra oversiden.		Nødvendig utebelysning iht beskrivelse			Spilerekk-verk 48x48 Royal sort på balkonger og trappeløsning.Trapper blir utført i impregnerte vanger og ståltrinn.
<b>Terrasse 1. etg</b>	Terrasse blir utført som støpt dekke							
<b>Stue/kjøkken 1, 2, 3 etg og hems</b>	Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.Det vil bli lagt synlige kabler i forbindelse med brann-/lyd-vegg og brann-/lydhimling <u>Varmekabler gjelder kun 1. etg.</u>		Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Entrè 1, 2 og 3 etg.</b>	30x60 gulvflis. Iht. beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300 kr m2 gjelder 1 etg, for 2 og 3 etg legges Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler gjelder for 1. etg.</u>			
<b>Bad 1, 2 og 3 etg.</b>	60x60 gulvflis med mosaikk i nedsenket dusjsone Iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2 20x20 gulvflis m/oppkantflis.	60x60 flis lik gulvflis Iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte gipsplater Males med våtromsmaling		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste. <u>Varmekabler</u>	Vegghengt toalett, 60 cm innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjkabinett 90x90, herdet glass.  Varmtvanns-	Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Vask/tekn. 1, 2 og 3 etg.</b>	Iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte gipsplater males med våtromsmaling.	Malte gipsplater males med våtromsmaling.		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste. <u>Varmekabler</u>	200L bereder. Opplegg til vaskemaskin.	Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Soverom 1, 2, 3 etg og hems</b>	Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste.		Koblet til anlegg for leiligheten	



ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>Fritidsbolig 6 manns</b>								
<b>Utvendig</b>	Inngangsparti 1.etg blir utført som støpt dekke	19x148 Telemark tett Royal upigmentert og 19x148 kledning leveres som dobbelfals. Ihht fasadetegning	Tak under trapperepos/terrasse vil bli tekket fra oversiden.		Nødvendig utebelysning iht beskrivelse			Spilerekke-verk 48x48 Royal sort på balkonger og trappeløsning.Trapper blir utført i impregnerte vanger og ståltrinn.
<b>Terrasse 1. etg</b>	Terrasse blir utført som støpt dekke							
<b>Stue/kjøkken 1, 2, 3 etg og hems</b>	Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.Det vil bli lagt synlige kabler i forbindelse med brann-/lydvegg og brann-/lydhimling <u>Varmekabler gjelder kun 1 etg.</u>		Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Entrè 1, 2 og 3 etg.</b>	30x60 gulvflis. Iht. beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300 kr m2 gjelder 1 etg, for 2 og 3 etg legges Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler gjelder for 1 etg.</u>			
<b>Bad 1, 2 og 3 etg.</b>	60x60 gulvflis med mosaikk i nedsenket dusjsone Iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2 20x20 gulvflis m/oppkantflis.	60x60 flis lik gulvflis Iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte gipsplater Males med våtromsmaling		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste. <u>Varmekabler</u>	Vegghengt toalett, 60 cm innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjkabinett 90x90, herdet glass.  Varmtvanns-	Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Vask/tekn. 1, 2 og 3 etg.</b>	Iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte gipsplater males med våtromsmaling.	Malte gipsplater males med våtromsmaling.		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste. <u>Varmekabler</u>	200L bereder. Opplegg til vaskemaskin.	Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Soverom 1, 2, 3 etg og hems</b>	Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste.		Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Kjøkken/Garderobe 1, 2, og 3 etg.</b>								Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av Kvik kjøkken eller Strai kjøkken til en samlet pris 75000.- inkl. mva. for leiligheter i 1 og 2 etg. Prisen for leilighet i 3 etg vil være 100.000,- Frakt og montering er medregnet i pris.
<b>Oppbevaring 1. etg.</b>	Støpt dekke	Isolerte vegger uten innvendig bekledding	Synlige bjelker		Ikke beregnet			Dette rom er beregnet til oppbevaring.



<b>Sportsbod 1. etg.</b>	Støpt dekke	Støpte vegger	Støpt himling		Leveranse iht NEK 400. Se egen punktliste.			Disse bodene ligger i rekke på baksiden av bygget
<b>Balkong 2 og 3 etg.</b>	Utføres i impregnerte bjelker og 28x120 impregnerte terrassebord							Spilerekk-verk 48x48 Royal sort på balkonger
<b>Oppbevaring 2 og 3 etg.</b>	Utføres i impregnerte bjelker og 28x120 impregnerte terrassebord	Isolerte vegger uten innvendig bekledning	Synlige bjelker		Ikke beregnet			Dette rom er beregnet til oppbevaring
<b>Trapp 3 etg/4 etg</b>								Det leveres hvitmalt trapp ferdig montert. Til en verdi av 55.000 kr inkl. mva. Glassrekkverk mot stue 3.etg
<b>Fritidsbolig 4manns</b>								
<b>Utvendig</b>	Inngangsparti 1.etg blir utført som støpt dekke	19x148 Telemark tett Royal upigmentert og 19x148 kledning leveres som dobbelfals. Ihht fasadetegning	Tak under trapperepos/terrasse vil bli teknet fra oversiden.		Nødvendig utebelysning iht beskrivelse			Spilerekk-verk 48x48 Royal sort på balkonger og trappeløsning. Trapper blir utført i laminerte vanger og ståltrinn.
<b>Terrasse 1. etg</b>	Terrasse blir utført som støpt dekke							
<b>Stue/kjøkken 1, 2 etg. og hems</b>	Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. Det vil bli lagt synlige kabler i forbindelse med brann-/lydvegg og brann-/lydhimling <u>Varmekabler gjelder 1 etg.</u>		Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Entre 1 og 2 etg.</b>	30x60 gulvflis iht. beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300 kr m2	Malte gipsplater	Malte gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. Det vil bli lagt synlige kabler i forbindelse med brann-/lydvegg og brann-/lydhimling <u>Varmekabler gjelder 1 etg.</u>			
<b>Bad 1, 2 etg.</b>	60x60 gulvflis med mosakk i nedsenket dusjsone iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	60x60 flis lik gulvflis iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. Varmekabler.	Vegghengt toalett, 60 cm innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjkabinett 90x90, herdet glass.	Koblet til anlegg for leiligheten	
<b>Vask/tekn. 1, 2 etg.</b>	20x20 gulvflis m/oppkantflis iht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. Varmekabler.	Varmtvanns-bereder 200 liter Opplegg for vaskemaskin	Koblet til anlegg for eiligheten	
<b>Soverom 1, 2 etg. og hems</b>	Moderne Grå Eik laminat 9,5mm	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater		Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		Koblet til anlegg for leiligheten	



# BYGGEBSKRIVELSE

## GENERELT OM BOLIGEN.

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Videre blir bygningen oppført i Bygningsbrannklasse 2. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstysleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varslings til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene. Brann og lyd blir prosjektert av godkjent foretak, for å tilfredsstille krav i TEK17 kapittel 11 og kapittel 13-6

## Bygge forsikring

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

## Bruksanvisning/FDV

Hus leverandør overleverer FDV dokumentasjon "Bruksanvisning for din bolig" senest ved overtakelsesforretningen. Innflytting til ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

## GENERELLE OPPLYSNINGER:

### Oppvarming:

Boligen blir levert med varmekabler i 1.etg (ikke i Sportsbod og soverom) samt varmekabler i bad i 2 og 3 etg. WC i 4etg. For 4 mannsboligen vil det bli levert varmekabler i 1 etg (ikke i Sportsbod og soverom) samt varmekabler i bad 2 etg og WC 3 etg.

Brannsikring:	Boligen leveres med røykvarslere/brannvarslere og slukkeutstyr i henhold til forskriftene.
Listverk og foringer:	Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i hvitt (tak leveres listefritt) vinduer leveres listefri gips mot vinduer. Dørlist 12x58mm hvitmalt Gulvlist 12x58 hvitmalt

Vinduer:	Vindu leveres i PVC utførelse, ihht beskrivelse.
Ytterdører:	Ytterdører levers i treutførelse med glassfelt, skyvedør i PVC eller aluminium utførelse, ihht beskrivelse.
Innerdører:	Leveres hvite slette med hvitmalt karm og type New York håndtak.
Fargevalg:	Det leveres hvitmalt (hvit) på gipsvegger og himling.
Parkett/	Det leveres Moderne Grå Eik laminatgulv i 9,5mm.
Dusjvegger:	Det leveres 90x90 dusjvegger med herdet glass.
TV/brebånd:	Det leveres opplegg for høy hastighets fibernett fra CND., utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inntil sikringskap.
Vegger:	Alle veggoverflater leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt hvit.
El. skap:	Det leveres el. skap som plasseres fortrinnsvis i entre, eller ved annet egnet sted. El. skapet har tilstrekkelig størrelse for TV/bredbånds boks.
Tørketrommel:	Kun kondenstrømmel kan brukes.
Balkong:	Det legges terrassegulv i 28x120 impregnert. Terrasse i 1 etg blir levert støpt betong.
Belysning:	Se beskrivelse fra elektriker.

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

Dette er et standard Romskjema der Kjøper kan påvirke alle rom. Det må påberegnes innkassing eller nedforing av himling på grunn av tekniske installasjoner/føringer. 3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten

## BESKRIVELSE

### UTENOMHUSANLEGG

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gardsplass leveres ferdig asfaltert ihht til utomhusplan. Hagen opparbeides med stedlige

masser, men det sås plen. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråningen vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråningen leveres etter gjeldene forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert. Utvendig belysning, se vedlegg fra elektriker. Hagekran, se vedlegg fra rørlegger. Vil bli anlagt lekeplass (se utomhusplan). Parkering på oppmerket plass.

### VENTILASJON

Det blir montert eget ventilasjonsanlegg for hver leilighet.

### ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringskap flat type plasseres fortrinnsvis i entre. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom, vaskerom og boder. Utvendig belysning ved inngangsdør og på terrasser/balkonger der det er naturlig. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue. Det leveres spotter i stue/kjøkken, bader/WC trapperom og gang, totalt 20 stk, gjelder kun toppetasje. På grunn av lyd og brannkrav vil det elektriske anlegget bli lagt som synlig anlegg i etasjeskille. For leiligheter med hems vil det bli lagt skjult i etasjeskille innad i leiligheten. Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

### VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Ved flere boenheter leveres det separat varmtvannsbereder. Ved flere boenheter blir det montert egen stoppekran for hver enhet. Vannledningsnettet legges som rør i rør system. Medregnet er sluk i bad og i vaskerom ved VVT 200 liter, dusjvegger og termostatregulert dusjbatteri montert. Standard vaskeservanter, 60cm i badet, enkel servant på WC, leveres som hvit i enkel utførelse. Batterier med temperatursperre av ettgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i hard plast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre el. tilsvarende. Avstengningskran og avløp for oppvaskmaskin, vannavstengningskran i benk.

### RINGMUR OG PLATE

Jackon eller tilsvarende ringmur , støpt dekke

### YTTERVEGGER

Yttervegger blir utført etter byggforsk blad 523.255, 523.254, 573.121, 523.111 og 523.127.

### YTTERTAK

Yttertak blir utført etter byggforsk blad 525.101.

### VINDUER

Leveres etter gjeldende krav i TEK17 kapittel 14 og energiberegninger, vinduene leveres ihht vindu og dørskjema.

### TERRASSER

Platting på bakkenivå blir utført som i støpt betong og terrasser i 2 og 3 etg utføres av impregnerte bord i 28x120 som er lagt på impregnerte tilfarere. Terrasserekkverk leveres som spilerekkverk 48x48mm i Royal impregnert

### ETASJESKILLE

Etasjeskille blir utført etter byggforsk blad 522.511, 522.512. Knutepunkter i bærevegg og etasjeskille blir utført etter byggforsk blad 522.355, 522.351

### HIMLING

Himling blir utført etter byggforsk blad 543.885 Fritidsleiligheten har i hovedsak takhøyde på ca. 240 cm i hvitmalt sparklet gipshimling. Bad, gang/hall samt enkelte andre arealer leveres med nedforet og hvitmalt gipsplatehimling. Og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Store deler av 3 og 4 etg leveres med skåhimling. Det kan også bli lokale innboksinger. Overgang mellom tak og vegg kan som følge av uttørring spreke noe, dette er ikke reklamasjon.

### INNVENDIGE VEGGER

Sparklede gipsplater på begge sider av vegg som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon

### DØRLÅSER

Egne låser til hver ytterdør leveres med 3 nøkler som standard.

### KJØKKEN

Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av Kvik kjøkken eller Strai kjøkken til en samlet pris 50000.- inkl. mva. Montering er medregnet i pris. For leiligheten i 3/4 etg. vil samlet pris være 100000.- inkl mva. Montering er medregnet i prisen.

### BAD

Alle bad og WC blir utført etter krav i våtromsnormen. Det legges 60x60 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2. Det monteres 60x60 veggfliser ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300 kr pr m2, i himling monteres 13mm gips som males med våtromsmaling. Anlegger får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør se beskrivelse.

### GULV

Det monteres i stue, kjøkken, soverom, Moderne Grå Eik laminat 9,5mm veil. 200 kr m2, i entre monteres 30x60 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300 kr pr m2, i vaskerom/teknisk rom monteres 20x20 gulvflis m/ oppkant 100mm, i bad leveres 60x60 gulvflis og i wc leveres 20x20 m/oppkant. Det leveres betonggulv i Sportsbod.



#### LISTVERK

Det leveres 12x58mm hvitmalt lister rundt dører og i overgang mellom gulv og vegg. Synlige hull etter innfesting.

#### BRANNVARSLERE

Ihht forskrift

#### TRAPP

Det leveres hvitmalt trapp ferdig montert. Til en verdi av 55.000 kr inkl. mva.

#### MALING

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget. Malerarbeidet blir utført etter NS K2.

#### IKKE I LEVERANSEN UTEN AT DET ER SPESIFISERT I KONTRAKT:

Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, og annen stiplet innredning og utstyr.

Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.

Inntegnende utstyr og innredninger som ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen.

Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk.

Utvendige trapper og plattinger av betong.

Utvendig og innvendig maling, beising

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

Videre følger vedlegg fra murer, rørlegger og elektriker.

Prosjektert kledning er Royal upigmentert og Royal sort, denne kledningen kan bli skiftet ut, avventer svar vedrørende godkjenning på produktet. Dette gjelder alle komponenter hvor produktet er tenkt brukt.

Alle priser er oppgitt inklusive mva.

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

#### SVØMMEHALL

Det vil bli anlagt felles innendørs svømmebasseng (se egne tegninger).



Sted og dato:
Signatur kunde:

Sted og dato:
Signatur kunde:





# INFORMASJON

## SELGER

FT Eiendom AS  
Mjåvannsvegen 162B, 4628 Kristiansand  
923 080 937

## PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

Sjønær og familievennlig beliggenhet på Åros. Her har du umiddelbar nærhet til sjø, båtliv og flotte badeplasser. Nærmeste nabo er Åros feriesenter med sandstrand, oppvarmet saltvannsbasseng, minigolf, volleyballbane og lekeplass. På senteret er det også kiosk, gatekjøkken, pub og butikk. Tangvall sentrum er bare en kort kjøretur unna. Her finner du kafeer, butikker, restaurant og dagligvarebutikker, samt offentlige kontorer og tjenester. Ikke langt unna er det også flotte turområder, blant annet opp til Årosveden og rundt Kvernhusvannet. Dersom du føler for å ta deg en shoppingrunde eller en middag på Fiskebrygga, er Kristiansand sentrum med alle fasiliteter kun 15 km unna.

## ADRESSE

Årossanden 3C, 4640 Søgne

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 420, Bnr. 91 i Kristiansand kommune.

Eiendommen skal seksjoneres og hver leilighet blir tildelt eget seksjonsnummer. Tomten blir felleseiet.

## AREALANGIVELSE

Leiligheter i 1. etasje:

Bruksareal: ca. 73  
P-rom: ca. 65,5 kvm  
S-rom: ca. 8,4 kvm

Leiligheter 2. etasje:

Bruksareal: ca. 73  
P-rom: ca. 65,6 kvm  
S-rom: ca. 7,4 kvm

Leiligheter i 3. etasje:

Bruksareal: ca. 120  
P-rom: ca. 111,1 kvm  
S-rom: ca. 8,8 kvm

Utvendig sportsbod er medtatt i BRA

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

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

## INNHold

Leiligheter i 1. og 2. etasje:  
Stue/kjøkken, to soverom, badrom, entré/gang og bod/sportsbod.

Leiligheter i 3. etasje:  
Stue/kjøkken, fire soverom, badrom, toalett, entré/gang og bod.

## STANDARD

Leilighetene bygges med gjennomtenkte, gode løsninger og høy standard. Av høydepunkter kan vi nevne:

- Solrike balkonger.
- Badene flislegges.
- Store vindusflater i stuen gir gode lysforhold.
- Varmekabler i 1. etasje (foruten soverom) og badrom/toalett.

For mer informasjon, se byggebeskrivelse fra selger.

## ANTALL SOVEROM

Leiligheter i 1. og 2. etasje:  
2 soverom.

Leiligheter i 3. etasje:  
4 soverom.

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

## EIERFORM

Selveier.

## BOLIGTYPE

Fritidsleiligheter.

## BYGGEMÅTE

Se byggebeskrivelse fra selger.

## TOMT

Tomteareal er ca. 6 988 kvm på felles eiet tomt.

## PARKERING/GARASJE

Faste biloppstillingsplasser.

## SAMEIEBRØK

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 31.

## BYGGEÅR

2023/2024

## PRIS

Pris fra – til kr. 3 690 000 – kr. 5 490 000  
Omkostninger kr. 9 590  
Tilkoblingsavgift kommer i tillegg på kr 25 000,-  
Totalpris inkl. omk. fra – til kr. 3 724 590 – kr. 5 524 590,-

Spesifisert prislister til den enkelte enhet følger vedlagt.

## OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 585
- Attestgebyr kr. 206

Tilkoblingsavgift kr 25.000,- påløper pr leilighet og betales av kjøper sammen med sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

## BETALINGSBETINGELSER

vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadsoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

## Forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

## TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.



## KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

## SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 3 mnd oppsigelse. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 2200 pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert hver enkelt seksjon direkte av kommunen. I en periode frem til alle leilighetene er ferdigstilt kan fellesutgiftene bli noe høyere pga utgifter med felles basseng.

## VEI, VANN OG AVLØP

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

## INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/ telefoni bekostes av kjøper.

## REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til næring / fritidsboliger med utleieklausul.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 7-8 mnd etter at  
a) Selgers forbehold er bortfalt  
b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillingsfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

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

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befarings der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillings dato.

## FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/ eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/ utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

## OPPVARMING

Boligen blir levert med varmekabler i 1. etasje (ikke i Sportsbod) samt varmekabler på toalett i 2. etasje. Dersom det er ønskelig, kan kunde oppgradere med ovn og stålpipeline mot tillegg i pris.

## ADGANG TIL UTLEIE

Det er utleieklausul på boligene. Se eget vedlegg i prospektet.

## VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

## HEFTELSE/SERVITUTTER

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelsene følger eiendommen ved salg.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

## OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er godkjent. Mindre endringer/justeringer kan forekomme.

## SELGERS FORBEHOLD

Selger har ingen forbehold.



## AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettsings-tillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

## AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70.000,- I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

## DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggytkkeler, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

## ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

## GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

## ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen, og i nteressentene må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. Karacterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

## KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

## MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.



#### BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Se for øvrig rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

#### FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

#### FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

#### VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

#### INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

#### VEDLEGG

Tegninger  
Reguleringsplan med bestemmelser  
Basiskart/situasjonskart  
Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger  
Beskrivelse og romskjema  
Utenomhusplan  
Grunnbok  
Heftelser  
Bustadoppføringslova  
Forslag til vedtekter og budsjett  
Utleieklausul

#### OPPDRAKSANSVARLIG

Gaute Kverneland Baardsen  
Telefon: 934 55 983  
Epost: gaute.kverneland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom

## Utleieportal – Årosstranda Utleie AS

<https://xn--rosstranda-05a.no/calendars>

Utleieportalen er Sameiet Årosstranda sitt system for å registrer når de forskjellige hyttene/leilighetene har vært utleid.

Det ER viktig at alle logger inn på vedlagt link, og registrer navn, telefonnummer, mailadresse, og hvilke uker som har vært utleid i 2022. Det er også veldig viktig at alle merker utleieannonsene med hyttenummer (f.eks. 7H), slik at ikke det er noen tvil for leietakere hvilken hytte/leilighet de har leid ved ankomst.

Siste frist for dette er 15.12.2022.

Alle har kjøpt hytter/leiligheter med klausul om utleie og vi regner med at dette vil etterprøves av Kristiansand kommune. Dere er selv ansvarlige for annonsering og utleie, MEN dere må til enhver tid registrere ukene som er utleid i portalen.

Det vil to ganger i året hentes ut info, og bli fakturert 5% av faste summer.

Summene er: Juni, Juli og August kr 15.000 (utgjør kr 750 pr uke) for store og kr 10.000 (utgjør kr 500) for små. Resten av året vil summene være: kr 5.000 (utgjør kr 250 pr uke) for store og kr 2.500 (utgjør kr 125) for små. Stor = hytter og store leiligheter, små = små leiligheter. Det er summene i parentes som vil bli fakturert til dere.

Merk at det faktureres for hele uken, selv om utleie kun har vært for helgen.

Dette systemet er bygget på tillitt, så hvis ikke alle legger inn korrekt informasjon, må vi bruke penger på et «kontroll-organ» som sjekker når hvilke hytter/leiligheter faktisk er utleid.

Målet er ikke at utleieselskapet skal drives med overskudd, men at det skal dekke driftskostnadene. I tilfelle det går med overskudd, vil det kunne tas skattefritt utbytte til Sameiet Årosstranda 1-7., som igjen kan være med på å redusere den månedlige sameieavgiften.

Med hilsen

Styret i Sameiet Årosstranda

P.S. Hver enkelt skal ha mottatt epost om innlogging fra:

Thomas Dennis <[thomas@xr.no](mailto:thomas@xr.no)>

Sendt: 23. mars 2022 16:51

Her finner du info om innlogging med brukernavn og passord for den enkelte.





Rekvirert iht. følgebrev/  
rekvirert ikke oppgitt.  
958 487 700



Doknr.: 1528910 Tinglyst: 03.12.2021  
STATENS KARTVERK

## Erklæring om utleieklausul ved Årossan

gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune.

### 1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

- 1.1. Denne erklæring/avtale gjelder for kjøpere/utleiere av eiendommer/utleieobjekter på Åros, gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune og Årossanda Utleie AS, org.nr. 927 974 584, eller den de måtte utpeke som driftsselskapet.
- 1.2. Eiendommene gnr. 420, bnr. 91 utgjør del av Åros med utleiehytter/leiligheter og er regulert til næring. Dette innebærer at utleier er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier selv ikke benytter eiendommen. Utleieforpliktelsen er regulert i reguleringsplan, kjøpekontrakt og denne avtale, og er gjeldende for den til enhver tid eier av eiendommen.
- 1.3. Driftsselskapet er driftsselskap for utleie av eiendommene tilhørende gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune.  
Eierseksjonssameiet eller den de måtte utpeker drifter eiendommene til eierseksjonssameiet med formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art. Partene er enige om å inngå en avtale om at driftsselskapet skal forestå utleie av utleiers eiendom inkludert rettigheter i fellesanlegg på de vilkår som er nærmere beskrevet nedenfor.
- 1.4. Utleier har rett til på egenhånd å inngå åremålsutleie for sin eiendom på vilkår om utleieplikt ni måneder i året og utleie i to av månedene juni til august, og at utleie skal skje gjennom felles driftsselskapet for utleiehyttene. Driftsselskapet skal være part i et eventuelt åremålsutleie. Opprinnelig utleier frasier seg da eventuell oppfølging fra driftsselskapet i forbindelse med utleiedelen.

### 2. Avtalen

#### A. Leieobjekt/utleieperiode

kjøpere/utleiere skal stille eiendommen med tilknyttede fellesrettigheter til disposisjon for utleie i minimum ni måneder pr. år, hvor av to av utleiemånedene skal være i perioden juni til august. Driftsselskapet organiserer utleie på vegne av eierne/utleierne. Øvrige tre måneder kan utleier selv disponere eiendommen med gitt begrensning i sommermånedene. Avtaleperioden starter å løpe fra overtakelse av eiendommen og/eller ved signering av avtalen.

Denne avtale er tidsubegrenset. Dersom driftsselskapet ønsker å si opp avtalen gjøres dette skriftlig med 6 måneder forhåndsvarsel.

Eieren av leilighetene/seksjonene er tilknyttet et eierseksjonssameie, som videre velger et driftsutvalg/styre for å ivareta utleiers interesse iht. denne avtale.

Etter en innkjøringsperiode på 3 år, kan denne avtale reforhandles etter initiativ fra styret i sameiet eller fra driftsselskapet. Den reforhandlede avtalen skal godkjennes av kommunen og skal tinglyses.

Utleieklausul for Årossanden, gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune

Side 1 av 3

Etter hvert 2. leieår kan partene i denne avtale kreve revisjon av avtalen. Dersom driftsselskapet ikke klarer å gjennomføre en tilfredsstillende utleie av eiendommen i forhold til budsjett, kan avtalen sies opp med 6 måneders varsel. Det må da inngås ny avtale med et nytt driftsselskap, slik at utleie blir videreført i tråd med denne avtale.

Styret i sameiet og styret i det nye driftsselskapet forplikter å holde kommunen orientert om endringer i inngåtte avtaler knyttet til denne avtale.

### B. Vederlag

Hytteeiendommen skal leies ut til markedspriser fastsatt innen 1. januar hvert år. Uenighet om fastsettelse av leiepris fastsettes ved voldgift.

#### Det er tre alternativer til vederlag:

1. Når driftsselskapet skal stå for utleievirksomheten utover kun hytteformidling. Driftsselskapet skal betale til utleier en leie som utgjør 70 % av netto leieinntekter fra leieobjektet.
2. Når driftsselskapet kun skal stå for leilighet/hytteformidling (annonsere og aktivt finne leietakere for utleier), og utleier selv står for innsjekking av leietaker, oppfølging av leietaker under oppholdet, utsjekk og utvask etc. Utleier skal betale til driftsselskapet 5% av netto leieinntekter fra eiendommen. Punkt 5 utgår ved utleie etter dette punkt.
3. Åremålsutleie iht. egen særavtale, jf. 1.4.

Driftsselskapet vil utarbeide periodiske oversikter over inntekter og utgifter tilknyttet eiendommen, og har ansvar for å drive inn utestående husleie, ref. punkt 2. A.

#### Leien avregnes to ganger i året, for følgende perioder:

1. første halvår, med utbetaling senest 15. august samme år.
2. andre halvår med utbetaling senest 15. februar neste år.

### 3. Drift og vedlikehold

Utleier har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av eiendommen med parkeringsplasser - og anlegg, boder og stier mv. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning.

Skader påført egen eiendom inkludert innredning/utrustning må erstattes av utleier. Utleier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eiendommen, herunder forsikring, kommunale avgifter, etc.

### 4. Utleiers egen bruk

Som beskrevet ovenfor er utleier forpliktet til å leie ut eiendommen ni måneder i året hvor to av månedene for utleie skal være i perioden juni-august.

Hvert kalenderår skal utleier som nevnt i pkt. 1 stille eiendommen til disposisjon for utleie i minst ni mnd.

Utleier velge, selv hvilke måneder som skal leies ut foruten begrensningen i sommermånedene juni til august. Det kan reserveres egenbruk innen 31.12 hvert år. Planlagt egenbruk kan endres underveis med en måneds forvarsel før ønsket

Utleieklausul for Årossanden, gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune

Side 2 av 3





# KJØPEBEKREFTELSE

egenbruksperiode så lenge hytten ikke er booket for leie av leietakere i perioden som ønskes endret.

Hvis hytten utenom overnevnte bruk/perioder ikke er booket av andre innen onsdag kl. 12 før weekend kan eier innen samme tidspunkt fritt reservere eiendommen i weekenden innenfor perioden på tre måneder til egenbruk.

Partene er enige om at utleier kan disponere evnet egen bod rom inne i utleiligheten/hytten som kan avstenges i utleieperioden.

## 5. Levering og tilbakelevering

Utleier stiller eiendommen fullt utrustet og møblert til rådighet for utleie. Utleier forplikter seg til å overlevere eiendommen til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med en innredning og utrustning som følger eiendommen innen kl. 12.00 på avreisedagen. Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg for å avtale med leier tilbakelevering av eiendommen i samme stand innen kl. 16:00 den dagen utleier startet egen bruk.

Eventuell klage over at eiendommen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av driftsselskapet på vegne av leier/utleier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

## 6. Tinglysning/transport

Hjemmelshaver til gnr. 420, bnr. 91 og i Kristiansand kommune aksepterer ved sin underskrift at denne avtale kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

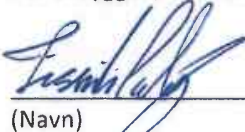
Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, dog skal driftsselskapet ha rett til å transportere avtalen i forbindelse med en eventuell overdragelse av denne avtale til annet driftsselskap. Avtalen følger eiendommen ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Denne avtalen kan heller ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

## 7. Tvister

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelse av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler ved eiendommens verneting.

For utbygger / Årosstranda Utleie AS, org.nr. 927 974 584 iht firmaattest

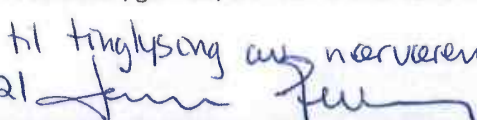
  
KRISTIANSD 19.11.2021  
(Navn)

Esih Tahira

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.

**EiendomsMegler 1**  
SR-EIENDOM AS

Utleieklausul for Årossanden, gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune Side 3 av 3

samtykker til tinglysing av nærværende dokument  
Kristiansand 19/11/21   
Janne Fjellvang  
EiendomsMegler 1

Viser til prospektet dater: .....

Undertegnede inngir herved bindende bekreftelse på kjøp av leilighet.

Årosstranda 5 - leilighetsnr: ..... Gnr: 000, bnr: 000 i Kristiansand kommune

Pris leilighet Kr:

Ekstra parkeringsplass Kr:

Til sammen: Kr:

Offentlige omkostninger som dokumentavgift av andel tomteverdi, tilkoplingsavgift og tinglysningsgebyr pantedokument og skjøte kommer i tillegg til ovennevnte kjøpesum.

## Betalingsbetingelser:

Hele kjøpesummen innbetales ved overtakelse.

Kjøper er kjent med og inneforstått med at leilighetene selges i henhold til de opplysninger og betingelser som kommer frem av prospektet.

Overtakelse:

Annet:

Kjøpet blir finansiert slik:

Låneinstitusjon: .....

Referanseperson i låneinstitusjon: ..... Tlf: .....

Kjøper:

Navn: Personnr: Tlf:

Navn: Personnr: Tlf:

Adresse: Postnr/sted:

Mail:

Jeg/vi er gjort kjent med at denne kjøpebekreftelsen er bindende frem til endelig kjøpekontrakt. Denne kjøpebekreftelsen er utsendt i ett eksemplar, hvor megler beholder original og tilsender kjøper/selger en kopi.

Sted: Dato

Kjøper:

For FT Eiendom AS



# Ferie hele året

Eiendomsmegler:

**Gaute Kverneland Baardsen**

Markens gate 3B

gaute.kverneland@em1.no

+47 934 55 983

Utbygger:

**Fisnik Tahiraj**

Mjåvannsvegen 162B

ft@ft-bygg.no

+47 404 68 168



SCAN MEG FOR Å  
SE VEDLEGG