

aktiv.

Påskedagsheia Byggetrinn 3 -
Sentralt på Nedenes

Påskesvingen /
4823 Nedenes



Nøkkelinformasjon

Pris: fra 5 190 000 til 5 390 000
+ omk.

Omkostninger: Kr. 29.467,-

Selger: Påskedagsheia Bolig AS

Boligtype: Enebolig i kjede

Eierform: Selveier

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: Ca. 350 - 450 m² (ikke
endelig fradelt og
oppmålt).

Bra: 119 m²

Oppdragsnr.: 100229002



Påskedagsheia - Nedenes

Velkommen til Påkesvingen, Påskedagsheia

Vi har gleden av å presentere flotte, innholdsrike og tidsriktige boliger på populære Påskedagsheia.

Området er meget sentralt og solrikt beliggende på Nedenes. Påskedagsheia med tilhørende område er et nytt boligområde med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her er det bl.a flotte turområder, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker.

Byggetrinn 3 er vestvendt og blir opparbeidet med fine fellesarealer, tun og uteplasser og området blir uten gjennomgangstrafikk.

Hilsen
Leif Christian Garcia de Presno



Leif Christian Garcia de Presno
Eiendomsmegler

Mobil 47 20 12 74
Email leif.christian.depresno
@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Arendal
Vestre Gate 2
4836 Arendal

Se prislister for fullstendig pris og kostnadsoversikt.







Påskedagsheia - Nedenes

Påskedagsheia ligger midt i smørøyet på Nedenes og det blir lagt vekt på trivelige grøntområder samt å bevare de flotte turområdene i nærheten, bl.a. selve Påskedagsheia hvor det er utsikt til havet og Torungen fyr.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Påskedagsheia er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Trinn 3 består av 4 eneboliger i kjede som ligger på felt B 1.2 i områdets reguleringsplan.

Forventet fremdrift

Byggestart 2023 og ferdigstilling etter avtale.

Beliggenhet

Området er meget sentralt og solrikt beliggende på Nedenes. Påskedagsheia med tilhørende område er et nytt boligområde med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her er det bl.a. flotte turområder, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker.

Byggetrinn 3 er vestvendt og blir opparbeidet med fine fellesarealer, tun og uteplasser og området blir uten gjennomgangstrafikk. Boligene blir

liggende bak felt B 1.1 som består av 3 eneboliger lengst vest i feltet, like ved lekeplassen og tursti ned til bl.a. Kiwi og buss. Tomtene blir liggende inn mot friområdet på Påskedagsheia.

Fra Påskedagsheia er det opparbeidet en egen tursti ned til bl.a. Kiwi butikken like nedenfor. Her er også god bussforbindelse til både Arendal, Grimstad og Kristiansand.

Natvigverven med båthavn og badeplasser ligger kun en kort spasertur unna.

Forøvrig er området etablert som boligområde og Nedenes er definert som bydelscenter og et område i sterk vekst pga sin sentrale beliggenhet mellom Arendal og Grimstad og med enkel adkomst til E-18 med god forbindelse til begge byene.

Påskedagsheia ligger midt i smørøyet på Nedenes og det blir lagt vekt på trivelige grøntområder samt å bevare de flotte turområdene i nærheten, bl.a.

selve Påskedagsheia hvor det er utsikt til havet og Torungen fyr.

Adkomst

Fra Arendal til Nedenes. Fra rundkjøringen tar man mot Nedeneshallen/skolen. Videre inn Påskeveien og følg veien til Påskesvingen. Se forøvrig vedlagte kart.

Byggemåte og standard

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

Boligene oppføres i gjennomgående god standard. Utvendig impregnert eller beiset trekledning. Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre. Vinduer i sort utførelse med

energiglass. Saltak tekket med flat takstein type Skarpnes flat eller tilsvarende.

Areal

Enebolig i kjede Felt B 1.2: BRA 119 m² (+ carport fra 24 til 34m² og utvendig bod fra 5 til 7,m²). P-rom: 111 m².

Bruttoareal: 148 - 160 m².

Se tegning og prisliste for aktuell bolig for eksakt areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et





annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt/tomteareal

Tomtestørrelse er estimert fra ca. 350 - 450 m² pr. bolig.

Tomtene leveres i.h.t. leveransebeskrivelse, og ferdig opparbeidet med ferdigplen, asfaltert innkjørsel og brostein i carport. Øvrig fellesareal leveres ferdig opparbeidet med asfalterte adkomstveier, lekeplasser m.m.

Tomtene er ikke nøyaktig oppmålt og det tas forbehold om eventuelt arealavvik. Tomtedeling skjer i.h.t. forevist situasjonsplan. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle

gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Parkering

Carport for alle boliger. Dobbel for bolig A og D. Enkel carport for bolig B og C. I tillegg er det gjesteparkering på egen grunn.

Boder

Boligen får innvendig bod, samt utvendig bod i carport.

Utstyr

Boligene leveres nøkkelferdig med alt av overflater, innredninger og belysning i.h.t. romskjema og leveransebeskrivelse.

LED spotter på bad og i entré. Det leveres utelys samt lys i boder og på soverom. 200 l vvs tank samt utekran leveres.

Elektro i.h.t. NEK 400.

Internett/TV

Det leveres felles digital nettverk for tv, telefon og bredbånd. Kjøper bestiller



selv abonnement og kan velge mellom Telia og Telenor.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon.

Tilvalg

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

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for

nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utomhusarealer

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av boligen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av

hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

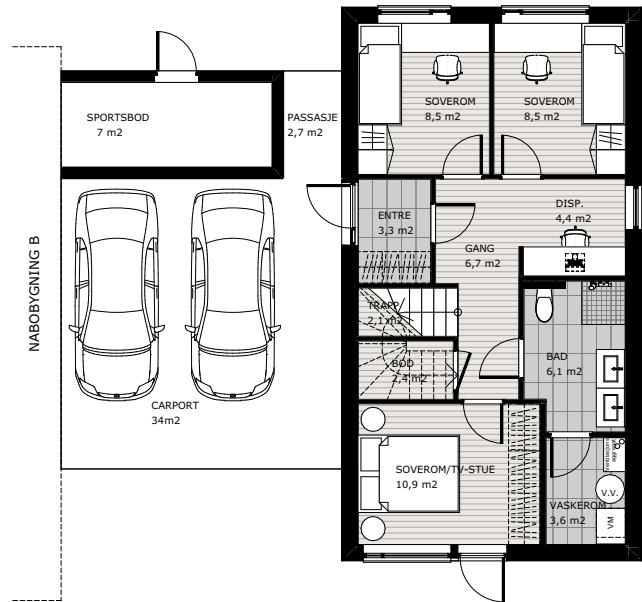




ENEBOLIG I KJEDE A

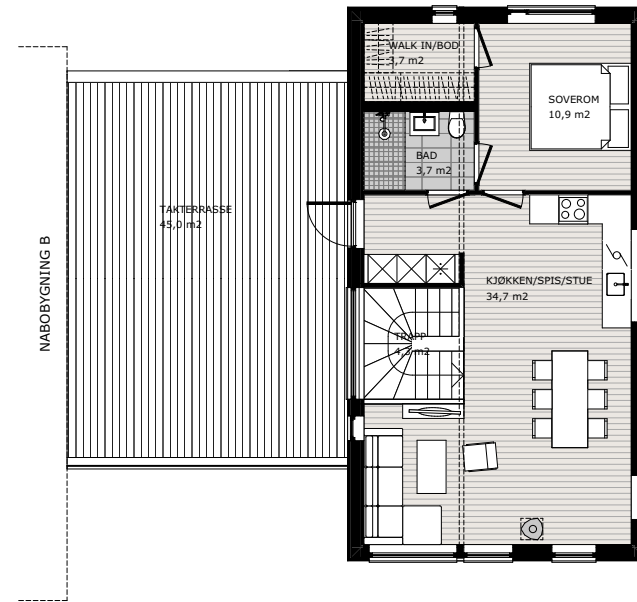
BRA: Bolig 119 m²
Carport 34 m²
Utv. bod 7 m²

P-ROM: 112 m²
4 soverom



1. ETASJE

ENEBOLIG I KJEDE A

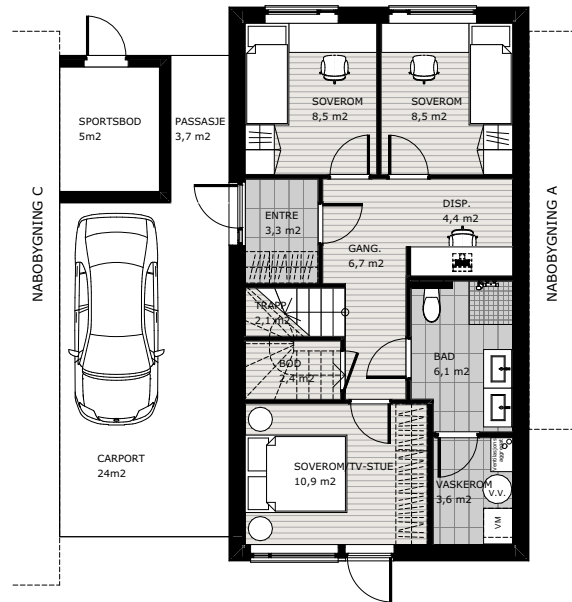


2. ETASJE

ENEBOLIG I KJEDE B

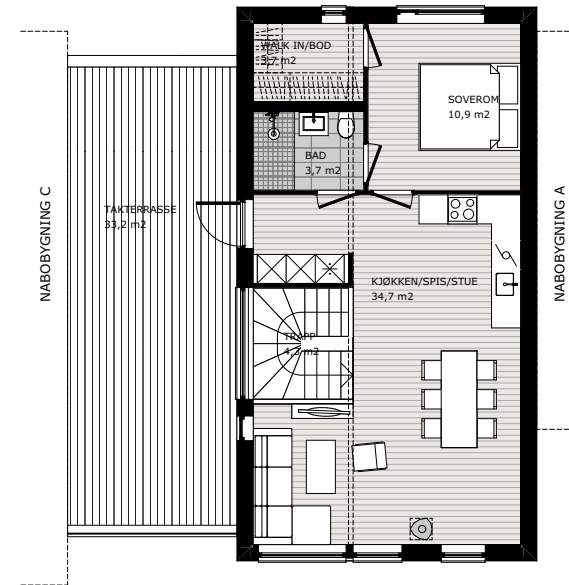
BRA: Bolig 119 m²
Carport 24 m²
Utv. bod 5 m²

P-ROM: 112 m²
4 soverom



1. ETASJE

ENEBOLIG I KJEDE B

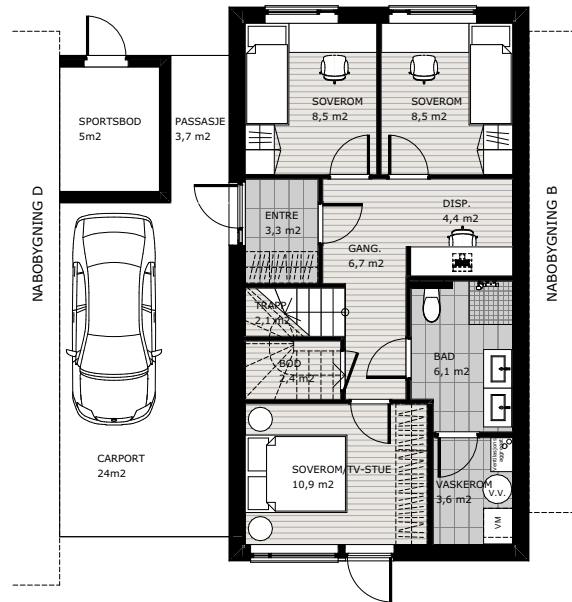


2. ETASJE

ENEBOLIG I KJEDE C

BRA: Bolig 119 m²
Carport 24 m²
Utv. bod 5 m²

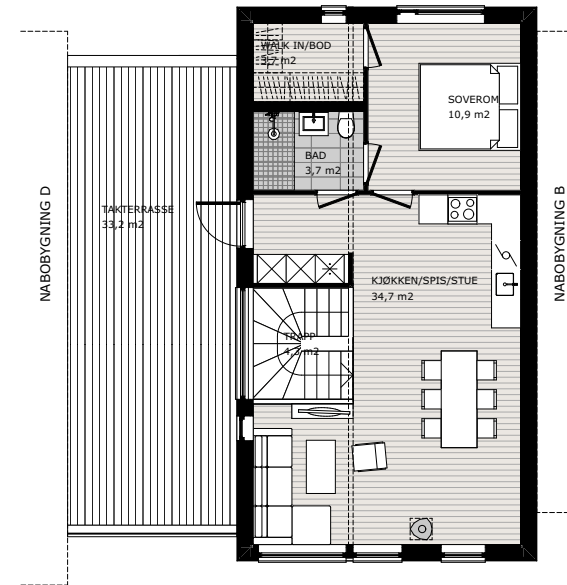
P-ROM: 112 m²
4 soverom



1. ETASJE



ENEBOLIG I KJEDE C



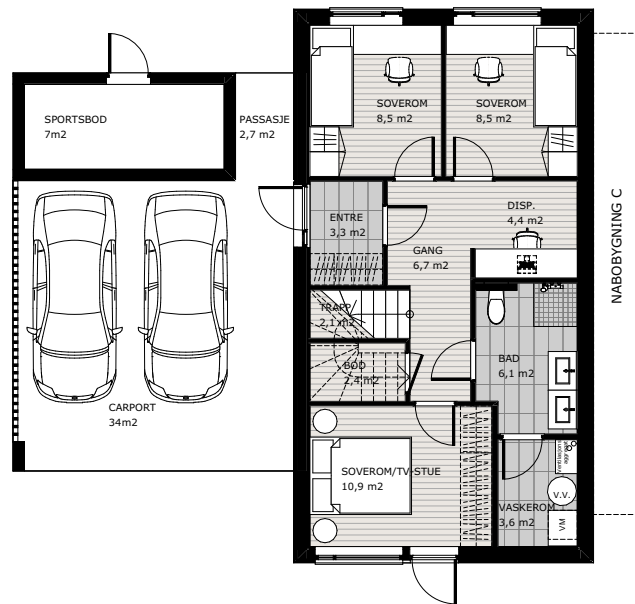
2. ETASJE



ENEBOLIG I KJEDE D

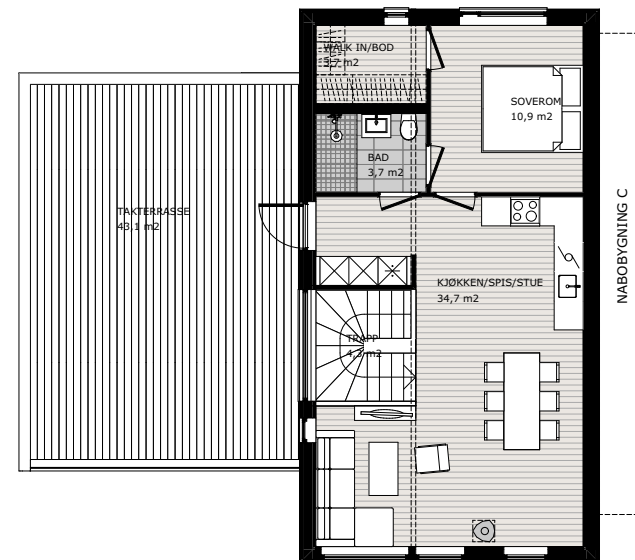
BRA: Bolig 119 m²,
Carport 34 m²
Utv. bod 7 m²

P-ROM: 112 m²
4 soverom

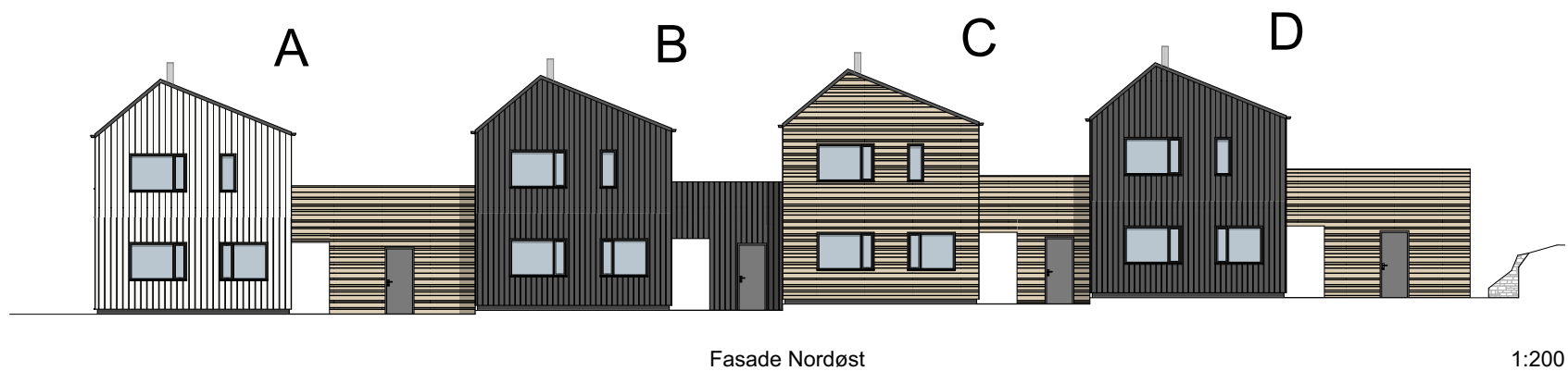
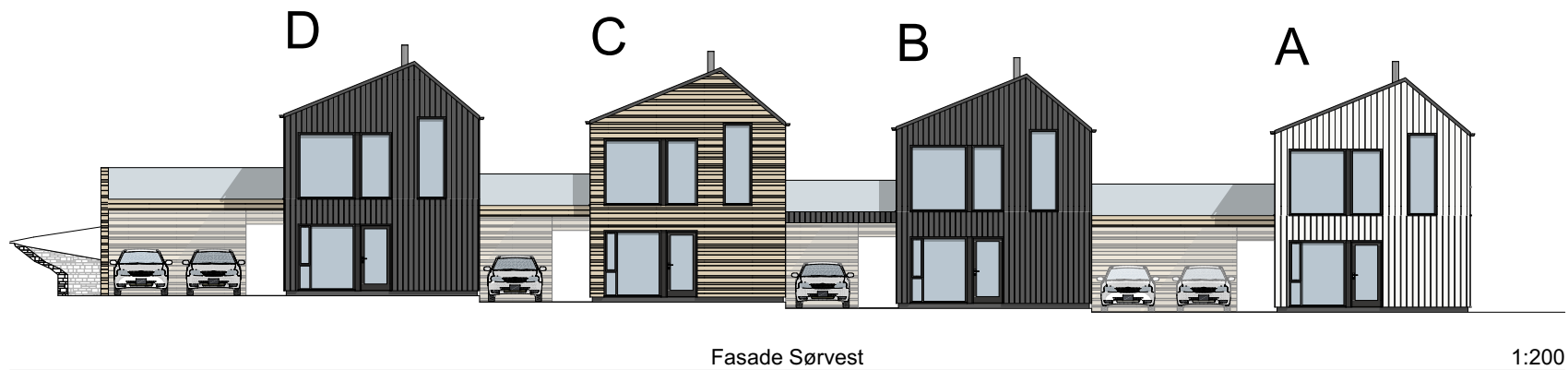


1. ETASJE

ENEBOLIG I KJEDE D



2. ETASJE



Romskjema for Enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.
 Gjelder Påskedagsheia felt B 1.2
 Dato 15.1.2022

TYPE ROM	GULV	VEGG	VEGG	HIMLING/TAK	HIMLING	INNVENDIGE DØRER	Annet
	Overflate	Behandling	Farge	Behandling	Farge, glans 02		Alt av Innvendig listverk, foringer leveres malt i klassisk hvit, levers med synlige spikerhull.
Entre	Fliser ihht egen plansje, størrelse, 60cm*60cm eller 30*60 cm, støpt gulv med varmekabel og gulvføler	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Leveres med belysning, 4 ledspotter i tak med dimmer.
Kjøkken/stue/spisestue/ Gang i 1 etg. Trapperom	14mm parkett i eik hvit pigmentert 1 stavs	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Kjøkkeninnredning, leveres med hvitevarer. Se vedlagte tegninger.
Soverom	14mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	
Walk-in closet/bod	14mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	
Bad	Fliser ihht egen plansje, størrelse 30cm*60cm, flis i dusjsone er 5cm*5cm Gulvet er med varmekabel og gulvføler.	Fliser ihht egen plansje, størrelse 30cm*60cm	Fliser ihht, egen plansje	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	Leveres med baderomsinnredning med skuffer og speil med lys. Se tegning for størrelse. Bad i 1 etg leveres med 5 ledspotter i tak med dimmer. Takpunkt i bad i 2 etg. Lys i speil, begge bad
Vaskerom	Fliser ihht egen plansje, , for eksempel sort/grå gulv størrelse 30cm*60cm Det levers oppkantflis på vegg, ca 7 cm. Gulv med varmekabel og gulvføler.	Sparkling med 2 strøk maling	Kalkgrå, matt	Sparkling med 2 strøk maling	Klassisk hvit	Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit	
Utvendig bod	Ubehandlet betong	Synlig reisverk synlig utvendig gips	Ingen behandling	Gips	Ingen behandling		
Carport	Belegningsstein i betong	Synlig stolper/utvendig kledning	Kledning, «lys farge»	Kledning/panel	Behandlet, lys farge		



LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.

Gjelder Påskedagsheia felt B1.2

Dato 15. 01. 2022

Sammendrag og presiseringer

Påskedagsheia bolig AS forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:

- Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av tekniske anlegg
- Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- Pergola, blomsterkasser og levegger.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplede (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- Møbler, innredning, skyvedør -garderobe vist på tegninger.
- Hvitevarer til vaskerom/bad — vaskemaskin, tørketrommel — selv om dette er vist på tegning.

Presiseringer:

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Påskedagsheia bolig AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til hekkesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de 2 første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i Påskedagsheia bolig AS sin leveranse.
 - Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.

- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i Påskedagsheia AS sin leveranse.
- Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.
- Tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan.
- Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-T:2019 – estetisk klasse av overflater er K2. Slepelys kan forekomme. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.
- Påskedagsheia bolig AS sin leveranse er iht byggtknisk forskrift (TEK17), sist endret 11. juni 2018.
- Påskedagsheia bolig AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i TEK 17. Påskedagsheia bolig AS gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt.
- På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden.
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.
- Påskedagsheia bolig AS tar ikke på seg ansvar for ev. insekter eller andre skadedyr (mus, maur, sølvkre, skjeggkre etc.) som kan opptre i boligen. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglete tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.

LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.

Gjelder Påskedagsheia felt B1.2

Dato 15. 01. 2022

Bolig A og D, levers med carport til 2 biler. Bolig B og C levers med carport til 1 bil.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Generelt

Jfr. reguleringsplan Påskedagsheia vedtatt 1.11.2018. Mindre endringer av reguleringsplan for Påskedagsheia vedtak, datert 4.05.2020. Utomhusplan, datert, 19.02.2021 for felt B 1.1. - B 1.4 Det levers med ferdigpilen, asfalt innkjørsel og brostein i carport. Beplantning/tre kan avvike fra plan.

Utendørs utrustning

Det leveres postkasse og felles postkassestativ. Plass for avfallsbeholdere opparbeides i henhold til kommunale krav. Det leveres husnummerskilt til hver bolig.

Uttikking/plasering

Påskedagsheia bolig AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligene til terrenget. Det tas forbehold om avvik i plassering i forhold til angivelser på tegning.

Vann- og avløps (VA)- anlegg

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan. Det leveres drensløsninger der dette vurderes som nødvendig.

Utvendig tak/takterrasse

Det leveres takstein type Skarpnes flat, eller tilsvarende, farge setersort matt UV+. Terrasse over carport. Taket på carporten tekkes med takfolie eller asfalt tetting. Taket påføres 48mm*48mm løse spikerslag som trykkimpregnerte gulvbord skrus i. Gulvet har fall mot takrenne. Det leveres glass iht fasadetegning på veggen mot nord/vest, over carporten. Øvrige vegger leveres i tettutførelse i kledning med nødvendige beslag. Takrenner, nedløp i sort, samt sorte beslag.

Kledning

Utvendig kledning kan leveres i Cu-impregnert er beiset 1 strøk. levers på bygg D Og B. Royalkledning kan leveres på bygg C . Kledning på bygg A kan levers i behandlet Gran. Kledningen må påregnes å beises innen 4 år, av kjøper. Se FDV for nærmere informasjon.

Kledningen kan også leveres i tilsvarende kvalitet.

Synlige endekutt og andre sagsnitt er overflatebehandlet. Det er ikke grunnet over festemidler.

Utvendige treplattinger

Det leveres treplattinger i impregneret materiale, gjelder oppå tak på Carporten.

Innvendige flater og materialer

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

Gulv

Stue, kjøkken, gang 1 etg, leveres med parkett 1 stavs hvit pigmentert matt lakk, eik. Alle soverom leveres med parkett 3 stavs hvit pigmentert matt lakk, eik.

Gulv i entre, bad og vaskerom leveres med fliser. Bad i 2 etg leveres også med flis.

Gulv i utvendig sportsbod leveres med ubehandlet betong. Se for øvrig romskjema. Bod under trapp leveres med belegg.

Himling

Malte gipsplater. Lokal nedfodret himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utføringer er vist på tegning. Himling i etasje-skiller isoleres med 200mm.

Vegger

Innvendige vegger består av isolert bindingsverk kledd med malte gipsplater.

Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike boligene. Det leveres kjøkkenventilator og komfyrvakt over komfy.

Kjøkkenløsningene er prosjektert med integrering av hvitevarer, type Electrolux, se kjøkkenspesifikasjoner. Det leveres ettreps blandebatteri i sort utførelse i vask. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom / Vaskerom

Det leveres sort baderoms-seksjon, med hvite skrog. Speil med lys, heldekkende servant og underskap med skuffer. Etttreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning, bredde 120cm i hovedbad. Bad i 2 etg 60cm.

LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.

Gjelder Påskedagsheia felt B1.2

Dato 15. 01. 2022

Vegghengt vannklosett i hvitporselen med seteløkk i hard plast, soft lukking.

Bad:

Forkrommet termostatbatteri komplett med slange, håndduj og glidestang på vegg for dusjhåndtak. Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

Fliser med sementfuger på vegg og gulv. Flisene på gulv ligger parallelt med vegg.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap/skyvedørsgarderobe.

Boder.

Innvendig bod leveres med malte gipsplater på vegg.

Utvendig bod leveres med ubehandlet betong på gulv og synlig reisverk på vegg og synlig takbjelker.

Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort. U-verdi ca 0,8

Hovedinngangsdør leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Dørblad, karm og ramme er ferdig behandlet fra fabrikk i farge sort. Energispareglass med argongass mellom 0,8 u glassene. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørvidere og låssylinder. Boddør leveres uten glass og er ferdigbehandlet fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Innvendige dører

Innvendige dører med karm leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge hvit. Dørene leveres med matt forkrommet dørvidere og flat terskel. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Innvendige trapper

Det leveres lukket trapp med trinn i eik, stålspiler og hvitgrunnende vanger og gelendre.

Oppvarming

Det leveres varmekabler med gulvføler i entre, bad, vaskerom og bad i 2 etg.

Det leveres ved/peisovn med stålpipa. Plassering iht tegning.

Telefon/TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue. Kjøper bestiller selv abonnement. Det kan for tiden velges mellom Telia og Telenor.

Ventilasjon/støvsuger

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Plasseres i vaskerom.

Listverk

Listverk leveres hvitmalt slett med synlige spikerhoder.

Elektriske installasjoner.

Elektro leveres ihht Nek 400.

Det leveres sikringskap med måler. Skjult elektrisk anlegg. Åpent anlegg i utvendig bod og carport der dette inngår i leveransen.

Det monteres ringeløkke i tilknytning til hoveddør. Se for øvrig egen tegning utarbeidet for boligen hvor antall punkter framgår.

Belysning.

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige bod, samt under trapp.

Det leveres 1 stk utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør, Carportdør, vaskeromdør og terrasse dør i 2 etg.

Bad i 1 etg leveres med spott med dimmer.

Bad i 2 etg leveres med takpunkt.

Entre levers med spott og dimmer.

Alle soverom leveres med taklampe

VVS

Det leveres 200 liters varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i vaskerom i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann.

Plassering utenfor vaskerom.

LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.

Gjelder Påskedagsheia felt B1.2

Dato 15. 01. 2022

Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres røykvarslar(e) iht gjeldende krav. Røykvarslar er tilkoblet strømmettet i hver etasje.

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, 1 stk. sensorkabel samt sender med batteri, plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Byggrensjøring

Boligen byggrensjøres før overtakelse. Utvasking er forbrukers/kjøpers ansvar.

Leveransebeskrivelse, for; Enebolig med carport og Enebolig i rekke med terrasse på carport
Boligområde; B 1.1 og B 1.4
Utbygger; Påskedalsheia bolig as
Dato 08.02.2021

Nøkkelinformasjon:

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

Fra Kr. 5.090.000,- + omk. Se prislisten for detaljer.

Bolig 1.2. A: Kr. 5.390.000,- + omk.

Bolig 1.2. B: SOLGT!

Bolig 1.2. C: Kr. 5.190.000,- + omk.

Bolig 1.2. D: SOLGT!

Omkostninger

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

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. P.t. er tomteverdien antatt å være kr. 1.150.000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr. 28.750,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Gebyr for pantattest kr. 202,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og

gebyrer.

Kommunale avgifter

Ikke fastsatt. Estimert fra 15 - 20.000,- avhengig av boligtype.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Oppgjør

Kr. 100.000,- ved kontraktsunderskrift. Restoppgjør innen overtagelse finner sted.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for eventuell forskuddsinnbetaling. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Boligene selges til fastpris. Kontakt megler for oversendelse av digital kjøpsbekreftelse og benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk.

Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse.

Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Utleie

Boligen kan fritt leies ut

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen. jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å egen innbo- og boligforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv.

inkl. historiske bestemmelser fra den eiendommen den enkelte tomt er fradelt fra. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg eller utleveres på forespørsel. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Eiendommen overdras uten øvrige pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører naboforhold, realsameie eller forhold pålagt av myndighetene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Parseller av Gnr. 430, Bnr. 138 i Arendal. Endelig gårds- og bruksnummer er ikke fastsatt.

Vei/vann/avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via Arendal kommune. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. inkl. historiske bestemmelser fra den eiendommen den enkelte tomt er fradelt fra. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg eller utleveres på forespørsel. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Eiendommen overdras uten øvrige pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører naboforhold, realsameie eller forhold pålagt av

myndighetene.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Regulert boligområde. Plan for Påskedagsheia, vedtatt 01.11.2018, revidert 04.05.20. Formål: Boligformål.

Offentlige forbehold

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger vil fremlegge ferdigattest eller midlertid brukstillatelse innen overtagelse.

Konsesjon/odel

Det er ikke konsesjon på eiendommen. Det er ikke odel på eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsene

entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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

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

Forbehold

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg samt godkjent byggelånsfinansiering. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Utbygger/selger tar forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtagelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene, virkningene og eventuelle ettervirkninger av disse er avklart for utbygger/selger i tilknytning til Covid 19.

Øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og

betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut eventuelle usolgte enheter.

Garantier

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

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

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, utvendige arealer, ev. garasje, herunder ferdigstillelsen av disse.

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

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

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

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto

inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

Dersom ikke annet er særskilt avtalt forutsettes skjøtet tinglyst på kontraktsfestet eier.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det må påregnes 6 - 12 mnd byggetid fra oppstart.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 30.000,- inkl. mva.

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

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i

medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom boligen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

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

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for boligen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Provisjon kr. 36.875,- pr. kontrakt.

Tilretteleggingshonorar: kr. 12.500,-

Oppgjørskostnad: kr. 3.750,-

I tillegg betaler oppdragsgiver alle påløpte utlegg.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Romskjema

Utomhusplan

Kjøpekontrakt

Reguleringsplan

Tegninger

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaktinformasjon til megler.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 19.04.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

De Presno & Partnere AS

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Organisasjonsnummer: 991843566

Leif Christian Garcia de Presno

Eiendomsmegler

Tlf: 47 20 12 74

E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no



C	27.08.21	Felt B1.2	JUPR	FSS	FGB
B	20.08.21	Felt B1.2	JUPR	-	-
A	05.07.21	Felt B1.2	JUPR	-	-
REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
Fase Forprosjekt					Gnr./Bnr.:


RAMBOLL
 ARKITEKTUR OG PLAN
 Region Sør. Arendal
 Kystveien 2 - 4841 Arendal

PÅSKEDAGSHEIA BOLIG AS
 Påskedagsheia
 Påskeveien, 4823 Nedenes


INNHOOLD
 Situasjonsplan
 Filnavn : 1350020917 - Påskeheia B1 RevA - Model.v23.pln

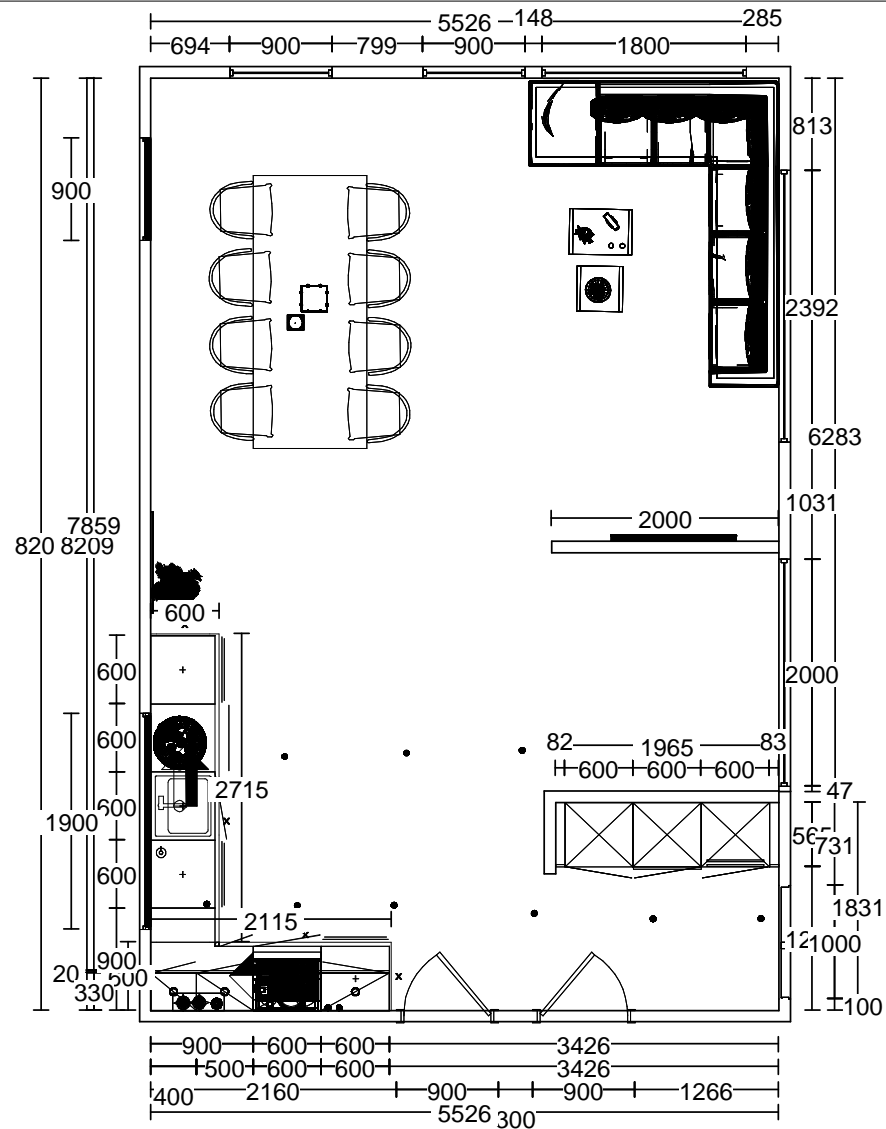
PROSJEKT NR. 1350020917	MÅLESTOKK 1:500 A3	DATO 05.03.2021	AV FGB/NETT	KONTROLL AHAG
TEGNING NR. BYGG ETASJE	FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENR.
A 210 10 001				C



Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107865 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2021-02-11, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type A ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2021 Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	



Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107866 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 3 Opprettet: 2022-01-17 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	 www.hth.no
Påskedaagsheia Type A ,	Selger: Renate Kubica Høyland		



Kunde/Leveringsadresse:

Påskedagsheia Bolig AS
Vestre gt 2,
4836 Arendal

Påskedaagsheia Type A

Butik:

HTH Kjøkken Arendal A/S
Frolandsveien 178
.
4848 Arendal

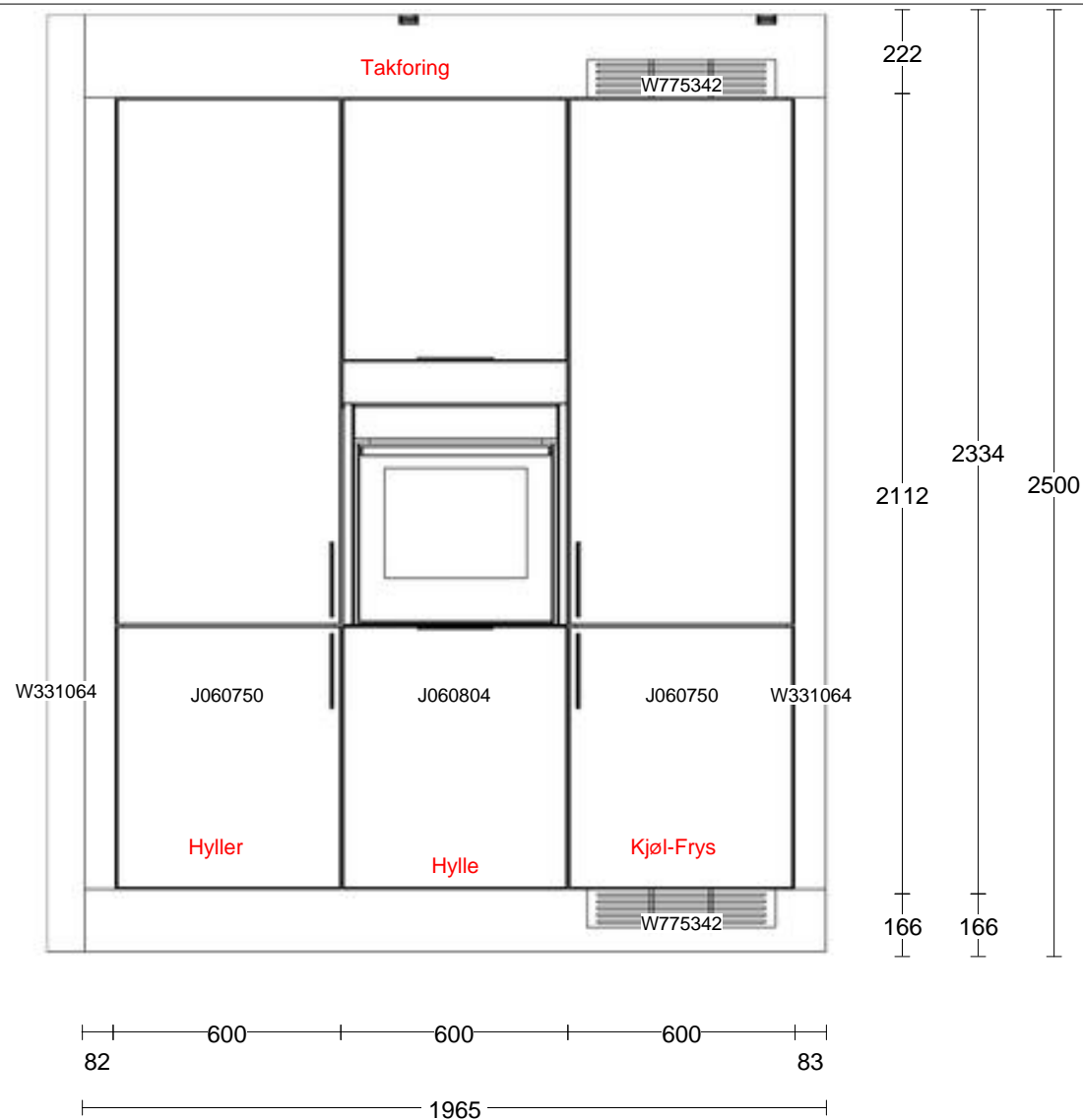
Selger: Renate Kubica Høyland

Info:

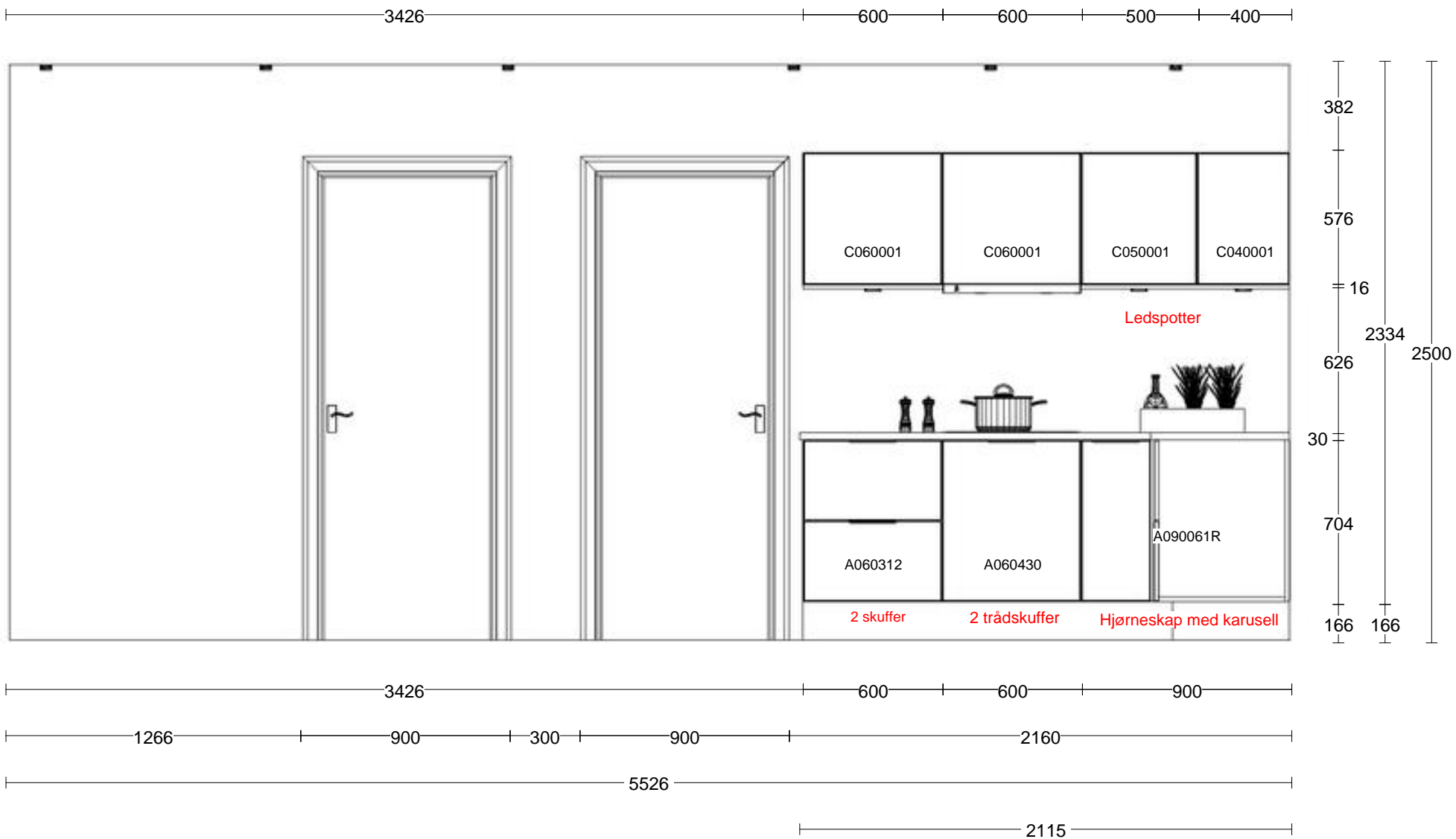
Model: One
Tillbudsnr: RH107866 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 3
Opprettet: 2022-01-17
Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



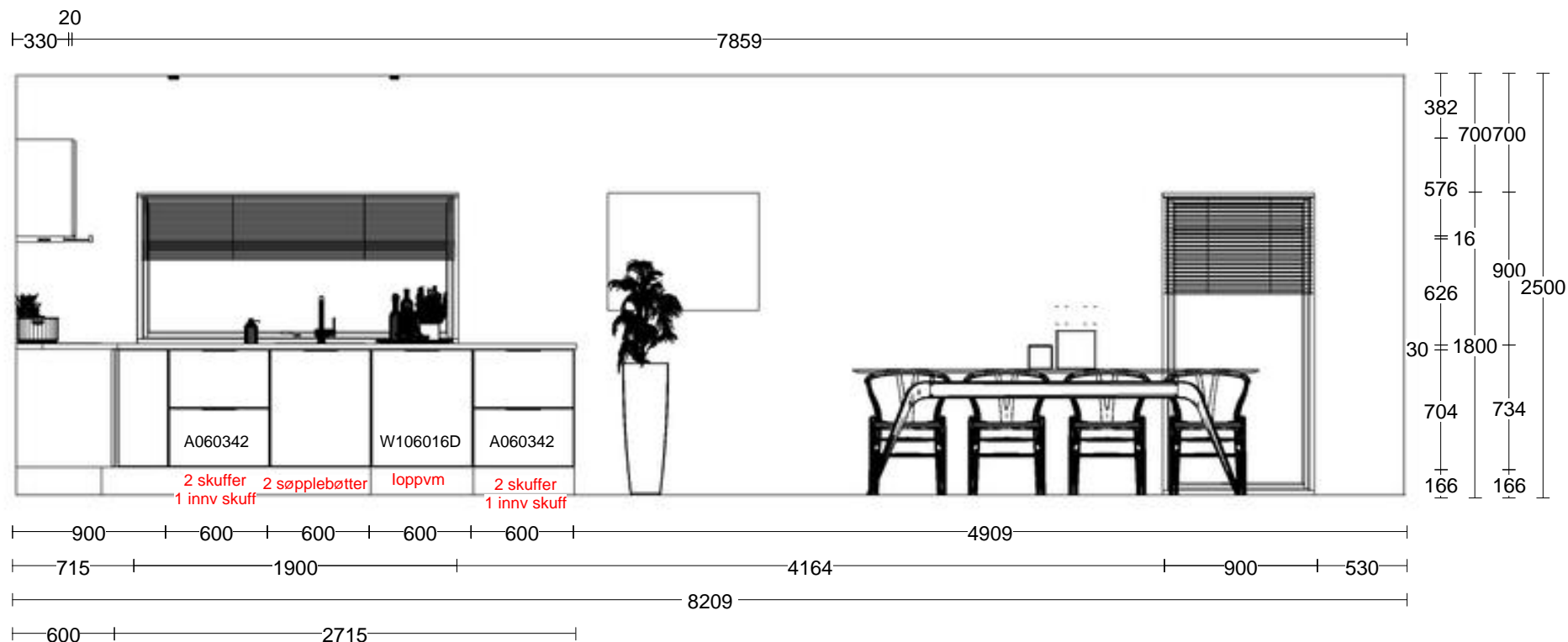
www.hth.no




Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	 www.hth.no
Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Model: One Tillbudsnr: RH107865 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2021-02-11, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type A ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	




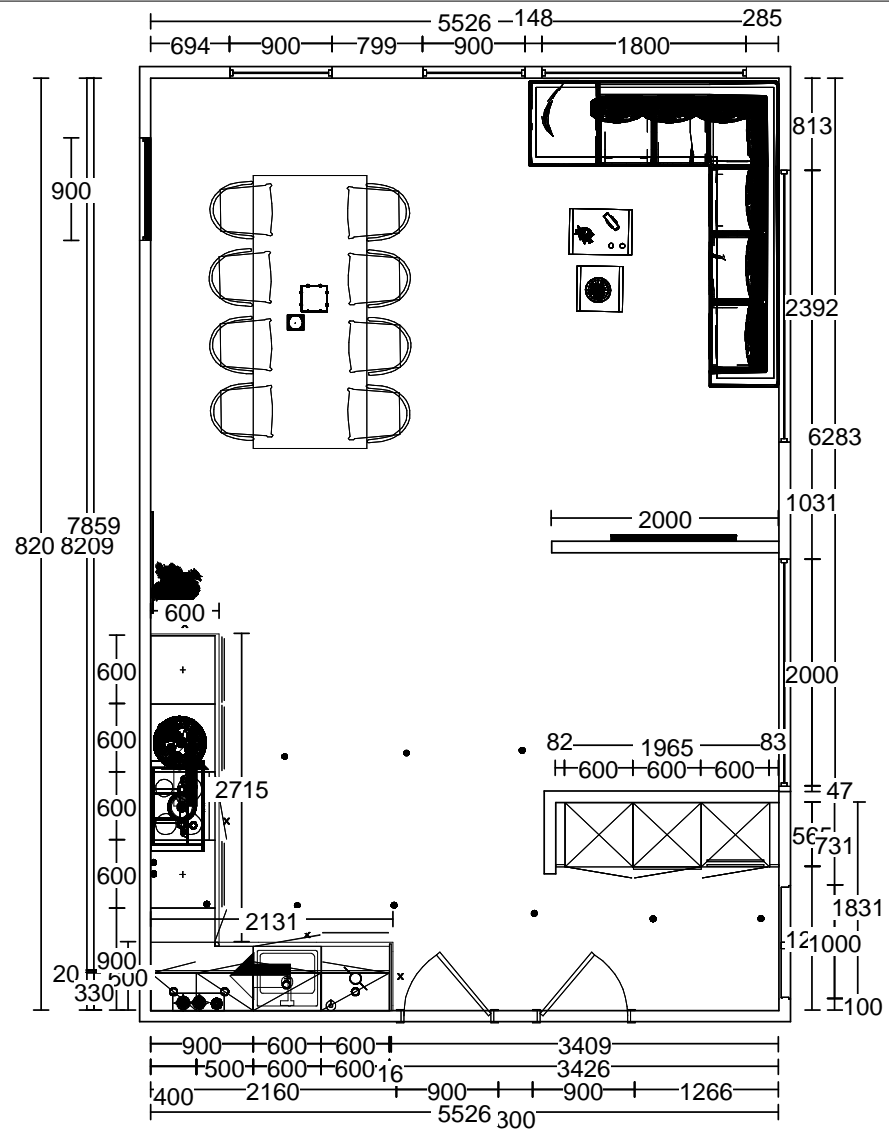
Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107865 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2021-02-11, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedagsheia Type A ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	



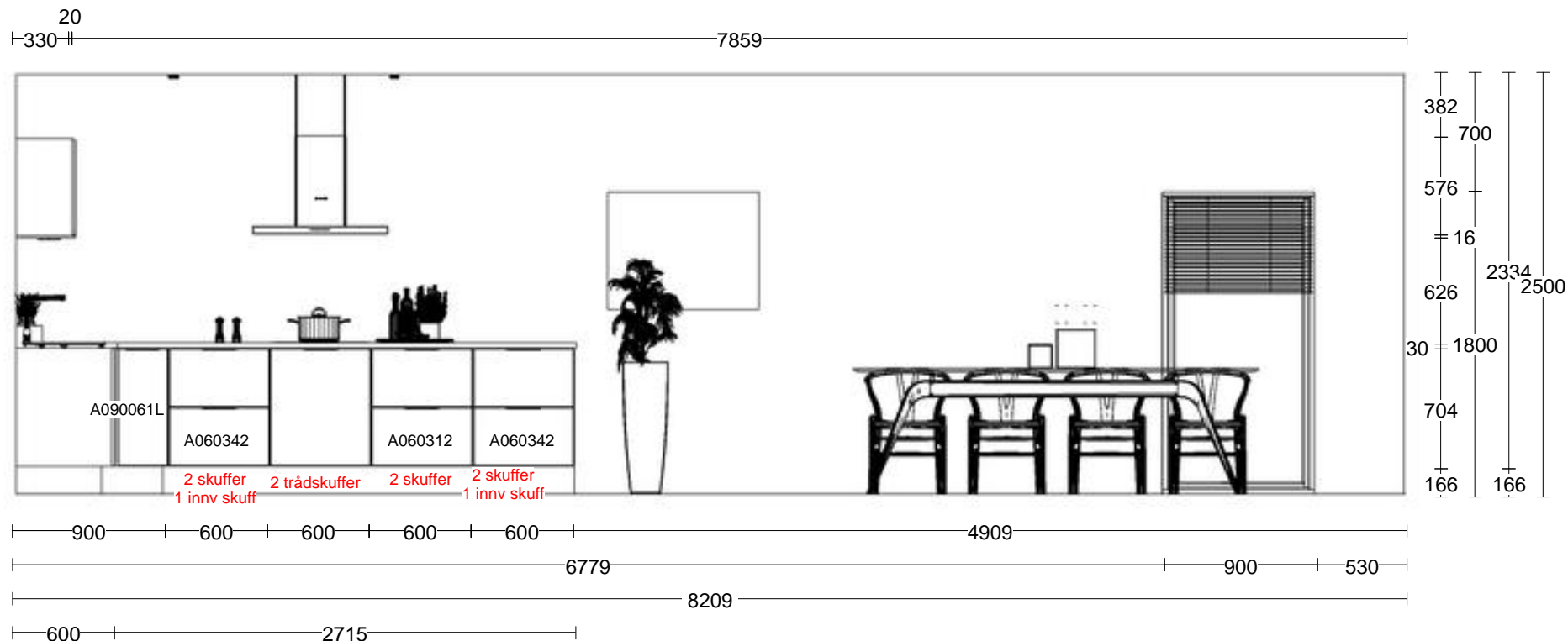
Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107866 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 3 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type A ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er eksklusiv) Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	




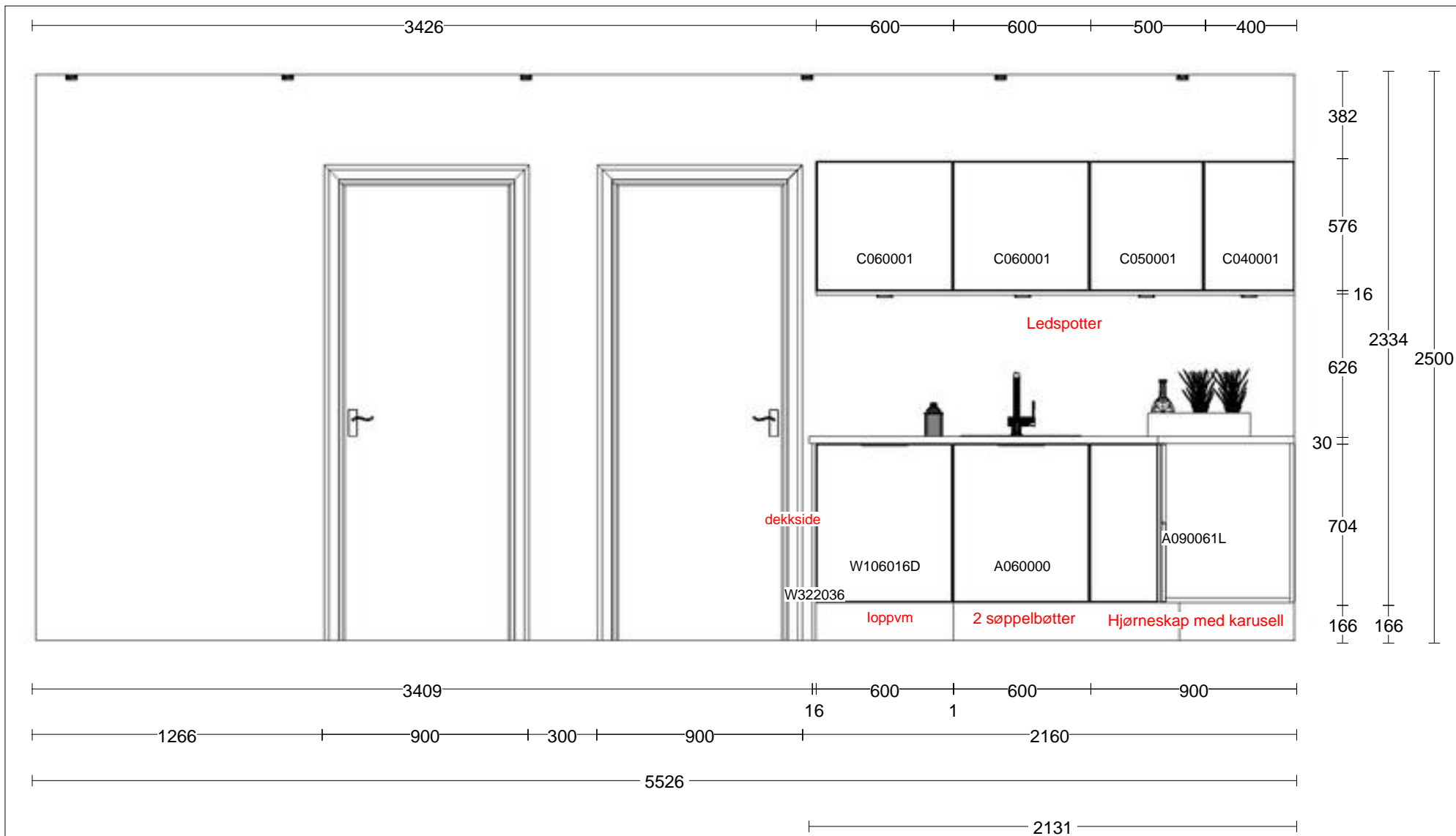
Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107867 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type B-C-D ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2021 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	




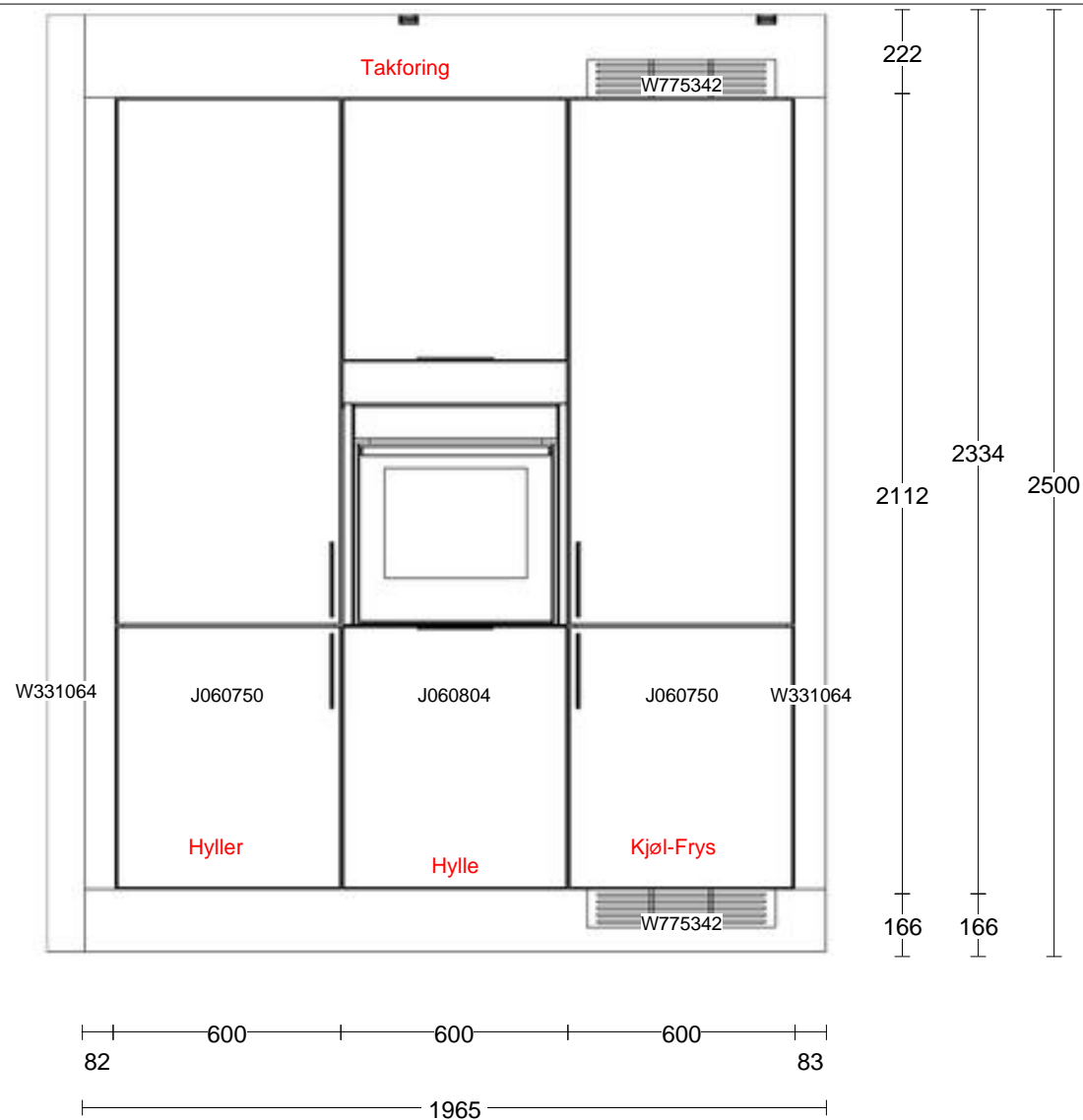
Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107867 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 4 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedagsheia Type B-C-D ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	



Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107867 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 4 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type B-C-D ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	




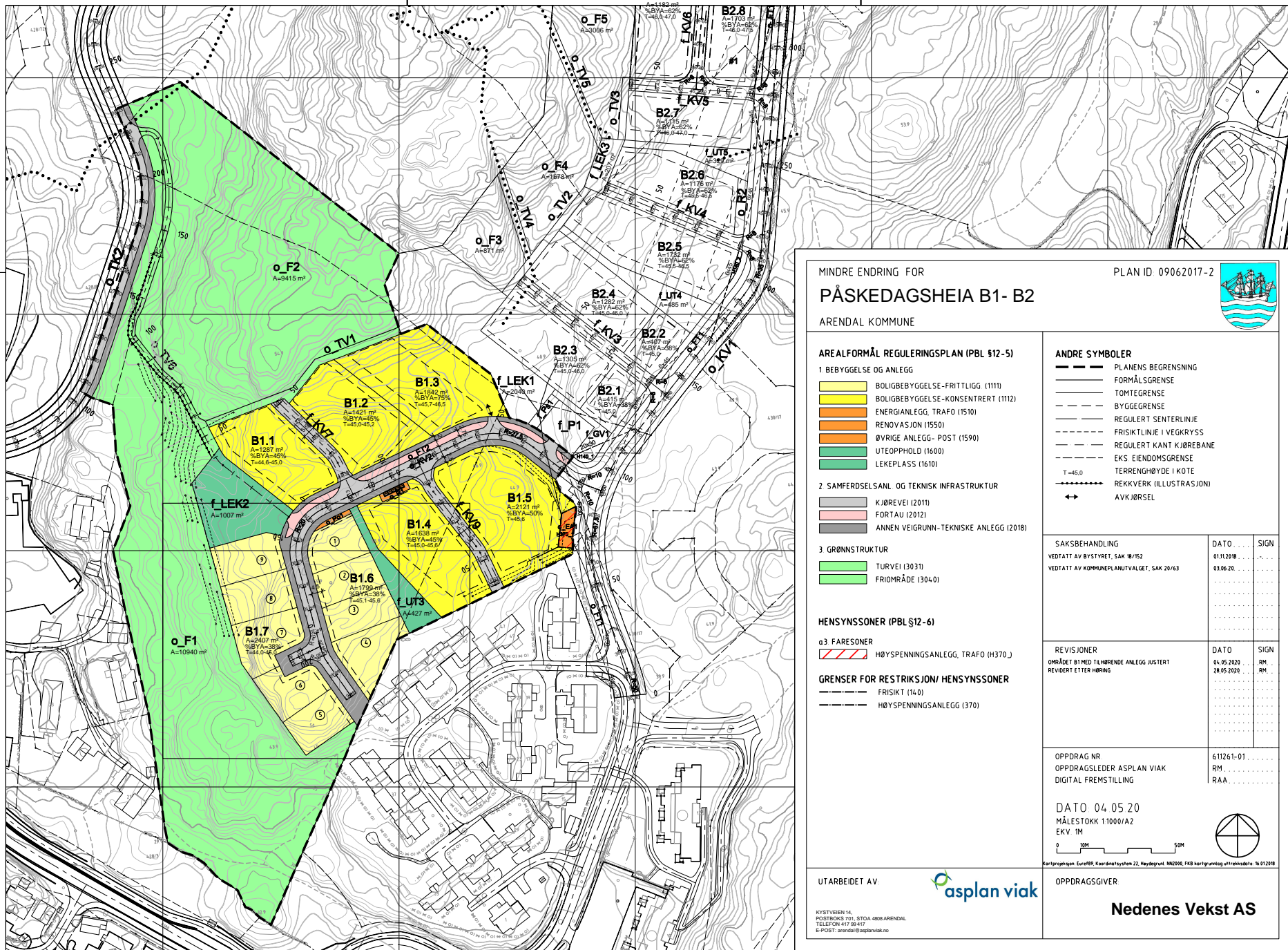
Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107867 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type B-C-D ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er ekskl) Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	



Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal Selger: Renate Kubica Høyland	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107867 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2022-01-17 Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Lev. uke/år: 0 2021 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	 www.hth.no
Påskedaagsheia Type B-C-D ,			



Kunde/Leveringsadresse: Påskedagsheia Bolig AS Vestre gt 2, 4836 Arendal	Butik: HTH Kjøkken Arendal A/S Frolandsveien 178 . 4848 Arendal	Info: Model: One Tillbudsnr: RH107867 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2022-01-17, Revisionsnr: 4 Opprettet: 2022-01-17	
Påskedaagsheia Type B-C-D ,	Selger: Renate Kubica Høyland	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2021 Tegningen er kun en visuel visn (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	



MINDRE ENDRING FOR
PÅSKEDAGSHEIA B1- B2
 ARENDAL KOMMUNE

PLAN ID 09062017-2



AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL §12-5)

- 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGG (1111)
 - BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT (1112)
 - ENERGIANLEGG, TRAFØ (1510)
 - RENOVASJON (1550)
 - ØVRIGE ANLEGG- POST (1590)
 - UTEOPPHOLD (1600)
 - LEKEPLASS (1610)
- 2 SAMFERDSLSANL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- KJØREVEI (2011)
 - FORT AU (2012)
 - ANNEN VEIGRUNN-TEKNISKE ANLEGG (2018)
- 3 GRØNNSTRUKTUR**
- TURVEI (3031)
 - FRIOMRÅDE (304-0)

ANDRE SYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT KANT KJØREBANE
- EKS EIENDOMSGRENSE
- TERRENGHØYDE I KOTE
- REKKVERK (ILLUSTRASJON)
- AVKJØRSEL

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- 03 FARESONER**
- HØYSPENNINGSANLEGG, TRAFØ (H370-J)
- GRENSER FOR RESTRIKSJON/ HENSYNSSONER**
- FRISIKT (14-0)
 - HØYSPENNINGSANLEGG (370)

SAKSBEHANDLING	DATE	SIGN
VEDTATT AV BYSTYRET, SAK 18/152	01.11.2018	
VEDTATT AV KOMMUNELANUTVALGET, SAK 20/163	03.06.20	

REVISJONER	DATE	SIGN
OMRÅDET BILHED TILHØRENDE ANLEGG AJUSTERT	01.05.2020	RM
REVIDERT ETTER HØRING	28.09.2020	RM

OPPDRAG NR	611261-01
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK	
DIGITAL FREMSTILLING	RAA

DATE 04.05.20
 MÅLESTOKK 1:1000/A2
 EKV 1M

UTARBEIDET AV

asplan viak

KYSTVEIEN 14
 POSTBOKS 701, 5104 4008 ARENDAL
 TELEFON 477 50 417
 E-POST: arendal@asplanviak.no

OPPDRAGSGIVER

Nedenes Vekst AS



Saksprotokoll

Reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 - forslag til endring av områdene B1.1 - B1.5

Arkivsak-dok.	20/513		
Saksbehandler	Gidske Houge		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget		03.06.2020	20/63

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, godkjennes endring av reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 som vist på vedlagt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 03.06.2020 sak 20/63

Møtebehandling

Votering

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommuneplanutvalget vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, godkjennes endring av reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 som vist på vedlagt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/513-11
Saksbehandler Gidske Houge

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	03.06.2020

Reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 - forslag til endring av områdene B1.1 - B1.5

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, godkjennes endring av reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 som vist på vedlagt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Vedlegg

Vedlegg 1 - Oversiktskart
Vedlegg 2 - Planbeskrivelse - 28.05.20
Vedlegg 3 - Forslag til plankart - 19.05.20
Vedlegg 4 - Reviderte bestemmelser med markering
Vedlegg 5 - Veiprofil
Vedlegg 6 - Innspill til endringen

Bakgrunn

Reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 ble vedtatt 1. november 2018. Som en del av første byggetrinn (B1) ble det lagt ut for salg eneboliger og leiligheter i blokk. Det har vist seg å ikke være markert for blokkleiligheter i området på det nåværende tidspunktet. Utbygger ønsker derfor å endre reguleringsplan på følgende punkt:

1. Fem delområder for blokkbebyggelse tas ut. Områdene åpnes i stedet for en variasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter.
2. Antall boenheter i B1.1 – B1.5 er endret fra 68-88 til 24-38, en reduksjon på 44-50 boliger.
3. Parkeringskjellere som var planlagt for blokkene tas ut. Det reguleres parkering ved hvert felt med adkomst fra nye felles adkomstveier.
4. Felles parkeringsplasser P2 og P3 er tatt ut.
5. Gangvei G1 er tatt ut og erstattet med turvei TV6. Standarden er endret fra 3,5 meters bredde og stigning 1:8 til 1,6 meters bredde og stigning 1:6. Krav til belysning og vintervedlikehold er tatt ut, og traseen er justert for å få mindre inngrep i terrenget.
6. Felles uteoppholdsareal UT1 og UT2 er tatt ut og felles uteoppholdsareal UT3 og TV1 er redusert i størrelse (kolonihage utgår).
7. Bestemmelse om maks høyde på mur 2,5 meter (naturstein) har fått et unntak: B1.5 kan ha en betongmur på 3,5 meter. Det er da krav om avslutning med skråning med beplantning på utsiden (3 meter til nabogrense). Skråningen skal avsluttes med en liten mur.
8. Ny bestemmelse om adkomst til toppen gjennom anleggsperioden.
9. Parkeringskrav senket fra 1,5 til 1,25 på «øvrige bebyggelse» (ikke enebolig).
10. Rekkefølgekrav til gangvei endres fra 1. bolig til bolig nr. 9
11. Rekkefølgekrav til nedgravd renovasjon endres fra første boenhet til bolig nr. 26
12. Rekkefølgekrav til LEK1, felles parkeringsplass og sykkelplass endres fra første boenhet til bolig nr. 36

Merknader

Endringene er varslet naboer og berørte parter. Det har kommet inn to merknader til forslaget.

Fylkesmannen i Agder, brev datert 22.05.2020

1. Fylkesmannen mener at endringene er omfattende. Det gis faglig råd om at endringene tas som en ordinær planprosess.
2. Åpen parkering ved boligene reduserer areal til uteopphold. Det anbefales å se på løsninger som bilfrie tun og samlet parkering for området.
3. Det burde tas mer hensyn til terrenget nå som bebyggelsen endres fra blokk til småhus.
4. Fylkesmannen ser ikke behovet for felles sykkelparkering. Det anbefales krav til sykkelparkering ved hver bolig.
5. Fylkesmannen mener det er uheldig at parkeringsplass og lekeplass grenser mot hverandre. Parkering bør skje under bakken.
6. Det anbefales at rekkefølgekravet for LEK 1 justeres slik at området blir opparbeidet også ved minste antall enheter. Videre er det ønske om arealregnskap for lekeplasser.
7. Det stilles spørsmål ved hvordan renovasjon skal løses for de første 25 boenhetene.
8. Fylkesmannen finner det positivt at gangvei er endret til turvei for å redusere inngrepet i terrenget.

Rådmannens kommentar:

1. *Det er fra sentralt hold signalisert et ønske om enklere og raskere planprosesser. Endring av boligtyper bryter ikke med formålet med planen. Rådmannen mener saken er godt opplyst.*
2. *Samlet felles uteopphold per boenhet økes ved endringen. I tillegg vil det være større privat uteopphold per boenhet enn ved gjeldende løsning. Parkeringskrav er også senket for konsentrert småhusbebyggelse.*
3. *For frittliggende eneboliger er det større mulighet til å bevare terreng. Konsentrert småhusbebyggelse vil ut fra tekniske krav også kreve stor grad av terrengtilpasning.*
4. *Sykkelparkeringen er knyttet til lekeplassen, ikke den enkelte bolig. Rådmannen mener dette er positivt da lekeplassen skal fungere for hele feltet. Krav til sykkelparkering er ikke endret. Det er krav om sykkelparkering for leiligheter, men ikke ved eneboliger og rekkehus.*
5. *Rådmannen kan ikke se at det er stor konflikt mellom parkeringen og lekeplassen. Lekeplassen skal opparbeides som illustrert i opprinnelig plan. Her er det mur og beplantning mellom lekearealet og boligarealet.*
6. *Krav til lekeplass er justert fra bolig 36 til bolig 33. Dette sikrer at lekeplassen blir opparbeidet sammen med delfelt B1. Arealregnskap følger under.*
7. *Renovasjon for boliger vil følge krav i kommunal forskrift. Avhengig av boligtype vil det være ved hver boenhet eller i fellesanlegg (fellesdunker).*
8. *Tas til orientering.*

Agder fylkeskommune, brev datert 25.05.2020

Fylkeskommunen mener i utgangspunktet det er uheldig å redusere antall boenheter i et nytt boligområde i nær tilknytning til Nedenes lokalsenter. Samtidig har vi ingen konkrete innvendinger til endringsforslaget hvor blokker erstattes med tett småhusbebyggelse.

*Rådmannens kommentar:
Tas til orientering.*

Rådmannens vurderinger

Boligtyper:

Mulighetene for endring av regulert blokkbebyggelse til variert småhusbebyggelse har vært diskutert med kommuneplanutvalget tidligere, og utvalget har stilt seg positiv til dette.

Arendal kommune har i arbeid med reguleringsplanen oppfordret til høy utnyttelse grunnet nærhet til lokalsenteret Nedenes. Leilighetene ligger også høyt og luftig med gode solforhold, flotte regulerte uteområder og tett på nærturterreng. Når leilighetene ikke er solgt forklares dette av utbygger med følgende forhold:

- Mange i 60-70 årene vil heller ha en mindre enebolig/tomannsbolig/rekkebolig med egen hageflekk og parkering for 2 biler. Hadde alle eneboligene hatt dobbel carport ville de blitt solgt svært raskt.
- Pris/kostnad for en ny leilighet med parkeringskjeller blir for høy i forhold til hva man får ved salg av en eldre enebolig i Arendal/området.
- «Bydelscenterkonseptet» går ikke «inn» hos kundene da avstanden til butikker fortsatt i praksis blir «bilbasert». Man kan ikke gå en kort tur, eller ned noen etasjer, til butikken. Kommunens definisjon av bydelscenter og tenkningen rundt dette har etter vår erfaring vært for «vid» geografisk og optimistisk idealistisk.
- Det er svært mange leilighetsprosjekter til salgs i Arendal, kundene har mye å velge mellom og svært «god tid».

Argumentene til utbygger støttes av resultatene fra innbyggerundersøkelsen. Det er fremdeles viktig at det bygges nye leiligheter i Arendal, da det er en stor overvekt av eneboliger, men det vil i tiden fremover være mer viktig å vurdere hvor disse skal plasseres enn det som har vært trenden de siste årene.

I tilfellet for Påskedagsheia ligger området nær Nedenes skole. Utbygging av området kan derfor oppfylle en annen av kommunens målsettinger, det å tilby barnefamilier gode boliger i kort avstand fra skolene. Endringen av reguleringsplanen bedrer denne muligheten.

Uteområder:

Endringene innebærer at to felles uteoppholdsareal (UT1 og UT2) tas ut, og at et tredje område (UT3) reduseres i størrelse. Gangvei TV1 reduseres slik at den kun omfatter arealet der selve turveien skal gå. Arealene er omgjort til boligformål i planforslaget. Uteoppholdsarealet var knyttet til blokkbebyggelsen. Boligtypene som nå planlegges har bedre tilgang til private uteområder, og behovet for å reguleres felles uteopphold er derfor i mindre grad tilstede.

Lekeplassene beholdes i samme størrelse som tidligere. Endringen her dreier seg om når kvartalslek LEK1 skal bygges ut. Dette er endret fra første boenhet til bolig nr. 33. De første boligene som bygges vil få tilgang til lekeareal på lekeplassen LEK2.

Med tanke på arealkravene i kommuneplanen er kravene fremdeles ivaretatt.

	Krav i KP	Reguleringsplan	Per boenhet	Etter endring	Per boenhet
Maks antall boenheter			137	87	
Uteoppholdsareal	15 m ² / boenhet	2.566 m ²	18,7	1.241 m ²	14,2
Lekeareal	25 m ² / boenhet	2.986 m ²	21,8	2.986 m ²	34,3
Sum	40 m ² / boenhet	5.552 m ²	40,5	4.227 m ²	48,6

Gangvei:

Utbygger ønsker å endre regulert gangvei da det er vanskelig å bygge denne uten at det gir store inngrep i området. Gangveien har i vedtatt reguleringsplan ikke universell utforming, men krav til vintervedlikehold. Dette setter igjen strenge krav til stigning og bredde. Endringene innebærer en reduksjon i standard både når det gjelder bredde og stigning. Rådmannen mener det er positivt å ta vare på mer av terrenget. Ny turvei vil få «trillestandard», dvs. det skal gå an å sykle og trille barnevogn der. Det vil bli laget rekkverk på de bratteste partiene. Samtidig endres krav til ferdigstillelse fra bolig 1 til bolig 9. Dette av praktiske hensyn, da de første boligene vil stå ferdig i august, og arbeidet med endringen har tatt noe lenger tid enn forventet.

Parkering:

Fjerning av kravet til parkeringskjeller er primært begrunnet med økonomi. Det er positivt med parkeringskjellere da de gir større grønne areal på bakkeplan. Ulempen er at utgiften fører til høyere boligpriser. Å kunne tilby rimeligere boliger er også en kommunal målsetting.

Reduksjon av parkeringskrav fra 1,5 til 1,25 for konsentrert småhusbebyggelse, samt fjerning av gjesteplasser P2 og P3, vil gi mindre parkeringsareal og er i tråd med ATP-tanken om å legge til rette for mindre privatbilisme.

Rekkefølgekrav:

Flere av gjeldende rekkefølgekrav er knyttet til at hele B1 skulle bygges ut som ett byggetrinn. Slik situasjonen er i dag er det bare B1.6 og B1.7 som bygges. De første boligene skal ferdigstilles i august. Boligene er da sikret adkomst, renovasjon og lekeplass. Rekkefølgekravene som ønskes justert er tidspunkt for opparbeidelse av snarveien ned til Nedenes senter, kvartalslekeplassen og tilhørende parkering for sykkel og bil, samt nedgravde renovasjonsanlegg.

Gangveien / snarveien vil stå ferdig før det gis brukstillatelse til flere enn 8 boliger. Kvartalslekeplassen med tilhørende parkering skal være etablert før det gis brukstillatelse til flere enn 32 boliger. Nedgravd renovasjon skal være etablert før det gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger. Rådmannen mener endringene er akseptable, og at de første boligene er sikret nødvendige tjenester i området.

Andre endringer:

- Bestemmelse om maks høyde på mur 2,5 meter (naturstein) er justert ved at område B1.5 kan ha betongmur på 3,5 meter. Høydeforskjellen er i sørøst og fremgår av plankartet. Det ligger en bolig sør for dette feltet. For å dempe landskapseffekten av betongmuren er det da krav om at betongmuren avsluttes med skråning med beplantning. Skråningen skal avsluttes med en liten mur. Tiltaket er illustrert i planbeskrivelsen på side 20.
- Endring av krav om tidlig opparbeidelse av Lek1 innebærer også at adkomst til Påskedagsheia vil være hindret i en lengre periode. Det er derfor satt inn en ny bestemmelse som sikrer adkomst til toppen gjennom anleggsperioden.

Driftsmessige konsekvenser

Endringene vil ikke medføre noen økte driftsmessige utgifter.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at kommunepanutvalget vedtar endringene som foreslått.

Saksfremlegget er godkjent av kommunalsjef Geir Skjæveland 28. mai 2020.

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

(Selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig)

Bustadoppføringslova (buoff.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen • Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Påskedagsheia Trinn 3

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-postadresse			
<input type="text"/>			

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-postadresse			
<input type="text"/>			

og

Selger (entreprenør)			
Navn	Organisasjonsnr.		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-postadresse			
<input type="text"/>			

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker			
Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre			
For selger			
Etternavn	Fornavn		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler.

Meglerforetak	Organisasjonsnr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ansvarlig megler	
<input type="text"/>	

3 Boligen, Hefstelser

3.1 Boligen

Kontrakten gjelder kjøp av ny, selveid, bolig med adresse Påskesvingen *

Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn tomten (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

b) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

3.2 Tomten

Eiet tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr. 430/138

i Arendal kommune.

Opplysning om tomtens areal: *

3.3 Heftelser

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for tomten datert * , og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser.

Tomten er regulert i henhold til plan av Påskedagsheia B1-B2 planid 09062017-2 datert 01.11.2018

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.08.2022 (dato)
- Det tas forbehold om at det er gitt byggelånsfinansiering (byggelån) innen 31.08.2022 (dato)
- Det tas forbehold om at 2 (antall) boliger av totalt 4 boliger er solgt innen 31.08.2022 (dato)

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

- Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn 1/2 rettsgebyr.

5 Vederlag, betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling, indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr 5 090 000,00 inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 1 100 000,00

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte	kr	585,00
Tinglysningsgebyr pr. panterett	kr	585,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	172,00

Dokumentavgift kr 27 500,00

Annet: kr

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør, Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto *

Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbrukeren for forbrukerens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukerens bank må foreligge. Opptjente renter på forbrukerens innbetalinger tilfaller forbrukeren frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buoff. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger 1/2 rettsgebyr

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

Forskudd	kr	100 000,00
90% ved overtagelse	kr	4 990 000,00
	kr	
Ved overtakelse, (min. 10% av kontraktssum)	kr	
Total kontraktssum	kr	5 090 000,00

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buoff. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buoff. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stans arbeid og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buoff. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering, Forsinket betaling

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget, eksklusivt vederlag for tomten, skal indeksreguleres ved bruk av:

- Statistisk sentralbyrås indeks for "Enebolig i tre, byggarbeid unntatt stein, jord- og sementarbeid".

Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden selgeren starter byggarbeidene over grunnmur.

Endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter etter det aktuelle tidspunktet gir ikke rett til endring av kontraktens priser.

Indeksreguleringen skjer ved bruk av følgende formel:

$$e = A \frac{t-t_0}{t_0}$$

der e er indekstallet, A er vederlaget, t er indekstallet i den måneden selgeren starter sine arbeider, og t₀ er indekstallet som kontraktens priser er basert på.

Dette indekstallet er

og gjelder (måneder og år)

Dette indekstallet skal ikke være eldre enn tre måneder regnet fra selgerens underskrift av dette kontraktsdokumentet. Dersom det oppgitte indekstallet er eldre enn tre måneder, skal indekstallet korrigeres tilsvarende uten regulering av vederlaget.

5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42. Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglersprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skrivning av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter avtaleinngåelsen. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Garantien skal utgjøre kr som tilsvarer minst 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr som tilsvarer minst 5 % av vederlaget og gjelde i fem år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren skal senest 14 dager etter kontraktsinngåelsen

stille sikkerhet i form av

for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr . Det skal ved fastsettelsen av den sikkerheten forbrukeren stiller, tas hensyn til avtalt forskuddbetaling.

Selgeren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2.
- forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

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 dagmukt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillelsesfristen 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.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmukt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter overtakelsen. Kjøperen skal ved overtakelsen tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør

10.1 Overtakelse

10.1.1 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- hvem som er til stede,
- eventuelle mangler som påvises,
- frist for utbedring av påviste mangler,
- hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buoif. § 49, jf. 5.6,
- tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- reklamasjonsfristene starter å løpe,
- eventuell dagmukt stanser,
- selgeren får krav på sluttoppgjør,
- forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buoif. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buoif. § 57 annet ledd.

10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buoif. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buoif. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale kr (inntil 90 %) i forskudd til meglers klientkonto senest Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til overtakelse og fullt oppgjør finner sted. Som sikkerhet for forskuddsbetalingen kan boligen etter denne kontrakt ikke pantsettes. Vedrørende renter ved tilbakebetaling vises det til 4.3.

Restvederlaget på kr skal innbetales til meglers klientkonto senest (dato).

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til eierseksjonboligen er tinglyst på forbruker og forbruker har overtatt.

Opgjør skjer som angitt i 5.3.

11 Mangler, Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

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

12 Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buoif. § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1, som utgjør kr

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buoif. §§ 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buoif. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

14 Ettårsberøring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til berøring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buoif. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 Særlige bestemmelser

Tillegg til punkt 9, Entreprenørens tidsfrister:

- Ved inngåelsen av denne kontrakten er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis prosjektet tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør, hos entreprenør eller hos andre aktører i prosjektet. Tidspunktet i avtalens punkt 9.1 er derfor ikke bindende for entreprenøren, og utløser ikke krav på dagmukt, dersom overskridelse skyldes følgene av koronavirus og/eller entreprenør har krav på tilleggsfrist etter buoif. § 11. Entreprenør skal varsle forbruker dersom det oppstår forhold knyttet til koronavirus som medfører at nevnte tidspunkt forskyves.

Ref. kontraktens pkt. 5.5 vedrørende indeks: Indeksreguleringen begrenses til 4,5% av kjøpesummen

- Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden medfører betydelig risiko og kan kun foretas etter forutgående avtale med prosjektansvarlig/prosjektleder.

- Forbruker plikter å gi Selgers folk adgang til boligen etter overtakelse innenfor normal arbeidstid (kl. 7-16) til ev. mangelsutbedring, slik at dette kan skje på en rasjonell måte.

- Selger kan benytte opplysninger om salget, herunder personopplysninger, til statistikkformål internt i OBOS-konsernet samt Arendal Boligbyggelag.

- Selger fraskriver seg ansvar for ev. forekomst av skjeggkre i boligen; ref. vedlegg til kontrakt utarbeidet av Boligprodusentenes Forening.

-Selger forbeholder seg retten til å benytte illustrasjoner og bilder av boligen i forbindelse med sin markedsføring. Det vil ikke bli referert til verken kundenavn eller adresse.

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B					<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					
• fasadetegning						<input type="checkbox"/>
• snittegning						<input type="checkbox"/>
• plantegning						<input type="checkbox"/>
• kjøkkentegning						<input type="checkbox"/>
Grunnbokskrift med angivelse av heftelser	D					<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E					<input checked="" type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F					<input checked="" type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G					<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	H					<input type="checkbox"/>
Målebrev	I					<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	J					<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	K					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	L					<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	M					

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i _____ to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Påskedagsheia Bolig AS

Underskrift selger

Underskrift forbruker

Hos oss kan du ringe rett til din rådgiver!



Nadine Bristow
Mobil: 48 22 50 40
nb@skagerraksparebank.no

Kent Nilssen
Mobil: 90 71 25 11
kn@skagerraksparebank.no

Som kunde i Skagerrak Sparebank får du din egen personlige og engasjerte rådgiver som bryr seg om deg.

Alt på ett sted.
Finansiering, forsikring, sparing og plassering.

Velkommen til en bank som har tid til deg.



I januar 2017 slo Bamble Sparebank og Kragere Sparebank seg sammen og etablerte Skagerrak Sparebank.
En foroverlent og konkurransedyktig bank.

I samarbeid med:
aktiv. **eika.**
EIENDOMSMEGLING FORSIKRING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

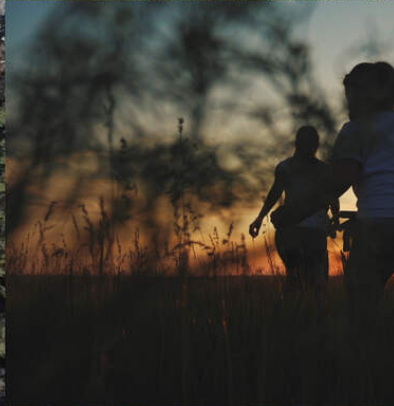
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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





www.paskedagsheia.no

aktiv.
Nybygg