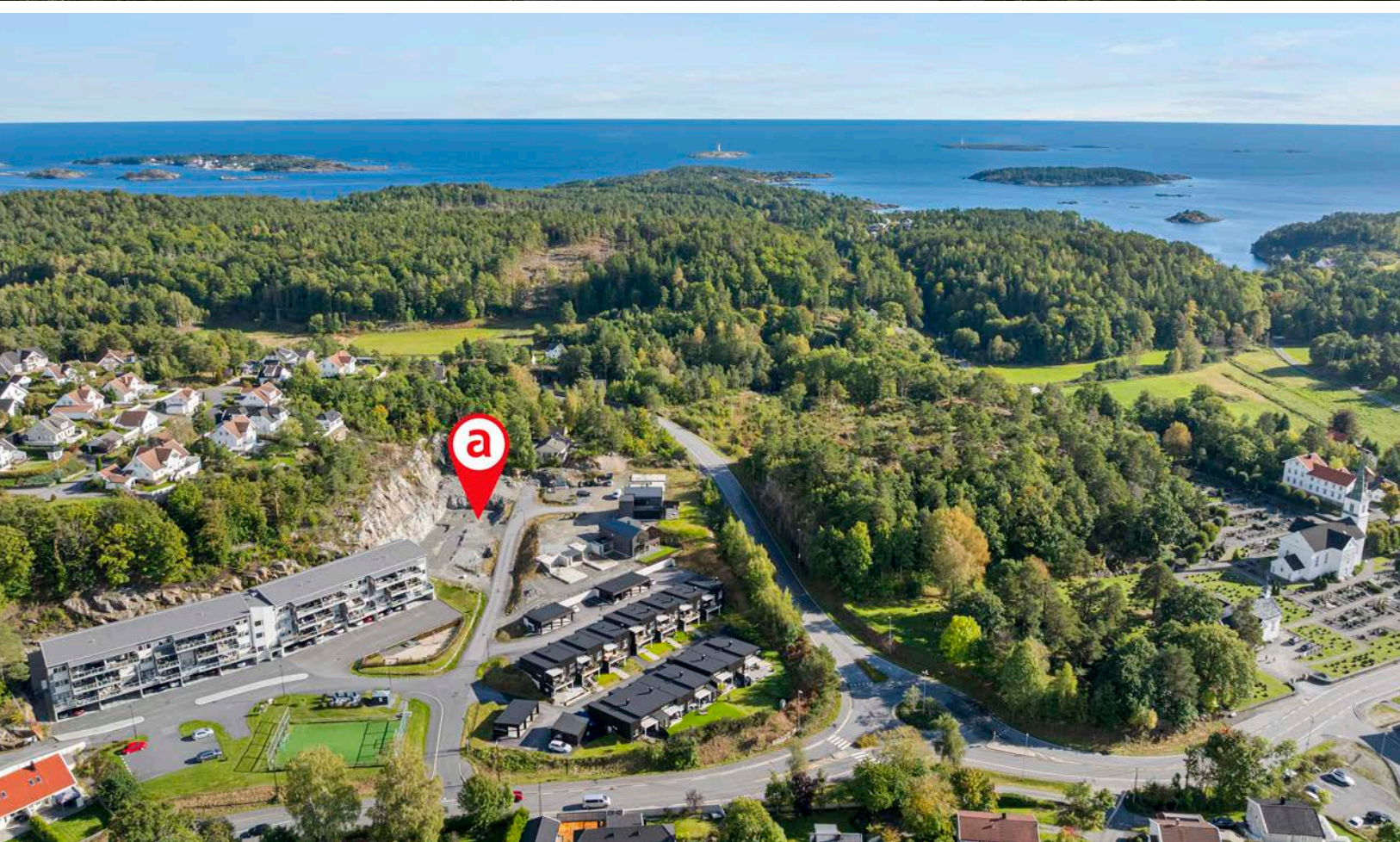


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
Leif C. de Presno/Gina Jørgensen

Mobil 472 01 274 / 472 01 275
E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 3 065 000 - 5 990 000
Omkost. fra - til: 15 960 - 23 890
Selger: Kirkeveien 137 AS

Org.nummer: 912482006
Eiendomstype: - Ukjent -
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 50.1 - 91.5 m²
BRA total: 55.1 - 96.5 m²
Tomt: 2300m²
Matrikkel: gnr. 305, bnr.1162 / 1166
Oppdragsnr: 1409255053
Sist oppdatert: 20.02.2026

Hisøy - Nye, moderne eierleiligheter med vestvendt og solrik beliggenhet!

Et nytt og spennende prosjekt er under utvikling. Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy med flotte turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved. Her er det jevnlig bussforbindelse til og fra Arendal sentrum. Nær apotek samt dagligvarebutikker med langåpent samt post i butikk. Gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flere barnehager i nærområdet

Det vil bli oppført 17 leiligheter med variable størrelser og prisklasser, alt fra 50 kvm til 92 kvm! Hele fasaden får en vestvendt beliggenhet og samtlige leiligheter får privat balkong hvor man kan nyte den siste kveldssolen! Bygget blir liggende innerst og øverst med fint utsyn over området rundt, og uten noen form for gjennomkjøring.





Sentral, sjønær og solrik beliggenhet!



Store vindusflater gir gode lysforhold og fint utsyn mot områdene rundt!

Leilighetene leveres listfrie i overgang vegg/tak. Vinduer og balkongdører er også listfritt for et moderne preg. Flott enstavs eikeparkett på gulv i alle oppholdsrom!



Kjøkkenet leveres med Strai Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer



Leilighetene får en flott og solrik beliggenhet øverst i feltet!

Kirkelia

Generell informasjon

Om prosjektet

Et nytt og spennende prosjekt er under utvikling. Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy med flotte turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved. Her er det jevnlig bussforbindelse til og fra Arendal sentrum. Nær apotek samt dagligvarebutikker med langåpent samt post i butikk. Gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flere barnehager i nærområdet

Det vil bli oppført 17 leiligheter med variable størrelser og prisklasser, alt fra 50 kvm til 92 kvm! Hele fasaden får en vestvendt beliggenhet og samtlige leiligheter får privat balkong hvor man kan nyte den siste kveldssolen! Bygget blir liggende innerst og øverst med fint utsyn over området rundt, og uten noen form for gjennomkjøring.

Bygget får et tidsriktig og moderne uttrykk, og blir oppført i en kombinasjon av tre/betong. Det er lagt vekt på store vindusflater som vil maksimere lysforholdene! Balkonger med glassrekkverk ivaretar både lys og utsikt samtidig som det skjermer for eventuell vind. Leilighetene vil bli oppført med en tidsriktig og moderne utforming, god standard og praktiske planløsninger. Her vil det også være mulighet for

variasjoner utfra ønsket bruk. Eksempelvis kan det på noen leiligheter velges større stue, ett mindre soverom - eller motsatt. Disse valgene kan tas utfra egne behov. Også mulighet for tilvalg/endringer innenfor gitte rammer.

Det vil bli etablert et fellesrom i underetasje med tilhørende bad. Dette kan benyttes som gjesterom til besøkende dersom man ikke har plass i leiligheten, felles møterom, trimrom eller lignende.

Mulighet for kjøp av carport klargjort for å tilkoble elbil lader. En sportsbod til hver leilighet.

Det vil bli lagt vekt på fine uteområder med grøntarealer, lekeplass samt sykkelparkering. Carporter og gjesteparkeringsplasser blir asfaltert.

Prisinformasjon

Pris fra kr. 3.065.000,- + omkostninger. Se prisliste og oversikt over ledige leiligheter for detaljer informasjon.

Beliggenhet og adkomst

Leilighetene vil få en meget sentral og solrik beliggenhet på His. Hele fasaden blir vendt mot vest, og solen vil man ha på terrassen til langt på kveld! Høyt og frittliggende innerst og øverst, uten noen form for gjennomkjøring!

Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy med flotte turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter.

God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved. Her er det jevnlig bussforbindelse til og fra Arendal sentrum. Nær apotek samt dagligvarebutikker med langåpent samt post i butikk. Gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flere barnehager i nærområdet.

Hisøy har også eget Legesenter og lokal pub i Kolbjørnsvik. Her går det også ferge til sentrum med flere avganger i timen.

Adkomst: Fra Arendal mot Hisøy. Ta inn ved rundkjøring mot Hisøy kirke. Ta deretter til venstre i neste kryss ved kirken, og kjør opp bakken til rundkjøring. Kjør rett frem mot Kirkeveien i rundkjøringen, Kirkelia ligger inn til høyre.

Areal fra - til

BRA - i: 50.1 - 91.5 m²

BRA - e: 5 - 5 m²

Fellesareal i bygg

Det vil bli etablert et fellesrom i underetasje med tilhørende bad. Dette kan benyttes som gjesterom til besøkende dersom man ikke har plass i leiligheten, felles møterom, trimrom eller lignende.

Garasje/Parkering

Mulighet for kjøp av carport. Pris pr. plass er kr. 185.000,-.

Denne leveres klargjort for montering av elbil lader. Dette kommer som tillegg og må bestilles av den enkelte beboer i tilvalgsrunder. Det vil være handicaplasser tilgjengelig i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har

særskilt behov for dette, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass uten særskilt rett til en slik plass, forplikter seg til og måtte avgi denne mot tildeling/ bytte til alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plassen. Sykkelparkering ivaretas i fellesanlegg kjeller i tillegg til gjesteparkering for sykler i uteområdet.

Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplasser, herunder størrelse og utforming av disse, vil måtte hensynta byggets grunnleggende konstruksjoner, herunder ved bruk av bæresøyler. Utbygger vil tilstrebe å finne en hensiktsmessig balansegang mellom bygningsmessige forhold, utforming av parkeringsplasser og et hensiktsmessig antall parkeringsplasser. Bredde og utforming av parkeringsplasser følger av funksjonskrav i teknisk forskrift. Parkeringsplassenes bredde og utforming vil variere i størrelse. Noen få parkeringsplasser vil kunne avvike fra anbefalt minimum størrelse som følger av ulike veiledere. Ved noen plasser vil det forekomme søyler.

Utbygger forbeholder seg retten til fritt å tildele parkeringsplasser. Denne tildelingen utføres når utbygger anser det som hensiktsmessig.

Solforhold

Hele fasaden blir vendt mot vest, og solen vil man ha på terrassen til langt på kveld!

Boder

Det leveres egen sportsbod i kjeller til den enkelte leilighet. Det leveres lys og stikkontakter på fellesanlegg i den enkelte bod. Rørføringer og kanaler i bodeareal kan

forekomme.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 18 - 24 mnd fra datoen selger melder om oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillingstidspunkt og innflyttingstidspunkt tilsvarende.

Senest 90 dager før overtakelse vil Selger innkalle til overtakelse. Denne innkallingen vil da gjelde som tidspunkt for overaktelse, jf. Bustadsoppføringsloven § 15.

Om overtakelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtakelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelse i buofl. §18 til anvendelse.

Forsikringsselskap

Selger plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelse.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2300 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomten er under fradeling, og det gjenstående arealet etter fradeling vil være ca. 2300 kvm. Se kart i salgsoppgaven. Tomten leveres ferdig opparbeidet iht. utomhusplan.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt med tilhørende overtakelsesforretning for disse arealene

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

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres komplett iht. tegning fra Strai Kjøkken Arendal med integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, kombinert kjøl/frysenskap, induksjon koketopp og stekeovn.

Bad

Bad leveres med fliser på gulv og vegg. Det leveres 60 x 60 flis på både vegg og gulv. Leveres med servant i innredning, vegghengt toalett samt innfellbare dusjvegger av laminert glass. Vannbåren varme i gulv.

Andre oppholdsrom

Gulv
En stavs eikeparkett leveres i stue, kjøkken, soverom og bod.
Flislagt gulv på bad, toalettrom og entre.

Vegger

Gipsplater, sparklet og malt NCS S0502Y (Bomull).

Man kan her velge 2 farger valgfritt. Endringer utover dette blir tilvalg.

Himling

Gipshimling, sparklet og malt NCS S0502Y (Bomull).

Listverk

Leilighetene leveres listfrie i overgang vegg/tak. Vinduer og balkongdører er også listfritt for et moderne preg.

Innvendige dører

Leveres med en slett overflate NCS S0502Y (Bomull).
Utforinger og gerikt i MDF eller tre, malt NCS S0502Y (Bomull).

Det henvises for øvrig til Leveransebeskrivelse som er vedlagt prospekt. Det anbefales å lese denne nøye for ytterligere detaljer og beskrivelse.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres ikke garderober eller innredninger. Skap/skyvedørsgarderober og innredninger som er stiplet på tegninger leveres ikke, men er å anse som møbleringsforslag og utføres eventuelt som tilvalg for den enkelte kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Konstruksjon

Leilighetene oppføres med bærekonstruksjon i

betong og stål. Innervegger utføres med stål-/tre stendere og kles med gipsplater. Fasadene vil få tre kledning, fasadeplater og murpuss. Utvendige rekkverk på balkonger i hoved fasade leveres som glassrekkverk med stolper og håndløper i lakkert stål eller lakkert aluminium. Rekkverk i svalganger leveres i glass eller stål. Rømningsveier innelukket med trapper av stål.

Fasade

Fasadene vil få tre kledning, fasadeplater og murpuss.

Yttertak

Taktekking produseres og leveres som kompakttak eller tilsvarende. Utvendig tekking med godkjent asfalt papp.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Betonggulv med gulv av impregneret treverk. Utvendige rekkverk på balkonger i hoved fasade leveres som glassrekkverk med stolper og håndløper i lakkert stål eller lakkert aluminium. Rekkverk i svalganger leveres i glass eller stål.

Trapper

Rømningsveier innelukket med trapper av stål.

Heiser

Det blir installert heis.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Separat aggregat plasseres i hver enkelt leilighet. Utgangspunkt for plassering blir i bod eller garderobe.

Sanitær

Det blir plassbygde bad med flislagte gulv og vegger. Størrelse på fliser 60 x 60. Vegghengt toalett samt dusj med innfellbare vegger av laminert glass. Servant i innredning.

Brannsikring
Det installeres boligsprinkling i alle leiligheter. For hver enkelt leilighet leveres ett håndslukkeapparat.

Dører og vinduer
Leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Lik inn- og ytterside3. Produsert av velkjent leverandør. Alle vinduer mot syd/vest forberedes for solavskjerming med tomrør og spikerslag screen kan bestilles som tilvalgt. Eventuelt soldempende glass.

Bodløsninger
Det leveres egen sportsbod i kjeller til den enkelte leilighet.

Postkasser
Det leveres 1 stk. postkasse pr. boenhet. Postkassene er tenkt plassert innenfor hovedinngangsdører i felles gangarealer.

Porttelefon og adgangskontroll
Det vil bli ringeklokker ved hovedinngangsdør samt komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet.

Kabel-TV/bredbånd
Det vil bli fremforhandlet avtale om leveranse av fiberlinjer inn i bygget. Detaljer rundt dette vil fremlegges når leverandør er valgt.

Energimerking
Det foreligger en energiberegning foretatt av Optimera AS. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest

og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.
El-anlegg
Belysning som angitt i romskjema. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Det monteres stikkontakt og lys på alle balkonger. I fellesarealer vil deler av el-anlegget bli utført som åpent anlegg. Det blir individuell avlesing av strømmåler for den enkelte leilighet. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder, utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter en omforent nøkkel av borettslagets styre. Endelige elektrotegninger vil bli fremlagt kjøper på et senere tidspunkt.

Oppvarming
Det blir vannbåren varme i gulv på vindfang, gang, stue, kjøkken og bad. Mulighet for tilpasninger av vannbåren varme/sonestyring dersom endring i romløsning soverom/stue. Dette er tilvalg.

Sameiet/økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er

folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Privat stikkvei fra Kirkeveien.

Tilbud på lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Forretningsfører
Bosør AS

Organisasjonsform
Et sameie vil bli etablert i forbindelse med ferdigstillelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn

2 seksjoner i et sameie.

Forretningsfører vil bli valgt ved etablering av Sameiet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 30,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, oppvarming av fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Forslag til fellesutgifter følger i utkast til budsjett som utleveres på forespørsel. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte.

Utgifter til TV/internettabonnement, eventuelt a-kontobeløp for varmtvann og oppvarming, samt eventuelt vedlikehold av parkeringsanlegg kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

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

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
23.05.1876 - Dokumentnr: 910004 - Utskifting
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette anses å kun ha historisk betydning.

30.01.1957 - Dokumentnr: 312 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1975 - Dokumentnr: 4305 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Aust- Agder Kraftverk
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1977 - Dokumentnr: 2038 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1980 - Dokumentnr: 5025 - Skjønn
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1982 - Dokumentnr: 3240 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:759
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1983 - Dokumentnr: 3960 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere
08.04.2008 - Dokumentnr: 278492 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1199757 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:759
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2017 - Dokumentnr: 55170 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel over eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2017 - Dokumentnr: 55214 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Vei, vann og avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Privat stikkvei fra Kirkeveien.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Arendal Kommune har gitt igangsettingstillatelse for hele tiltaket godkjent i rammetillatelse datert 21.3.2023.

Planområdet er regulert til blokkbebyggelse, BB1. Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser.

Legalpant

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

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). 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. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven 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. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er

ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

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

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer,

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

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

Betalingsbetingelser

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

Det betales kr. 100.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt. Dette må være såkalt fri egenkapital,

dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales i god tid i forbindelse med overtagelsen

Arealberegninger

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

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

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av avtalen:

- Igangsettelsestillatelse for byggarbeidene i samsvar med søknad
- Forhåndssalg av minimum 60 % av leilighetsprosjektets totale verdi.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest 31.12.26.

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

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.

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 usolgte enheter.
Tilvalg og endringer
Tilvalgsprosessen håndteres av utførende entreprenør. Muligheten for tilvalg er styrt av fremdriften i prosjektet, samt tidspunktet kjøper tiltrer kjøpekontrakten i byggeprosessen. Alle tilvalg skal være signert av begge parter, pris avtales på forhånd.

Det vil bli mulighet for tilvalg på flere leveranser etter særskilt avtale. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fag/leveranser.

Tilvalg er styrt av fremdriften på prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. 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.

Salg av kontraktsposisjoner
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. 35.000,- inkl. mva.

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

Avbestilling
Kjøp etter bustadsoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før Selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings – og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Viktig informasjon
Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av

nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Hvitvasking

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 48.750,- pr. kontrakt.

Tilrettelegging: kr. 18.750,-

I tillegg betaler selger påløpte utlegg i.h.t. avtale.

Kjøpekontrakt

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt

akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Gina Jørgensen

Eiendomsmegler/Partner

gina.jorgensen@aktiv.no

Tlf: 472 01 275

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer
991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Notater

Nabolagsprofil

Kirkelia 25 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Hisøyfaret Linje 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 5.2 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	4 min 2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	6 min 2.4 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	10 min 4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

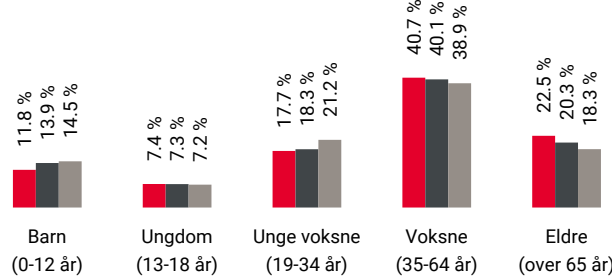
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	19 min 1.7 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	9 min 0.7 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



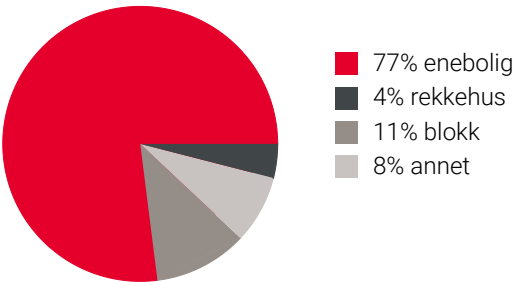
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Nyskogen balløkk og asfaltflate Ballspill	7 min 0.6 km
Skovlyst aktivitetsområde Ballspill	7 min 0.6 km
Medvind Trening	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	11 min

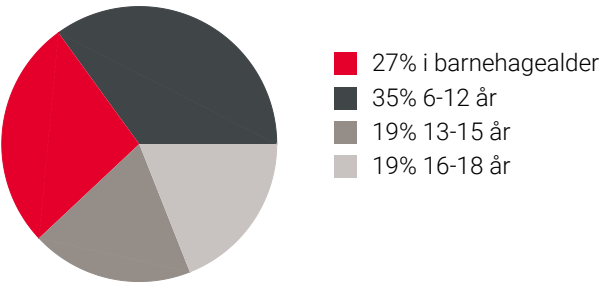
Boligmasse



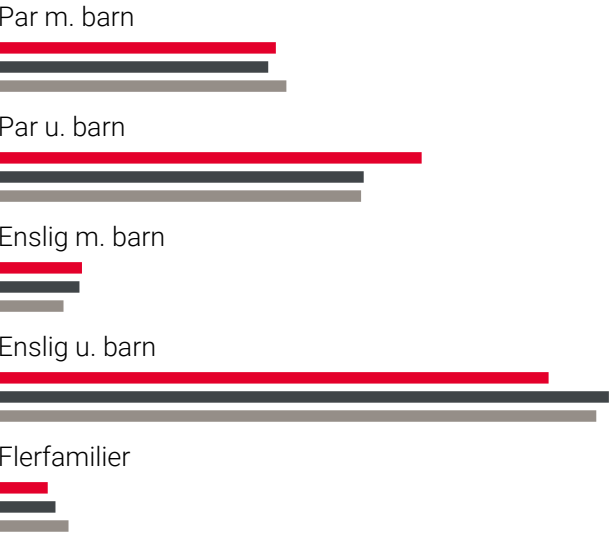
Varer/Tjenester

Maxis Senter	7 min
Vitusapotek Maxis	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



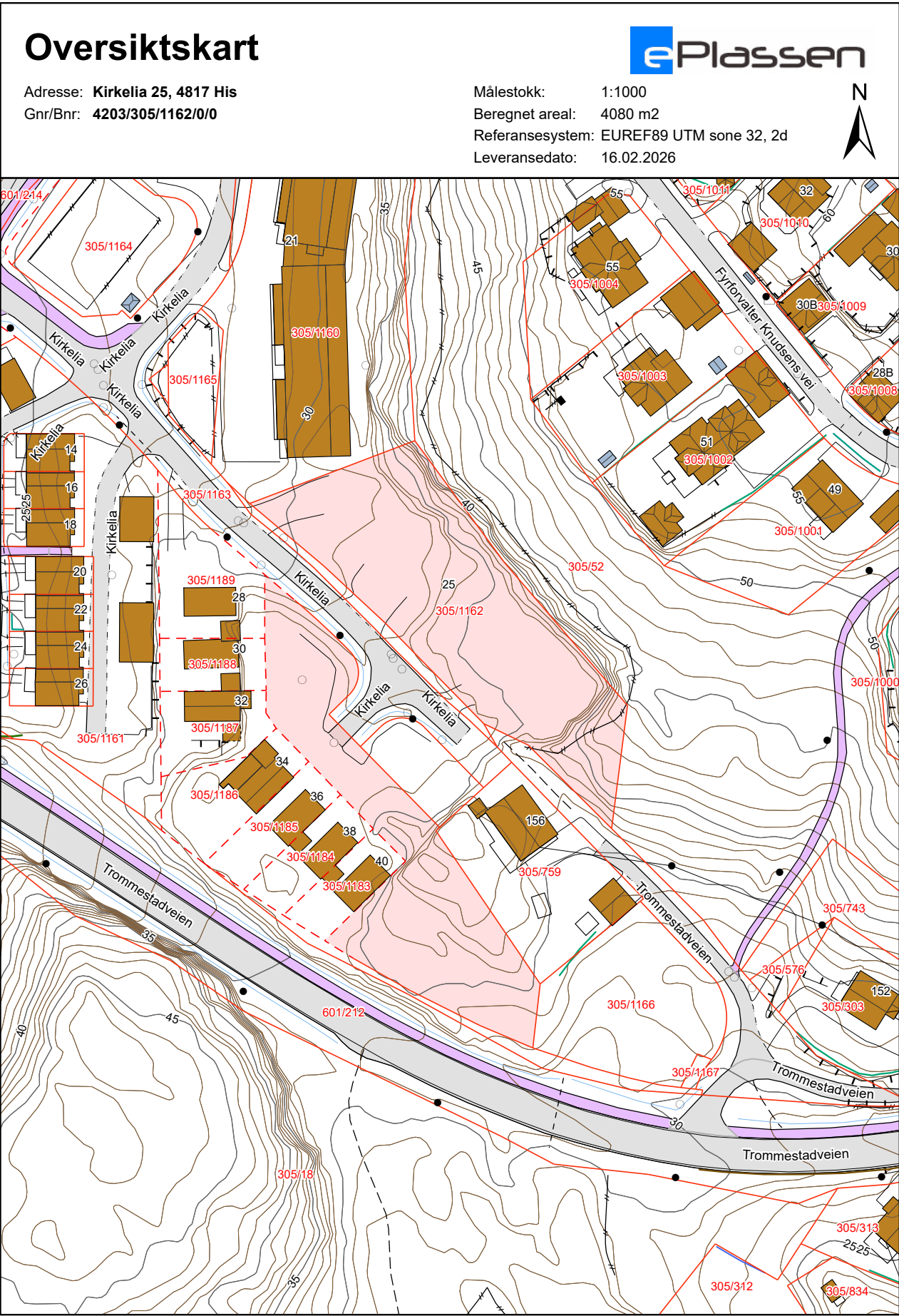
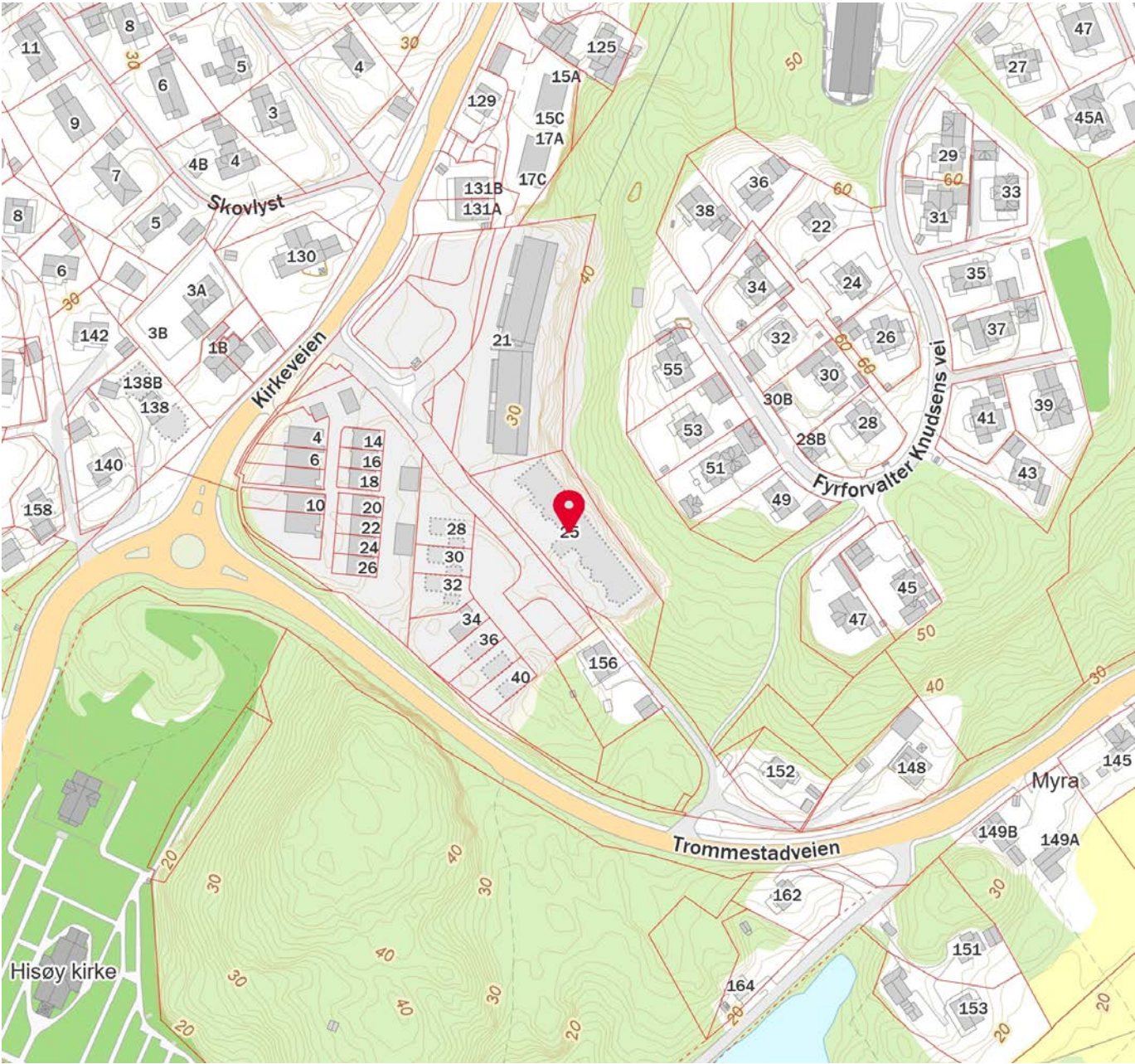
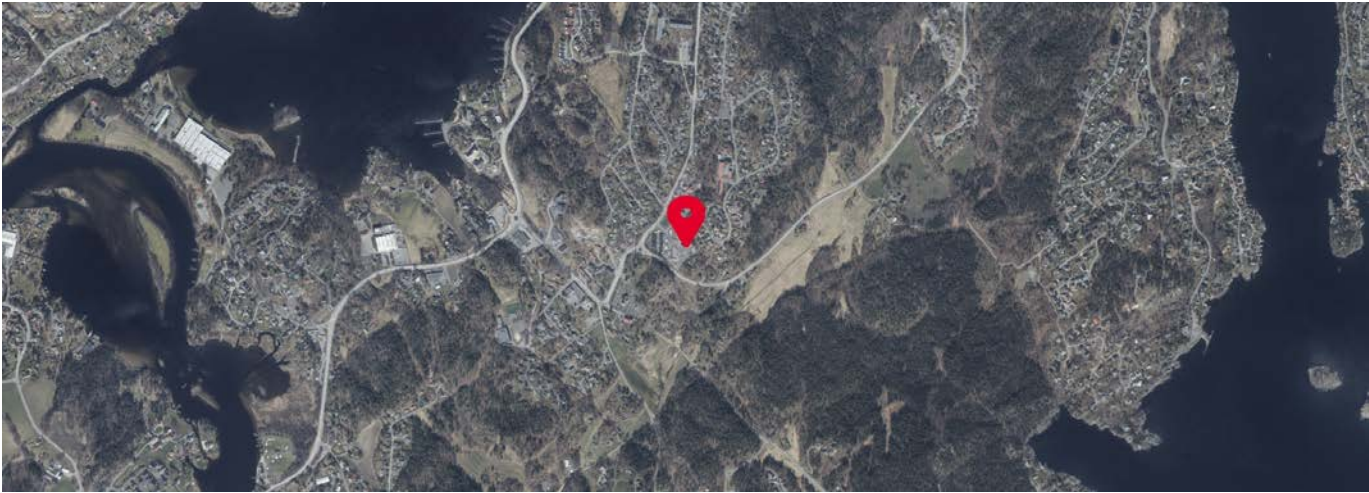
Familiesammensetning



0%	44%
Lystheia	
Arendal	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Matrikkelkart



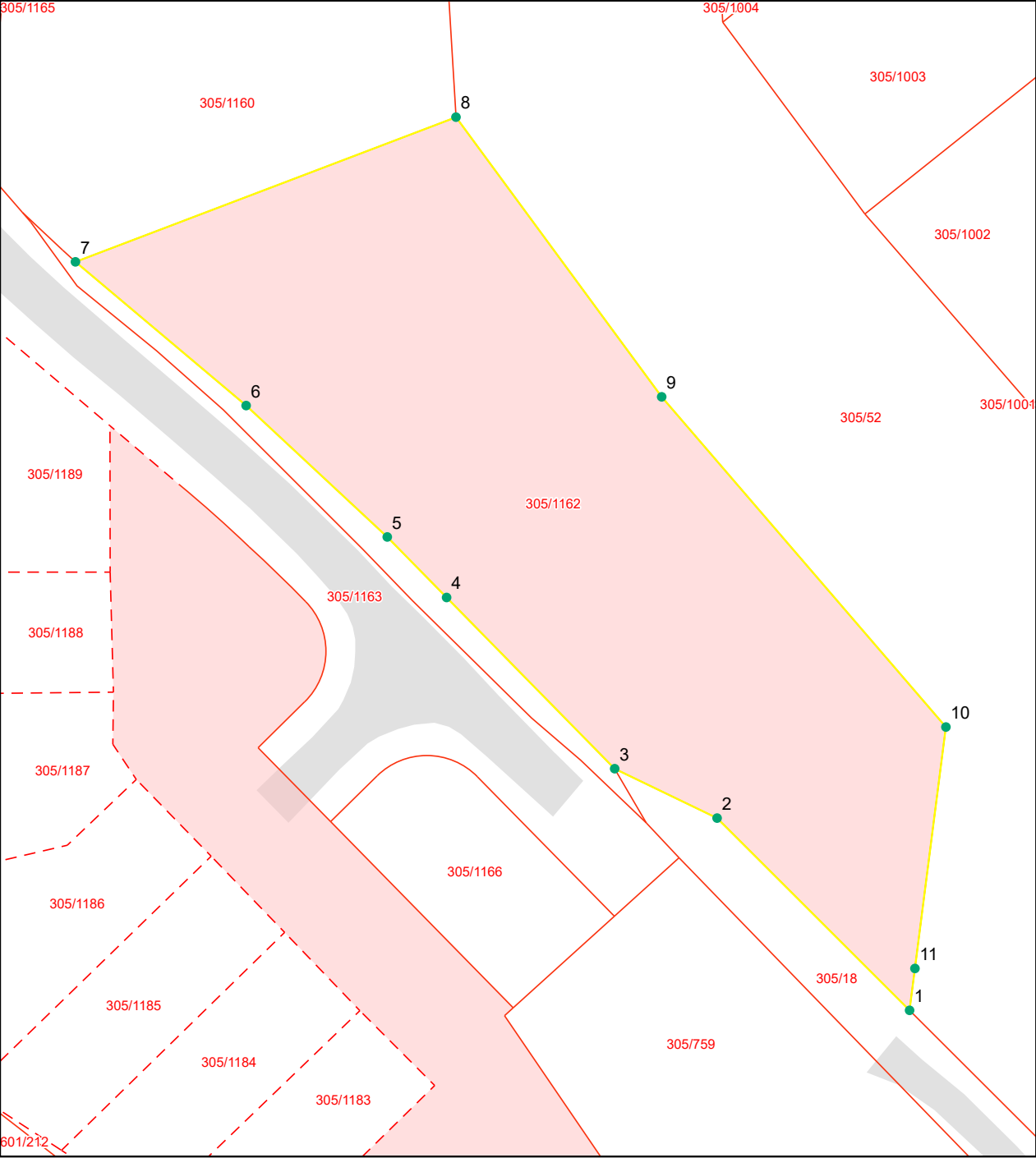
Adresse: **Kirkelia 25, 4817 His**
Gnr/bnr: **4203/305/1162/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2321 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.02.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2321 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6477132.72	485503.2	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	24.99	0
2	6477150.35	485485.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.44	0
3	6477154.88	485476.16	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	22.03	0
4	6477170.58	485460.75	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.78	0
5	6477176.13	485455.31	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	17.71	0
6	6477188.18	485442.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	20.49	0
7	6477201.36	485426.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	37.39	0
8	6477214.63	485461.61	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.89	0
9	6477188.98	485480.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	40.01	0
10	6477158.7	485506.53	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.36	0
11	6477136.56	485503.69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	3.88	0

Matrikkelkart



Adresse: **Kirkelia 25, 4817 His**
Gnr/bnr: **4203/305/1162/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 1759 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.02.2026

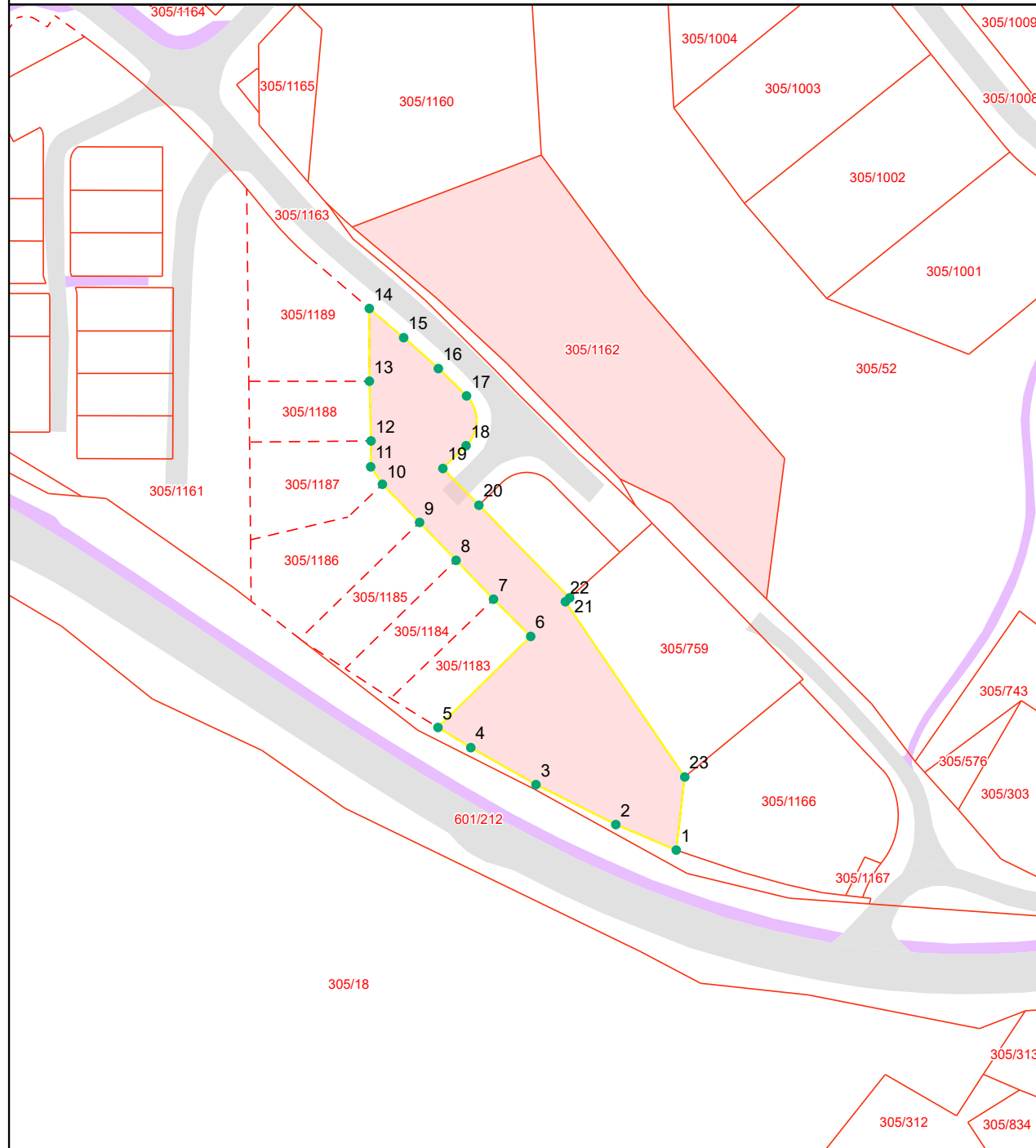


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1759 m²

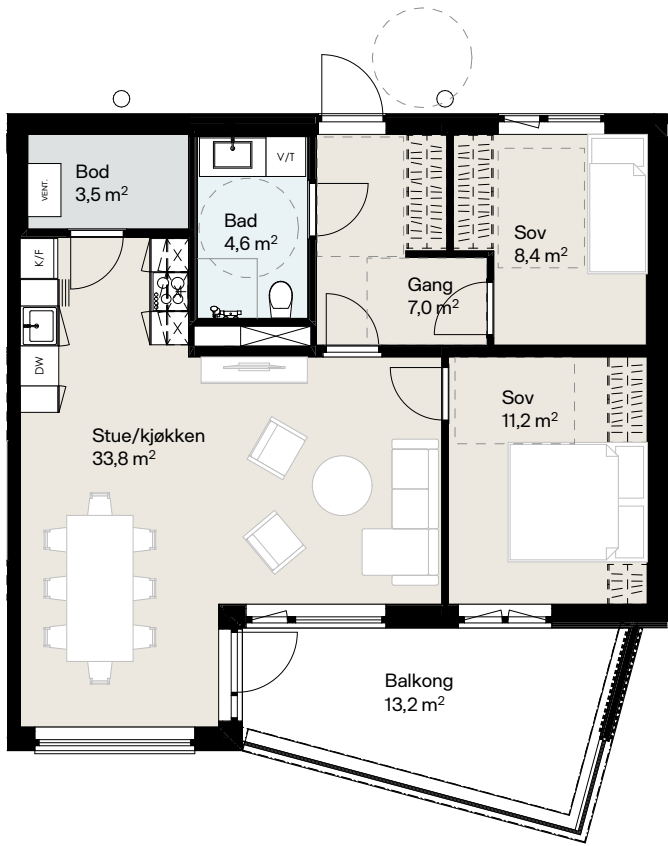
Arealmerknað:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6477086.41	485486.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	12.12	0
2	6477091.12	485475.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.5	0
3	6477098.49	485460.64	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.85	0
4	6477105.31	485448.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.12	0
5	6477109.03	485442.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	24.02	0
6	6477125.83	485459.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	9.72	0
7	6477132.69	485452.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	9.97	0
8	6477139.86	485445.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	9.72	0
9	6477146.86	485439.16	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	9.85	0
10	6477153.89	485432.3	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	3.88	0
11	6477157.11	485430.14	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	4.79	0
12	6477161.89	485430.2	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	11.04	0
13	6477172.91	485429.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	13.44	0
14	6477186.33	485429.89	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	20	8.33	0
15	6477180.94	485436.23	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.59	120.174
16	6477175.24	485442.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.25	120.416
17	6477170.2	485447.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.22	6.511
18	6477161.01	485447.74	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.01	0
19	6477156.81	485443.46	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.51	0
20	6477150.03	485450.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	23.96	0
21	6477132.95	485466.86	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.08	0
22	6477132.23	485466.06	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	39.19	0
23	6477099.9	485488.1	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	13.6	0

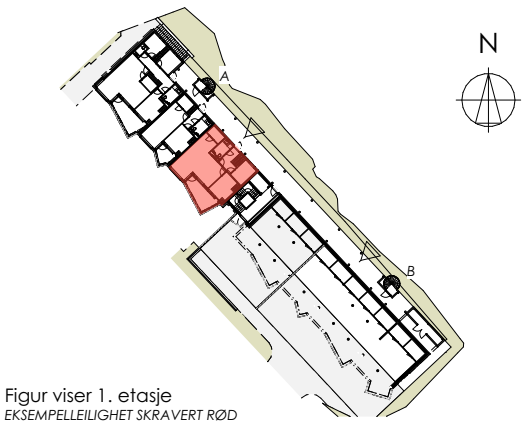
A101

BRA-i: 72,4 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 2 stk.
Plassering: 1. etasje
TBA: 13,2 m² balkong

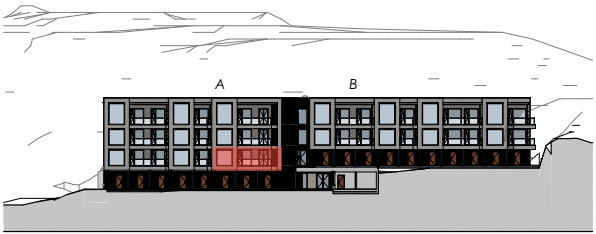


TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL

1:100 0 1 2 3 4 5



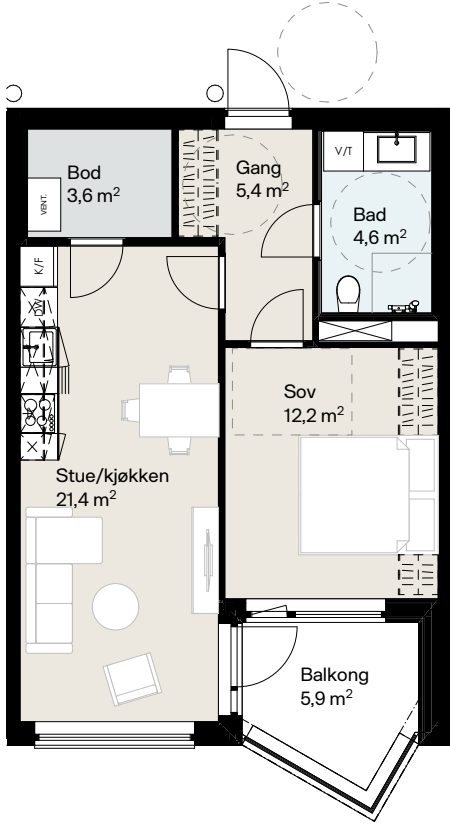
Figur viser 1. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD

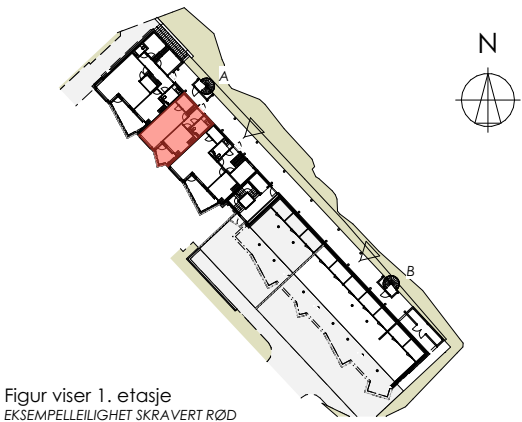
A102

BRA-i: 50,1 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 1 stk.
Plassering: 1. etasje
TBA: 5,9 m² balkong

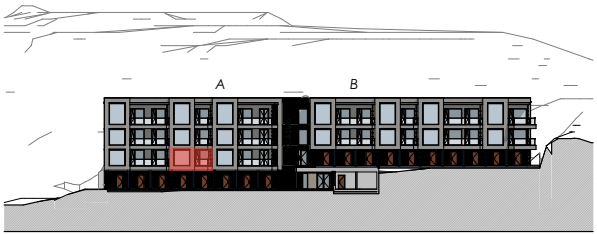


TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL

1:100 0 1 2 3 4 5



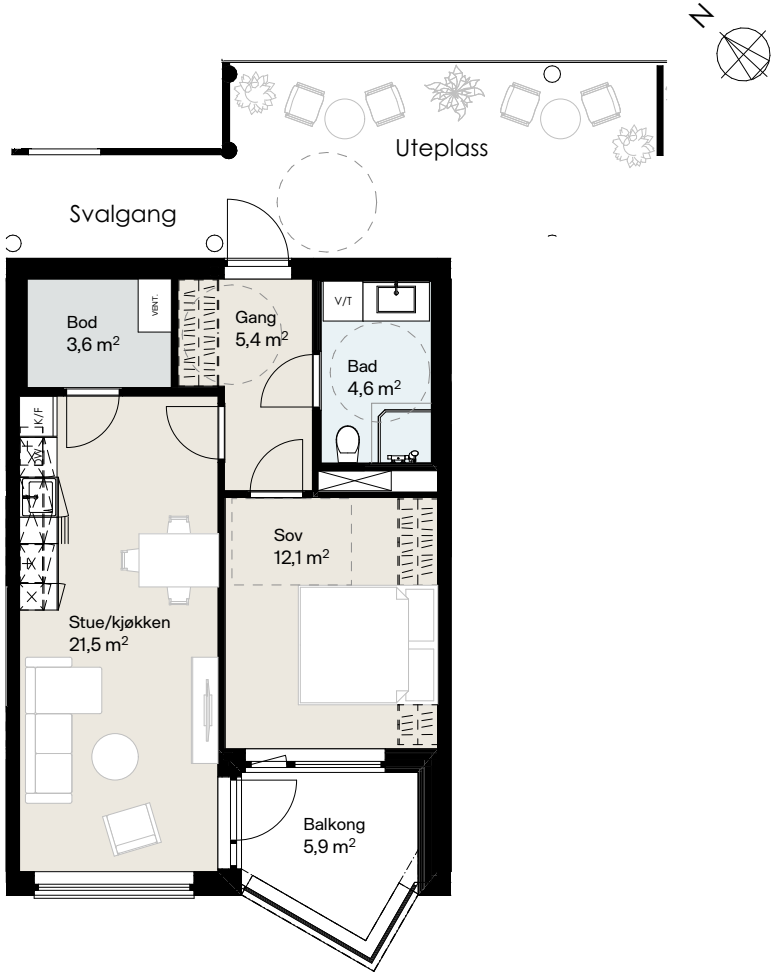
Figur viser 1. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD

A202 A302

BRA-i: 50,1 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 1 stk.
Plassering: 2 / 3. etasje
TBA: 5,9 m² balkong



TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL



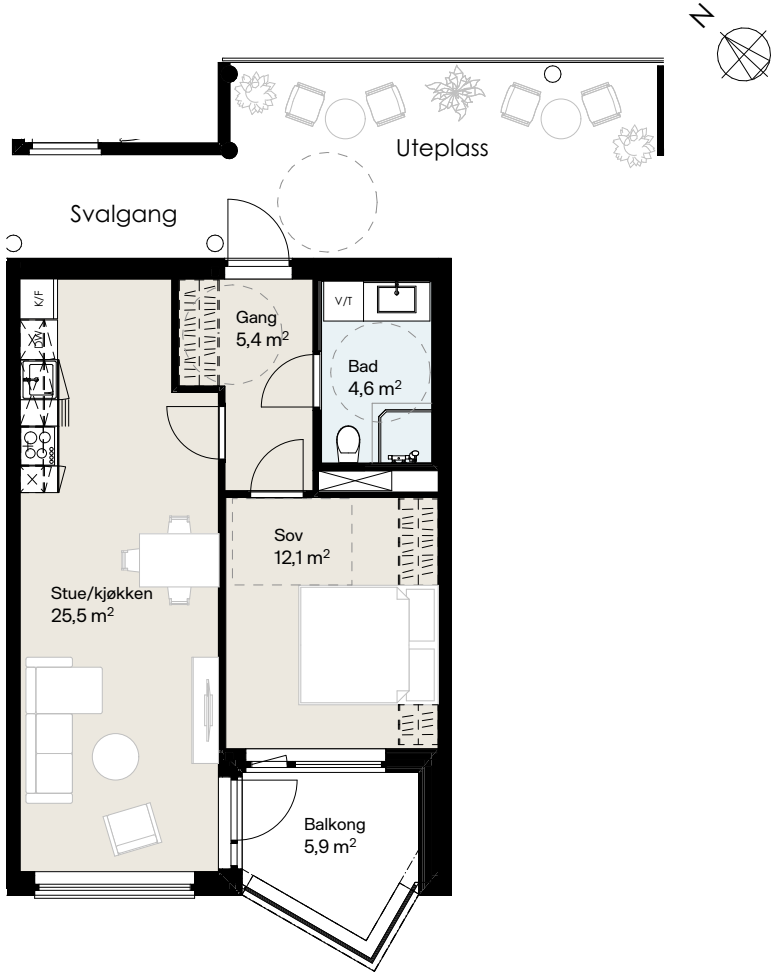
Figur viser 2. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



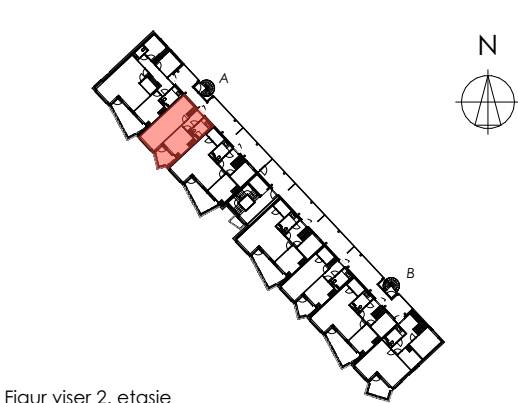
Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD, TILSVARENDE ENHETER STIPLET

A202 A302

BRA-i: 50,1 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 1 stk.
Plassering: 2 / 3. etasje
TBA: 5,9 m² balkong



TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL



Figur viser 2. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD, TILSVARENDE ENHETER STIPLET

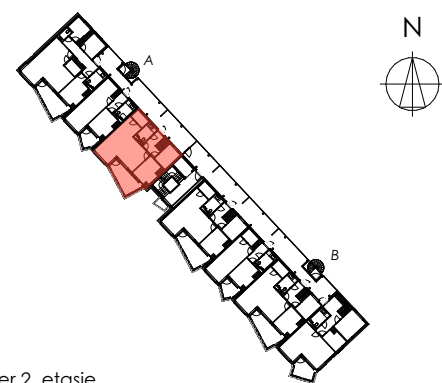
A201

BRA-i: 72,4 m²
 BRA-e: min. 5 m² sportsbod
 BRA-b: -
 Antall soverom: 2 stk.
 Plassering: 2. etasje
 TBA: 13,2 m² balkong

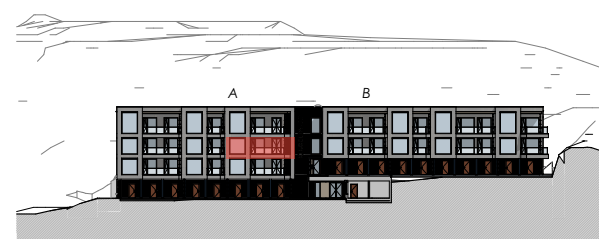


TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
 LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISSES PÅ FØRESPØRSEL

1:100



Figur viser 2. etasje
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD, TILSVARENDE ENHETER STIPLET

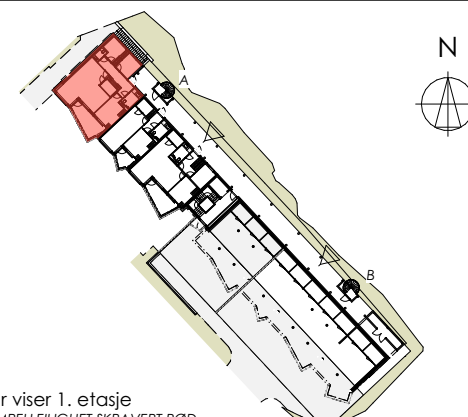
A103

BRA-i: 91,5 m²
 BRA-e: min. 5 m² sportsbod
 BRA-b: -
 Antall soverom: 3 stk.
 Plassering: 1. etasje
 TBA: 14,3 m² balkong

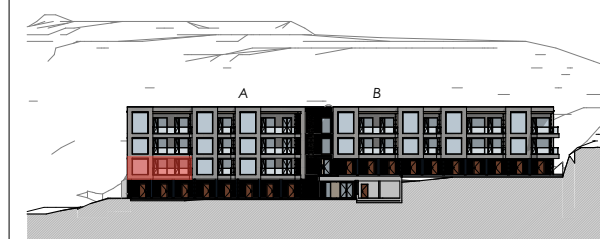


TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
 LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISSES PÅ FØRESPØRSEL

1:100



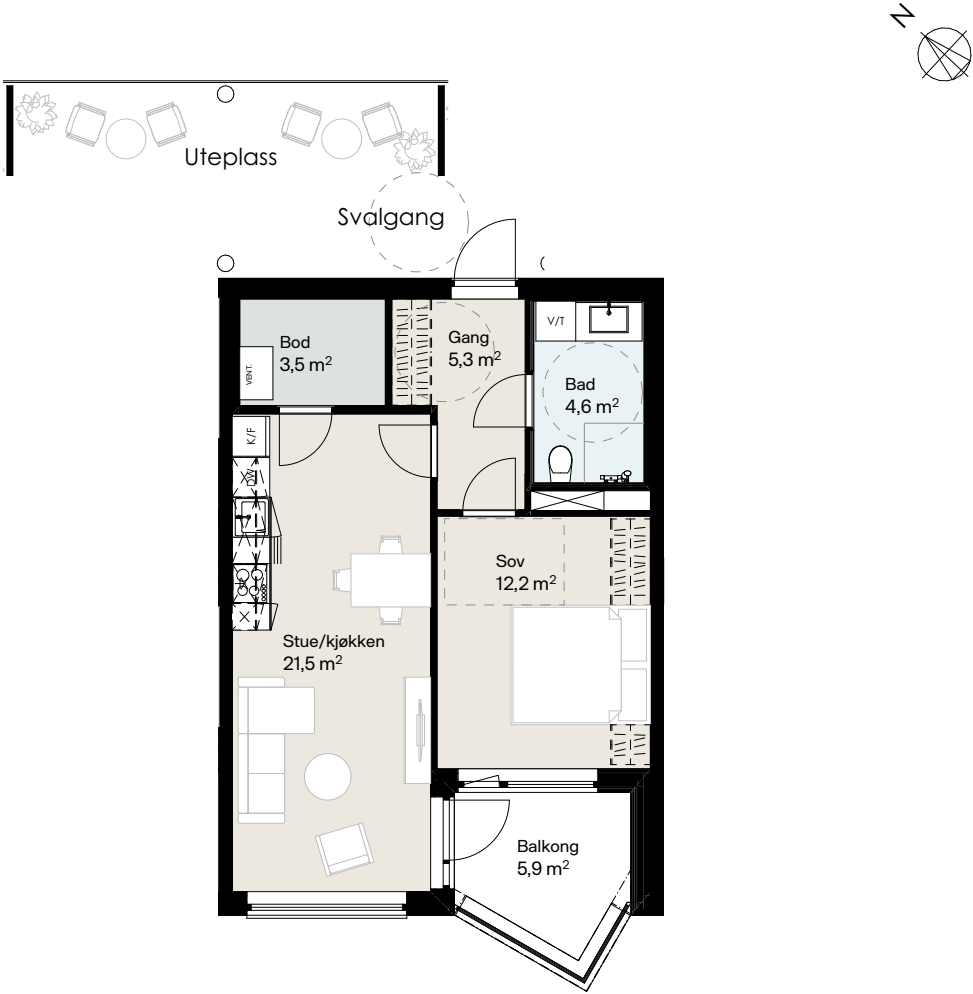
Figur viser 1. etasje
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD

B203 B303

BRA-i: 50,1 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 1 stk.
Plassering: 2. / 3. etasje
TBA: 5,9 m² balkong



TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISSES PÅ FØRESPØRSEL

1:100 0 1 2 3 4 5



Figur viser 2. etasje



Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD. TILSVARENDE ENHETER STRIPLET

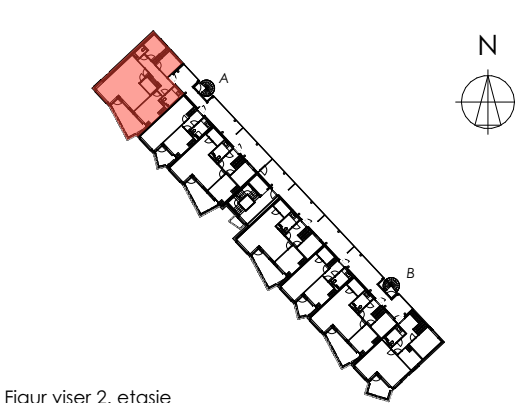
A203 A303

BRA-i: 91,5 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 3 stk.
Plassering: 2. / 3. etasje
TBA: 14,3 m² balkong



TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISSES PÅ FØRESPØRSEL

1:100 0 1 2 3 4 5



Figur viser 2. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD. TILSVARENDE ENHETER STRIPLET

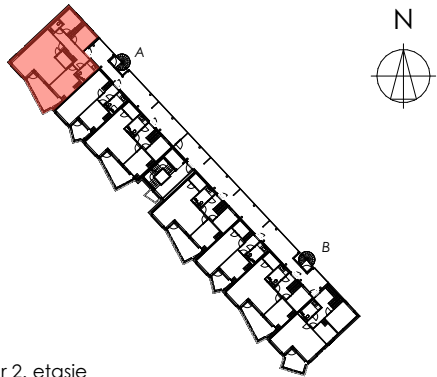
A203

BRA-i: 91,5 m²
 BRA-e: min. 5 m² sportsbod
 BRA-b: -
 Antall soverom: 3 stk.
 Plassering: 2. etasje
 TBA: 14,3 m² balkong

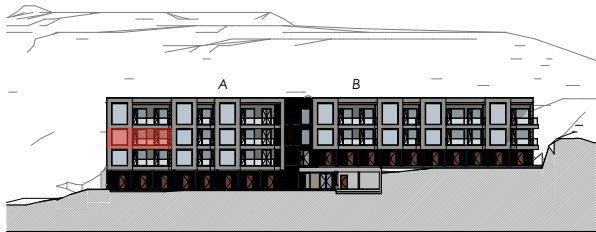


TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
 LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL

1:100



Figur viser 2. etasje
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



Fasade mot veien/parkering
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD, TILSVARENDE ENHETER STRIPLET

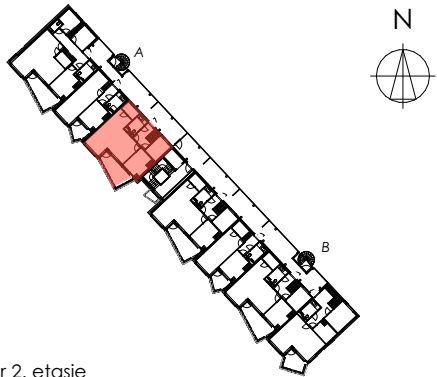
A201 A301

BRA-i: 72,4 m²
 BRA-e: min. 5 m² sportsbod
 BRA-b: -
 Antall soverom: 2 stk.
 Plassering: 2. / 3. etasje
 TBA: 13,2 m² balkong

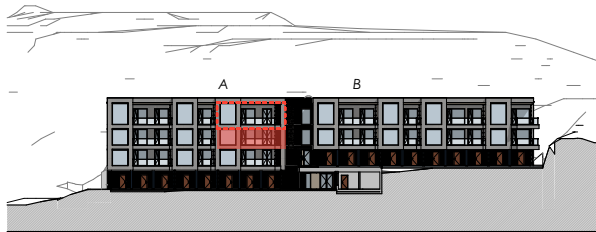


TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
 LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL

1:100



Figur viser 2. etasje
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



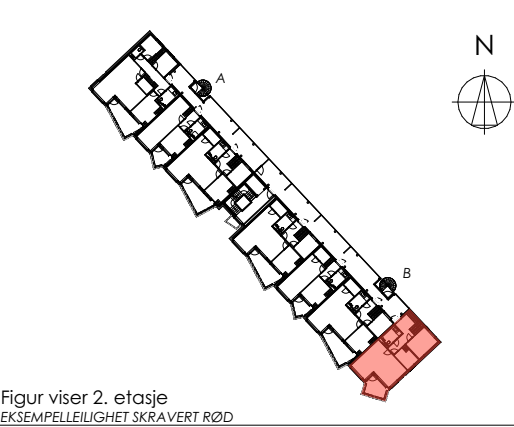
Fasade mot veien/parkering
 EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD, TILSVARENDE ENHETER STIPLET

B201 B301

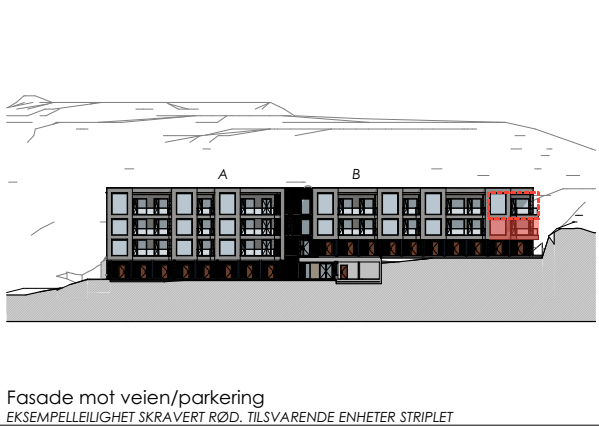
BRA-i: 69,7 m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 2 stk.
Plassering: 2. / 3. etasje
TBA: 8,6 m² balkong



TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL



Figur viser 2. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD



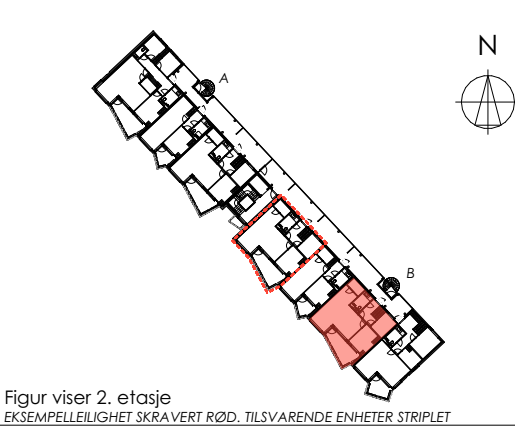
Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD. TILSVARENDE ENHETER STRIPLET

B202 B204
B302 B304

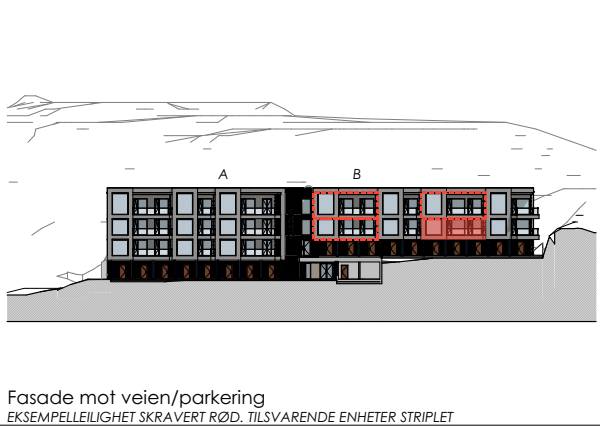
BRA-i: 73,1m²
BRA-e: min. 5 m² sportsbod
BRA-b: -
Antall soverom: 2 stk.
Plassering: 2. / 3. etasje
TBA: 14,3 m² balkong



TEGNINGEN VISER EN AV FLERE MULIGE MØBLERINGSMULIGHETER
LØSNING MED TILGJENGELIG BOENHET KAN FREMVISES PÅ FØRESPØRSEL



Figur viser 2. etasje
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD. TILSVARENDE ENHETER STRIPLET



Fasade mot veien/parkering
EKSEMPELLEIGHET SKRAVERT RØD. TILSVARENDE ENHETER STRIPLET

Prisliste – Kirkelia Hisøy 2026

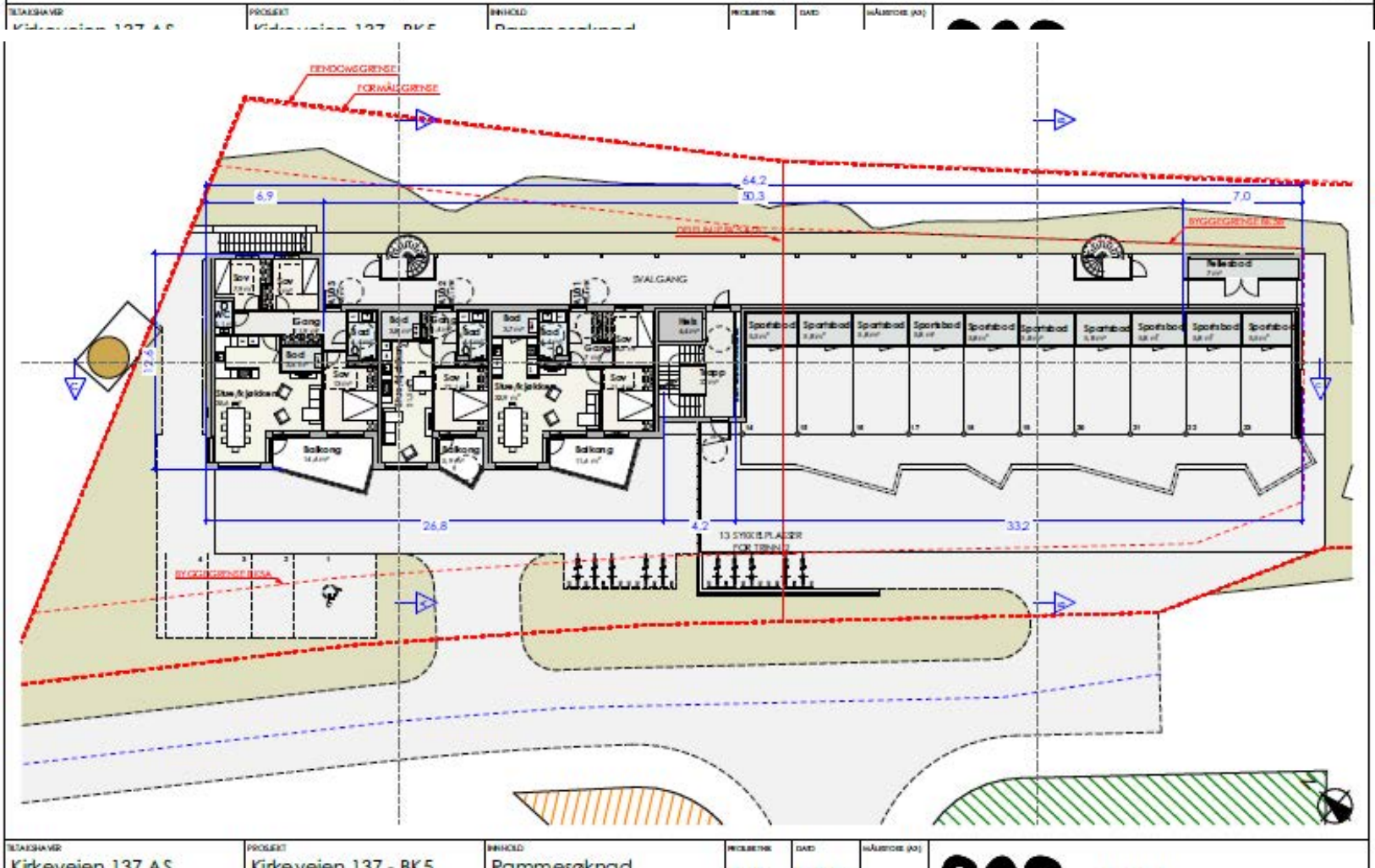
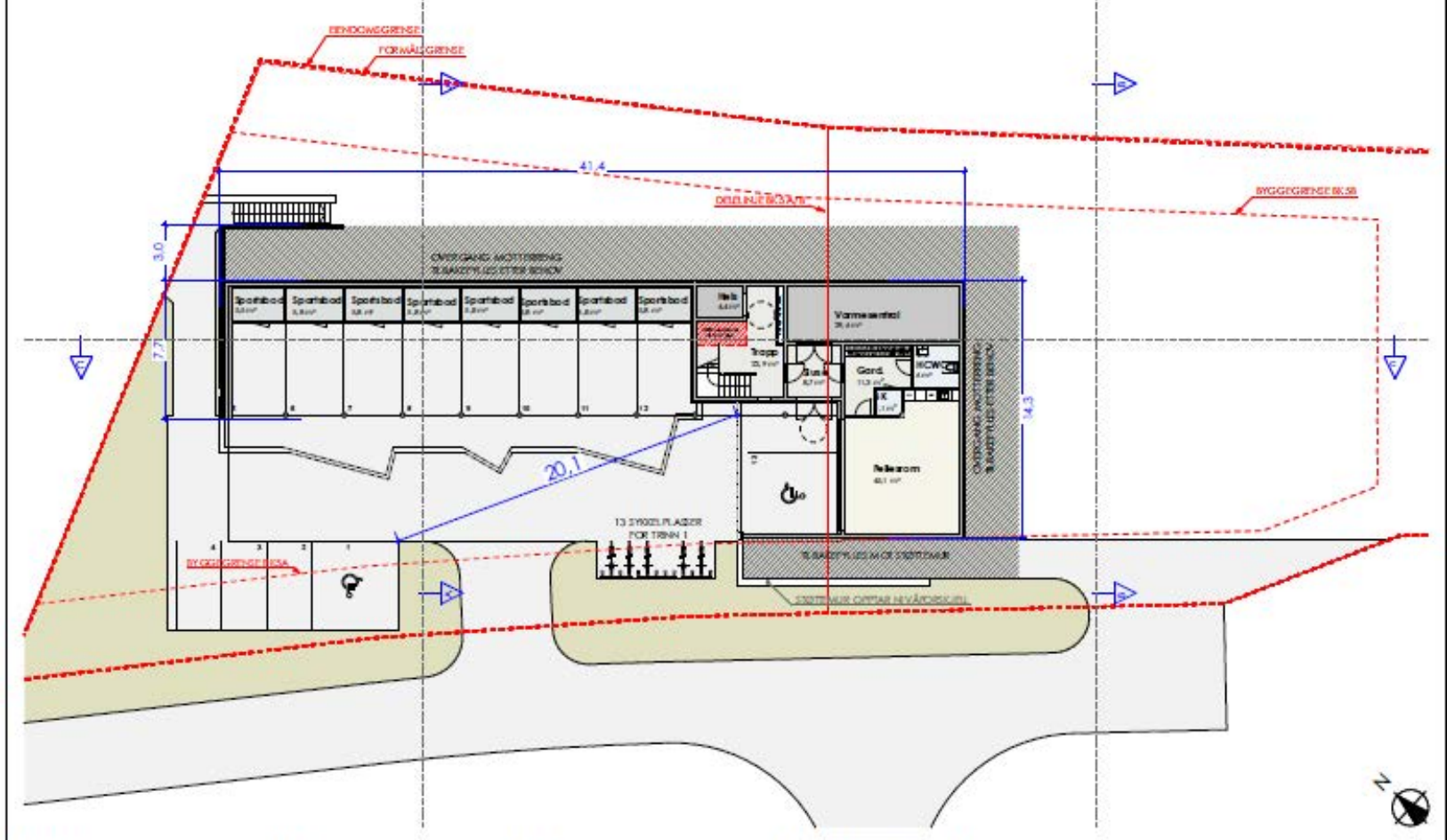
Leilighetsoversikt

Leil.nr	BRA (m²)	Rom	Etasje	Soverom	Pris (kr)
A101	72,4	3-roms	1	2	4 290 000
A102	50,1	2-roms	1	1	2 990 000
A103	92	4-roms	1	3	5 390 000
A201	72,4	3-roms	2	2	4 390 000
A202	50,1	2-roms	2	1	2 990 000
A203	92	4-roms	2	3	5 490 000
A301	72,4	3-roms	3	2	4 590 000
A303	92	4-roms	3	3	5 690 000
B201	69,7	3-roms	2	2	4 190 000
B202	73,1	3-roms	2	2	4 390 000
B203	50,1	2-roms	2	1	2 990 000
B204	73,1	3-roms	2	2	4 390 000
B301	69,7	3-roms	3	2	4 390 000
B302	73,1	3-roms	3	2	4 590 000
B303	50,1	2-roms	3	1	3 190 000
B304	73,1	3-roms	3	2	4 590 000

Omkostninger

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-
Tinglysingsgebyr obligasjon: kr 545,-
Panteattest kjøper: kr 300,-
Dokumentavgift: kr 7 654,- pr. m² BRA-i
Eksempel A101 (72,4 m²): Totale omkostninger kr 15 240,-

Garasjeplass (valgfritt): kr 185 000,-
Depositum ved kontrakt: kr 100 000,-



Oppdragsnummer: 1409255053

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 991843566

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Kirkeveien 137 AS	912 482 006
Furuveien 12	
4817 His	

E-post: frank@sorlands-bygg.no
Telefon: 952 27 724

Kjøper

XXXXX

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av.

Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter ***eiendommen***.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Kirkeveien 137 AS org. Nr. 912 482 006

Side 1 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Kirkelia 25, gnr. 305, bnr. 1162 (Ideell andel 1/1) i Arendal kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Med eiendommen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

- Én sportsbod
- Eventuell parkering i carport ved kjøp

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvor den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer _____ i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner xxxxxxxxxxxxxxx kroner.

Det er avtalt at kjøper skal innbetale kr 100.000,- i forskudd. Betalingsplikten inntreffer ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum	
Totalt	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 300 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er

Side **2** av **10**

 Initialer selger

 Initialer kjøper

Side 2 av 10

beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 26014196349, tilhørende De Presno & Partnere AS og merkes med følgende KID: 140925505327.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntretr betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Side 3 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

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

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Side 4 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved De Presno & Partnere AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling for overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til De Presno & Partnere AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir De Presno & Partnere AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Side 5 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt 2. halvår 2027 basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 24 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Side 6 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen 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. Det samme gjelder dersom eiendommen 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 ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

15. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Selger tar forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg før igangsetting av prosjektet.

16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Initialer selger

Initialer kjøper

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 30,- pr. m2 for første driftsår.

Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

17. AVBESTILLING

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøp etter bustadsoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før Selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 9 av 10

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Leveransebeskrivelse
- Tegninger
- Reguleringsplan
- Igangsettingtillatelse

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

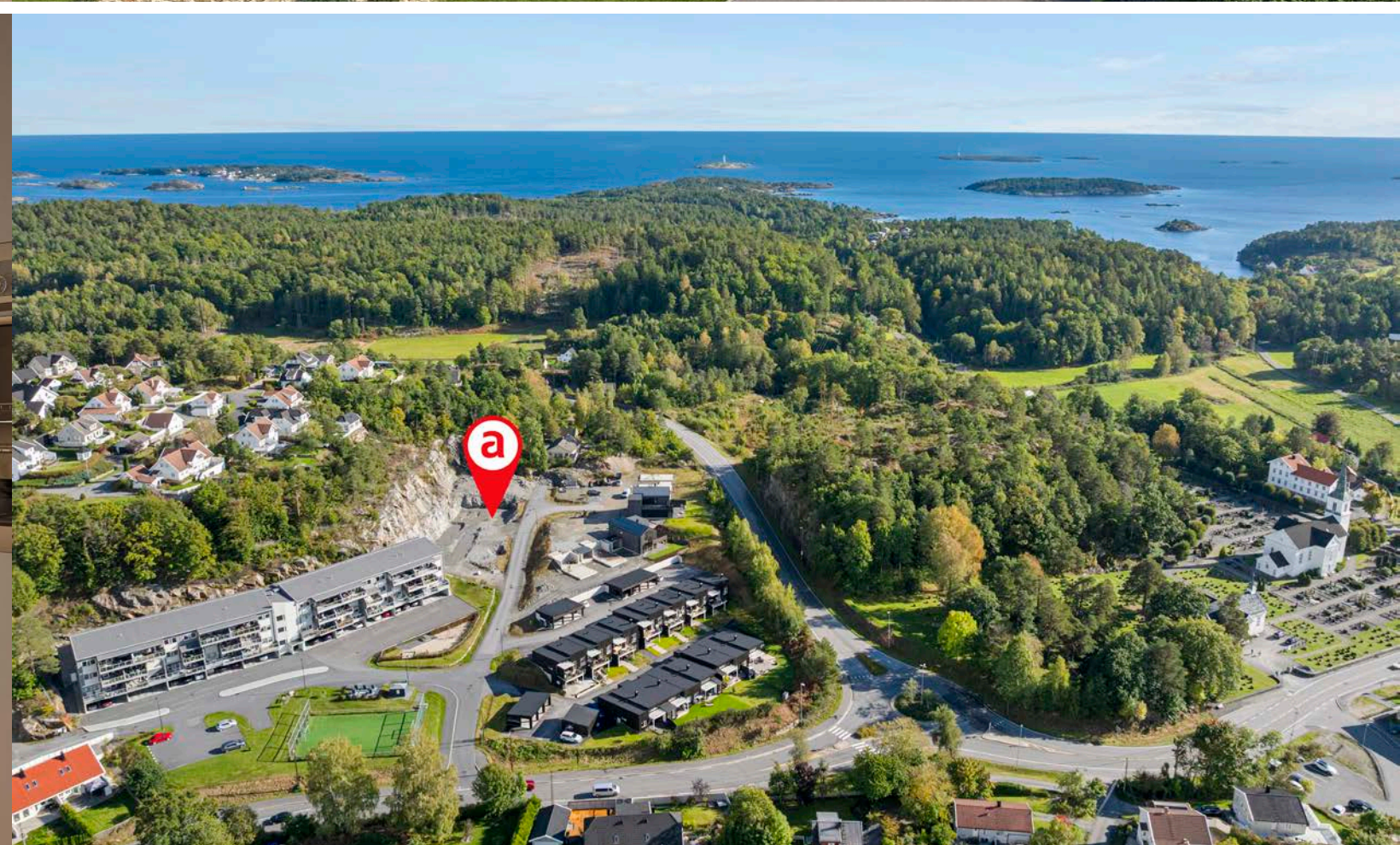
Sted / dato:

Kirkeveien 137 AS

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 10 av 10



aktiv.
Nybygg