



aktiv.

Kirkeveien 164, A505, 4817 HIS

**His Terrasse - 3-roms  
utsiktsleilighet med vestvendt  
balkong og panoramautsikt -  
Garasje inkludert**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

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

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 355 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 237 249,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 890,-  
**Selger:** Robin Hesthag

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 65/70 kvm  
**Tomtstr.:** 14647.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 305, bnr. 1178  
Gnr. 305, bnr. 1178  
**Snr.** 33  
**Oppdragsnr.:** 1409240405

# His Terrasse - 3-roms utsiktsleilighet med vestvendt balkong og panoramautsikt - Garasje

Attraktiv 3-roms leilighet med optimale sol- og utsiktsforhold - Salg av kontraktsposisjon - Høyt og fritt- His Terrasse, siste byggetrinn. Garasjeplass inkludert.

Nest øverst i bygget på His Terrasse i bygg under oppføring, klar for innflytting våren 2025. Her har man mulighet til å sikre seg en av de mest bedre leilighetene i suksess-prosjektet på His Terrasse.

Leiligheten er gjennomgående og har en praktisk og god planløsning med 2 soverom, fliselagt bad med wc, seaparat bod, og en lys og åpen stue med kjøkkenløsning med store utsiktvinduer og utgang til romslig balkong.

Leilighetene vil få en tidsriktig og moderne utforming. Bygget blir oppført i en kombinasjon av tre/betong, og det er lagt vekt på store vindusflater som vil maksimere lysforholdene og utsikten. Toppleiligheten har en unik plan- og romløsning med ekstra takhøyde og store vindusflater samt en langstrakt takterrasse som går langs hele leilighetens fasade.

Leiligheten får en helt unik beliggenhet og plassering med sol fra tidlig til sent og en vidstrakt panoramautsikt fra både selve leiligheten og den vestvendte balkongen



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 79 |
| Budskjema .....         | 90 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### 1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

### 4. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

14647.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det vil bli lagt vekt på fine uteområder med grøntarealer i form av plener, beplantning

og felles dyrkeområder! Hyggelig benk ved inngangsparti hvor man kan ta med seg en

kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne. I tillegg blir det lekeplass og kinesiske

treningsapparater til felles glede og benyttelse for beboerne. Det vil bli oppført

garasjeanlegg i kjeller med tilhørende boder. Her kan man kjøre rett inn i garasjen, gå

tørskodd og ta heisen direkte opp til valgte etasje. Det vil også bli sykkelparkering i

fellesanlegg kjeller. Her vil det være ladepunkt for 8 stk. el-sykler. I tillegg vil det bli

etablert utvendig sykkelparkering og gjesteparkering for både sykler og biler på

uteområdet

#### Beliggenhet

3-roms selveierleilighet i 5. etasje med maksimale utsikts- og solforhold. Siste

byggetrinn på His Terrasse ligger maksimalt vestvendt og får nydelig utsikt over His

området, Holen, Nidelva og områdene rundt. Byggene oppføres i både 5 og 6 etasjer,

hvorav denne del av prosjektet har 5 etasjer. Leiligheten ligger i øverste etasje og får en

særegen og attraktiv arkitektur og utførelse.

Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy. Her det det flotte turområder

både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av

inngangsdøren! Kort gangavstand til Stolsviga 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 sentrum.

Nær 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. Ta deretter til venstre rett før

rundkjøringen på toppen av bakken.

### **Byggemåte**

Leilighetene vil få en tidsriktig og moderne utforming med høy standard! Bygget vil bli oppført i en kombinasjon av tre/betong, og det er lagt vekt på mye vinduer som vil maksimere lysforholdene og utsikten. Energiforsyning fra energibrønner, det vil si jordvarme. Sammen med varmepumpeløsninger vil dette gi en god og energisparende funksjon for boligene.

Det blir balkonger med glassrekkverk til leilighetene fra 2. etasje og oppover.

Leilighetene i 1. etasje får terrasser på bakkeplan i tillegg til en liten hage med blomsterbed. Noen av endeleilighetene har to balkonger. Leilighetene i øverste etasje får store takterrasser.

Det vil bli etablert parkering i felles parkeringskjeller hvor alle leilighetskjøpere vil få mulighet til kjøp av minst 1 parkeringsplass. Det leveres egen sportsbod i kjeller til den enkelte leilighet.

Leilighetene leveres med høy standard, og det henvises til vedlagte bygningsmessige- og tekniske beskrivelse for His Solåsen.

### **Innhold**

Leilighet A0505 - 5. etasje: Vindfang/gang, bad/wc, stue med kjøkkenløsning og utgang balkong, 2 soverom.

Garasjeplass i lukket garasjeanlegg samt sportsbod.

Heis eller trapp direkte fra garasje til alle etasjer.

### **Kjøkken leveranse**

Kjøkken fra Strai i.h.t. tegning og illustrasjon vedlagt i salgsoppgave. Kjøkkenet er

oppgradert med bl.a.

- Bytte av fronter og dekkside til Model Dalen, farge Taupe.

- Innfelt LED lyst over vask med trafo.

#### **Baderom leveranse**

Flislagt bad med servant i innredning, vegghengt toalett, innfellbare dusjvegger av

laminert glass.

#### **Andre oppholdsrom**

Gulv:

En stavs matt lakkert eikeparkett leveres i vindfang, gang, stue, kjøkken og soverom.

Flislagt gulv på bad.

Vegger:

Sparklede og malte betong/gipsvegger med 4 valgfrie farger.

Bad og toalettrom leveres med flislagte vegger.

Himling:

Sparklet og malt gipshimling.

#### **Tilvalgsmuligheter denne enhet**

Kjøpers muligheter for tilvalg vil avhenge av tidspunkt for overtagelse av

kontraktsposisjon. Muligheter for tilvalgsløsninger lukkes fortløpende underveis i

byggeprosessen.

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt

avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er

endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og

avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av

endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta

seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det vil bli fremforhandlet avtale om leveranse av fiberlinjer inn i bygget. Detaljer rundt

dette vil fremlegges når leverandør er valgt. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å

bestille flere TV uttak

#### **Parkering**

Kjøpesum inkluderer garasjeplass.

#### **Forsikringsselskap**

Utbygger vil holde eiendommen fullverdiforsikret i byggeperioden.

#### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av

kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingslova. Ved kjøp av en

kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom

entreprenør og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den

opprinnelige kjøpekontrakten og prospektet som ligger vedlagt. Det vil ikke være

anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre

entreprenøren aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av

kontraktsposisjonen forutsetter at entreprenøren godkjenner overdragelsen til kjøper.

Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr 150.000,- I tillegg skal det betales kr

7.270.000,- i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen samt transportgebyr

på kr 35.000,- Gebyrer, avgifter og øvrige kostnader er som følger: 5.592,- Total

kjøpesum er kr 7.698.945,- som inkluderer tilvalg på kr. 213.121,- i.h.t. spesifikasjoner.

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. buofl. § 12. Garantien økes til 5

% fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i



den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l. Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra entreprenøren og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med entreprenøren.

Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd. Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Det blir vannbåren varme i gulv på vindfang, gang, stue og kjøkken. Det vil bli boret energibrønner, som sammen med varmepumpeløsning vil gi en god og energisparende funksjon. Baderom får varmekabler i gulv. På soverom er det lagt inn eget stikk som er klargjort for eventuell el-ovn dersom det skulle være ønskelig å montere i ettertid. Fordelingsskap for vann, energi og vannbåren varme (samt målere) vil bli integrert i eget teknisk skap i badekabinen. Energiforbruket avregnes sentralt av sameiet, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet med separate målere for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Alt av avlesning av målere vil skje via trådløst system

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala

fra A til G.

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.

## Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 355 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 3 550 000

Tilvalg opprinnelig avtale

Kr 291 999

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 5 250

Omkostninger transportavtale

Kr 35 000

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 196 999

Total prisantydning

Kr 4 237 249

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info 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 Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### **Tilbud 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.

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.

## Boenheten

Eierbrøk

64/5328

#### **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 vedlikehold av parkeringsanlegg kommer i tillegg til stipulerte

felleskostnader. Driftskostnader til parkeringsanlegg er stipulert til kr 100,- per mnd for

første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse. Det tas

forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 890

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet His Terrasse II

#### Om sameiet

Sameiet har valgt Arendal Boligbyggerlag som sin forretningsfører.

#### Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet. Husordensregler er opp til

sameiet å vurdere etter sameiet er etablert.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 33 i Arendal

kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 91 i Arendal

kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/305/1178/33:

04.09.1876 - Dokumentnr: 910006 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1881 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om beiterett  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1907 - Dokumentnr: 900129 - Erklæring/avtale  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1916 - Dokumentnr: 906537 - Elektriske kraftlinjer  
Vedr AS Barbu  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1916 - Dokumentnr: 906538 - Rettigheter iflg. skjøte  
Vedr grunneierrettigheter  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1923 - Dokumentnr: 900290 - Rettigheter iflg. skjøte  
Grunneierrettigheter  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1957 - Dokumentnr: 295 - Erklæring/avtale  
Rett til gårdsvei frafalles  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1957 - Dokumentnr: 312 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1957 - Dokumentnr: 2158 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1983 - Dokumentnr: 3961 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 187349 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 187362 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1431478 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/5328

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vil bli utstedt før innflytting.

#### 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.

#### Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019-2029.

Formål: Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Kirkeveien 190 vedtatt 21.11.2019.

Formål: Boligbebyggelse; blokkbebyggelse.

Uteoppholdsareal

Friområde.

Det er vedtatt en områdeplan for His bydelsenter.

#### 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.

#### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **Kontraksposisjon**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av

kontraksposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingslova. Ved kjøp av en

kontraksposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom

entreprenør og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den

opprinnelige kjøpekontrakten og prospektet som ligger vedlagt. Det vil ikke være

anledning til å endre på kontraktvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre

entreprenøren aksepterer å reforhandle kontraktvilkårene. Transport av

kontraksposisjonen forutsetter at entreprenøren godkjenner overdragelsen til kjøper.



Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr 355.000,- I tillegg skal det betales kr

3.830.000 i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen inkludert garasje plass,

samt transportgebyr på kr 35.000,- Gebyrer, avgifter og øvrige kostnader er som følger:

5.250,- Total kjøpesum er kr 4.237.249,- som inkluderer tilvalg på kr. 11.999,-

i.h.t.

spesifikasjoner.

Selger har allerede innbetalt kr. 100.000,- i depositum. Kjøper må betale tilsvarende

beløp til selger ved kjøp av kontraktsposisjonen.

#### **Garanti**

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. buofl. § 12. Garantien økes til 5

% fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i

den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev.

tilvalg o.l. Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra entreprenøren og kjøper har

uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om

mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med entreprenøren.

Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen

bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd. Vederlag

for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin

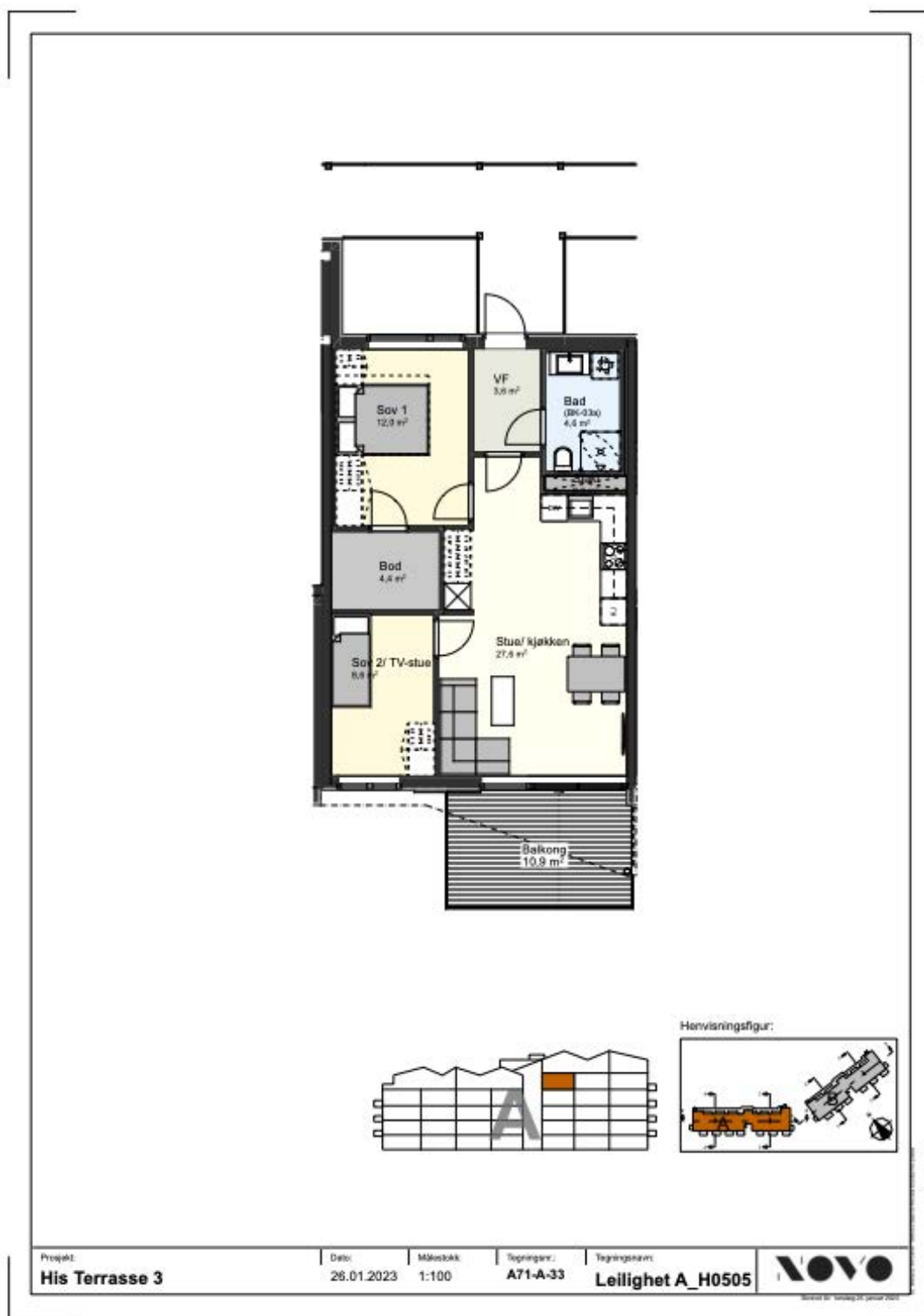
rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er

forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om

entreprenøren ferdigstiller boligen eller ikke. Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er

forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke

har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











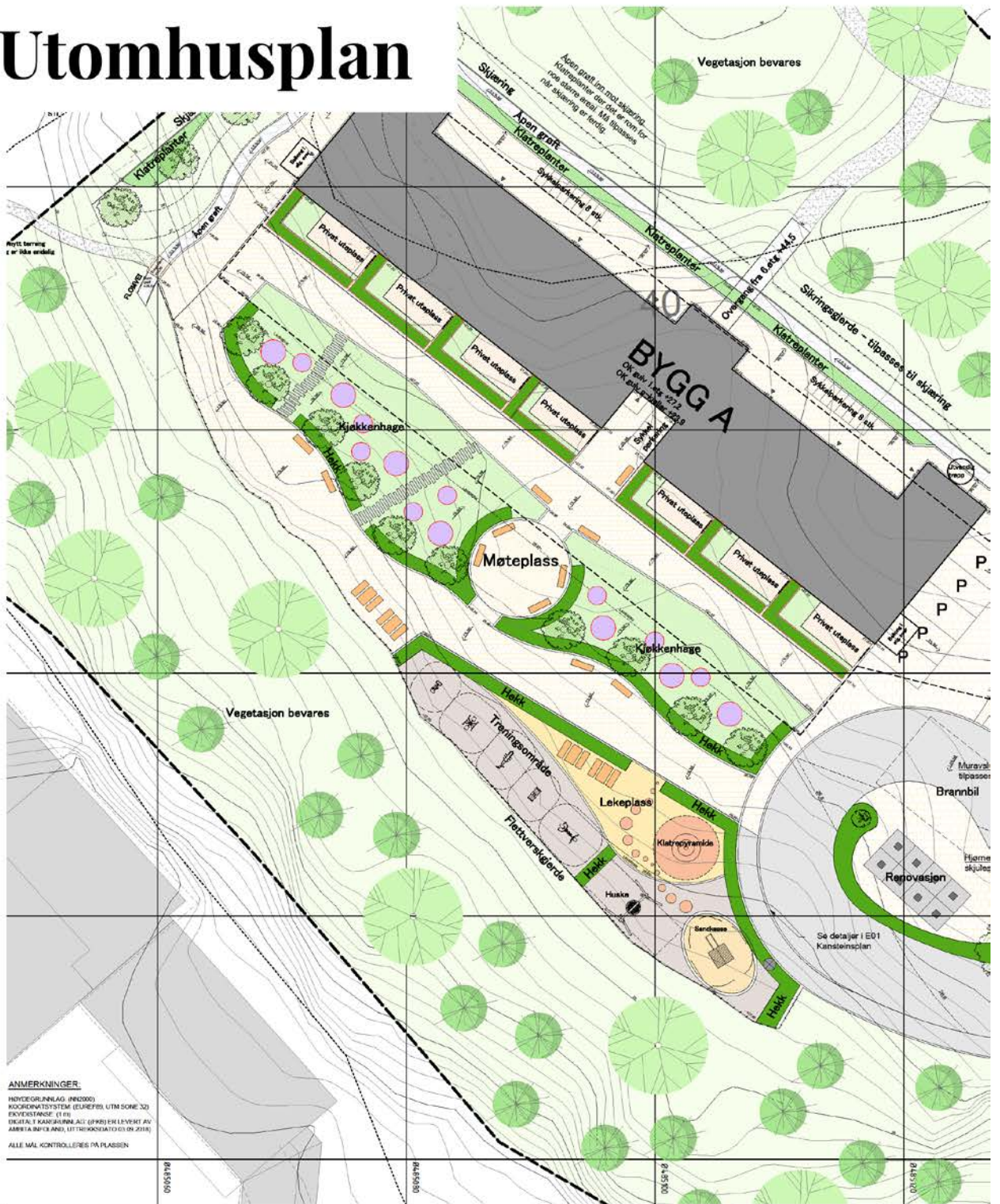






# Vedlegg

# Utomhusplan



## TEGNFORKLARING

|  |                                   |  |                      |  |                                |  |   |
|--|-----------------------------------|--|----------------------|--|--------------------------------|--|---|
|  | Nye trær                          |  | Asfalt               |  | Elvestein                      |  | Opphøyde bed med kant av cortenstål til dyrking |
|  | Naturterreng/revegetering         |  | Gummidekke, okergult |  | Grusdekke, hardpakket          |  | Sandkasse med kant av rundstokk                 |
|  | Plen/kunstgress v/privat uteplass |  | Gummidekke, rustrødt |  | Belegningsstein, kjøresterk    |  | Fuglerehus med sikkerhetssone                   |
|  | Hekki/buskfelt klatreplanter      |  | Føllunderlag i bark  |  | Belegningsstein, satt i sirkel |  | Lekehus med skille inkl. sikkerhetssone         |
|  | Staudfelt/kjøkkenhage             |  | Belegningsstein      |  | Tråkkheller                    |  |   |

# Farger

Farger kan fremkalle forskjellige følelser og inntrykk, og ha stor påvirkningsevne på både energi og humør. Fargene i et rom kan være avgjørende for en god atmosfære og romfølelse.

Én farge kan ikke dekke alles behov. Derfor kan du velge mellom 4 forskjellige farger (1 farge per leilighet) – helt uten pristillegg. Du kan selvfølgelig velge hvilken farge som helst, mot et tillegg i pris.

## DETTE ER FARGENE:

0486 Silke

6678 Iconic

10580 Soft Skin

5249 Linblå



# Etasjetegninger



## 1. Etasje



## 2. Etasje



## 3. Etasje



4. Etasje



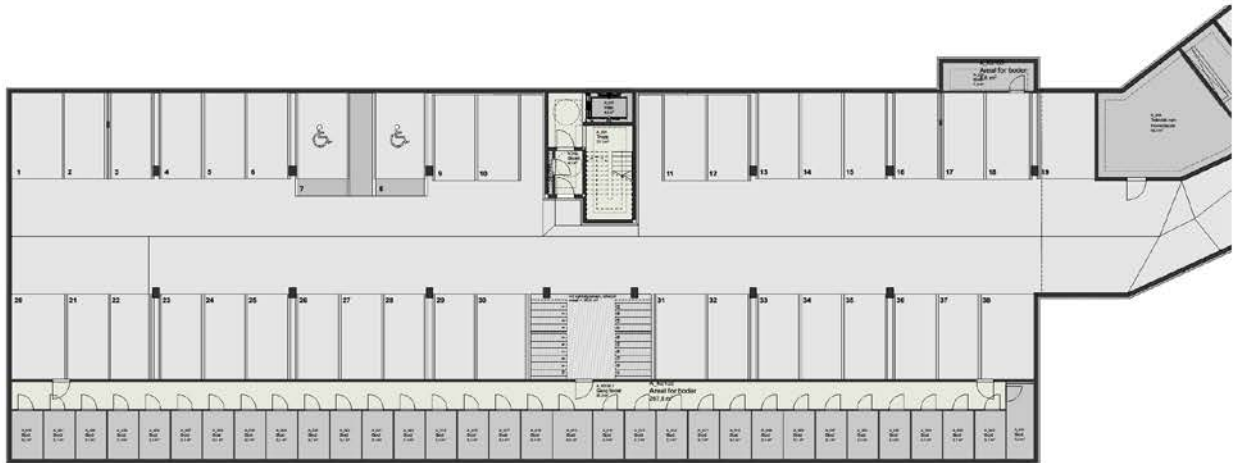
5. Etasje



6. Etasje



## Kjeller



# Fasadetegninger



Bygg A Fasade Sør



Bygg A Fasade Nord



Bygg A Fasade Vest



Bygg A Fasade Øst



# Romskjema

1. Det er mulighet for å gjøre tilvalg. Tilvalgsmulighetene avklares med utførende entreprenører for det enkelte fag/leveranser.
2. Det benyttes ikke taklister hvis det ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn.
3. Utstyr og innredning som ikke er nevnt i dette skjemaet, men er vist på plantegning er ikke med i leveransen.
4. Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen og mindre endringer/tilpasninger i fasadene som følge av detaljprosjektering. Det vises for øvrig til bygningsmessig beskrivelse.

| ROM                                  | GULV   | VEGG  | HIMLING  | ELEKTRO  | SANITÆR  | VENTILASJON                            | ANNET  |
|--------------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|
| <b>VINDFANG/<br/>GANG</b>            | 14mm 1-stavs matt lakkert eikeparkett m/ eik fotlist | Sparklede og malte betong-/ gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger (1 farge per leilighet) | Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak                      | Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres   | Vannbåren gulvvarme  |  | Inngangsdør leveres ferdig malt iht. arkitektens valg  |
| <b>KJØKKEN</b>                       | 14mm 1-stavs matt lakkert eikeparkett m/ eik fotlist | Sparklede og malte betong-/ gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger (1 farge per leilighet) | Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak                      | Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Lys under overskap, og lampe i tak over kjøkken  | Ett greps blandebatteri. Vask type kjøkken, se kjøkkentegning. Vannbåren varme | Kjøkkenhette fra Røros metall type 251 | Kjøkkeninnredning iht. tegning fra Strai - Geiranger hvit. Integreerte hvitevarer som kombinert kjø- og frysenskap, induksjon koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Høye skap (ca. 2,3 m) og foring til tak |
| <b>STUE</b>                          | 14mm 1-stavs matt lakkert eikeparkett m/ eik fotlist | Sparklede og malte betong-/ gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger (1 farge per leilighet) | Sparklet og malt gipshimling, eller foliert stålplate-tak, farge hvit. Fuge mellom vegg og tak | Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Stikk på vegg/tak med bryter klargjort for taklampe. Kunde holder taklampe og tilkobling av denne | Vannbåren gulvvarme  | Tilluft                                |  |
| <b>SOVEROM -<br/>SOVEROM/<br/>TV</b> | 14mm 1-stavs matt lakkert eikeparkett m/ eik fotlist | Sparklede og malte betong-/ gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger (1 farge per leilighet) | Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak                      | Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres  |  | Tilluft                                |  |
| <b>WALK-IN</b>                       | 14mm 1-stavs matt lakkert eikeparkett m/ eik fotlist | Sparklede og malte betong-/ gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger (1 farge per leilighet) | Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak                      | Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres  |  |  |  |

| ROM                      | GULV   | VEGG  | HIMLING  | ELEKTRO  | SANITÆR  | VENTILASJON                                      | ANNET  |
|--------------------------|--|---|--|--|--|--|--|
| <b>BAD - BAD/<br/>WC</b> | Fliser på gulv<br>30x30cm grå<br>matt  | Fliser på vegg.<br>30x60cm hvit<br>blank  | Sparklet og malt<br>gipshimling, farge<br>NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom<br>vegg og tak,<br>farge S0500-N<br>eller hvit foliert<br>stålplater. | Kursopplegg og<br>antall uttak leveres iht<br>NEK400:2018<br>(Elektriske installa-<br>sjoner i boliger).<br>Innfelte spotter i<br>himling.<br>El-kabler i gulv til<br>oppvarming   | Dusjvegger og<br>vegghengt wc.<br>Ett greps<br>blandebatteri.<br>Servant i<br>innredning | Avtrekk  | Innredning<br>iht arkitektens<br>tegninger, se også<br>bygningmessig<br>beskrivelse.<br>I leiligheter uten<br>vask/bod vil bad<br>være tilrettelagt for<br>vaskemaskin og<br>tørketrommel. |
| <b>WC</b>                | Fliser på gulv<br>30x30cm grå<br>matt  | Fliser på vegg.<br>30x60cm hvit<br>blank  | Sparklet og malt<br>gipshimling, farge<br>NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom<br>vegg og tak  | Kursopplegg og<br>antall uttak leveres iht<br>NEK400:2018<br>(Elektriske installa-<br>sjoner i boliger).<br>Grunnbelysning<br>leveres  | Vegghengt wc.<br>Servant   | Avtrekk  |  |
| <b>VASK/BOD</b>          | Vinylbelegg<br>med oppkant<br>på vegg  | Sparklede og<br>malte betong-/<br>gipsvegger, farge<br>NCS S med 4<br>valgfrie farger   | Sparklet og malt<br>gipshimling, farge<br>NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom<br>vegg og tak  | Kursopplegg og<br>antall uttak leveres iht<br>NEK400:2018 (Ele-<br>ktriske installasjoner<br>i boliger). Detaljerte<br>elektrotegninger<br>fremlegges siden.<br>Grunnbelysning<br>leveres.<br>Tilrettelagt for<br>vaskemaskin og<br>tørketrommel | Tilrettelagt for<br>vaskemaskin  | Avtrekk  | Ventilasjonsag-<br>gregat og el tavler<br>plasseres på vegg.<br>Endelig plassering<br>fremkommer ved<br>fullført detaljprosjek-<br>tering  |
| <b>BOD</b>               | Vinylbelegg og<br>fotlister  | Sparklede og<br>malte betong-/<br>gipsvegger, farge<br>NCS S med 4<br>valgfrie farger   | Sparklet og malt<br>gipshimling, farge<br>NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom<br>vegg og tak  | Kursopplegg og<br>antall uttak leveres iht<br>NEK400:2018<br>(Elektriske instal-<br>lasjoner i boliger).<br>Detaljerte elektroteg-<br>ninger fremlegges<br>siden.<br>Grunnbelysning<br>leveres   |  | Avtrekk  | Ventilasjonsag-<br>gregat og el tavler<br>plasseres på vegg.<br>Endelig plassering<br>fremkommer ved<br>fullført detaljprosjek-<br>tering.   |
| <b>BALKONG</b>           | Royal Imp<br>eller lignende,<br>terrassebord<br>28x120                                   | Variierende over-<br>flater bestående<br>av platekledning<br>og trekledning.<br>Farger/system<br>iht. arkitektens<br>anvisning                              | Hovedsaklig<br>synlig betong der<br>det er balkong<br>over   | Utvendig lampe/lys<br>på vegg.<br>1 dobbelt stikk  |  |  | Rekkverk og bryst-<br>ninger, se arkitek-<br>tens tegninger og<br>bygningmessig<br>beskrivelse   |
| <b>TAK-<br/>TERRASSE</b> | Oppført<br>trekonstruksjon<br>med Royal Imp<br>eller lignende,<br>terrassebord<br>28x120 | Variierende over-<br>flater bestående<br>av platekledning<br>og trekledning.<br>Farger/system<br>iht. arkitektens<br>anvisning                              |  | Utvendig lampe på<br>vegg.<br>1 dobbelt stikk  |  |  | Rekkverk,<br>takoppbygg etc.,<br>se arkitektens<br>fasadetegninger<br>og bygningmessig<br>beskrivelse  |
| <b>TERRASSER</b>         | Oppført<br>trekonstruksjon<br>med Royal Imp<br>eller lignende,<br>terrassebord<br>28x120 | Variierende over-<br>flater bestående<br>av platekledning<br>og trekledning.<br>Farger/system<br>iht. arkitektens<br>anvisning                              | Hovedsaklig<br>synlig betong der<br>det er balkong<br>over   | Utvendig lampe/lys<br>på vegg.<br>1 dobbelt stikk  |  |  |  |
| <b>SPORTSBOD</b>         | Impregneret/<br>støvbundet<br>betong   | Stenderverk og<br>trekledning til ca.<br>2,2m, spalte til<br>tak mellom boder<br>og over dør. De<br>vegger som har<br>brannkrav får<br>tette vegger til tak | Hvitmalt betong-<br>himling  | Grunnbelysning i<br>bodene med felles<br>bryter, med bevegel-<br>sessensor   |  | Felles ventilering<br>med tilstøtende<br>arealer | Det må påregnes<br>synlige tekniske<br>føringer  |

# Leveransebeskrivelse

## Bygningsmessig- og teknisk beskrivelse for His Solåsen

### Generelle krav

Bygningsmessige krav er stilt gjennom bestemmelsene i TEK 17 med tilhørende veiledning VTEK 17. Boligene tilfredsstillers generelt NS 8175 lydklasse C.

### Utvendige/bærende konstruksjoner

#### Yttertak

Tekkes med asfaltpapp/takfolie.

#### Yttervegger

Yttervegger utføres generelt som lette bindingsverksvegger i tre, noen yttervegger i betong. Fasader er bygget opp med vedlikeholdsfrie sementbaserte smal format liggende plater e.l. i samspill med stående trekledning type Superwood e.l. Farger etter arkitektens anvisninger.

Vinduer leveres i utgangspunktet som malte 3-lags trevinduer med utvendig aluminiums bekledning. På grunn av dagslyskrav kan det bli nødvendig at noen soverom blir levert med 2-lags trevinduer for å gi bedre lysforhold i rommet. Levering og montering av screens (solavskjerming) er tilvalg.

#### Balkong/terrassedører

Balkong- og terrassedører er av typen skyve- eller slagdører. Dette fremgår av leilighetstegningene. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk og med utvendig aluminiums bekledning som for vinduene.

#### Balkonger

Balkonger utføres i betong. Taknedløp fra balkonger er foreløpig ikke detaljert på plan- eller fasadetegninger. Dette detaljeres i detaljprosjekteringsfasen. Gulv utføres med Royal Imp 28 mm x 120mm eller lignende, som legges på trinnlyddempende tilfarere. Prinsipper for utforming av glass rekkverk fremgår av arkitektens tegninger.

#### Svalganger

Svalganger utføres med eget bæresystem. Overflater under er betong, og overkant gangarealer er betong.

#### Takterrasser

Bygges opp med oppforet tretilfarere og overflate av Royal Imp 28mm x 120 mm eller ligende på isolert og tekket takflate. Rekkverk som for øvrige balkonger.

#### Terrasser

Markterrasser utføres med tretilfarere og Royal Imp 28mm x 120 mm.

#### Bærende konstruksjoner

Etasjeskillere, kjellervegger, korridorvegger og leilighetsskillevegger utføres i hovedsak som betong. I øverste etasje, så vil skillevegger mellom leiligheter utføres som doble lette vegger. Takkonstruksjonene er saltaksløsning, med 7-12 graders fall, utført som kompaktak. For ytterligere detaljer, henvises det til arkitektens tegninger.

I yttervegger er bæringen av stålsøyler m/brannisolering innfelt og skjult i ytterveggen. Der det er synlige stålsøyler i bæringen utendørs, så vil disse leveres korrosjons beskyttet og med malte overflater. Bl.a. gjelder dette for svalganger.

### Fellesarealer

#### Trapperom og korridorer

Hovedtrapper utføres i betong og med gulvfliser og sokkelfliser. Nødvendig merking samt rekkverk og håndløpere i samsvar med forskriftskrav for tilgjengelig boenhet.

Bitrappes ved svalganger er kun beregnet for rømning, utføres i stål eller annen konstruksjon.

Gulv i korridorer fra hovedtrapp til leilighetene utføres med fliser og sokkelfliser. Svalganger får pusset betong til overflate.

Vegger utføres som sparklet og malt betong eller gips. Himlinger leveres som nedhengt systemhimling.

Rekkverk på svalganger og i trapper iht arkitektens anvisninger.

## Heis

Det installeres maskinroms løse personheiser i tilknytning til trapperom. Heiskupeer leveres i henhold til beskrivelse utarbeidet av arkitekten, størrelse på kupeen er 1100mm x 2100mm. Hastighet 1,0 m/s. Heis styres med nødtelefonforbindelse.

## Kjeller/P-kjeller

Gulv utføres med asfalt. Vegger sprøytemales hvite. Himling (betong) sprøytemales hvit eller leveres med T-profilhimling der dette er påkrevd, som følge av krav til isolering. Annen utførelse kan også bli aktuelt. Synlige tekniske installasjoner og rør er ubehandlet. Det må påregnes mindre vannansamlinger i garasjeanlegget ved eksempelvis snøsmelting fra biler.

## Utomhusanlegg

Gårdsrom utføres i bestandige materialer. Det opparbeides uteoppholdsplasser og lekeplass komplett iht vedlagte utomhusplan. Frodig vegetasjon skal være sammensatt av arter med variasjon i høyde, utbredelse, farge og vekstform.

Belysning utføres med solide og robuste armaturer, både i gårdsrom, ved inngangspartier og på stier/veier. Plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Det etableres et felles, nedgravd avfallssystem, ved rundkjøring. For ytterligere detaljer, se utomhusplan.

## Leiligheter (se også romskjema)

### Himling

Leilighetene har i hovedsak nedsenket, sparklet og hvitmalt gipshimling. Generell himlingshøyde er mellom 2,5m til 2,7m. I de øverste leilighetene, vil takhøyden kunne bli ytterligere høyere, men litt lavere enn oppgitte høyder inne ved bærevegger som følge av takfall på taket. Disse leilighetene vil få skråtak. Enkelte rom/partier kan få lavere himlingshøyde en 2.4m pga. tekniske installasjoner. Bad har generelt himlingshøyde ca 2,2 til 2,3 m.

### Innvendige vegger i leilighetene

Veggene består både av betongvegger og lettvegger i stenderverk og gips. Innvendige vegger isoleres. Vegg tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for veggene. Alle overflater sparkles og males. Overgang betongvegger/gipsvegger fuges. Også overgangen mellom vegg og tak utføres fuget/listefritt. Det må påregnes mindre sprekker i disse overgangene etter overtakelse, og disse må eventuelt utbedres av den enkelte leiligheteskjøper selv. Sprekker i slike overganger er verst første år, og avtar gradvis fra år til år.

### Dører

Inngangsdør leveres iht. arkitektens valg, herunder farge, med nødvendige lyd- og brannkrav. Øvrige innvendige dører er av typen hvit, slett, lette dører, uten glass. Dette gjelder også skyvedører.

### Låssystem/Porttelefon

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter en nøkkel til alle de dører som skal kunne åpnes. Det leveres komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet. Dette anlegget overfører både lyd og bilde. Ringeklokke tilkobles porttelefonanlegget. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet.

### Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken fra Strai, Geiranger i hvit utførelse. Hvitevarepakke fra Elektrolux bestående av induksjonstopp, innbyggingsovn m/selvens, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap kjøøl/frys. Kjøkkenplassering er vist på plantegninger fra arkitekt. Detaljerte kjøkkentegninger vil fremlegges siden.

### Bad - bad/WC

Bad utføres som prefabrikkerte bade, komplett med fliser beregnet for våtrom på gulv og vegger. Himling er hvitmalt gips eller hvit foliert stålplater med innfelte downlights.

Innredning leveres hvit med heldekkende benkeplate med integrert servant. Innredning leveres med skuffer eller skap. Veggmonterte toaletter. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk i rustfritt stål. Størrelse på innredning og plassering er vist på arkitektens tegninger. I leiligheter uten vask/bod vil bad være tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin og tørketrommel. Det forutsettes at det benyttes kondensørketrommel.

### Vask/Bod

Rom angitt som bod/vask utføres som plassbygde våtrom og er tilrettelagt for tilkobling av vann og avløp for vaskemaskin samt nødvendige stikk for både vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask og armatur er eventuelt tilvalg. Det forutsettes at det benyttes kondensørketrommel. Hvitevarer inngår ikke. I dette rommet plasseres også ventilasjonsaggregat (ca 60cm \* 80cm \* 40 cm ) + el-tavle på vegg. Endelig plassering fremkommer ved fullført detaljprosjektering.

## **WC**

Plassbygges med flis på gulv og vegger. Innredning iht. arkitektens tegninger.

## **Garderobes**

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

## **Gulv**

I stue, kjøkken, VF/gang og soverom/TV og walk-in legges det parkett, 14mm 1-stav eik matt lakk. Parketten legges på trinnlyddempende underlag/plater. Oppført gulvkonstruksjon der dette er nødvendig for tilpasning til private takterrasser. Se for øvrig romskjema.

## **Listverk**

Det leveres fotlister av eik. Listverk og foringer rundt dører og vinduer leveres malt. Spikerhull sparkles. Det må påregnes sprekker i hjørner på dør- og vindusbelisting fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet.

## **Tekniske installasjoner**

### **Ventilasjon**

Det etableres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver leilighet. Aggregat plasseres på vegg i vask/bod. Det vil bli tilluft i stue/kjøkken og soverom, og avtrekk på kjøkkenvifte og i våtrom (bad, wc og bod/vask). Luftinntak på fasader. Avtrekksluft føres opp til avkastriser i takoppbygg på takflater/takterrasser, se tegninger fra arkitekt.

### **Oppvarming /varmt tappevann**

Det blir vannbåren varme i gulv på vindfang, gang, stue og kjøkken. Det vil bli boret energibrønner, som sammen med varmpumpeløsning vil gi en god og energisparende funksjon. Baderom får varmekabler i gulv. På soverom er det lagt inn eget stikk som er klargjort for eventuell el-ovn dersom det skulle være ønskelig å montere i ettertid.

Fordelingsskap for vann, energi og vannbåren varme (samt målere) vil bli integrert i eget teknisk skap i badekabinen. Energiforbruket avregnes sentralt av sameiet, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet med separate målere for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Alt av avlesning av målere vil skje via trådløst system.

### **Elektriske anlegg**

Kursopplegg og uttak iht. NEK400:2018 "Elektriske installasjoner i boliger". 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 avlesning av strømmåler for den enkelte leilighet. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, sportsboder, 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.

### **Sprinkling/ manuell slokking**

Det installeres boligsprinkling i alle leiligheter. Rør monteres skjult over himling innvendig. Omfang sprinkling av svalganger og balkonger iht. gjeldende regelverk. Fellesarealer, boder og p-kjeller fullsprinkles. For hver enkelt leilighet leveres ett håndsløkkeapparat.

### **Brannalarmanlegg**

Det installeres heldekkende, sentralisert brannalarmanlegg for bygningene med automatisk varsling til offentlig brannvesen.

## **Annet**

### **FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)**

Til hver enkelt leilighet leveres det et enkelt oppsett med FDV for nødvendige opplysninger om varmeanlegg, ventilasjon, kjøkken, farge på vegger, adresseliste, osv. Denne leveres i elektronisk format.

### **Diverse**

Det leveres 1 stk låsbar postkasse per leilighet ved den respektive hovedinngang. Plassering og utførelse iht. postens regulativ og arkitekt.

## **Utomhusplan**

Utomhusplan/arbeider utføres iht prospektes utomhusplan. Trapper utføres med rekkverk iht arkitektens anvisninger. Overflater iht utomhusplantegning. Utvendige trapper utføres i betong, eller annet egnet materiale.

## **Generelt/forbehold**

Denne bygningsmessige beskrivelsen sammen med romskjema beskriver de valgte materialer og løsninger i prosjektet. Da noen løsninger fremdeles ikke er valgt, og detaljprosjektering pågår, kan det forekomme mindre endringer til endelig sluttprodukt. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret i detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Det kan forekomme innkassinger/tilpasninger i vegg/himling, spesielt med tanke på føringsveier for tekniske anlegg. Dette kan bla medføre lavere himlingshøyde i enkelte rom. Det må påregnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Mindre avvik +/- på oppgitte arealer (BRA og P-rom) kan forekomme som følge av detaljprosjektering. Det må også påregnes mindre justeringer av areal pr. rom, som også gjelder for balkong og terrasse samt vindus- og balkongdørfutforming som følge av detaljprosjekteringen. Alle tegninger, modeller og 3D-bilder i prospektet er kun av illustrativ art, og er ikke det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse. Det leveres kun innredning som beskrevet under kjøkken og bad. Se også romskjema. Ved motstrid mellom tegninger/bilder og beskrivelse, gjelder beskrivelse foran tegninger. Det tas videre forbehold om trykk- og skrivefeil. For noen leiligheter er det vist (stiplet) muligheter for ekstra soverom. Det er ikke forberedt, verken teknisk eller bygningsmessig, for alternative soverom, men dette kan utføres/bestilles i tilvalgsprosessen.

# Nøkkelinformasjon

## Prosjektet/selskapet/eiendommen

Siste Byggetrinn – His Terrasse

Et nytt og spennende prosjekt er under utvikling på attraktive Hisøy. Det opprinnelige stedsnavnet er Solåsen, noe som vel taler for seg selv!

Her vil det i andre byggetrinn oppføres 35 flotte leiligheter med høy standard, gode solforhold og flott utsikt!

Leilighetene vil få en tidsriktig og moderne utforming. Bygget blir oppført i en kombinasjon av tre/betong, og det er lagt vekt på store vindusflater som vil maksimere lysforholdene og utsikten.

Det blir balkonger med glassrekkverk til leilighetene fra 2. etasje og oppover. Leilighetene i 1. etasje får terrasser på bakkeplan i tillegg til en liten hage med blomsterbed. Noen av endeleilighetene har to balkonger. Leilighetene i øverste etasje får takterrasser på inntil 62 kvm.

Det vil bli lagt vekt på fine uteområder med grøntarealer i form av plener, beplantning og felles dyrkeområder! Hyggelig benk ved inngangsparti hvor man kan ta med seg en kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne. I tillegg blir det lekeplass og kinesiske treningsapparater til felles glede og benyttelse for beboerne. Det vil bli oppført garasjeanlegg i kjeller med tilhørende boder. Her kan man kjøre rett inn i garasjen, gå tørrskodd og ta heisen direkte opp til valgte etasje. Det vil også bli sykkelparkering i fellesanlegg kjeller. I tillegg vil det bli etablert utvendig sykkelparkering og gjesteparkering for både sykler og biler på uteområdet.

Det vil også bli etablert et felles uteområde i bakkant av bygget med både lavvo og grillplass. Herfra vil man kunne gå rett ut i skogen fra 5. etasje, og følge stier videre opp til et flott utsiktspunkt på fjellet Solåsen. Her kan du virkelig komme deg fra sofa til natur på 1-2-3!

Innvendig har man gode planløsninger, og her er det også 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. Størrelse på leilighetene varierer fra ca. 62 kvm til 111 kvm.

## Forventet fremdrift

Planlagt byggstart i 2023/2024. Det tar forbehold om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og tilstrekkelig forhåndssalg.

## Adresse

Kirkeveien 162-164, 4817 His (ikke endelig fastsatt)...

## Avdeling

Aktiv Eiendomsmegling Arendal (de Presno & Partnere AS, org. nr. 991843566)  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal  
Tlf. 46 90 90 00

## Ansvarlige meglere:

Eiendomsmegler / Partner:  
Leif Chr. de Presno  
Tlf. 47201274  
e-post: lcp@aktiv.no

Eiendomsmegler/Partner  
Gina Jørgensen  
Tlf. 47201275  
e-post: gj@aktiv.no

## Oppgjørsavdeling

Meglerservice AS org. nr. 952174637  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø  
www.megler-service.no

**Oppdragsnummer**

100239000

**Selger**

His Solåsen AS

**Beliggenhet**

Leilighetene vil få en meget sentral og solrik beliggenhet på Solåsen, His. Leiligheten ligger med hele fasaden mot vest og de fleste av leilighetene vil få flott utsikt både mot Hølen og områdene rundt! Solen vil man ha til langt på kveld.

Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy. Her det det 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 sentrum. Nær 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. Ta deretter til venstre rett før rundkjøringen på toppen av bakken.

**Byggemåte og standard**

Leilighetene vil få en tidsriktig og moderne utforming med høy standard! Bygget vil bli oppført i en kombinasjon av tre/betong, og det er lagt vekt på mye vinduer som vil maksimere lysforholdene og utsikten. Energiforsyning fra energibrønner, det vil si jordvarme. Sammen med varmepumpeløsninger vil dette gi en god og energisparende funksjon for boligene.

Det blir balkonger med glassrekkverk til leilighetene fra 2. etasje og oppover. Leilighetene i 1. etasje får terrasser på bakkeplan i tillegg til en liten hage med blomsterbed. Noen av endeleilighetene har to balkonger. Leilighetene i øverste etasje får takterrasser på inntil 62 kvm.

Det vil bli etablert parkering i felles parkeringskjeller hvor alle leilighetskjøpere vil få mulighet til kjøp av minst 1 parkeringsplass. Det leveres egen sportsbod i kjeller til den enkelte leilighet.

Leilighetene leveres med høy standard, og det henvises til vedlagte bygningsmessige- og tekniske beskrivelse for His Solåsen.

Det henvises til vedlagte bygningsmessige- og tekniske beskrivelse for His Solåsen.

**Typen leiligheter:**

Det vil bli hele 5 ulike typer leiligheter å velge mellom, i tillegg til 4 unike og ulike inntrukne leiligheter med store terrasser i 5. og 6. etasje.

Enkelte endeleiligheter mot yttervegg har to balkonger.

**Leilighets type A:**

BRA: 89,9 kvm

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, bad, bod og ekstra toalettrom.

(Her er det også mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3 samt flytte kjøkkenet over på den andre siden).

Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

**Leilighets type B:**

BRA: 74,6 kvm

Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og separat vaskerom/bod.

**Leilighetstype C:**

BRA: 62,5 kvm

Inneholder: Vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.



**Leilighetstype D:**

BRA: 98,8 kvm

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad og separat vaskerom/bod.

(Her er også mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3). Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

**Leilighetstype E:**

BRA: 63,7 kvm

Inneholder: Vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

**Toppetasje, 5. etasje:**

Leilighet A0501:

BRA: 107,9 kvm

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad og separat vaskerom/bod.

Takterrasse på 28,5 kvm.

Leilighet A0502:

BRA: 1,2 kvm

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom hvorav ett har walk-in closet, 2 bad og separat vaskerom/bod.

Takterrasse på 62,2 kvm.

**Toppetasje, 6. etasje:**

Leilighet A0601:

BRA: 80,9 kvm

Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, stue / kjøkken, bad og separat vaskerom/bod.

Takterrasse på 17,5 kvm.

Leilighet H0602:

BRA: 111,2 kvm.

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, walk-in garderobe, 2 bad og separat vaskerom.

Takterrasse på 32,7 kvm.

**Areal**

Varierer fra ca. 62 m2 til 111 m2

Arealberegningene er angitt i henhold til målreglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter vedlagte tegninger. Arealene i salgspoppgaven 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 leilighetens 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**

Det vil bli lagt vekt på fine uteområder med grøntarealer i form av plener, beplantning og felles dyrkeområder! Hyggelig benk ved inngangsparti hvor man kan ta med seg en kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne. I tillegg blir det lekeplass og kinesiske treningsapparater til felles glede og benyttelse for beboerne. Det vil bli oppført garasjeanlegg i kjeller med tilhørende boder. Her kan man kjøre rett inn i garasjen, gå tørrskodd og ta heisen direkte opp til valgte etasje. Det vil også bli sykkelparkering i fellesanlegg kjeller. Her vil det være ladepunkt for 8 stk. el-sykler. I tillegg vil det bli etablert utvendig sykkelparkering og gjesteparkering for både sykler og biler på uteområdet

**Parkering**

Det vil bli etablert parkering i kjeller med felles garasjeanlegg. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til kjøp av minst 1 parkeringsplass per leilighet. Pris pr. parkeringsplass: Kr. 280.000,-.

Det vil være mulighet for montering av elbil lader i garasje. Dette kommer som tillegg og må bestilles av den enkelte beboer i senere tilvalgsprosess. 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. Her vil det være ladepunkt for min 8 stk el-sykler. I tillegg vil det bli etablert utvendig sykkelparkering og 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.

### **Boder**

Det leveres egen sportsbod i kjeller til den enkelte leilighet. Alle sportsboder vil bli merket med nummer på leiligheten den tilhører. Det leveres lys og stikkontakter på fellesanlegg i den enkelte bod. Rørføringer og kanaler i bodeareal kan forekomme. Fordeling av boder utføres når de bygningsmessige detaljer i kjeller er endelig avklart

### **Utstyr**

Det vil bli boret energibrønner, og leilighetene vil bli utstyrt med vannbåren varme, som er meget energijøkonomisk.

### **Internett/TV**

Det vil bli fremforhandlet avtale om leveranse av fiberlinjer inn i bygget. Detaljer rundt dette vil fremlegges når leverandør er valgt. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere TV uttak

### **Ventilasjon**

Det etableres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver leilighet. Aggregat plasseres på vegg i vask/bod. Det vil bli tilluft i stue/kjøkken og soverom, og avtrekk på kjøkkenvifte og i våtrom (bad, wc og bod/vask). Luftinntak på fasader. Avtrekksluft føres opp til avkastrister i takoppbygg på takflater/takterrasser, se tegninger fra arkitekt.

### **Tilvalg**

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.

Ved tilvalg av solavskjerming, så må type og farge (screens) være etter arkitektens anvisning for å få dette tilpasset byggenes fasade best mulig. 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 leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Eventuelt 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 for sameiets fellesarealer.

Asfalterte parkeringsplasser samt plen på fellesområder for et rent og ryddig utemiljø.

## **Økonomi/betalingsbetingelser**

Priser

Priser fra kr. 2.990.000,- + omkostninger.

### **Omkostninger**

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

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Dette utgjør pr. leilighet Kr. 4.250,-

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-

Gebyr for pantattest kr. 206,-

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 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.

### **Stipulerte felleskostnader**

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 vedlikehold av parkeringsanlegg kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Driftskostnader til parkeringsanlegg er stipulert til kr 100,- per mnd for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og vil ikke bli inkludert i felleskostnadene som beskrevet ovenfor.

### **Eiendomsskatt**

Det vil bli fastsatt eiendomsskatt av Arendal Kommune når bygget er ferdigstilt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Oppgjør**

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. 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 til selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

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.

### **Budgivning**

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. 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 og dersom du ønsker tilsendt link til budgivning for aktuell leilighet.

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

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.

### **Sameiet/Forretningsfører**

Sameiet

Et sameie vil bli etablert i forbindelse med ferdigstilling og innflytting.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantessikkerhet 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**

Forretningsfører vil bli valgt ved etablering av Sameiet.

### **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.

### **Vedtekter**

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt.

### **Dyrehold**

Dyrehold vil bli tillatt såfremt dette ikke medfører sjenanse for de øvrige beboerne.

### **Utleie**

Det vil være tillatt med utleie.

Korttidsutleie: 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.

### **Forsikring**

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatnings-summen 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 han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

### **Pengeheftelser**

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Leiligheten overtas med påhvilende heftelser mv. Kopi av grunnboken for grunneiendommen utleveres på forespørsel. Utskrift av tinglyste bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Offentlige forhold**

Eiendommens betegnelse

Gnr. 305 Bnr. 1115 og 1178. Endelig betegnelse med fastsettelse av matrikkel- og seksjonsnummer fastsettes senere.

### **Vei/vann/avløp**

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

Privat stikkvei fra Kirkeveien.

### **Heftelser/rettigheter/forpliktelser**

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg til kontrakt. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten 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.

### **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](http://www.skatteetaten.no).

### **Reguleringsmessige forhold**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019-2029.

Formål: Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Kirkeveien 190 vedtatt 21.11.2019, sist endret 15.06.2022

Formål: Boligbebyggelse; blokkbebyggelse.

### **Uteoppholdsareal**

Friområde.

Det er vedtatt en områdeplan for His bydelsenter.

### **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.

Forbehold om ramme- og igangsettingstillatelse. Se ytterligere beskrivelse under Forbehold.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vil bli utstedt før innflytting.

### **Konsesjon/odel**

Det er ikke odel på eiendommen.

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Det er ikke boplikt i Arendal kommune.

### **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 betegnelse.

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.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

## **Forbehold**

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av avtalen:

Ramme- og igangsettelsestillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad.

Forhåndssalg av minimum 50% av leilighetsprosjektets totale verdi.

Etter bustadoppføringslova § 11 bokstav c kan entreprenøren ha krav på fristforlengelse dersom det oppstår forhold som hindrer gjennomføringen av prosjektet (Force Majeure). Dette gjelder både fremdrift og vedtak om gjennomføring av prosjektet og kan skyldes forhold utenfor entreprenørens kontroll f.eks. tilgang på materialer grunnet krig.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest 01.09.2023 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 leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten 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

## **Øvrige forbehold**

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.

## **Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 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 forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side.

Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

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

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillingen av disse. Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

## **Overtakelse**

Ferdigstilling/innflytting vil være ca. 18 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.

Overtakelse er estimert til 4. kvartal 2024 forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Senest 90 dager før overtakelse vil Selger innkalle til overtakelsesforretning. Denne innkallingen vil da gjelde som tidspunkt for overaktelse, jf. Bustadoppføringsloven § 15.

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

### **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. 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

### **Generell informasjon**

Lov om hvitvasking (Vises ikke på nettportaler)

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Energimerking**

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, 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 leiligheten.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er inngått avtale om vederlag på Kr. 36.875,- pr. kontrakt.

Tilrettelegging Kr. 25.000,- pr. byggetrinn

Oppgjørsgebyr Kr. 3.125,- pr. kontrakt.



Illustrasjonsbildet kan avvike ift. ferdigstilte boliger. 75



# Reguleringsplan

## Reguleringsmessige forhold

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019-2029.

Formål: Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Kirkeveien 190 vedtatt 21.11.2019.

Formål: Boligbebyggelse; blokkbebyggelse.

Uteoppholdsareal

Friområde.

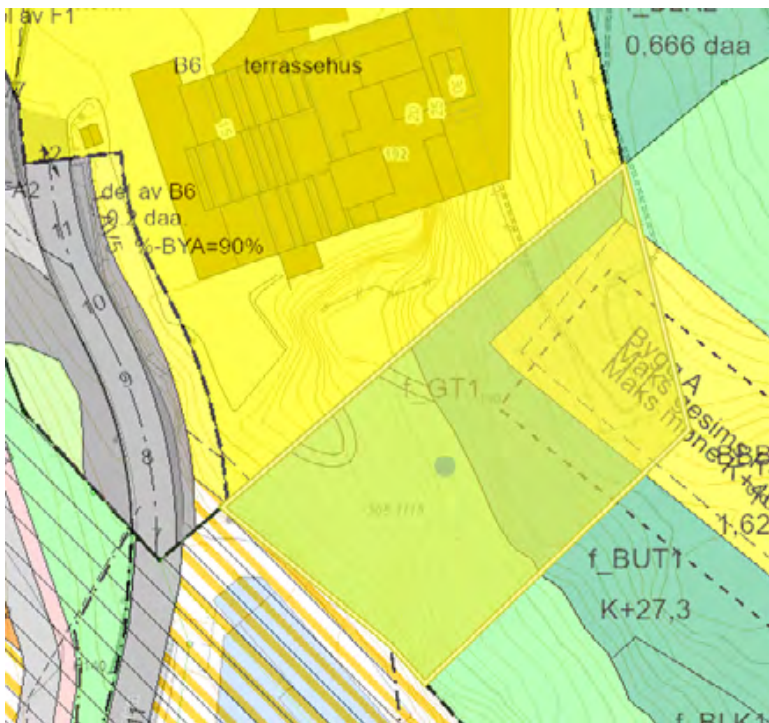
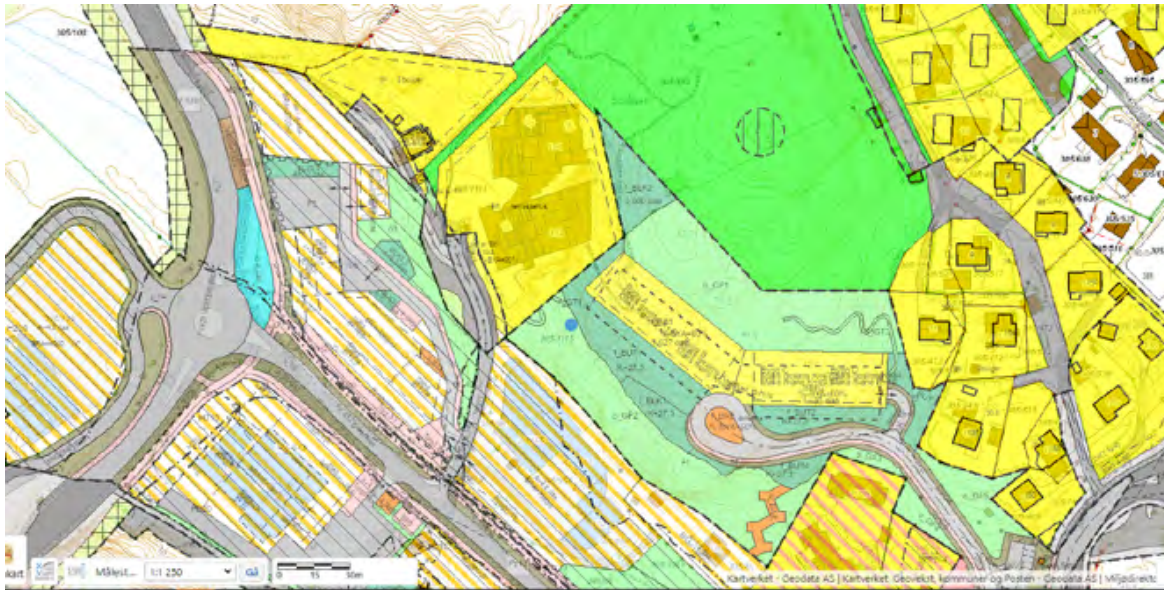
Det er vedtatt en områdeplan for His bydelsenter.

### Tegnforklaring:

|                            |                               |                                       |                                 |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Adressenr_punkt            | GangSykkelvegkant             | ElvBekk, <Null>, Under terre          | Terrenglinje, <Null>            |
| Adressenr_linje            | GangfeltAvgrensning           | ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t       | Terrenglinje, Fullt ut synlig/i |
| Gatenavn                   | Gangvegkant                   | ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t       | Terrenglinje, Middels synlig    |
| Tekstlinje                 | KantUtsnitt                   | ElvBekk, Fullt ut synlig/gjief        | TerrenglinjeVeg, <Null>         |
| Tekstpunkt                 | Lysløype                      | ElvBekk, Fullt ut synlig/gjief        | TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke    |
| EiendomPunktTekst          | ParkeringsområdeAvgrensni     | ElvBekk, Fullt ut synlig/gjief        | TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn   |
| Teigrensning               | Sti                           | ElvBekk, Fullt ut synlig/gjief        |                                 |
| Innmålt                    | Sykkelfelt                    | ElvBekk, Middels synlig i flyt        |                                 |
| Usikker                    | Trafikkvegkant                | ElvBekkKant, <Null>, <Null>           |                                 |
| <all other values>         | Traktorveg                    | ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn          |                                 |
| Eiendomsgrenser            | Traktorvegkant                | ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i        |                                 |
| Innmålt                    | Vegdekkkant                   | ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i        |                                 |
| Usikker                    | VeggrøftÅpen                  | ElvBekkKant, Middels synlig           |                                 |
| FiktivEiendomsgrenser      | VegkantAnnetVegareal          | ElveElvSpørre, <Null>, <Null>         |                                 |
| Eiendom                    | VegkantAvkjørsel              | Innsjøkant, <Null>, <Null>            |                                 |
| TiltakPunkt_0_1500         | Vegrekkeverk                  | Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig        |                                 |
| Riving                     | Vegsperring                   | Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj        |                                 |
| Øvrige tiltak              | Veiflate_0_12000              | Innsjøkant, Middels synlig i t        |                                 |
| TiltakLinje_0_6000         | Veg                           | InnsjøkantRegulert, Fullt ut : <Null> |                                 |
| TiltakFlate                | GangSykkelveg                 | KanalGrøft, <Null>, <Null>            |                                 |
| StolperOgMaster_0_1500     | Parkeringsområde              | KanalGrøft, Dårlig/ikke synlig        |                                 |
| EL_Nettstasjon             | Trafikkveg                    | KanalGrøft, Dårlig/ikke synlig        |                                 |
| EL_Belysningspunkt         | Traktorveg                    | KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj        |                                 |
| Mast                       | <all other values>            | KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj        |                                 |
| Skap                       | Tunnel_0_5000                 | KanalGrøft, Middels synlig i          |                                 |
| LedningerLuft_0_3000       | BygningsmessigeAnleggPunkt    | KanalGrøftKant, Fullt ut synlig/gj    |                                 |
| InnmaltTre                 | BautaStatue                   | KanalGrøft, Middels synlig i          |                                 |
| HekkOgAlle                 | Flaggstang                    | KanalGrøftKant, Fullt ut synlig/gj    |                                 |
| Stor stein                 | Alle andre punkt, bygningsr   | Kystkontur, <Null>, <Null>            |                                 |
| BygningsLinjer             | BygningsmessigeAnleggLinje_   | Kystkontur, Dårlig/ikke synlig        |                                 |
| BygningsavgrensningTiltak  | AnnetGjerde                   | Kystkontur, Fullt ut synlig/gj        |                                 |
| Fasadelinje                | BeskrivendeHjelpelinjeAnleg   | Kystkontur, Middels synlig i          |                                 |
| Grunnmur                   | Idrettsanlegg                 | KystkonturTekniskeAnlegg, i           |                                 |
| <all other values>         | Kulvert, tunnelportal         | KystkonturTekniskeAnlegg, i           |                                 |
| BygningsvedhengLinje_0_300 | MurFrittstående               | terrenget, <Null>                     |                                 |
| Bygg                       | MurLoddrett                   |                                       |                                 |
| Bolig                      | Rørgate                       | VannFlate_0_50000                     |                                 |
| Fritidsbolig               | Skjerm, båtslipp              | ElvBekk                               |                                 |
| Annen næring               | Steingjerde                   | Havflate                              |                                 |
| <all other values>         | Stikkrenne                    | Innsjø                                |                                 |
| TakFlate_0_6000            | VeggFrittstående              | KanalGrøft                            |                                 |
| AnnenBygning               | Voll                          | <all other values>                    |                                 |
| Takoverbygg                | Annet                         | Terrengpunkt_0_1500                   |                                 |
| Bygninger_punkt            | BygningsmessigeAnleggFlate_   | Forskningspunkt                       |                                 |
| Jernbane                   | Bru                           | Terrengpunkt                          |                                 |
| Spormidt, tunnel           | Svømmebasseng                 | Toppunkt                              |                                 |
| Spormidt                   | Pipe                          | KoteLinje5m                           |                                 |
| Plattformkant              | Tank, tårn o.l.               | KoteLinje_0_3000                      |                                 |
| Trafikksignal_0_1250       | Brygge, tribune, trapp o.l.   | Forskningskurve, <Null>               |                                 |
| Traktorveg_Sti             | Arealbrukflate                | Forskningskurve, Fullt ut :           |                                 |
| Veilinj_0_5000             | Anlegg- og industriområde     | FyllingKant, <Null>                   |                                 |
| AnnetVegarealAvgrensning   | Leke- og idrettsplass, gravlu | Høydekurve, <Null>                    |                                 |
| FartsdemperAvgrensning     | Skytebane                     | Høydekurve, Dårlig/ikke syn           |                                 |
| FeristAvgrensning          | Andre arealbruksformål        | Høydekurve, Fullt ut synlig/i         |                                 |
| Fortauskant                | BekkerOgGrofter_0_6000        | Høydekurve, Middels synlig            |                                 |
| FortauskantTtre            | ElvBekk, <Null>, <Null>       |                                       |                                 |

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



**Fig. 1.2** Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



## ARENDALE KOMMUNE

### AREALPLANSTATUS

|          |                          |      |      |       |  |             |                   |
|----------|--------------------------|------|------|-------|--|-------------|-------------------|
| Gnr.:    | 305                      | Bnr. | 1115 | Fnr.: |  | Seksj. nr.: |                   |
| Adresse: | Kirkeveien 190, 4817 His |      |      |       |  | Dato:       | 04.03.2022<br>lgu |

#### **Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029**

##### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

*Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).*

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

#### **Reguleringsplan:**

|              |   |                  |
|--------------|---|------------------|
| Arealplanid: | Plannavn:   | Vedtatt i kraft: |
| 09062015-8   | Kirkeveien 190<br><i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i> | 21.11.2019       |

##### **Formål:**

Boligbebyggelse; blokkbebyggelse

Uteoppholdsareal

Friområde

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

##### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

##### **Merknader:**

Det er vedtatt en områdeplan for His bydelsenter. Se link [His bydelsenter - kommunedelplan - Arendal kommune](#)

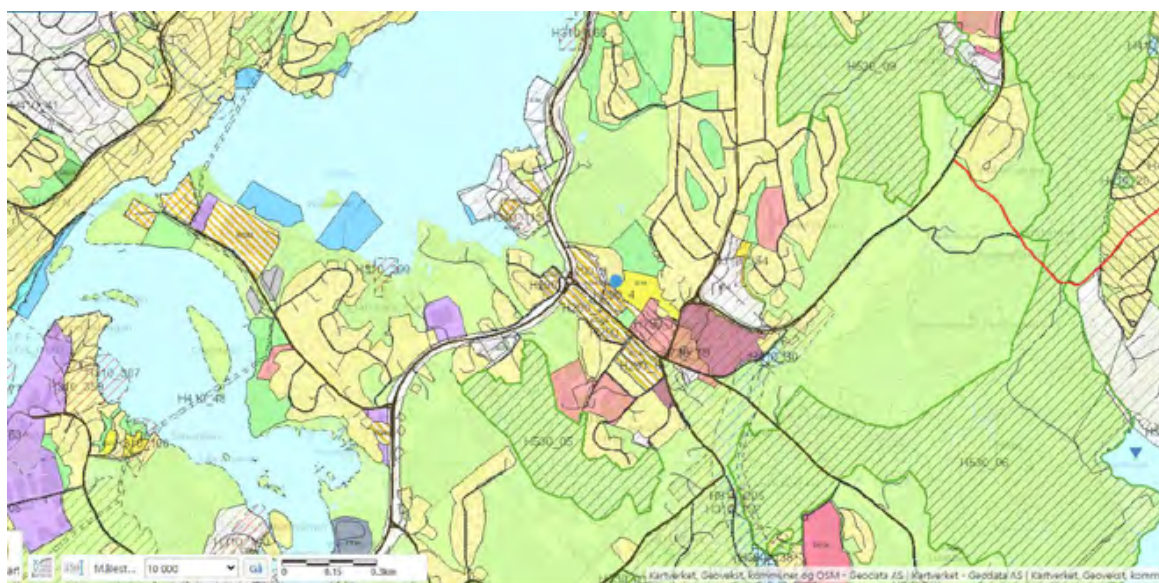
Vedtatt detaljplan for His. Se link [His - Arendal kommune](#)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

## Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029



**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)

## ARENDA KOMMUNE

Planbestemmelser  
for  
Kirkeveien 190, His

Arkivsak: 16/29351  
Planident: 09062015-8

Vedtatt i Arendal bystyre: 21.11.2019, PS 19/203  
Plankartets dato: 23.05.2019, sist endret 11.09.2019

### **Mindre endring, administrativt vedtak 15.06.2022, sak 22/6218**

Kort beskrivelse: Bestemmelse 3.1.2 c) er endret slik at det kun er hovedfasaden mot sør/sørvest som har krav om inntrukket øvre etasje.

## 1. PLANENS HENSIKT

Reguleringsplanen skal legge til rette for leilighetsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### 1.1 Arealformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens §12-5.

#### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1):**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | BBB1-BBB2       |
| Offentlig tjenesteyting           | o_BOP           |
| Energianlegg                      | o_BE            |
| Trapp                             | o_BAS           |
| Renovasjonsanlegg                 | f_BRE           |
| Lekeplass                         | f_BLK1 - f_BLK2 |
| Uteoppholdsareal                  | f_BUT1-4        |

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):**

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Kjøreveg                    | SKV1, o_SKV2-3, SKV4, |
| Fortau                      | SF1, o_SF2-3          |
| Annen veggrunn – grøntareal | o_SVG1-3, SVG4-8      |
| Parkering                   | o_SPP                 |
| Parkeringshus-/anlegg       | SPH                   |

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3):**

|           |             |
|-----------|-------------|
| Friområde | o_GF1-o_GF6 |
| Turveg    | f_GT1-o_GT2 |

## **2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

### **2.1 Terrengbehandling (PBL§ 12-7 nr. 4)**

Det tillates fjellskjæringer innenfor BBB1-BBB2, SKV, SF og SVG i samsvar med tekniske planer.

Steinfyllinger skal jordkles med stedeagne masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

Fjellskjæringer og skrenter skal sikres i henhold til gjeldene regelverk.

Det etableres rett fjellskjæring på baksiden av bebyggelsen slik at bebyggelsen kan trekkes så nært fjellskjæringen som mulig.

Fjellskjæringen skal beplantes med klatreplanter og det skal etableres et bed i bunnen av fjellskjæringen på baksiden av bebyggelsen med minimum bredde på 1,5 meter, hvor det skal plantes trær.

### **2.2 Forstøtningsmur**

Forstøtningsmur skal utføres i naturstein og ikke overstige 2,5 meter i høyden.

### **2.3 Overvannshåndtering (PBL §12-7 nr. 4)**

Overvann skal tas hånd om lokalt innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak som forhindrer avrenning til tilstøtende eiendommer. Plassering av og type fordrøyningsiltak må ses i sammenheng med tillatt påslipp til kommunalt overvannsnett. Tillatt påslipp avklares med kommunalteknikk i Arendal kommune, og skal fremgå av tekniske planer for området. Det skal etableres fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering. Områdene skal ha fall til SKV.

### **2.4 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (PBL § 12-7 nr. 12)**

Under gjennomføring av grunnarbeid og sprenging skal utsprengte fjellskrenter vurderes fortløpende av personer med fagkunnskap om fjellsikringsarbeid, jf. geoteknisk notat datert 25.06.2018. Prosjektering av grunnarbeid og sprenging skal underlegges uavhengig kontroll.

### **2.5 Anleggsperioden**

Støy i anleggsperioden skal ikke overstige grenseverdiene gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016.

Det er ikke tillatt med arbeid på natt og på helligdager. Arbeidsmiljølovens bestemmelser knyttet til arbeidstid skal følges.

### **2.6 Transformatorstasjon**

Transformatorstasjoner kan settes opp innenfor området etter godkjenning fra kommunen. Stasjonen skal plasseres slik at stråling ikke overskrider Statens strålevern sitt anbefalte nivå.

### **2.7 Avkjørsler til o\_BOP og o\_SPP**

Det skal sikres friskt i avkjørslene til o\_BOP og o\_SPP, med siktretkant på 4x20m. Det tillates derfor ikke mur, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende

veiers nivå, innenfor frisktarealene. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av friskt tillates.

### 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg – felt BBB, o\_BOP, o\_BE, f\_BRE, f\_BLK, f\_BUT (PBL § 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

###### a) Byggegrenser – felt BBB, f\_BRE, f\_BLK, f\_BUT (PBL §12-7 nr. 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som inntegnet på plankartet, med følgende unntak:

- Tomtene kan planeres/opparbeides ut til formålsgrensene.
- Bebyggelse under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres innenfor formålsgrensene i henhold til plankart for parkeringskjeller, vertikalnivå 1.
- Forstøtningsmur med inntil 2,5 m høyde kan plasseres i formålsgrense.
- Fjellskjæringer og sikringsgjerdet tillates ut til formålsgrense.

##### 3.1.2 Blokkbebyggelse – felt BBB1-BBB2

###### a) grad av utnyttning (PBL §12-7 nr. 1)

Det tillates en utnyttelsesgrad på %-BYA=60% i BBB1 og BYA = 60% i BBB2. Antall boenheter skal ikke overstige 69.

Parkeringskjeller og gjesteparkering er ikke medregnet i %BYA.

###### b) Terrengnivå

Høyder for ferdig planert terreng er oppgitt i koteverdi på plankartet. Høydene kan justeres +/- 0,8 m ved prosjektering/utbygging.

Områdene f\_BUT1-2 og f\_BLK1 skal ha fall mot veg f\_SKV1

###### c) Byggehøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Ferdig planert terreng skal være på kote +27,3. Antall tillatte etasjer og kotehøyde fremgår av tabellen under. Øverste etasje i alle byggene skal være tilbaketrukket minimum 2 m fra ytterkant gesims på langfasaden mot sør/sørvest. Byggegrup parkeringskjeller skal være på kote +23,8.

|                                     | BBB1-Bygg<br>A | BBB1- Bygg<br>B | BBB2-Bygg<br>C | BBB2- Bygg<br>D |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>Antall etasjer bolig</b>         | 5              | 6               | 6              | 5               |
| <b>Tillatt maksimal gesims kote</b> | +44            | +47,5           | +47,5          | +44             |
| <b>Tillatt maksimal møne kote</b>   | +46            | +49,5           | +49,5          | +46             |

###### d) Tekniske installasjoner (PBL §12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 2 meter over maksimal byggehøyde. Tekniske installasjoner kan dekke inntil 5% av takflaten. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

**e) Utforming og materialbruk (PBL § 12-7 nr. 1)**

Bebyggelsen skal ha saltakskonstruksjoner eventuelt med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 12 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha farger i gråtoner eller mørke jordfarger med formål om å underordne seg landskapet.

Det skal etableres to bygg innenfor BBB1 og to bygg innenfor BBB2. Byggene innenfor hvert felt kan ha felles trappe- og heishus.

Leilighetene skal være gjennomgående.

**f) Private uteoppholdsareal (PBL § 12-7 nr. 4)**

Hver boenhet skal sikres et privat avskjermet uteoppholdsareal på minimum 8m<sup>2</sup>. Private uteoppholdsareal skal være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan.

**g) Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)**

Det skal etableres minst 1 og maksimalt 1,2 parkeringsplass pr boenhet i parkeringskjeller SPH. Det skal etableres 0,1 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. Det skal etableres sammenhengende parkeringskjeller med én felles inn-/utkjøring for leilighetene under BBB1, BBB2. Parkeringskjeller kan anlegges under uteoppholdsareal f\_BUT1 og f\_BUT2. Gjesteparkering kan etableres utendørs på gateplan innenfor områdene BBB1 og BBB2. Parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for el-lading.

5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede med bredde minst lik 4,5 m.

**h) Sykkelparkering (PBL § 12-7 nr. 7)**

Hver boenhet skal disponere minst 1,5 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal etableres i parkeringskjeller eller i tilknytning til inngangsparti på bakkeplan. Felles sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for el-lading. Minst 30 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.

**i) Felles innendørs funksjoner (PBL §12-7 nr. 1)**

Det skal etableres en form for innendørs sosiale funksjoner (felles gjesterom, stue, hobbyrom eller trimrom). Etableringen skal kunne benyttes av flere beboere samtidig og tas inn i detaljprosjekteringen. Etableringen skal vises på tegninger for igangsettingstillatelse, og være ferdigstilt før siste leilighet ferdigstilles.

**3.1.3 Lekeplass – felt f\_BLK1-f\_BLK2 (PBL § 12-7 nr. 4)**

Området f\_BLK1 skal opparbeides og tilrettelegges som lek-/aktivitetsområde for barn, unge og voksne. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Adkomst til området, sittegruppe samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet. Underlag på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, asfalt eller sadde (hardpakket sand), gress eller en kombinasjon av disse. Dersom det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal



dette opparbeides med underlag som tillates trilling, f.eks. gummi eller kunstgress. Det skal oppføres treningsapparater for voksne innenfor området. Området skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplan datert 13.05.19

Lekeplass f\_BLK2 er felles med His Terrasse (Kirkeveien 192 og 194).

F\_BLK2 er eksisterende lekeplass og allerede opparbeidet. Ny tilkomst til denne fra His terrasse skal etableres før BBB1 bygges ut.

#### **3.1.4 Felles uteoppholdsareal – felt f\_BUT1-4 (PBL § 12-7 nr. 4)**

Områdene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne, og skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplanen datert 13.05.19. områdene er fellers for beboerne i BBB1 og BBB2.

Arealet skal opparbeides for en naturlig overgang mot tilgrensende friområder. Arealene i forkant av BBB1 skal etableres slik at det kan benyttes til nød- og beredskapsadkomst. Det skal etableres en adkomst med trapp fra område f\_BUT1 og ned til bebyggelsen His Terrasse. På grunn av bratt terreng i området er det ikke mulig å gi adkomsten universell utforming.

Felles adkomstveier, inn til inngangspartiene, skal etableres med fast dekke. Opparbeidelse av uteoppholdsarealene f\_BUT1, f\_BUT2 og f\_BUT4 skal sikre fremkommelighet for rullestol.

Adkomst, sittegrupper og grillplass skal være universelt utformet.

Utomhusplanen inneholder:

- Vegetasjon som gir variasjon i struktur og fargesammensetninger
- Arealer for opparbeidelse av små parselhager/kolonihager
- Sittegrupper og fast dekke under sittegruppene
- Grillplass med pergola

#### **3.1.5 Renovasjon – felt f\_BRE (PBL § 12-7 nr. 4)**

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Området er felles for alle boenhetene innenfor BBB1 og BBB2. Deler av arealet skal også benyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

#### **3.1.6 Trapp – felt o\_BAS (PBL § 12-7 nr. 4)**

Innenfor formålet kan det etableres trapp for å binde bebyggelsen sammen med offentlig friområde nede ved Kirkeveien. Trappen skal tilpasses best mulig terrenget.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felt SV, SKV, SVG (PBL § 12-5 nr. 2)**

#### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

##### **a. Teknisk infrastruktur (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. innenfor planområdet skal legges som jordkabel i bakken.

Det skal etablert fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering.

#### **b. Tekniske planer (PBL §12-7 nr. 12)**

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegging av eksisterende nett. Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

#### **3.2.2 Kjøreveg – felt SKV1, o\_SKV2-3, SKV4 (PBL §§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)**

Kjøreveg SKV1 skal være privat og felles for o\_BOP, BBB1 og BBB2. Det skal etableres fortau SF1 langs SKV1. SKV4 skal være privat og felles for BBB1 og BBB2.

SKV1 skal ha en bredde på 5 meter.

SKV2 og SKV3 skal være offentlig.

#### **3.2.3 Fortau**

Fortau etableres med en asfaltert bredde på 1,5 m og 0,25 m skulder.

#### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – felt o\_SVG1-3, SVG4-8 (PBL § 12-7 nr.1)**

Omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner.

Innenfor områdene o\_SVG1-o\_SVG2 kan det etableres fremtidig fortau og gang- og sykkelveg. Denne må detaljeres i forbindelse med oppgradering av Kirkeveien.

#### **3.2.5 Parkering – felt o\_SPP**

Innenfor området skal det etableres 8 parkeringsplasser som skal tilhøre o\_BOP.

### **3.3 Grønnstruktur – felt o\_GF1-o\_GF6 (PBL § 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur – felt o\_GF1-o\_GF6 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

Det tillates oppført nødvendige forstøtningmurer og rassikring innenfor områdene o\_GF1-o\_GF6. Forstøtningmurene skal etableres i naturstein.

#### **3.3.2 Friområde – felt o\_GF1 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

I bakkant av bebyggelsen tillates det etablert gangadkomst fra bebyggelsen i BBB1 og BBB2 og ut på terreng.

Det tillates etablert adkomst til lekeplass f\_BLK1 og f\_BLK2 gjennom området, tilkomsten skal fremgå av utomhusplan.

Innenfor området tillates det å opparbeide bål plass som kan benyttes av beboerne, plassering skal fremgå av utomhusplan. Friområdet skal opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Adkomst til friområdet skal skiltes i samarbeid med Arendal kommune.

#### **3.3.3 Friområde – felt o\_GF2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

Det skal etableres sti/trapp fra bebyggelsen og ned til His terrasse. Plassering og bredde på sti/trapp må tilpasses terrenget. Friområdet skal ellers opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon.

### **3.3.4 Tursti – felt 0\_GT1-2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)**

Det skal etableres tursti som skal være tilgjengelig for allmennheten. Bredder og plassering av turstien skal tilpasses terrenget. Det kan etableres trapp der terrenget ligger til rette for det.

## **4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)**

#### **4.1.1 Frisikt og hensynssone frisikt H140 (PBL §§12-7 nr. 4 og 7)**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av frisikt tillates.

Frisikt i kryss fremgår av plankartet.

## **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR. 10)**

### **5.1 Før igangsettingstillatelse**

#### **5.1.1 Tekniske planer**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for planområdet, samt områder med tilknyttet rekkefølgekrav til samferdselsanlegg. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp samt håndtering av overvann, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

#### **5.1.2 Plan for omgivelsene**

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet og trygg skolevei, støvdemping og støyforhold. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Planen skal forelegges kommunens planavdeling for godkjenning. Av planen skal det fremgå at:

- Støy i anleggsperioden ikke overstiger grenseverdiene gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016 for uteområdene ved Elim bo og omsorgssenter, jf. bestemmelse 2.5.
- At det ikke skjer massetransport i tidsrommet skolebarn går til skolen. Tidsrommet må sees i sammenheng med hvor massene skal deponeres.

### **5.2 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **5.2.1 Uteoppholdsareal**

Uteoppholdsarealene f\_BUT2 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. Uteoppholdsarealene i f\_BUT1 og f\_BUT4 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB1 tas i bruk.

#### **5.2.2 Atkomst fra bebyggelsen**

Atkomst fra bakkant av bebyggelsen og ut på terreng, skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

### **5.2.3 Lekeplass**

Lekeplass f\_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

### **5.2.4 Fortau og gangadkomst**

Fortau og gangadkomst skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

### **5.2.5 Renovasjon**

Renovasjonsanlegg skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

### **5.2.6 Parkering og sykkelparkering**

Før første boenhet i BBB1 tas i bruk skal parkeringskjeller under BBB1, gjesteparkering og sykkelparkering til boenhetene i BBB1 være opparbeidet.

Før første boenhet i BBB2 tas i bruk skal parkeringskjeller under BBB2, gjesteparkering og sykkelparkering til boenhetene i BBB1 være opparbeidet.

Parkering o\_SPP for Elim skal opparbeides samtidig med at vei SKV1 etableres.

### **5.2.7 Turveg GT1-GT2**

Turveg GT1 skal være opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk.

Turveg GT2 skal være opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. GT2 skal være tilgjengelig for allmennheten.

### **5.2.8 Sykkelvei og fortau i Kirkeveien**

Sykkelvei og fortau i Kirkeveien, fra overgangen i nordre del av rundkjøring ved Trommestadveien til ny avkjøring, skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

## **5.3 Generelle rekkefølgebestemmelser**

### **5.3.1 Avbøtende tiltak**

Dersom BBB1 og BBB2 utføres som to byggetrinn, og andre byggetrinn ikke er igangsatt innen tre år etter ferdigstillelse av første byggetrinn, skal det etableres bed, minimum 1,5 m bredt, langs hele fjellskjæringen og beplantes med vintergrønne klatreplanter. Dersom andre byggetrinn ikke er igangsatt innen fem år, skal selve flaten på kote +27,3 jordslås og tilsås med gressplen

### **5.3.2 Opparbeidelse av kryss**

Nytt kryss til fv. 3586 Kirkeveien inkludert frisktsoner skal opparbeides før det tillates anleggsstart for området. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet kan utføres. Eksisterende avkjørsel skal stenges straks krysset er opparbeidet og før det tillates anleggsstart for området.

Arendal, 21.11.2019

Gidske Houge  
saksbehandler

Strai Kjøkken Arendal AS  
Bryggeriveien 6  
4848 ARENDAL

**TILVALGSSKJEMA**  
**His Terrasse**

**Strai KJØKKEN**

|                    |                             |            |                   |
|--------------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| Byggeadresse:      | His Terrasse A_H0505        | Dato:      | <b>08.02.2024</b> |
| Kjøper:            | Robin Hesthag               | Utbygger:  | RA1 BYGG AS       |
| Nåværende adresse: | Revekroken 24, 4844 Arendal | Selger:    | Kurt              |
| Telefon:           | 41519334                    | Tilbudsnr: | 126147            |

|  |      |           |               |
|--|------|-----------|---------------|
| Tillegg Kjøkken  |      | kr        | 8 955         |
| Bad  |      | kr        | -             |
| Garderobe  |      | kr        | -             |
| Påslag entreprenør (adm., håndtering, div.)            | 12 % | kr        | 1 075         |
| <b>Samlet tillegg å betale inkl. mva. for tilvalg:</b> |      | <b>kr</b> | <b>10 029</b> |

Totalt tillegg inkl. mva. for tilvalg faktureres av Strai Kjøkken Arendal AS.

Beløpet på tilleggene blir fakturert ved levering/montering med 20 dagers kredittid.

Overstående aksepteres. Skjemaet returneres Strai Kjøkken i underskrevet stand innen **20.10.2023**  
Er ikke endringene signert innen fristen blir standard kjøkken levert.  
Avklaring av, og kostnader ved, evt. ekstra arbeider (elektrisk, rørlegger etc) ved endringer er kjøpers ansvar.  
Endringer etter underskrevet endringsskjema vil medføre et endringstillegg på kr 2000,-  
Ved signering av skjema samtykker kjøper til at Strai kan dele nødvendig informasjon med andre fag.

*Merk at underskrift gjelder også som godkjenning av kjøpekontrakt. Følgende punkter er gjennomgått:  
Modell, fargevalg, benkeplate (type/tykkelse), høyde overskap, glassdører (antall/type), skuffetype*

8.2.24 strai

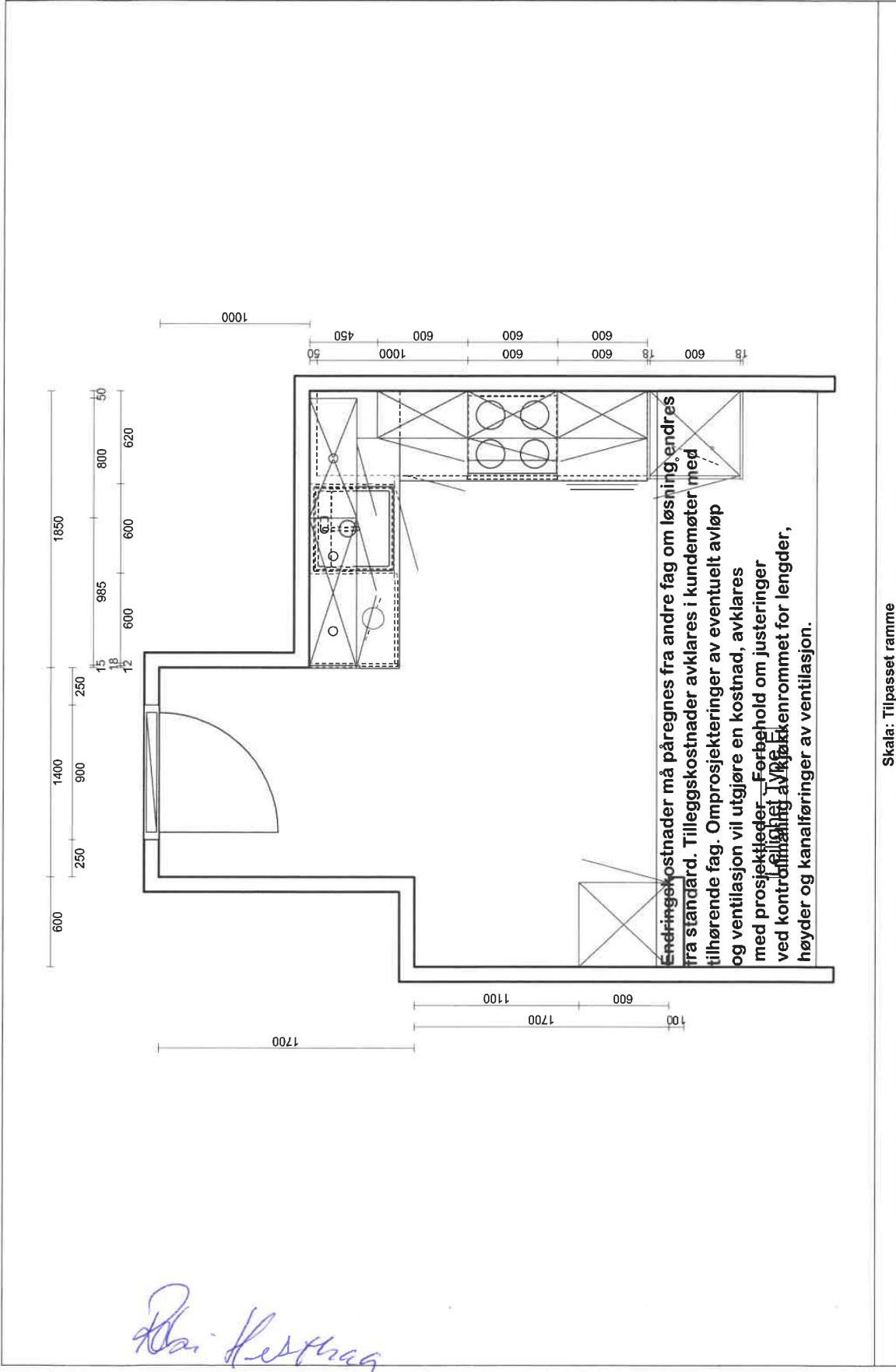
Dato/Sted

Robin Hesthag

Kjøper (signatur)

Kurt

Selger (signatur)



Kunder His Terrasse

Tromøy 17.09.23

## **VEDRØRENDE: HIS TERRASSE – BLOKK A – TILVALGSLISTE ELEKTRO.**

I deres leilighet på His Terrasse vil de elektriske installasjonene bli utført av ABP Elektro A/S.

Vedlagt følger en tegning av grunn-installasjonen i deres leilighet som vi ber dere vurdere plassering av punkter på utifra hvordan dere tenker dere innredning og bruk av leiligheten.

Vi ber om at dere setter dere godt inn i tegningen og vurderer om dere har behov for noen ytterlige punkter (stikk, flere datapunkter, lys etc), som avklares på tilvalgs møte.

Det er også ulike tilpasninger opp mot andre tekniske fag og bygningsmessige løsninger (f.eks avstandskrav fra sprinkel hode til lamper) som vi ikke med sikkerhet kan si at er helt korrekt på dagens tegning, dette påvirkes av videre prosjektering av andre fag. Dette tas også en gjennomgang av i møte.

Med utgangspunkt i tidligere leveranser til lignende prosjekter har vi utarbeidet en prisliste over vanlige ønsker om tilvalg.

Det gjøres oppmerksom på påslag til RA1 Bygg AS på 15%, dette faktureres via ABP Elektro AS for tilvalgene. Påslag er ikke inkl i enhetspriser som er oppgitt i denne tilvalgs listen. Det utarbeides tilbud når avklaringer foreligger, der både påslag og MVA. inkluderes.

Det gjøres også oppmerksom på at noen endring/tilvalgs arbeider kan medføre bygningsmessige arbeider, eller arbeider for andre fag. Dette må prises direkte fra andre entreprenører i prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger ikke er målsatt, med dette menes at dere ikke må måle på tegningen får å sjekke hvor stikk/brytere etc vil komme.

Vi må pga av bygningsmessige forhold, samt andre tekniske installasjoner ha mulighet til å flytte komponenter 30-40cm utifra der de er tegnet.

Dersom det er punkter dere «må» ha på spesifikke plasseringer, må disse målsettes. Slik målsetting/tilpasning på plassen er ikke en del av «grunnpakken».

Det gjøres også oppmerksom på at det pga bygningsmessige forhold noen ganger må legges åpen installasjon, dette fremgår heller ikke av tegninger.

#### **Enhetspriser Tilvalg:**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • Elektropunkt (stikk, bryter, lampe etc iht. akkordtariff) | kr 1 020,- eks mva. |
| • Elektropunkt på egen kurs, 2x15Amp                        | kr 3 620,- eks mva. |
| • Dimmer, 1 pol, for spott og glødelamper (315VA)           | kr 840,- eks mva.   |
| • Spott levert og montert (standard spott, farge hvit)      | kr 760,- eks mva.   |

Elektropunkt kommer i tillegg til dimmer/spott etc.

Det gjøres oppmerksom på at mulighet for valg av spotter er avhengig av bygningsmessige forhold.

Priser er gyldige for Blokk A, ved eventuelle tilvalg/avklaringsrunder for boliger som skal bygges etter dette, så må reviderte priser oversendes.

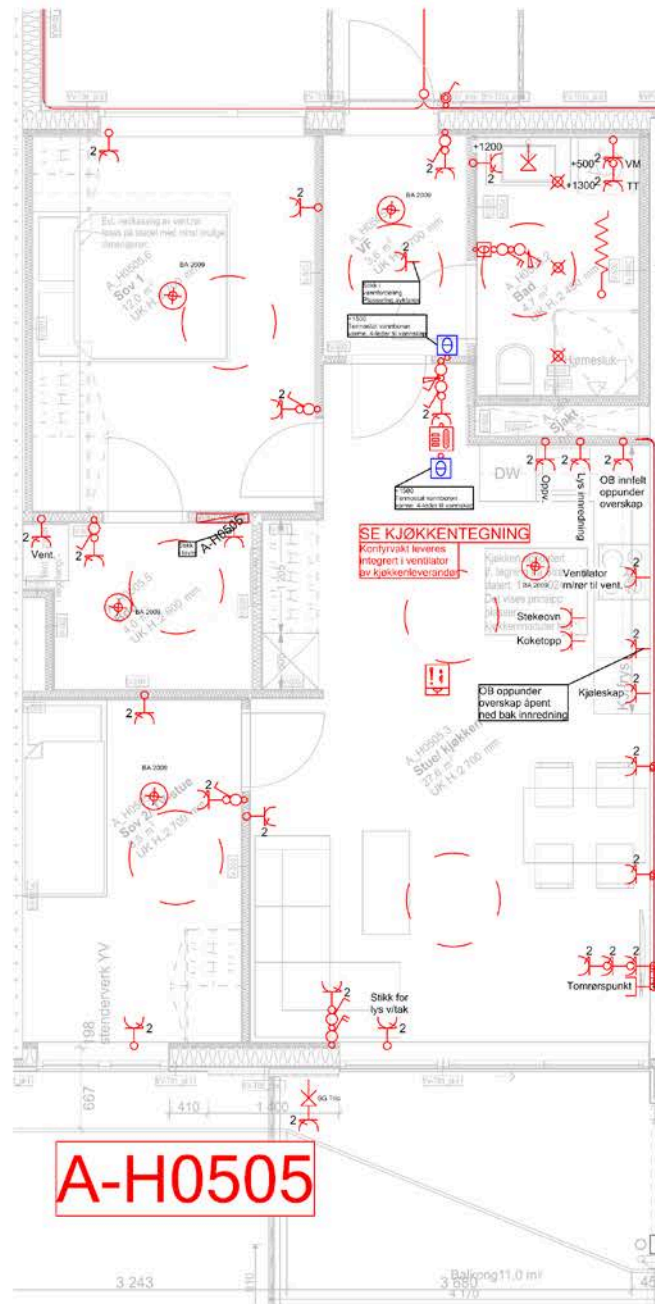
Vi håper å ha tjent Dem med dette og står gjerne til tjeneste med ytterlige opplysninger dersom dette er ønskelig.

Vennlig hilsen  
ABP Elektro A/S



André B Pedersen





|                                       |                         |                    |                                  |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Telefon og data</b>                | Tomrørspunkt            | <b>Bryter</b>      | Bryter 1-pol m/boks              |
| <b>Alarm og brann</b>                 | Røykdetektor med summer |                    | Bryter 2-pol m/boks              |
| <b>Lyd, adgangskontroll og signal</b> | Porttelefon             |                    | Ringeknapp                       |
| <b>Varmekabel</b>                     | Varmekabel              |                    | Lysregulator m/boks              |
| <b>Lampe</b>                          | Lampepunkt på vegg      | <b>Stikkontakt</b> | Stikkontakt dobbel m/boks m/jord |
|                                       | Rund armatur            |                    | Stikkontakt teknisk              |
|                                       |                         |                    | Stikkontakt dobbel m/jord        |
|                                       |                         | <b>Termostat</b>   | Termostat gulvvarme              |

|  |           |                 |           |              |
|--|-----------|-----------------|-----------|--------------|
| His                                    |           | DATO 24.08.2022 |           |              |
| SIGN                                   | ODOKJENT  | DATO            |           |              |
| His Terrasse - A-H0505                 |           | MÅLSTOKK        | FILM/IN   | His 6008     |
| Elektrotegning med kundeendringer rev1 |           | 1:50 A3         | TEGN. NR. |              |
| 25.02.2024                             |           | ERSTATNING FOR  |           | ERSTATTET AV |
| HENVISNING                             | BEREGNING | INFO            |           |              |
|  |           | Leiligheter     |           |              |

Oppdragsnummer: 100-23-0047  
Formidlingsnummer:  
Dato:

# KJØPEKONTRAKT

## EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

His Solåsen AS

Org.nr. 925779970

v/Jorunn Terjesen Aarrestad etter fullmakt

Pb. 501  
4898 Grimstad  
Mob: 90 17 78 18 E-post: jaa@jbugland.no

heretter kalt **selger**, og

Robin Hesthag

04.09.1985

Revekroken 24  
4844 Arendal  
Mob: 41519334 E-post: robhes@hotmail.no

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendommen 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:

His Solåsen AS

Org.nr. 925779970

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på Fellestomt med adresse Kirkeveien 164 og betegnelse *gnr. 305, bnr. 1178 i Arendal*.

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4b21b083-dfd5-453f-8e85-27a844fdc229

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 sportsbod i garasjeanlegg

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

Eventuell kjøp av garasjeplass (jfr. pkt. 2) vil bli tildelt som tillegg som fast plass som tillegg til seksjon. Garasjeplasser vil bli tildelt innen overtagelse finner sted.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som A0505 i salgsoppgaven.

## 2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

**Kr 3 550 000,- kroner tremillionerfemhundredeogfemtittenen00/100**

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

| <b>Kjøpesum og omkostninger</b> | <b>Beløp,-</b>     |
|---------------------------------|--------------------|
| Kontraktssum                    | 3 550 000,-        |
| Garasjeplass                    | 280 000            |
| Dokumentavgift                  | 4250,-             |
| Tingl.gebyr skjøte              | 585,-              |
| Tingl.gebyr pantedokument       | 585,-              |
| Panteattest kjøper              | 172,-              |
| <b>Totalt kr.</b>               | <b>3 835 592,-</b> |

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. 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 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 er ansvarlig for ev. mellomværende.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

| <b>Innbetalingsplan</b> |                                   | <b>Beløp</b> |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------|
|                         | Avtalt forskudd                   | 100 000,-    |
|                         | Restinnbetaling innen overtagelse | 3 735 592    |

### 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. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun 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 boligblokken som helhet.

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Meglerservice AS

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 48 85 55 52

post@megler-service.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 26550412801, De Presno & Partnere AS og merkes med: KID-kode 10023004724688.

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. bustadoppføringslova § 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 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 overskjøttet til 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 fratrukk 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 forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og / eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger faktureres særskilt direkte fra selger eller utførende entreprenør ved utført arbeid.

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

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom. 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 meglers 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. bustadoppføringslova § 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 som 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 oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter 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 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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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 bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

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 bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

## 6. HEFTELSE

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

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

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. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før 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 tinglysning 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Meglerservice 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.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysningsklar stand.

## 8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 4. kvartal 2024. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende og forutsatt byggestart 03. kvartal 2023.

Selger har fastsatt overtagelsesperiode mellom 01.12.2024 og 01.03.2025. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtagelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. 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. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. 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 ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til *eiendommen* ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

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.

Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

## **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 han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg 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 bustadoppføringslova kap. 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. bustadoppføringslova § 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. bustadoppføringslova § 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. bustadoppføringslova § 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:



## 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgraden med vedlegg.

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

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

## 13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV 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 han 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.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som praktisk mulig etter at eventuell mangel er stadfestet. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

## 14. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Mangler og feil som blir konstatert forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig.

## 15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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.

Inntil begge byggetrinn 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.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt senere, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen kan holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt og kjøper krever dette. Renter på eventuelt tilbakeholdt beløp tilfaller selger.

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.

Kjøper er også gjort kjent og aksepterer eventuelle ulemper som måtte følge av senere ferdigstilling av utvendige arealer og fellesarealer i tilknytning til neste byggetrinn i prosjektet.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning. Kjøper aksepterer de ulemper dette måtte medføre.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

## 16. FORSIKRINGER

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 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 han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

## 17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Etter bustadoppføringslova §11 bokstav c kan entreprenøren ha krav på fristforlengelse dersom det oppstår forhold som hindrer gjennomføringen av prosjektet (Force Majeure). Dette gjelder både fremdrift og vedtak om gjennomføring av prosjektet og kan skyldes forhold utenfor entreprenørens kontroll f.eks. tilgang på materialer grunnet krig.

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 leiligheten.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

## 18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen er lokalisert 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. Vedtektene vil bli bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Boligsameiet 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.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr 30,-/m<sup>2</sup> 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

10/12

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4b21b083-dfd5-453f-8e85-27a844fdc229

## **19. AVBESTILLING**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

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

## **20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 35.000,- (inkl. mva.).

## **21. 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.

## **22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

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

## **23. VERNETING**

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

## 24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift, datert 17.03.2023
- Tegninger, leveransebeskrivelse og romskjema (prospekt)
- Reguleringsplan med bestemmelser (prospekt)
- Endring av reguleringsplan 15.06.2022
- Rammetillatelse
- Utkast til vedtekter for boligsameiet
- Bustadoppføringslova

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - 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:Arendal, 14.11.23

Kjøper:

Selger:

.....  
Robin Hesthag

.....  
His Solåsen AS v/Jorunn Terjesen Aarrestad  
(etter fullmakt)

Initialer kjøper:





Initialer selger:

12/12

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4b21b083-dfd5-453f-8e85-27a844fdc229

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Underskrivere

|   |  |
|---|--|
|   |   |
| <b>Jorunn Terjesen Aarrestad</b><br>9578-5990-4-2334071<br>2024-09-10 09:01:33Z   | <b>Robin Hesthag</b><br>9578-5999-4-977585<br>2024-09-18 09:04:49Z   |

## Dokumenter i transaksjonen

His terrasse - kjøpekontrakt leilighet A0505.pdf      SHA256:  
6d0a40dd0b64dc9c5b9d39de700d08e867b650a869bcacac6436b350fa072fa

Addo Sign identifikasjonsnummer: 4b21b083-dfd5-453f-8e85-27a844fdc229



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

# Nabolagsprofil

Kirkeveien 164 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Julius Smiths vei<br>Linje 103 | 2 min<br>0.2 km  |
| Arendal stasjon<br>Linje R50   | 10 min<br>6.1 km |
| Kristiansand Kjevik            | 49 min           |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)<br>219 elever, 10 klasser | 7 min<br>0.5 km  |
| Hisøy skole (1-10 kl.)<br>468 elever, 24 klasser                        | 5 min<br>2.6 km  |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>146 elever, 9 klasser              | 6 min<br>3.3 km  |
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>553 elever, 32 klasser                       | 9 min<br>4.9 km  |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser                    | 10 min<br>5.3 km |
| Arendal vgs - Mølleheia   | 11 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

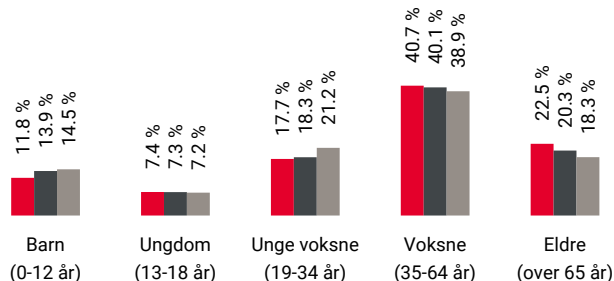
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## 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)<br>35 barn | 3 min<br>0.2 km  |
| Stemmehagen barnehage (1-5 år)<br>71 barn   | 25 min<br>1.9 km |
| Strømmen barnehage (0-5 år)<br>58 barn      | 6 min<br>3.2 km  |

## Dagligvare

|  |                 |
|--|-----------------|
| Rema 1000 His<br>PostNord                            | 3 min<br>1.3 km |
| Joker Hisøy<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 25 min<br>2 km  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



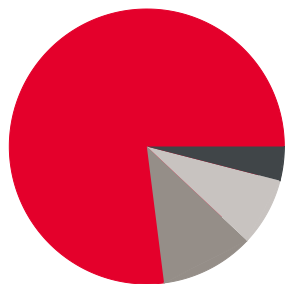
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|  |  |        |        |
|--|--|--------|--------|
|  | Arendal International School<br>Balløkke, sandvolleyball | 5 min  | 0.4 km |
|  | Nyskogen balløkk og asfaltflate<br>Ballspill             | 13 min | 1 km   |
|  | Arendal Sport og Fitnesssenter                           | 9 min  |        |
|  | MOVA Arendal Sentrum                                     | 9 min  |        |

## Boligmasse

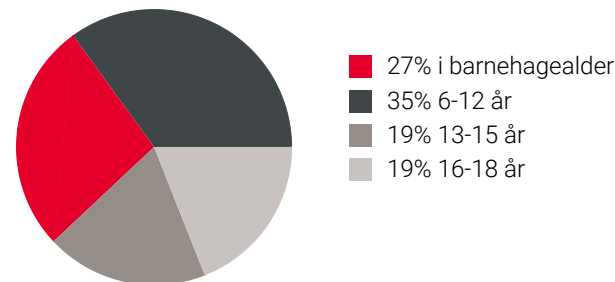


- 77% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

## Varer/Tjenester

|  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
|  | Maxis Senter      | 7 min |
|  | Vitusapotek Maxis | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



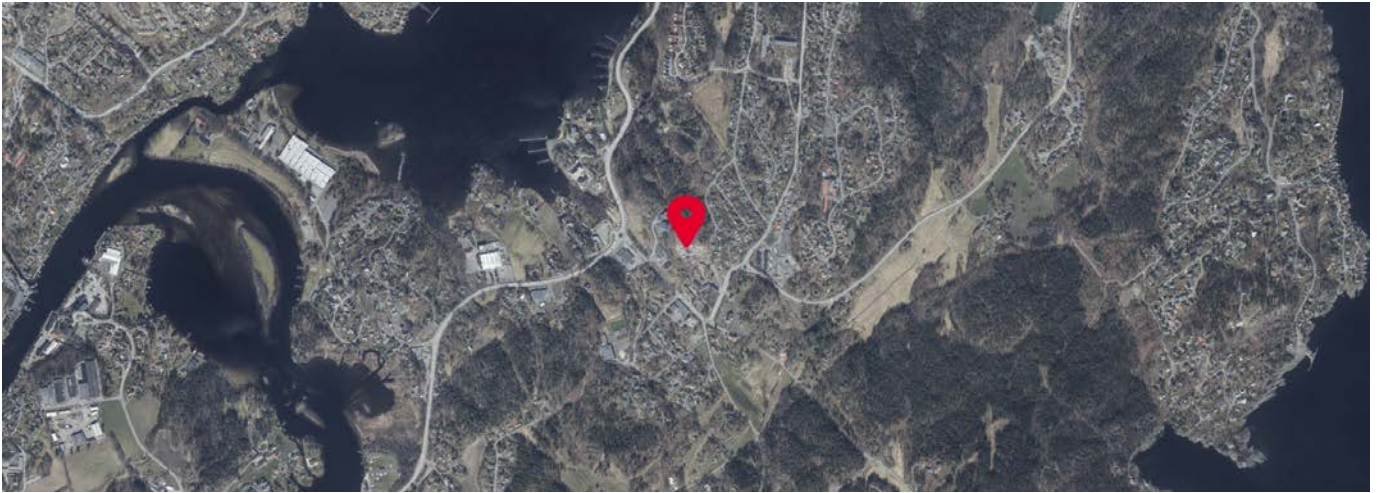
0% 44%

- Lystheia
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER



# 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. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
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 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 gis.
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 budgivere 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.  
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 annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkeveien 164, A505  
4817 HIS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre