



aktiv.

Påskesvingen, 4823 NEDENES

Påskedagsheia, Nedenes - Nytt byggetrinn - Innholdsrike familieboliger - Vestvendt og solrikt



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

Pris: 4 960 000 - 5 290 000
Omkostninger: 26.390,-
Selger: Påskedagsheia Bolig AS
Org.nummer:
926473409

Eierform: Eiet
BRA - i: 128 - 128 kvm
BRA total: 133 - 133 kvm
Tomt: 2100 kvm (samlet)
Matrikkel: gnr. 430, bnr. 227
Oppdragsnr: 1409265005

Påskedagsheia, Nedenes - Nytt byggetrinn - Innholdsrike boliger -Vestvendt og solrikt

Påskedagsheia er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Trinn 5 består av 3 innholdsrike, vertikaldelte 2-mannsboliger, totalt 6 boliger på romslige tomter, som ligger på felt B 1.5 i områdets reguleringsplan.

Byggestart er planlagt 1. halvår 2026 for oppføring i 2026/2027 og ferdigstillelse etter avtale.

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

Byggetrinn 5 er siste deltrinn i byggetrinn 1, ligger vestvendt høyt og fritt og blir opparbeidet med romslige hagetomter, gårdstun og carport, tun og uteplasser. Området blir uten gjennomgangstrafikk. Boligene blir liggende bak felt B 1.4 som består av eneboliger i kjede. Området har også lekeplass samt tursti ned til bl.a. Kiwi og buss. Tomtene blir liggende øverst i feltet med vidstrakt utsikt og noen av boligene får også havgløtt.

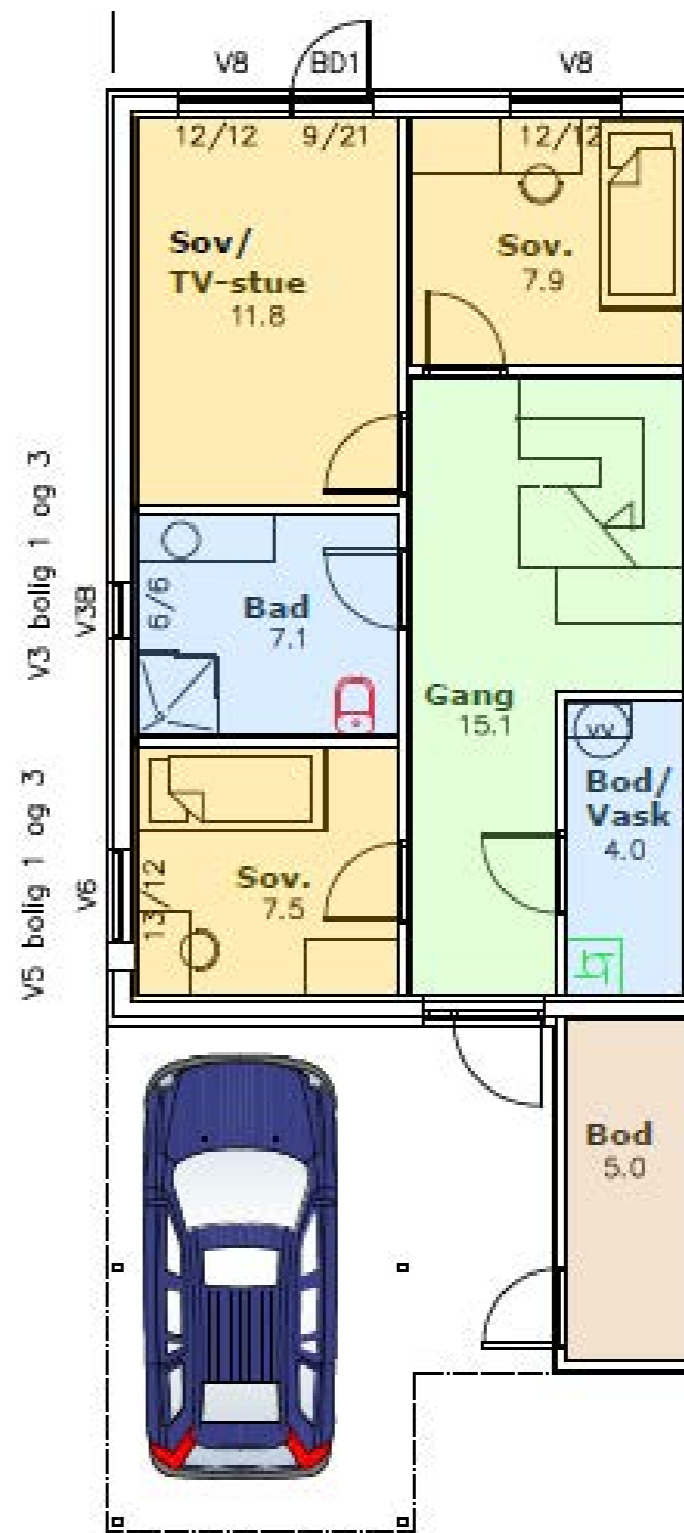
Området ligger meget sentralt på Nedenes med god bussforbindelse til både Arendal, Grimstad og Kristiansand.





Plantegning Bolig 1.1./2.1./3.1.

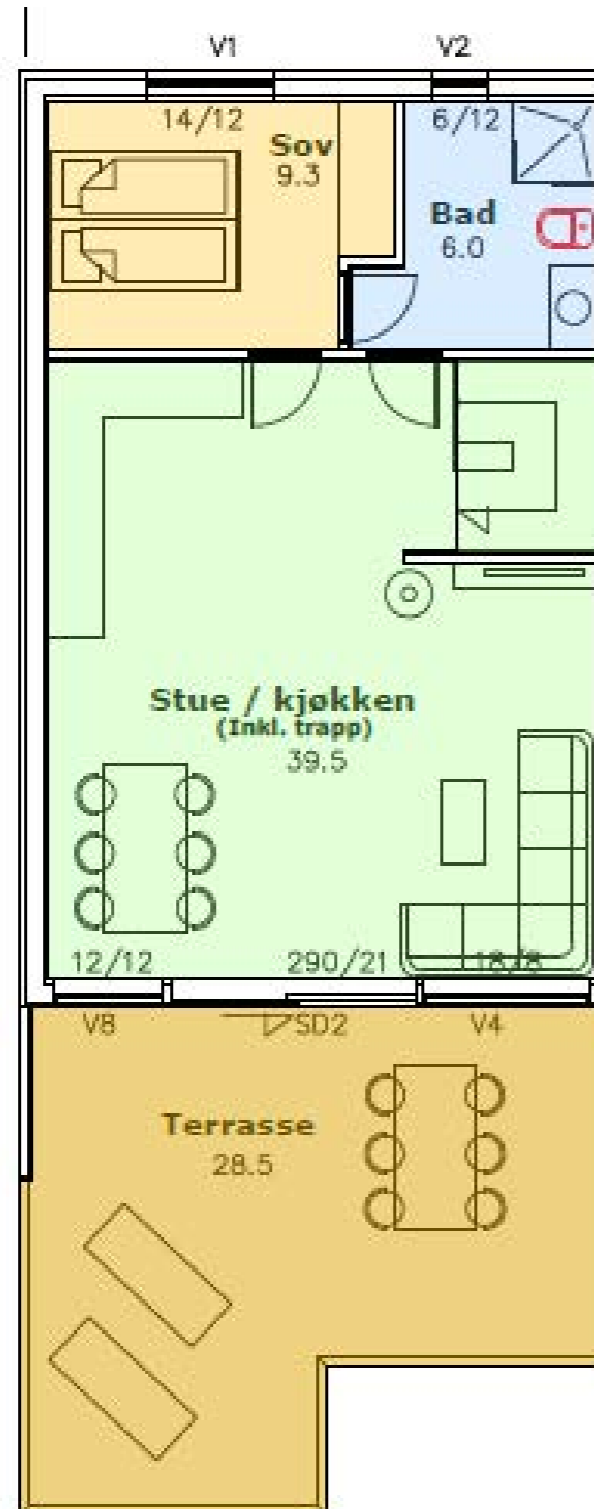
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

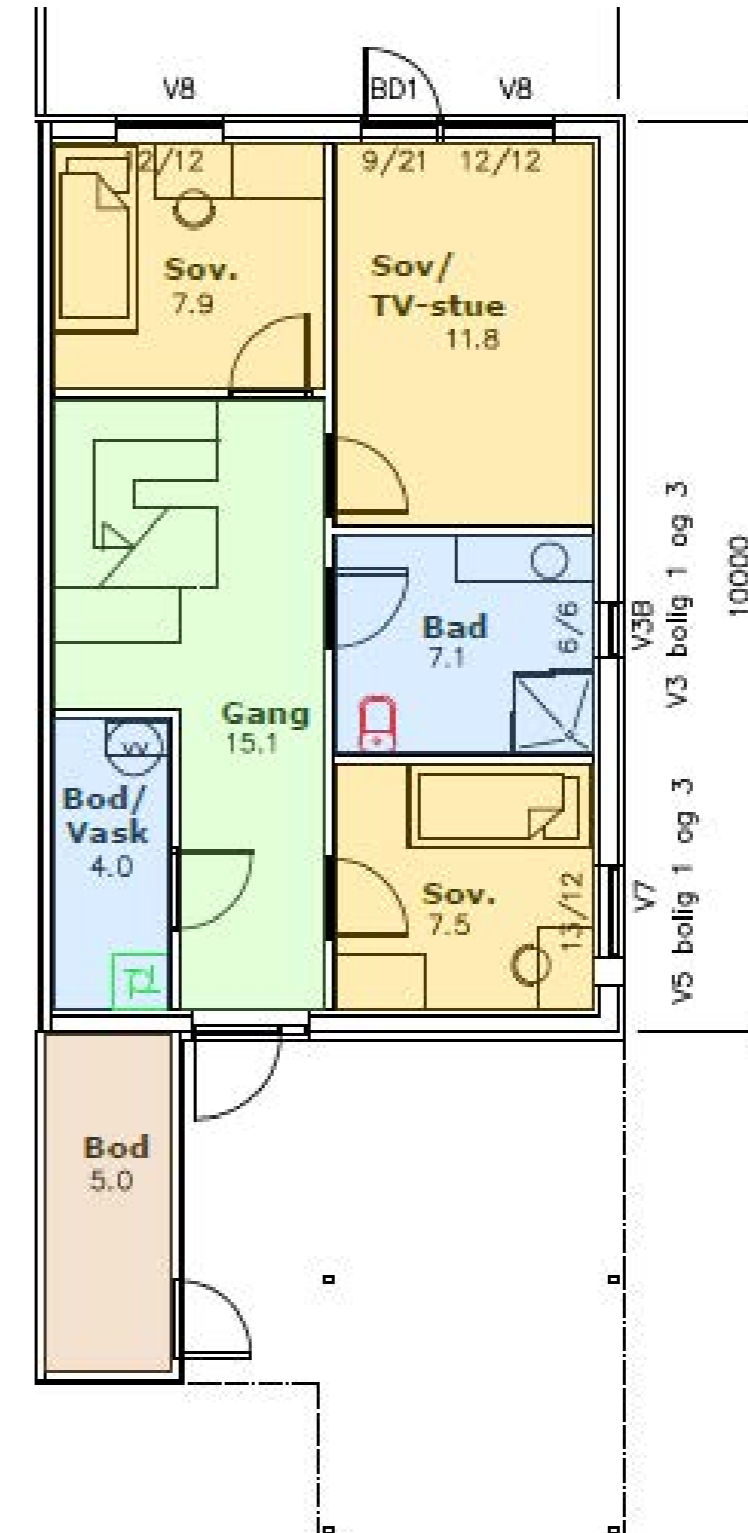
Plantegning bolig 1.2./2.2./3.2.

2. etasje



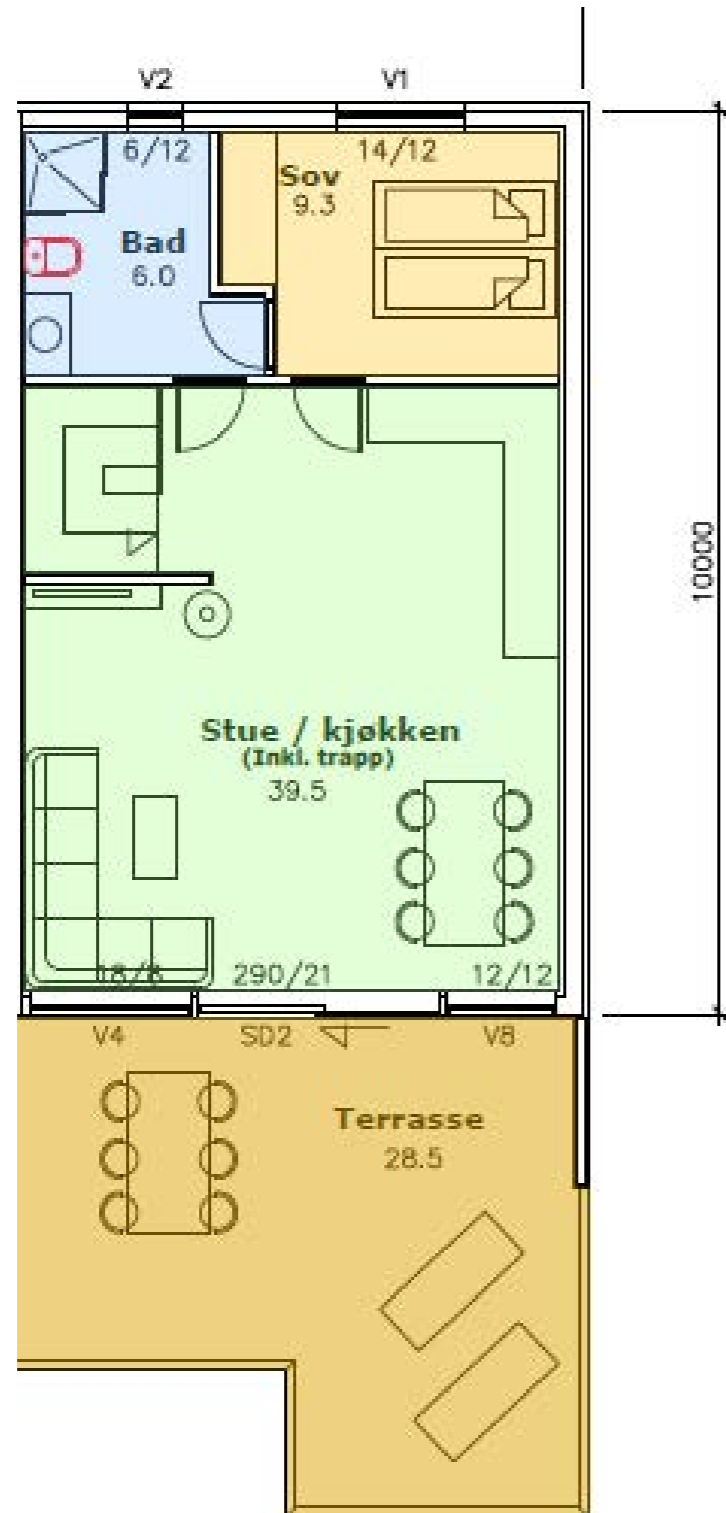
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Innholdsrike familieboliger - 4
soverom - 2 bad - Carport

Om prosjektet

Generell informasjon

Om prosjektet

Påskedagsheia er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Trinn 5 består av 3 innholdsrike, vertikaldelte 2-mannsboliger, totalt 6 boliger på romslige tomter, som ligger på felt B 1.5 i områdets reguleringsplan.

Byggestart er planlagt 1. halvår 2026 for oppføring i 2026/2027 og ferdigstillelse etter avtale.

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

Byggetrinn 5 er siste deltrinn i byggetrinn 1, ligger vestvendt høyt og fritt og blir opparbeidet med romslige hagetomter, gårdstun og carport, tun og uteplasser. Området blir uten gjennomgangstrafikk. Boligene blir liggende bak felt B 1.4 som består av eneboliger i kjede. Området har også lekeplass samt tursti ned til bl.a. Kiwi og buss. Tomtene blir liggende øverst i feltet med vidstrakt utsikt og noen av boligene får også havgløtt.

Området ligger meget sentralt på Nedenes med god bussforbindelse til både Arendal, Grimstad og Kristiansand.

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

Forøvrig er området etablert som boligområde og Nedenes er definert som bydelssenter og et område i sterk vekst pga sin sentrale beliggenhet mellom

Arendal og Grimstad og med enkel adkomst til E-18 med god forbindelse til begge byene.

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

Boligen leveres nøkkelferdig med gjennomgående meget god standard, tidsriktige og delikate løsninger med bl.a:

- Hvitpigmentert 1 stavs parkett i stue/kjøkken
- Fliser i vindfang og på bad.
- Downlights med LED i stue/kjøkken, bad og gang.
- Tidsriktig kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer.
- El-anlegg i.h.t gjeldende byggeforskrift (NEK 400) og rikelig med el-punkter.
- Innvendig belysning med downlights, taklamper på soverom og lyslist på kjøkken samt utelys.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Carport med sportsbod.

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

Byggetrinn 5 er vestvendt, meget solrikt og blir opparbeidet med fine fellesarealer, asfaltert gårdstun med parkering, carporter og adkomstveier. Forøvrig har område flere tun og uteplasser og er særdeles barnevennlig uten gjennomgangstrafikk. Boligene blir liggende bak felt B 1.2 som består av 4

eneboliger i kjede og man har lekeplass og tursti ned til bl.a. Kiwi og buss like ved. Tomtene blir liggende inn mot friområdet på Påskedagsheia.

Prisinformasjon

Pris fra kr. 4.960.000,- + off. omk.

Bolig 1.1. kr. 4.960.000,-
Bolig 1.2. kr. 5.040.000,-

Bolig 2.1. kr. 5.140.000,-
Bolig 2.2. kr. 5.140.000,-

Bolig 3.1. kr. 5.290.000,-
Bolig 3.2. kr. 5.290.000,-

Omkostninger

Omkostninger
Dokumentavgift beregnes av tomteverdi (kr. 1.000.000,-) kr. 25.000,-
Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
Panteattest kjøper: kr. 300,-

Sum kr. 26.390,-
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Beliggenhet og adkomst

Velkommen til Påskedagsheia, Nedenes. Et nytt, attraktivt, solrikt og etterhvert etablert boligområde med meget sentral beliggenhet på Nedenes. Her ligger tomtene øverst i feltet, vestvendt og solrikt til, med fritt utsyn og nærhet til det meste.

I umiddelbar nærhet finner man Nedenes Barne- og

ungdomsskole, barnehage. Det er flotte tur- og friområder med nærhet til skog og mark, samt Natvigverven med båthavn og Nidelva med båt plasser og videre forbindelser til praktfull skjærgård.

Det er meget god bussforbindelse like ved, kort vei til E-18 med god kommunikasjon til både Arendal og Grimstad. Kun få minutter unna er det også et lite handessenter med flere dagligvareforretninger og andre servicetilbud.

Nedenes er definert som bydelssenter og har med sin beliggenhet langs kollektivaksen og kort vei til E-18 en meget attraktiv og sentral beliggenhet.

Påskesvingen er en del av Påskedagsheia utbyggingsområde som vil bli ytterligere utviklet i årene fremover. Men Påskesvingen og denne del av utbyggingsområdet er nest siste delfelt i feltets vestre del og ligger til blindvei, ferdig utbygget videre mot vest, slik at man blir mindre berørt av dette.

Adkomst: Fra Arendal til Nedenes. Fra rundkjøringen tar man mot Nedeneshallen/skolen. Videre inn Páskeveien og følg veien til Páskesvingen. Se forøvrig vedlagte kart.

Generell orientering

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

Arealer

BRA - i: 128 - 128 m²
BRA - e: 5 - 5 m²

Garasje/Parkering

Hver bolig får egen carport med tilhørende sportsbod. Carport blir tilrettelagt for el-bil lading. I tillegg blir det gjesteparkering.

Boder

Sportsbod i carport samt innvendig bod/teknisk rom.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 2026/2027 etter avtale, avhengig av byggestart. samt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 12 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

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

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

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

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

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

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

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er

utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

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

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

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

Forsikringsselskap

Selger vil fullverdiforsikre boligene i byggeperioden.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2100 kvm

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellestomt som vil bli oppdelt og fradelt i.h.t. tomtedelings- og utomhusplan vedlagt salgsoppgave. Tomtestørrelse vil variere med boligtype. Felles, privat adkomstvei til boligene. Det henvises til leveransebeskrivelsen for detaljer.

Tomten er ikke eksakt oppmålt og oppgitt tomteareal er for hele utbyggingsområdet og omtrentlig anslått.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres komplett med leveranseomfang i.h.t. kjøkkentegninger. Innredning i moderne og tiltalende design fra HTH eller annen annerkjent leverandør med integrerte hvitevarer. Innredningen har tidsriktige farger, rikelig med skaplass og muligheter for individuelle tilpasninger som tilvalg. Det leveres Led lys under overskap og downlights i tak med dimmer.

Bad

Bad leveres komplett med baderomsinnredning med skuffer, speil og lys. Det leveres fliser på gulv (60 x 60 cm gulvflis og mosaikk i dusj). Vegger leveres med 30 x 60 eller 60 x 60 i.h.t. egen plansje. Badet har vegghengt toalett med soft-close sete og innadslående dusjdører. Det leveres 4 stk. led spotter i tak på begge bad. Bod/vaskerom leveres med 200 l vvs bereder, montert ventilasjonanlegg og opplegg for vaskemaskin.

Andre oppholdsrom

Stue leveres med 14/13 mm parkett i eik, hvit pigmentert 1-stav. Vegger og tak leveres sparklet og malt 2 strøk. Soverom leveres med 14/13 mm parkett i eik hvitpigmentert 3-stavs.

Garderobefasiliteter

Garderobeløsninger medfølger ikke.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra vedlagte

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Konstruksjon

Boligene oppføres i bærende, isolert bindingsverkskonstruksjon i tre.

Fasade

Fasaden leveres med utvendig kledning type Tryr ferdig vokset og beiset fra fabrikk i farge røykbrun.

Yttertak

Yttertak i trekonstruksjon med tekking type flat skifer farge. Det leveres takfolie på carport. Takrenner og nedløp leveres i sort utførelse.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasse over carport leveres i impregnert, grønne materiale med rekkverk i samme farge som kledning og tett rekke på endeside mot nabo. Det leveres også markterrasse utenfor soverom/tv-stue med levegg.

Trapper

Tapper leveres av Trapperingen eller tilsvarende med hvite vanger, hvitlaserte eiketrinn og rekkverk i spiler.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon i boligene.

Sanitær

Det leveres 1 stk. utekran.

Brannsikring

Det leveres 1 stk. pulverapparat og røykvarslere i.h.t. gjeldende krav. På grunn av lyd- og brannkrav monteres kontakter utenpåliggende lydskillevegger.

Dører og vinduer

Fast eller lukkevindu med karm og ramme i.h.t. tegning. Ferdigbehandlet i mørk farge fra fabrikk med aluminiumsbeslag utvendig. Hovedinngangsdør i hvit klassisk, ferdig behandlet fra fabrikk.

Bodløsninger

Boligene får sportsbod i carport.

Postkasser

Det leveres postkasse og felles postkassestativ.

Porttelefon og adgangskontroll

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør.

Kabel-TV/bredbånd

Bredbånd må bestilles av den enkelte. Boligene er klargjort for fibertilknytning med trekkerør.

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Elektrisk anlegg leveres komplett med god punktfordeling i.h.t forskrift (NEK 400). Følgende belysning leveres:

- Led spotter i gang, bad, stue og kjøkken leveres med dimming.
- Led lys under overskap på kjøkken.
- Taklampe på soverom.
- Lys og stikkontakt i bod.
- 2 stk. utelamper og dobbelkontakt på terrasse. Utelampe med lysføler på ytterdør. Det levers også lamper på siden av balkongdør ved soverom/tv-stue.
- Bad leveres med strømkurs for vaskemaskin og tørketrommel.
- Det leveres 2 stk. taklamper i carport med belysning.

Oppvarming

Boligen leveres med stålpype og peisovn thype

Visionline BKL 100 eller tilsvarende. Varmekabler leveres på begge bad samt i gang.

Økonomi

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

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

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/430/227:

06.02.2020 - Dokumentnr: 2080724 - Erklæring/avtale

Erklæring om opparbeidelsesplikt ihht. plan- og bygningslovens § 18-1

Overført fra: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:228

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671815 - Bestemmelse om nettstasjon

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:430 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2713880 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nedenes Vekst AS

Org.nr: 912 827 232

Overført fra: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2025/781746-1/200

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2025 - Dokumentnr: 317457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:201

13.10.2025 - Dokumentnr: 1224517 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:430 Bnr:228

20.03.2025 - Dokumentnr: 317482 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:138

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2025 - Dokumentnr: 317482 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:138

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:201

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Radonmåling

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

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Regulert boligområde. Plan for Påskedagsheia, vedtatt 01.11.2018, revidert 04.05.20. Formål: Boligformål. Boligområde i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som

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

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000, ved kontraktsunderskrift.

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

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i

denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om rammetillatelse og 50% forhåndssalg før byggestart.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. 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. boligoppføringsloven § 44.

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

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til

meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon

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

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være

betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/ forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

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

Regulert fellesareal kan bli overskjøttet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede

boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysning av hjemmel av boligen.

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

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

Hvitvasking

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 46.875,-
Tilrettelegging: kr. 18.750,-
Oppgjør: kr. 4.750,-

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer
991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

01.04.2026



Prosjekterte 2-mannsboliger på solrike og romslige tomter - Påskedagsheia - Sentralt og solrikt med nærhet til skoler

Sammendrag og presiseringer:

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

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

- Ferdig oppført 2 mannsbolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- Opparbeidelse av tekniske anlegg
- Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene

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

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

Presiseringer:

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Påskedagsheia bolig AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til hekkesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de 2 første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og spikerhoder blir tettet og listverket blir overmalt. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv skal medtas der det er nødvendig. Det leveres taklister.
 - Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og

vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.

- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.

- Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.

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

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Generelt

Jfr. reguleringsplan Påskedagsheia vedtatt 1.11.2018. Mindre endringer av reguleringsplan for Påskedagsheia vedtak, datert 4.05.2020. Endring av bestemmelsene, administrativt vedtak 17.10.2019 sak 19/8098 Kort beskrivelse; Ny bestemmelse 2.8 om anleggstid Endring av bestemmelsene, vedtak i kommuneplanutvalget 03.06.2020 sak 20/63 Kort beskrivelse, Endringer av bebyggelse i B 1.1-B 1.5 fra leiligheter til konsentrert småhusbebyggelse. Rekkefølgekrav justert for fellesområdet tilknyttet området.

Endringer av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 01.12.2020 sak 20/8350 Kort beskrivelse; Justert avkjørsel til tomt 9, justert avkjørsel til og utvidet tomt 5. Forlenget kjørevei o_KV2 med ca 2,5 m. Korrigeret bestemmelser punkt 4.1.1. Endret krav om trampoline i punkt 4.1.8 til krav om hoppe/balanse-funksjon tilpasset barn.

Tomten leveres/men kan også justeres, ihht utenomhusplan, datert 10.3.2026 Det blir jordslått rundt huset, det grovplaneres for plen. Kjøper må klargjøre for plen og så selv. Det settes hekker i skille av boligen se utenomhusplan. Det settes opp flettverksgjerde ihht plan. Asfaltert vei inn i område, innkjørsel og vei inn til huset, og inni, carport blir asfaltert.

Utendørs utrustning

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

Utstikking/plassering

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

Vann- og avløps (VA)- anlegg

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan. Det leveres drensledninger der dette vurderes som nødvendig. Nedløpsløp skal samles.

Utvendig tak

Taket er i trekonstruksjon.

Det leveres takstein type flate skifer farge, Skarpnes på taket for boligene. Taket på carporten tekkes med takfolie eller asfalt tetting. Taket har fall mot takrenne. Takrenner, nedløp i sort, samt sorte beslag.

Kledning

Utvendig kledning leveres i Cu-impregneret. Kledningen Type TRYR, farge, Røykbrun, dimensjon 19*148mm og er behandlet med beis og voks fra fabrikk. Kledningen kan også leveres i tilsvarende kvalitet. Synlige endekutt og andre sagsnitt er overflatebehandlet. Se FDV for nærmere informasjon. Synlige endekutt og andre sagsnitt skal overflatebehandlet av tømrer.

Utvendige treplattinger/terrasser over carport, bod.

Det leveres treplattinger i impregneret grønne materiale. Rekkverk i samme farge som kledningen. Tett rekke på en ende side mot nabo. Høyde 1,6m skillevegg mellom boligen høyde 1,8m se tegning- Det leveres markterrasse utenfor soverom/tv stue. 2,3 m dyp og inntrukket 1 m fra langvegg. Levegg 1,6 m høyde mellom boligene.

Innvendige flater og materialer

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette Bindingsverkskonstruksjoner i tre med gips både innvendig og utvendig. Isolasjon og plast mm, komplett

Gulv

Gulver er med parkett, flis, belegg Ubehandlet betong. Viser til romskjema.

Himling

Monteres gipsplater som blir behandlet, se romskjema. Lokal nedforet himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utføringer er vist på tegning. Himling i etasje-skiller isoleres.

Takhøyde i, soverommene, badene blir ca 2,4m Stuen blir det skrå tak som følger takvinklen, se snitt. Kan forekomme innkassing av kanaler der det er nødvendig eller nedforet himling for ventilasjonskanaler, f.eks. sånn som i vaskerom og gang.

Vegger

Innvendige vegger består av isolert bindingsverk kledd

LEVERANSEBESKRIVELSE
2-MannsBolig PÅSKEDAGSHEIA
Gjelder tomt, B 1.5
Dato 28.01.2026

Med gipsplater som blir malt. Yttervegger er i trekonstruksjon som er isolert og er komplette. Dobbel lydvegger mellom leilighetene, komplett med forbandt skjøter med gips.

Kjøkkeninnredning

HTH eller en annen anerkjent leverandør.
Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger. Det leveres kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt over komfyr.

Kjøkkeløsningene er levert med integrering av hvitevarer, kjølfryseskap -komfyrtopp – komfyr – oppvaskmaskin. Det leveres ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse i vask. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom

Det leveres hvit baderomsseksjon, som består av speilskap med lys, heldekkende servant og underskap med skuffer. Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til beskrivelse i romskjema/tegning.
Vegghengt vannklosett i hvitt porselen med setelokk i hard plast og soft lukking.
Forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak. Dusjvegger med glass, 88*88cm, begge med innad slående dører. Gips på vegg og tak, membran og flis se romskjema. Gulv se romskjema.

Innvendig bod/vaskerom:

Gulv med «luktfri» sluk med belegget med oppkant
Vvb trykkbryter/avløp kobles mot sluk. Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulv, vegg og tak, se romskjema. Innvendig bod/vask leveres med gipsplater med duk og malt på vegg. Himling Gipsplater se romskjema.
Gulv med belegget med oppkant. Veggduken legges utenpå belegget.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap/skyvedørgarderobe.

Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i mørk farge. ALU beslått utvendig.

Hovedinngangsdør leveres i hvit klassisk, ferdig behandlet fra fabrikk. Leveres fra anerkjent leverandør. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører med, karm og ramme og dørblad, ferdig behandlet fra fabrikk i mørk farge, plassering og slagretning i henhold til tegning.

Boddør er utadslående og har forkrommet matt dørvrider og låssylinder. Boddør leveres uten glass og er ferdigbehandlet fra fabrikk, samme farge som hoveddør. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Innvendige dører

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

Oppvarming

Se romskjema.
Leveres med stålpipeline og vedovn.

Telefon/TV/Bredbånd

Bredbånd leveres for 1 uttak i stue. Kjøper bestiller og installerer fiber og abonnement.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. For boligen. Monteres i bod/vaskerom på vegg.

Listverk

Listverk leveres klassisk hvitmalt slett, spikerhull fylles og males.

Trapp innvendig.

Leveres av trapperingen eller tilsvarende, Hvite vanger, hvitlaserete eiketrinn, rekkverk i spiler.

Elektriske installasjoner.

Elektro leveres ihht Nek 400.
Det leveres sikringssskap med måler. Plassering i bod.
Skjult elektrisk anlegg. Åpent anlegg i utvendig bod og carport der dette inngår i leveransen.
På grunn av lyd og brann monteres kontakter utenpåliggende på lydskillevegger.

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør.

El-Tegning blir utarbeidet der el punktene blir vist.

Bredbånd må bestilles og betales av den enkelte. Det legges opp til trålost. Trekkerør.

Belysning. Se romskjema.

LEVERANSEBESKRIVELSE
2-MannsBolig PÅSKEDAGSHEIA
Gjelder tomt, B 1.5
Dato 28.01.2026

VVS

Det leveres 200 liter, varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i bod/vaskerom i henhold til tegning.

Peisovn, type Visionline BKL 100 eller tilsvarende og stålpipeline Visionline, Safety-vent, eller tilsvarende, blir levert og montert.

Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres røykvarsler(e) iht gjeldende krav. Røykvarsler er tilkoblet strømnettet i hver etasje og hver boenhet. Men ikke sammenkoblet mellom husene.

Det leveres 1 stk. vannstopper, kjøkken.

Rengjøring

Boligen rengjøres lett før overtakelse. Utvasking er forbrukers ansvar

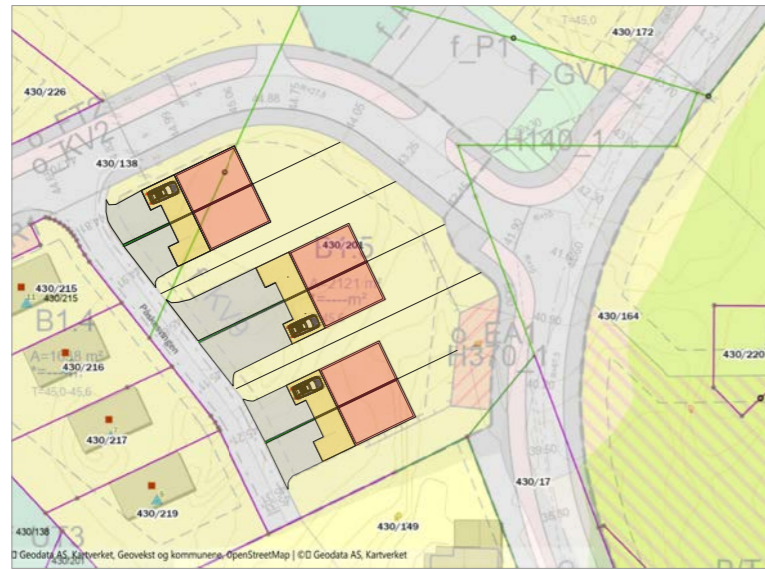
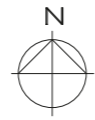
Leveransebeskrivelse, for; Enebolig med carport og Enebolig i rekke med terrasse på carport
Boligområde; B 1.1 og B 1.4
Utbygger; Påskedalsheia bolig as
Dato 08.02.2021

Romskjema for 2-mannsboliger
 Gjelder Påskedagsheia, Tomt B 1.5
 Dato 28.01.2025

Bod/vaskerom	Våtromsbelegg med oppkant.	Sparkling, fiberduk som trekkes ned på utsiden av belegget med 2 strøk maling, Klassisk hvit, matt	Sparkling med 2 strøk maling, Farge, Klassisk hvit	Type Bris fra Scanflex eller tilsvarende med pakning i karm. Dette er en heltredør Farge klassisk hvit	Leveres med sluk med «luktfri» vannlås. Vvb leveres i bod. 200 liter Ventilasjonsanlegget monteres i bod på vegg Fordeler-skap til vann monteres i vegg i vaskerom. Måler for vann monteres iht gjeldene regler 1 stk taklampe med bryter Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, strøm kurs til hver maskin og vann og avløp til vaskemaskin. Det beregnes bruk av kondensørkrommel.
Bad i 1 etg og 2 etg	Fiser iht egen plansje, størrelse 60cm*60cm legges på gulv Mosaikk, små flis i dusj område + ca 10 cm utenfor dusjvegger. Dette gjør fall mot sluk bedre. Gulvet er med varmekabel og gulvføler. Normalt leggemønster.	Fiser iht egen plansje 30cm*60cm eller 60cm*60 cm iht egen plansje. Normalt leggemønster	Sparkling med 2 strøk maling, Farge, Klassisk hvit	Type Bris fra Scanflex eller tilsvarende med pakning i karm. Dette er en heltredør Farge klassisk hvit	1 1 etg, Leveres det baderomsinnredning med skuffer 100cm og spill med lys. I 2 etg leveres baderomsinnredning 80 cm bredde, med spill Innadsående dusj drør, leveres i krom, med anerkjent dusj-armatur og garnityr. Bad Leveres med takbelysning, led spotter 4 stykk med dimmer. Leveres med vegghengt toalett anerkjent merke, med porselen sete med soft lukking.
Utvendig bod	Ubehandlet betong	Behandlet kledning lik Carporten Synlig reiserverk synlig utvendig gips, Ingen behandling	Synlig undertak, Ingen behandling	Malt ytterdør med nøkkel og håndtak komplett	Leveres med dobbel stikkontakt, samt lampe med bryter. Det monteres 1 stk utekran. Det monteres også lamper på siden av balkongdøren ved soverom/tv stue på egen bryter.
Carport	Asfaltert	Synlig stolper/utvendig kledning.	Synlig, drager, undertak, behandlet kledning.		Leveres med belysning. 2 taklamper på sensor.

Romskjema for 2-mannsboliger
 Gjelder Påskedagsheia, Tomt B 1.5
 Dato 28.01.2025

	GULV	VEGG	HIMLING/TAK	INNENDIGE DØRER	ANNET
	Overflate	Behandling/farge, Farge - Glans matt	Behandling, Farge - Glans 02		Allt av Innvendig listverk, foringer, taklister, leveres malt i klassisk hvit. Spikerhull fylles og listverk overmales.
Stue/kjøkken	Gulv leveres med, 14/13mm parkett i eik hvit pigmentert 1 stavs	Sparkling med 2 strøk maling, klassisk hvit, matt	Sparkling med 2 strøk maling, Farge, Klassisk hvit	Type Bris fra Scanflex eller tilsvarende med pakning i karm. Dette er en heltredør Farge klassisk hvit	Leveres med kjøkken og intrigerte hvitevarer. LED lys under overskapene med bryter Kjøkkenvifte leveres med kullfilter. Se egen kjøkkentegning. I kjøkkentak leveres 4 spotter med egen bryter med dimmer. Stue, leveres 6 stk spotter med egen bryter med dimmer. i stue ved spiseplass på vegg ved tak leveres stikk og bryter. Terrassen, veggmonteres 2 stk utelamper og 1 stk dobbelkontakt på vegg
Gang	I gang legges det flis, med normalt leggemønster, fisene er 60cm*60cm. Gulvet leveres med varmekabel med føler.	Sparkling med 2 strøk maling, Farge klassisk hvit matt	Sparkling med 2 strøk maling, Farge, Klassisk hvit	Type Bris fra Scanflex eller tilsvarende med pakning i karm. Dette er en heltredør Farge klassisk hvit	Leveres med belysning. 6 led spotter med dimmer 1 stk utelampe med lysføler, leveres på vegg ved ytterdør
Soverommene	Gulv leveres med, 14/13mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs	Sparkling med 2 strøk maling, Klassisk hvit, matt	Sparkling med 2 strøk maling, Farge, Klassisk hvit	Type Bris fra Scanflex eller tilsvarende med pakning i karm. Dette er en heltredør Farge klassisk hvit	1 stk taklampe i hvert soverom med bryter



Prosjekt nr 2025-010

Påskedagsheia bolig as
Vertikaldelt tomannsbolig
Tomt B1.5 Påskesvingen

Tegning nr KVA-2025-010-500

Situasjonsplan

REVISJONER	MÅL 1:500
10.03.2025	sign: øa
11.03.2025	Kolbjørnsvik



KVA
BYGGJENESTER

Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Tlf: 90 88 96 90

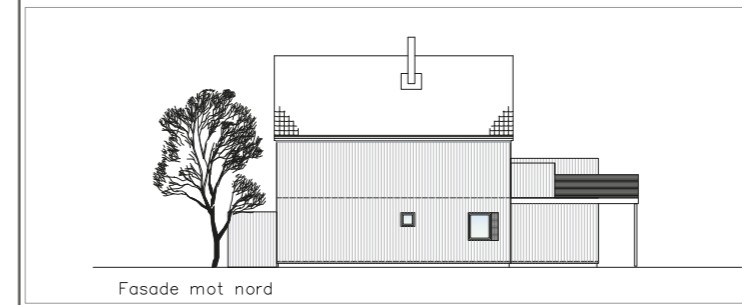
Mail:
post@kvabyggjenester.no

Situasjonsplan

Romskjema for 2-mannsboliger
Gjelder Påskedagsheia, Tomt B 1.5
Dato 28.01.2025



Fasade mot vest



Fasade mot nord

Prosjekt nr 2025-010

Påskedagsheia bolig as
Vertikaldelt tomannsbolig
Tomt B1.5 Påskesvingen

Tegning nr KVA-2025-010-104

Planer 2. etasje

REVISJONER	MÅL 1:100
25.02.2025	sign: øa
11.03.2025	Kolbjørnsvik

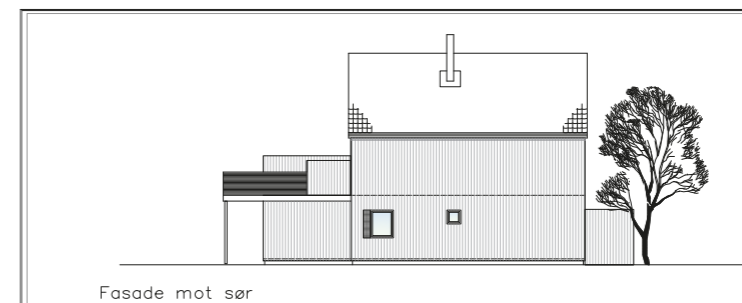


KVA
BYGGJENESTER

Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Tlf: 90 88 96 90

Mail:
post@kvabyggjenester.no



Fasade mot sør



Fasade mot øst

Prosjekt nr 2025-010

Påskedagsheia bolig as
Vertikaldelt tomannsbolig
Tomt B1.5 Påskesvingen

Tegning nr KVA-2025-010-103

Fasader mot sør og øst

REVISJONER	MÅL 1:100
25.02.2025	sign: øa
11.03.2025	Kolbjørnsvik

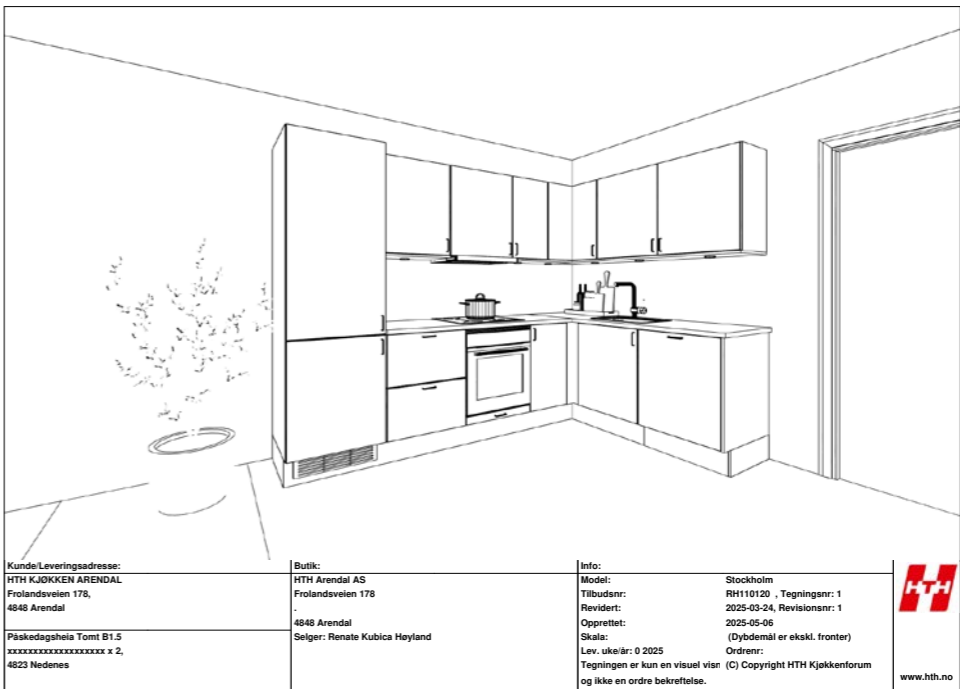
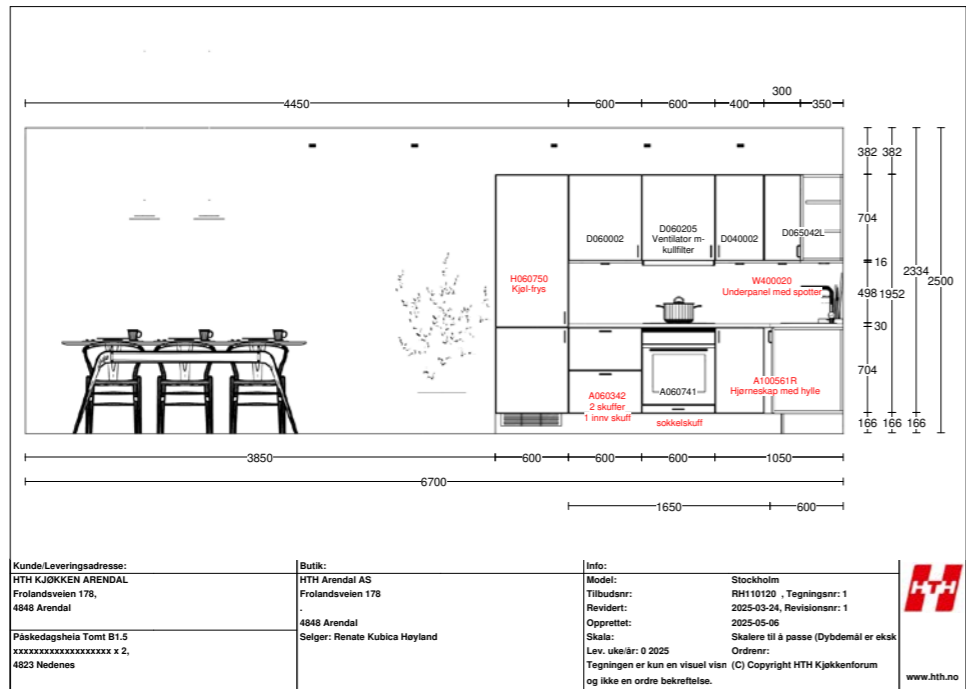
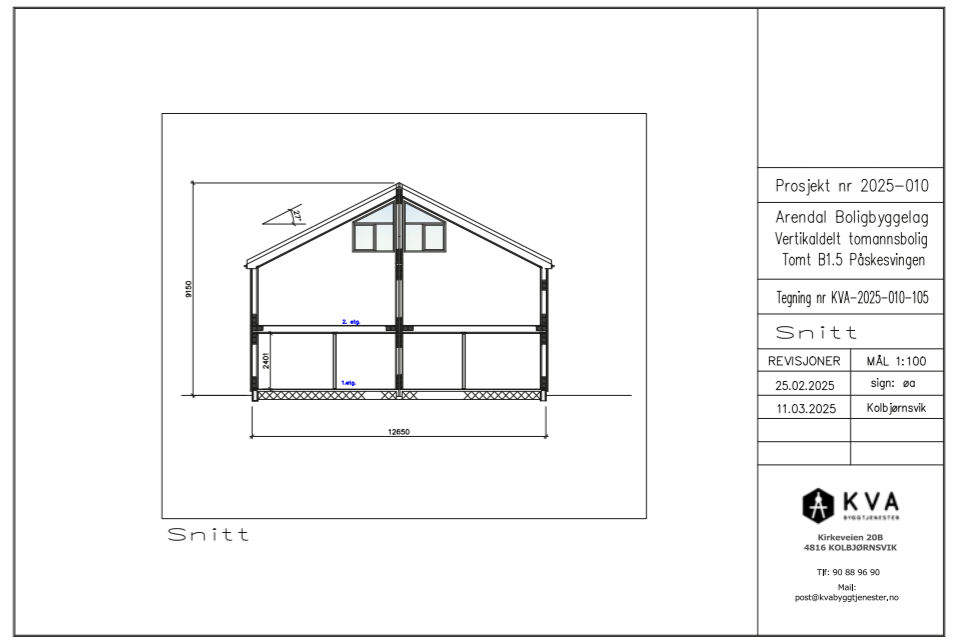
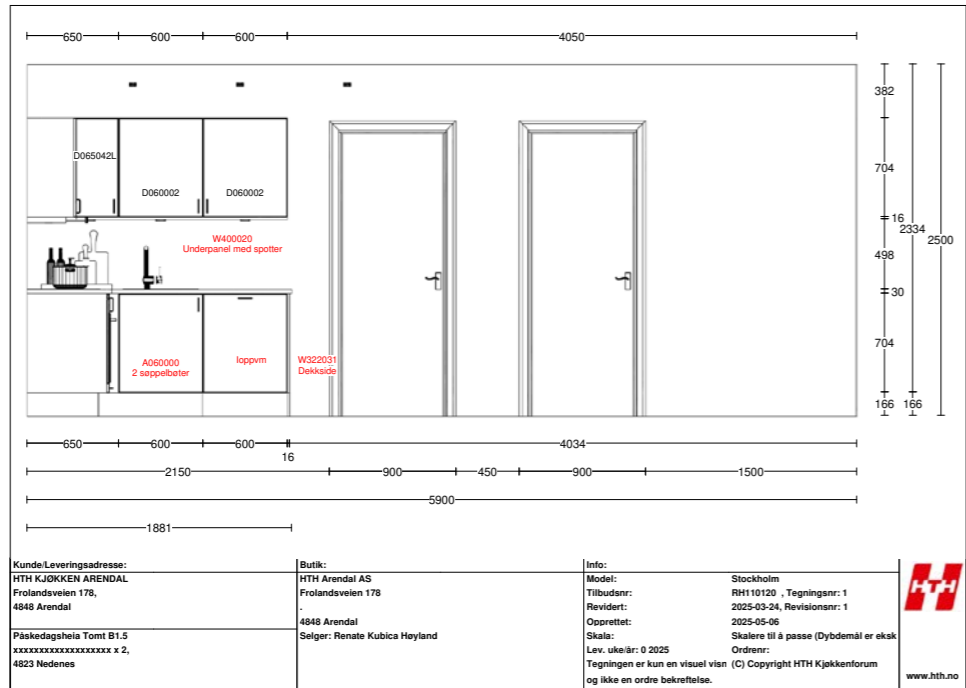


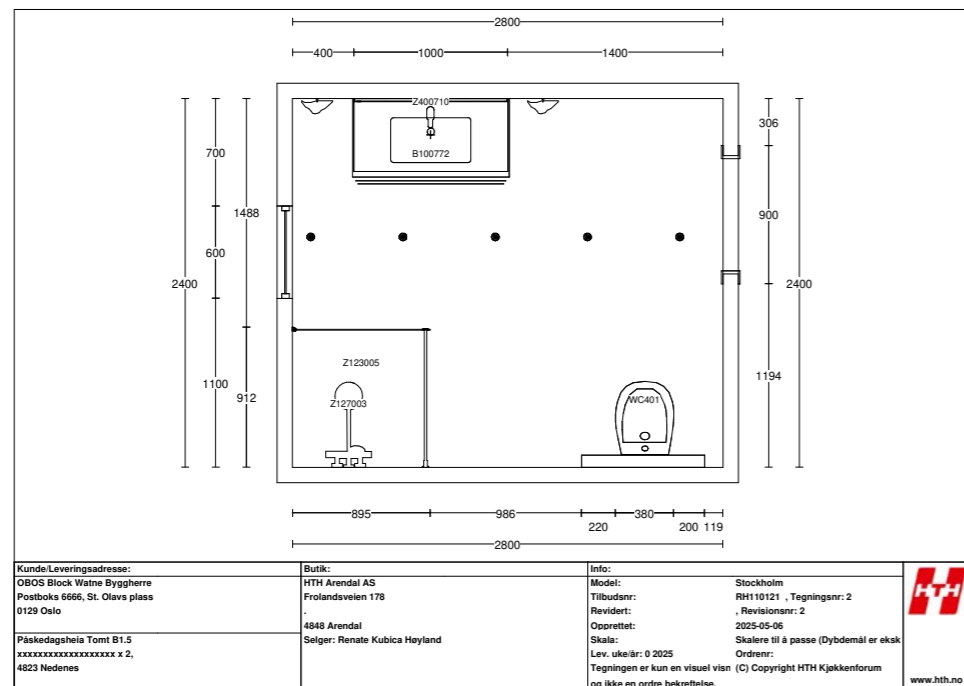
KVA
BYGGJENESTER

Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Tlf: 90 88 96 90

Mail:
post@kvabyggjenester.no





**ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	430	Bnr.:	227	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Påskedagsheia					Dato:	30.03.2026 lgu

**Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

Formål:	Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>
----------------	--

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-2	Påskedagsheia B1-B2 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	01.11.20128

Formål:	Konsentrert boligbebyggelse <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>
----------------	---

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:	
-------------------	--

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 2023-2033

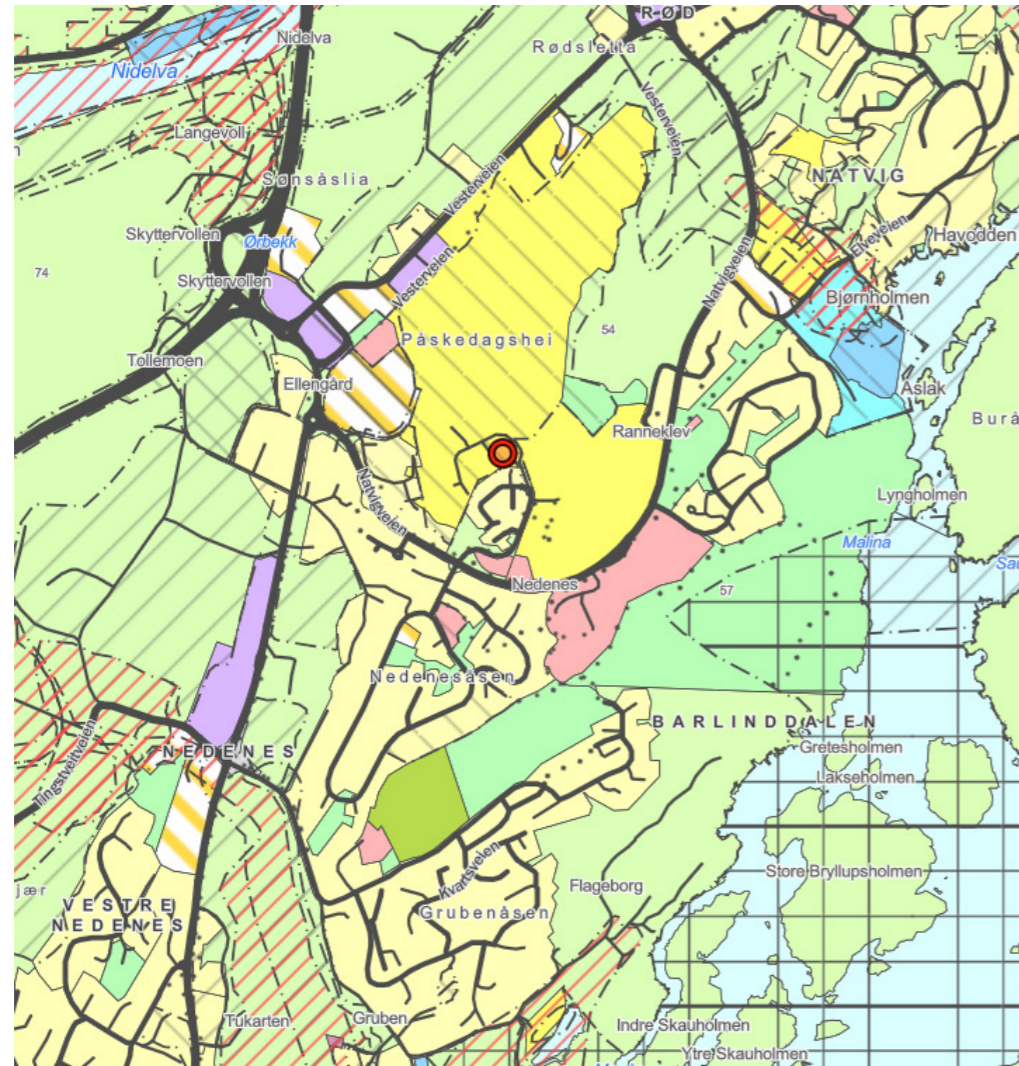


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

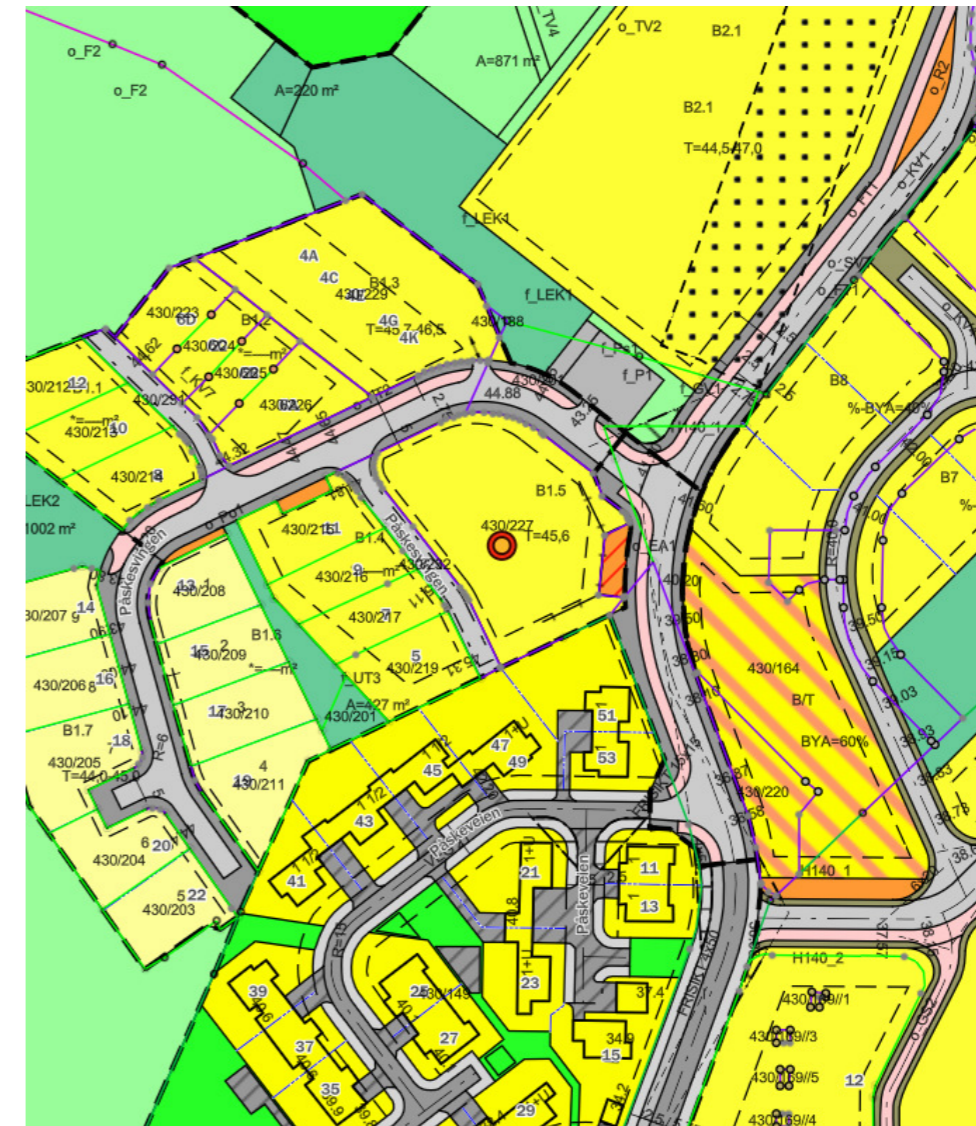


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING
FOR
PÅSKEDAGSHEIA BOLIGOMRÅDE B1 – B2

Arkivsak: 16/27579
Planident: 09062017-2

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 01.11.2018, PS 18/152
Plankartets dato: 14.06.2018, sist revidert 25.04.2025

Endring av bestemmelsene, administrativt vedtak 17.10.2019, sak 19/8095
Kort beskrivelse: Ny bestemmelse 2.8 om anleggstid

Endring av bestemmelsene, vedtak i kommuneplanutvalget 03.06.20 sak 20/63
Kort beskrivelse: Tilpasset endringer i delområde B1

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 01.12.2020, sak 20/8350
Kort beskrivelse: Justert avkjørsel til tomt 9, justert avkjørsel til og utvidet tomt 5, forlenget kjørevei o_KV2 med ca. 2,5 m. Korrigert bestemmelsenes punkt 4.1.1. Endret krav om trampoline i punkt 4.1.8 til krav om hoppe-/balanse-funksjon tilpasset barn.

Endring av kart og bestemmelser, vedtak i kommuneplanutvalget 17.12.2025, sak 25/88
Kort beskrivelse: B2.1-B2.6 slått sammen til B2.1. B2.7 – B2.9 er slått sammen til B2.2 og har endret form. Kjøreveier f_KV4 – f_KV6 er tatt ut. f_UT4 er flyttet. f_UT5 er gjort om til o_TV7. o_R2 er flyttet.

Endring av kart og bestemmelser, vedtak i kommuneplanutvalget 21.01.2026, sak 26/3:
Kort beskrivelse: Kjøreveg o_TK2 er flyttet noe i sør, og turvei o_TV6 er justert for å ikke komme i konflikt med denne. Det er lagt til bestemmelse om at sideareal langs o_TK2 skal jordkles.

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for utbygging av områdene B1 og B2 i samsvar med gjeldende regulering for *Påskedagsheia*, vedtatt av Arendal bystyre 26.06.2008.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Planens innhold

2.1.1 Arealformål (pbl. § 12-5):

- Bebyggelse og anlegg – § 12-5 nr. 1
 - boligbebyggelse (1110): B1.1 – B1.7/B2.1– B2.2
 - energianlegg – trafo (1510): o_EA1
 - renovasjonsanlegg (1550): o_R1 – o_R2
 - øvrige anlegg – post (1590): o_Po1
 - uteopphold (1600): f_UT3 – f_UT4
 - lekeplass (1610): f_LEK1 – f_LEK3
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5 nr. 2
 - kjørevei (2011): o_KV1, o_KV2, f_KV7, f_KV9, o_TK2

- fortau (2012): o_FT1 - o_FT2
- annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)
- sykkelparkering (2080): f_Ps1
- parkering (2082): f_P1
- Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3
 - turvei (3031): o_TV2 - o_TV7
 - friområde (3040): o_F1 – o_F5
 - vegetasjonsskjerm (3060): f_GV1

2.1.2 Hensynssoner/bestemmelseområder

I planen er avsatt følgende hensynssoner og bestemmelseområder (pbl § 12-6):

- sikringssone (140) - frisikt: H_140_1
- bestemmelseområder høyspent: #1

2.2 Tekniske planer

Tekniske planer for vann, avløp, overvann, kabler mv. skal omfatte hele planområdet og nødvendige eksterne anlegg. Bortledning av overvann skal håndteres slik som skissert i planbeskrivelsen punkt 5.8.3. Ledningsnettet som går nordover skal dimensjoneres slik at det også kan ta imot overvann fra framtidig utbygging av nabofeltet Natvig del B, inkludert klimapåslag.

2.3 Tekniske bygninger/anlegg

Tekniske bygninger og anlegg kan etableres innenfor alle områdene i planen, når dette ikke er til hinder eller ulempe for den regulerte bruken.

2.4 Midlertidig massedeponi og -uttak

Ved etappevis utbygging kan bygge- og anleggsområdene innenfor planen nyttes midlertidig til oppfylling eller uttak av masser, når dette utføres for å tilrettelegge for senere utbygging.

2.5 Terrengbehandling

Vegetasjonsmasser i området skal tas av og deponeres og nyttes til tildekking av opparbeidede fyllinger/skråninger, og til utjevning/arrondering i overganger mot naturlig terreng.

2.6 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og høyden ikke overstige 2,5 meter, med følgende unntak:

- I område B1.5 kan det oppføres forstøtningsmur i betong med fri høyde inntil 3,5 m. Avstand fra tomtgrense må være minst 3,0 m. Muren skal kombineres med jordskråning og beplantning på utsiden, for å redusere høydevirkningen. Skråningen må avsluttes i bunnen med en ca. 1,0 m høy forstøtningsmur i naturstein.

2.7 Avkjørsler

Bebyggelsen i områdene B1.1 – B1.4 skal ha avkjørsel fra tilstøtende fellesvei. Avkjørsel/atkomst til område B1.3 er vist med avkjøringspil og må tilpasses valgt bebyggelse,

jfr. punkt 4.1.2. Områdene B1.6 – B1.7 skal ha avkjørsel direkte fra offentlig vei o_KV2. Områdene B2.1 og B2.2 skal ha avkjørsler direkte fra offentlig vei o_KV1. Hvert av delområdene kan ha opptil tre avkjørsler, eksakt plassering bestemmes ved detaljprosjektering.

Avkjørsler fra offentlig vei skal ha fri sikt fra et punkt 3,0 meter inn i senter av avkjørselen (regnet fra veikant) og 20 meter til i hver retning til et punkt i senter av motgående kjørefelt. I siktsonen skal det ikke være sikthindrende objekter (herunder hekker og renovasjonsdunker) over 0,5 meter høyde.

2.8 Anleggsarbeider

Det er ikke tillatt med arbeid mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 eller på helligdager.

2.9 Turveiforbindelse til Påskedagsheia

Det skal under anleggsgjennomføring holdes åpen en trygg gangvei/sti gjennom området til turvei o_TV4. Stien skal være tilstrekkelig merket og ev. sikres med gjerde i anleggsperioden.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Igangsettingstillatelse

3.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet skal:

- Planer og nødvendige eiendomsrettigheter for bortledning av overvann/flomvann fram til resipient være godkjent/sikret. Tekniske planer for vei, vann og avløp være godkjent av Arendal kommune.

3.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor bestemmelseområde #1 skal:

- Høyspentlinjen innenfor området være lagt ned i jordkabel.

3.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av området skal:

- Siktsonen i kryss Påskeveien/Natvigveien være ryddet slik at frisikt tilfredsstiller gjeldende krav.

3.2 Brukstillatelse

3.2.1 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal:

- Anlegg for håndtering og bortledning av overvann være etablert i samsvar med godkjent plan.
- Kjørevei o_KV2 med tilhørende fortau o_FT2 være etablert fram til f_LEK2/turvei o_TV6.
- Tilhørende bil- og sykkelparkering være etablert.
- Turvei o_TV4 være utbedret.

3.2.2 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet avhengig av antall:

- Lekeplass f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til flere enn 36 boliger innenfor planområdet.
- Turvei o_TV6 skal være ferdig opparbeidet iht. kravene i punkt 4.3.2, før det kan gis brukstillatelse til flere enn 8 boliger innenfor planområdet.
- Parkeringsplass f_P1 og sykkelparkering f_Ps1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 36 boliger innenfor planområdet.
- Anlegg for renovasjonsinnsamling o_R1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B1.1 – B1.7.
- Anlegg for renovasjonsinnsamling o_R2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 23 boliger innenfor områdene B2.1 – B2.2.
- Uteoppholdsområde f_UT4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til flere enn 36 boliger innenfor planområdet.
- Turvei o_TV2 være etablert fra lekeplass f_LEK1 fram til turvei o_TV4 før det kan gis brukstillatelse til flere enn 36 boliger innenfor planområdet.
-

3.2.3 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1.1 – B1.3 skal:

- Lekeplass f_LEK2 være ferdig opparbeidet.
-
- Tilhørende felles atkomst være anlagt.

3.2.4 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1.4 – B1.5 skal:

- Lekeplass f_LEK2 være ferdig opparbeidet.
- Uteoppholdsområde f_UT3 være etablert.
- Tilhørende felles atkomst være anlagt.

3.2.5 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1.6 – B1.7 skal:

- Lekeplass f_LEK2 være ferdig opparbeidet.

3.2.6 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B2.1 skal:

- Turvei o_TV2 være etablert.

3.2.7 Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B2.2 skal:

- Lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet.
- Turvei o_TV2 være etablert
- Turvei o_TV3 være etablert
- Turvei o_TV5 være utbedret.
- Turvei o_TV7 være etablert

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for områdene B1.1 – B1.7/B2.1 – B2.2

- **Grad av utnyttning**

Tillatt utnyttelse gjelder samlet for bebyggelse og parkering innenfor hvert område, med unntak av områdene B1.6 – B1.7. Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle minstekravet til parkering, skal medregnes i grad av utnyttning med 18 m² pr. plass.

Bebyggelse helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i tillatt utnyttelse.

- **Tomteinndeling**

Tomteinndeling i områdene B1.1 – B1.5 og B2.1 – B2.2 fastsettes ved utbygging.

- **Terrengnivåer**

Høyder for ferdig planert terreng (T) er oppgitt i koteverdi på plankartet. Høydene kan justeres +/- 0,5 m ved prosjektering/utbygging.

- **Tillatt gesims-/mønehøyde**

Tabellen under fastsetter krav til aktuelle boligtyper og tillatt gesims-/mønehøyde for de ulike bygningstypene, regnet fra ferdig planert terreng rundt bygningen (gjennomsnittlig høyde):

Bygningstype	Definisjon iht. veileder H-2300 B	Høyde
Leilighetsbygg:	Bygning med 2 eller flere boenheter, med inn til 3 etasjer.	12,0
Kjedehus:	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/ carport, utebod e.l. Hoveddelen kan ha inntil 2 etasjer og mellombygget inntil 1 etasje.	8,0
Rekkehus i 3 etasjer:	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med et lavere mellombygg med som regel garasje/ carport, utebod e.l. i første etasje og boareal i andre etasje. Hoveddelen kan ha inntil 3 etasjer og mellombygget inntil 2 etasjer.	12,0
Rekkehus:	Bygning hvor 3 eller flere selvstendige boenheter er bygget i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom hver boenhet. Hver boenhet har egen inngang.	8,0
Eneboliger:	Frittliggende boliger.	8,0

Mindre takoppbygg (tekniske rom, heissjakt mv) som i sum utgjør maksimum 5 % av takflaten kan gå inn til 2,0 meter over faktisk bygningshøyde, uavhengig av tillatt høyde.

- **Byggegrenser**

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

- Boligtomt kan opparbeides/planeres ut til tomte-/formålsgrense. Bebyggelse under bakken/delvis under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres i tomte-/formålsgrense.
- Forstøtningsmur med inn til 2,5 meter høyde kan plasseres i tomte-/formålsgrense.
- Garasje/carport/bod (frittliggende eller sammenbygd med bolighuset) med maks bygningshøyde 4,5 m kan plasseres 0,5 m fra tomte-/formålsgrense, unntatt mot offentlig vei. Avstand til garasje/bod fra tomte-/formålsgrense mot offentlig vei må være minst 1,5 m. Garasje med åpning/port som vender mot vei, må plasseres minst 5,0 m fra tomte-grense mot vei. Unntaket gjelder ikke mot felles uteoppholdsarealer. Kjedehus/rekkehus kan plasseres inntil/i mellomliggende tomtegrense.

- Frittliggende bod, uthusbygning, takoverbygg o.l. med BRA/BYA maks 15 m², kan plasseres inn til 0,5 m fra tomte-/formålsgrense. Unntaket gjelder ikke mot felles uteoppholdsarealer

- **Bil- og sykkelparkering**

Hver boenhet innenfor planområdet skal disponere minst 1,0 fast bilparkeringsplass. Faste parkeringsplasser i fellesanlegg skal være forberedt for el-lading.

Samlet parkeringsdekning i områdene skal minst tilsvare følgende antall pr. boenhet:

- Konsentrert småhusbebyggelse: 1,25 plasser
- Eneboliger: 2,0 plasser

Hver boenhet i leilighetsbygg skal disponere minst 1,5 sykkelparkeringsplass. Sykkelparkering skal etableres nær inngangsparti eller i tilknytning til tilstøtende garasjer/carporter i parkeringsanlegg eller i felles fastmonterte sykkelstativer. Alle sykkelparkeringsplassene skal etableres med stativ som skal ha låsbare løsninger for både ramme og hjul. Det skal etableres felles overbygg på minimum 30% av utendørs sykkelparkeringsplasser. Det legges til rette for lading av sykkelbatterier i utvendige boder.

- **Uteopphold**

Hver boenhet skal sikres et privat, avskjermet uteoppholdsareal på min 8 m². Privat uteoppholdsareal kan være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan.

4.1.2 Bestemmelser til områdene B1.1 – B1.5

- **Type bebyggelse/antall boenheter**

Tabellen angir tillatt type bebyggelse og antall boenheter innenfor hvert av områdene:

Område	Boligtype	Antall
B1.1	Eneboliger, kjede-/rekkehus	3
B1.2	Eneboliger, kjede-/rekkehus	4
B1.3	Leilighetsbygg (alt. rekkehus i 3 etasjer)	10
B1.4	Eneboliger, kjedehus	4
B1.5	Eneboliger, 2-mannsboliger, rekkehus i inntil 3 etasjer eller eneboliger i kjede	6
Sum		27

Bebyggelse i område B1.5 skal ha atkomst via f_KV9.

I området som nyttes til leilighetsbygg kan det etableres felles parkering ev. i frittliggende carport eller i carporter under boligbebyggelsen.

- **Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk**

GENERELT

Boliger innenfor samme område må ha en enhetlig utvendig utførelse.

ENEBOLIGER

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning ev. med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort, brun og/eller ubehandlet /impregneret treverk.

Garasje kan ha flatt tak, med maks høyde 4,5 m til øverste del av takkonstruksjon.

Boligene må ha et areal på minst 125 m² BRA. Garasje, carport og åpent overbygget areal skal ikke medregnes i BRA i kravet om minsteareal.

KJEDE-/REKKEHUS/2-MANNSBOLIGER

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Takkonstruksjonene kan speilvendes for å oppnå variasjon. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Bebyggelsen skal ha garasje/carport mellom eller som tilbygg til boenhetene. Garasje/carport kan ha flatt tak som kan benyttes som terrasse. Garasje/carport skal ha maks høyde 4,5 m til gesims/øverste del av takkonstruksjon.

REKKEHUS I 3 ETASJER

Boligene skal flate tak eller skrå-/saltak med mulighet for takterrasse på mellombygget.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

LEILIGHETSBYGG

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående eller liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Hovedfarger skal være i nyanser av hvit, grå, sort, brun og/eller ubehandlet/ impregnert treverk.

4.1.3 Bestemmelser til områdene B1.6 – B1.7

- **Type bebyggelse/antall boenheter**

I områdene skal det oppføres frittliggende eneboliger med det antall boenheter som framgår av tabellen:

Område	Boligtype	Antall
B1.6	Eneboliger	4
B1.7	Eneboliger	5
Sum		9

- **Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk**

Boligene skal ha saltakskonstruksjon med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning ev. med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av hvit, grå og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Garasje kan ha maks høyde 4,5 meter til øverste del av takkonstruksjon.

Boligene må ha et areal på minst 140 m² BRA (garasje, carport og åpent overbygget areal skal ikke medregnes).

4.1.4 Bestemmelser til områdene B2.1 – B2.2

- **Type bebyggelse/antall boenheter**

I områdene B2.1 – B2.2 kan det bygges eneboliger, kjede-/rekkehus, 2-mannsboliger og leilighetsbygg. I områdene skal det til sammen bygges minst 25 og maksimalt 63 boenheter. Type bebyggelse og antall boenheter bestemmes i detaljprosjekteringen.

- **Krav til bebyggelsens utforming og materialbruk**

ENEBOLIGER

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning ev. med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av jordfarger, hvit, grå, brun og/eller ubehandlet /impregnert treverk.

Garasje kan ha flatt tak, med maks høyde 4,5 m til øverste del av takkonstruksjon.

Boligene må ha et areal på minst 120 m² BRA (garasje, carport og åpent overbygget areal skal ikke medregnes).

KJEDE-/REKKEHUS

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. med innslag av flate tak og takterrasser. Takkonstruksjonene kan speilvendes for å oppnå variasjon. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av jordfarger, hvit, grå og/eller ubehandlet/impregnert treverk.

Bebyggelsen skal ha garasje/carport mellom eller som tilbygg til boenhetene. Garasje/carport kan ha flatt tak som kan benyttes som terrasse. Garasje/carport skal ha maks høyde 4,5 m til øverste del av takkonstruksjon.

LEILIGHETSBYGG

Boligene skal ha saltakskonstruksjon ev. flatt tak eller pulttak. Saltak skal ha vinkel mellom 20 og 40 grader, og kan ha innslag av takterrasser. Leilighetsbygg med naturlig sammenheng skal ha et helhetlig preg med samme type takkonstruksjon.

Bebyggelsen skal ha stående og liggende trekledning med felter av plater og/eller beslag. Farger skal være i nyanser av jordfarger, hvit, grå, brun og/eller ubehandlet/ impregnert treverk.

- **Skjæringer**

I skjæringer over 1,5 meter skal det etableres avbøtende tiltak, f.eks. terrassering eller beplantning i forkant. Velges beplantning må det etableres tilstrekkelig jorddybde tilpasset plantetypen, dog ikke mindre enn 0,5 meter.

- **Atkomst**

Bebyggelsen skal ha atkomst fra fellesprivate internveier i området, disse plasseres i detaljprosjekteringen.

4.1.5 Bestemmelser til områder for renovasjonsinnsamling o_R1 – o_R2

I områdene skal det etableres godkjente nedgravde anlegg. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Område o_R2 kan nyttes til felles postkassestativ for bebyggelsen i områdene B2.1 – B2.2.

Anleggene er felles for boliger i følgende områder:

Område	Boliger i områdene		
o_R1	B1.1 – B1.7		
o_R2	B2.1 – B2.2		

4.1.6 Bestemmelser til Område for postkassestativ o_Po1

Område nyttes til felles postkassestativ for områdene B1.1 – B1.7.

4.1.7 Bestemmelser til områder for uteopphold f_UT3 – f_UT4

Områdene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne med sittegruppe, I f_UT4 skal det i tillegg tilrettelegges for bål plass.

f_UT4 skal ikke opparbeides terrengmessig. Utstyr plasseres på naturlig terreng. Det tillates tilført naturlig substrat som sand, sadde, flis og bark som underlag. F_UT3 skal inneholde en sittegruppe som delvis skjermes av beplantning. Adkomst til område, samt dekket rundt sittegruppen, skal utføres med underlag som tillater trilling.

Områdene er felles for boliger i følgende områder:

Område	Boliger i områder
f_UT3	B1.1 – B1.7
f_UT4	B1.1 – B1.7, B2.1 – B2.2

4.1.8 Bestemmelser til områder for lek f_LEK1 – f_LEK3

Områdene f_LEK1 – f_LEK3 skal tilrettelegges som lek-/aktivitetsområder og møteplasser for barn, unge og voksne. Lekeplasser f_LEK1 – f_LEK3 er felles for alle boligene innenfor området. Adkomst til områdene, sittegrupper, samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet.

Underlaget på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, hoggeflis, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Lekeapparat som krever fallunderlag og som skal være universelt utformet skal opparbeides med underlag som tillater trilling, f.eks. gummi eller kunstgress.

Område f_LEK1 skal tilrettelegges for alle brukere og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjonsplan datert 20.09.18 (*møte-/lekeplass nr. 2*).

Illustrasjonsplanen inneholder bl.a.:

- Område for ulik klatrelek, huske og nedfelt trampoline
- Sittegrupper
- Pergola med tett tak
- Beplantning med variasjon i bladform og struktur.
- Parkour
- Mur
- Akebakke
- Område for fri lek i tilknytning til skogkanten

Akebakke anlegges som gressbakke tilpasset ski- og akelek vinterstid.

Nedfelt trampoline kan erstattes med annet lekeapparat tiltenkt samme aldersgruppe.

Det skal anlegges en turvei fra vei o_KV2 med tilkopling til turvei o_TV2. Turveien skal ha standard S1 iht. punkt 4.3.2.

Område f_LEK2 skal tilrettelegges for noe større barn og skal inneholde minst de funksjoner som vist på illustrasjonsplan datert 20.09.18 (*møte-/lekeplass nr. 3*).

Illustrasjonsplanen inneholder bl.a.:

- Områder for klatre- og aktivitetslek, med flere forskjellige klatrestativer.
- Hoppe-/balansefunksjon tilpasset små barn
- Sittegruppe

Område f_LEK3 skal tilrettelegges for de minste barna og skal inneholde minst de funksjoner som vist på illustrasjonsplan datert 20.09.18 (*møte-/lekeplass nr. 1*).

Illustrasjonsplanen inneholder bl.a.:

- Sandlekeplass
- Område for ulike klatre- og balanseleker
- Trampoline (kan erstattes med annet lekeapparat tiltenkt samme aldersgruppe)
- Sittegruppe

Gjennom område f_LEK2 skal det tilrettelegges en turvei iht. bestemmelsene i punkt 4.3.2. Gjennom område f_LEK3 skal det tilrettelegges en stiforbindelse til turveiene o_TV2, o_TV3, o_TV5 og o_TV7. f_LEK1 og f_LEK3 skal tilpasses terrengmessig mot høydene i tilgrensende grønnstruktur.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Veistandard

Offentlige kjøreveier kan ha gateutforming uten åpne grøfter.

Veihøyder er angitt på plankartet. Ved teknisk prosjektering og gjennomføring kan veihøydene justeres +/- 0,3 m.

4.2.2 Fortau

Fortau etableres sammenhengende med nedsenket kantstein gjennom avkjørsler (gjelder ikke fellesprivate avkjørsler).

4.2.3 Annen veigrunn

I skjæring skal areal avsatt til annen veigrunn planeres i nivå med veibane/fortau ut til formålsgrense. Sidearealene langs skjæringer ved o_TK2 skal jordkles med minimum 20 cm jorddybde.

4.2.4 Felles atkomst og parkering

Felles atkomstveier og parkeringsplasser skal anlegges med fast dekke.

Anleggene er felles for boliger i følgende områder:

Vei/parkering	Boliger i områder;
f_P1, f_Ps1	B1.1 – B1.7, B2.1 – B2.2
f_KV7	B1.1 – B1.2
f_KV9	B1.4 – B1.5

Lengden på fellesveier tilpasses bebyggelse og tomteinndeling.

Fellesprivate veier i B2.1 og B2.2 skal ha forbindelse til o_TV2 og o_TV3 via sti med tilsvarende standard som turveiene o_TV2 – o_TV3.

Parkeringsplass f_P1 skal anlegges med minst 7 biloppstillingsplasser pluss 1 biloppstillingsplass dimensjonert for funksjonshemmede.

I området f_Ps1 skal det etableres fastmonterte sykkelstativer med minst 15 plasser.

4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområder

Friområder skal opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Atkomst til friområdene skal skiltes i samarbeid med Arendal kommune.

4.3.2 Turveier

Turveier skal opparbeides med minimum følgende standard:

Turvei	Standard
o_TV2 – o_TV3, o_TV7	S1. Min bredde inkl. skulder: 1,6 m. Maks stigning: 1:8. Dekke: fast grusdekke, asfalt, belegningsstein e.l. Fri kantsone: 0,5 m.
o_TV4 – o_TV5	S2. Min bredde: 0,5 m. Dekke: grus eller skogbunn
o_TV6	S3. Min bredde inkl. skulder: 1,6 m. Maks stigning: 1:6. Dekke: fast grusdekke, asfalt e.l.

Turvei o_TV6 skal videreføres gjennom område f_LEK2 fram til vei o_KV2 med minst samme standard som o_TV6. Turveien skal knyttes til regulert vei Tk2 (i reguleringsplan for *Påskedagsheia*) i nord, og midlertidig tilpasses til eksisterende stinett ved kryssområdet. Langs veifyllinger høyere enn 2,0 m (målt langs fyllingen) og på en av sidene på strekninger med stigning større enn 1:8, skal det monteres rekkverk.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm

Området skal beplantes.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsone skal terrenget ikke anlegges høyere enn veienes planum. Det er ikke tillatt å beplante eller på annen måte benytte arealene innenfor frisiktsonen slik at fri sikt blir hindret over 0,5 over veienes planum.

6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Bestemmelseområde #1

Bestemmelseområdet omfatter høyspentlinjen med tilhørende byggeforbudssone.

Arendal, 1. november 2018

Gidske Houge
Saksbehandler

Oppdragsnummer: 1409265005

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

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

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 991843566

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

KJØPEKONTRAKT FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING

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

Selger

Påskedagsheia Bolig AS
Vestre gate 2
4836 Arendal

926 473 409

E-post: ps@bosor.no
Telefon: 911 02 169

Kjøper

N.N.

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet med et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Obos Block Watne AS org. nr. 968757954

Eiendommen ligger på eiendomtomt under fradeling fra Påskesvingen, gnr. 430, bnr. 227 (Ideell andel 1/1) i Arendal kommune.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er

Side 1 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner _____ kroner.

Det er avtalt at kjøper skal innbetale kr 100 000,- i forskudd. Betalingsplikten inntreder ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
--------------------------	----------------

Kjøpesum

Totalt

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

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

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

Side 2 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496

Telefon: 913 17 607

E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 26014196349, tilhørende De Presno & Partnere AS og merkes med følgende KID: 140926500525.

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

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

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

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

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 forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

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

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

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 3 av 9

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge 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 blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSER

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

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

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

Side 4 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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 pantehaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling 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 tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

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

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

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 12 måneder etter at forbehold er bortfalt.

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

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 5 av 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

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

10. SELGERS FORSINKELSE

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

Side 6 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. MANGLER

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

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

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

13. ETTÅRSBEFARING

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

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 7 av 9

14. FORSIKRINGER

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

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

15. FORBEHOLD

Følgende forbehold er tatt fra selgers side:

- Rammetillatelse
- Tilstrekkelig forhåndssalg og byggelån.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. UTVENDIGE AREALER

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

Kjøper er innforstått med at tomtarealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Kontraktens punkt 12 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkludert mva.

Initialer selger

Initialer kjøper

19. ANNET

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

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

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

21. VERNETING

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

22. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnbokutskrift
- Arealstatus, reguleringsplan
- Tinglyste bestemmelser
- Romskjema
- Byggebeskrivelse
- Bygningstegninger
- Illustrasjoner kjøkken og bad.

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.



Sted / dato:


Påskedagsheia Bolig AS


Initialer selger

Initialer kjøper

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

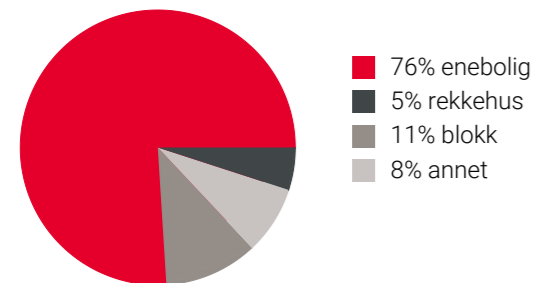
 Gateparkering
Lett 89/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100





Sport

-  Grubenåsen aktivitetsområde 7 min 
Fotball, sandvolleyball 0.6 km
-  Nedenes barne- og ungdomsskole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.6 km
-  SKY Fitness Fevik 8 min 
-  Friskis & Sveltis Arendal 9 min 

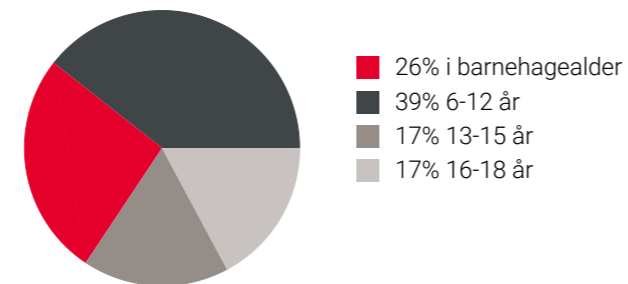
Boligmasse



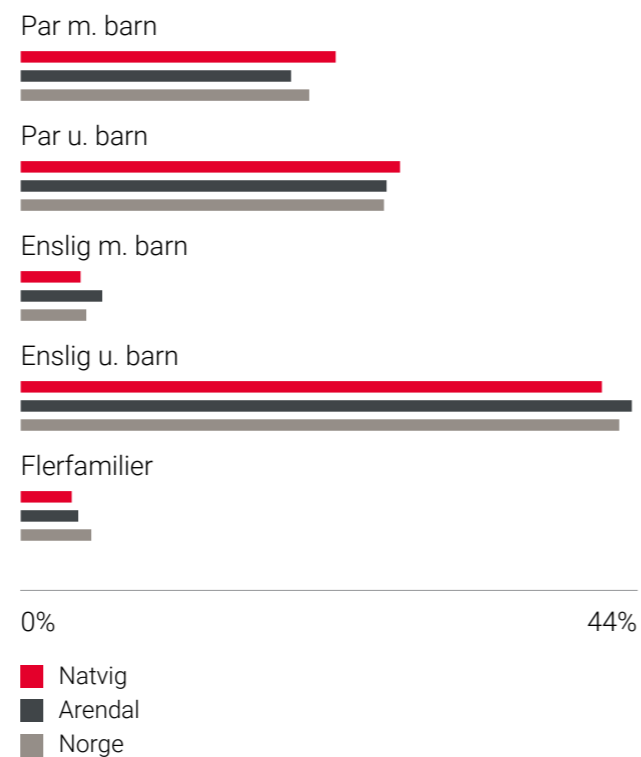
Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 8 min 
-  Apotek 1 Nedenes 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

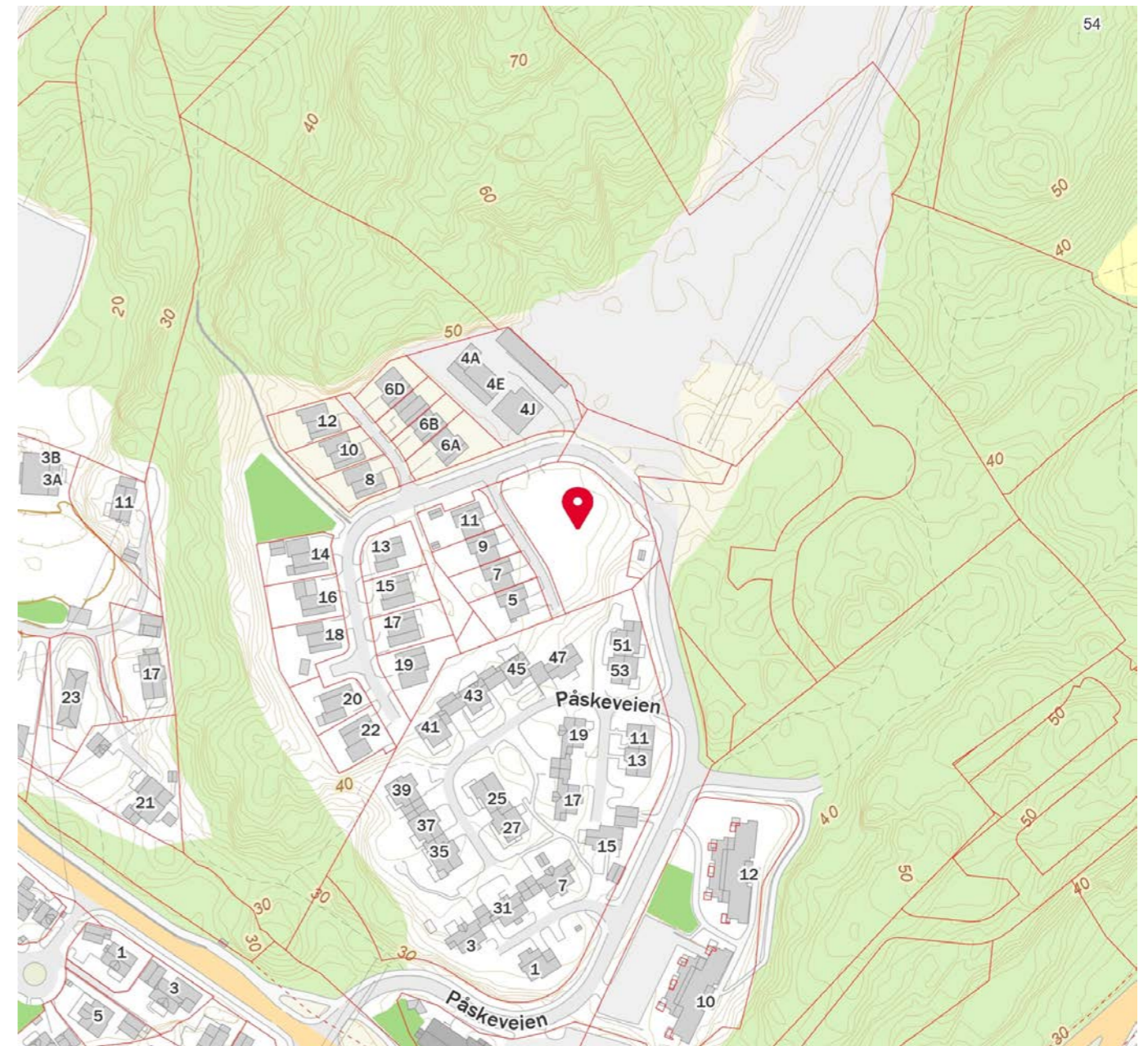


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



aktiv.
Nybygg