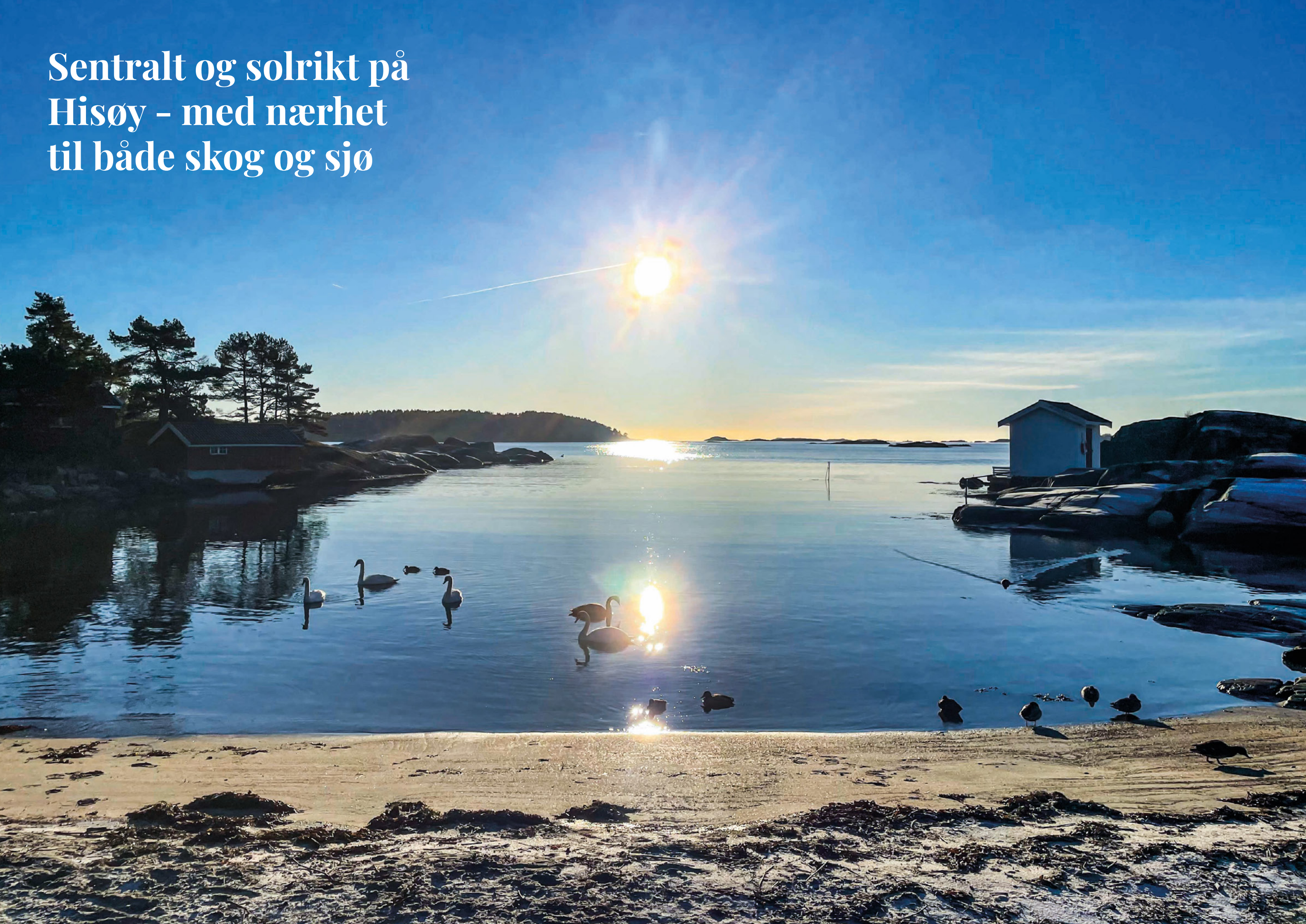


HIS TERRASSE



Prospekt

Sentralt og solrikt på
Hisøy – med nærhet
til både skog og sjø





6	Om His Terrasse
11	Beliggenhet
16	Uteområdet
20	Utomhusplan
22	Fargevalg
24	Bad
28	Kjøkken
30	Plantegninger
48	Etasjetegninger
51	Fasadetegninger
52	Romskjema
54	Leveransebeskrivelse
58	Nabolagsprofil
60	Nøkkelinformasjon
68	Prisliste
70	Reguleringsplan

- 62-110 kvadratmeter
- Store vinduer - mye lys
- Egen hage, balkong eller takterrasse

His Terrasse

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

Her vil det i første byggetrinn oppføres 31 flotte leiligheter med høy standard, gode solforhold og flott utsikt.

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

Leilighetene får energiforsyning fra energi-brønner, det vil si jordvarme. Sammen med varmepumpeløsninger vil dette gi en god og energisparende funksjon for boligene.

Det blir balkonger med glassrekkverk til leilighetene fra 2. etasje og oppover. Leilighetene i 1. etasje får terrasser på bakkeplan i tillegg til en liten hage med blomsterbed. Noen av endeleilighetene har to balkonger. Leilighetene i øverste etasje får takterrasser på inntil 30 kvm.

Det vil bli etablert parkering i felles parkeringskjeller hvor alle leilighetskjøpere vil få mulighet til kjøp av minst 1 parkeringsplass. Alle leilighetene leveres med egen sportsbod i kjeller og det blir sykkelparkering i fellesanlegg.





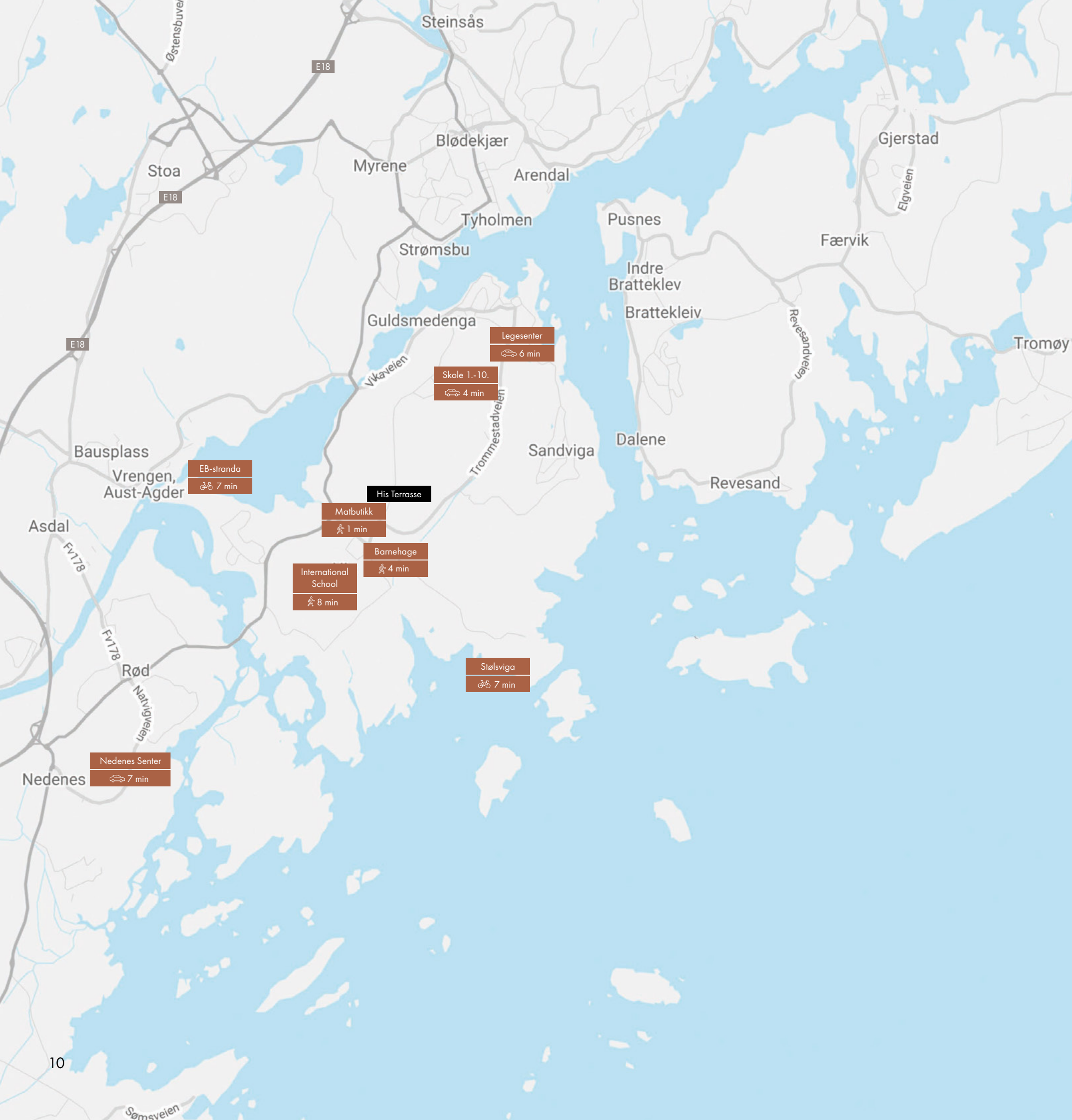
Beliggenhet

Leilighetene vil få sentral og solrik beliggenhet på Solåsen, His. Flere av leilighetene vil få flott utsikt både mot sjøen og områdene rundt!

Solåsen er et attraktivt og sentralt område på Hisøy. Her er det flotte turområder både langs svaberg og i skog, med et bredt utvalg av skogsløyper rett utenfor inngangsdøren. Det er gangavstand til Stølsviga badestrand og til EB-stranda ved Nidelvas utløp.

Fra His Terrasse er det gang- og sykkelavstand til det meste. I tillegg er det jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum, der du finner alt av fasiliteter. Det er kort vei til skoler og barnehager i området, blant annet Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø.

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





Fra Pollen og Langbryggen, hvor det er et yrende liv på sommerstid.



Arendal Kulturhus med et bredt utvalg av arrangementer og forestillinger hele året.



Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter.



Fra Arendal gjestehavn med svømmebasseng og restaurant i vannkanten.

Stølsviga badestrand er kun en kort spasertur unna, med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havgapet.



Nyt ute

Det er viktig å trives - både inne og ute. Derfor har vi lagt stor vekt på uteområder og grønt-arealer i form av plener, beplantning og felles dyrkeområder.

Fellesskap og samhold er viktig. På His Terrasse har vi lagt til rette for at beboerne skal kunne samles, og det vil bli felles møteplasser både foran og bak bygget. Drikk morgenkaffen på en av benkene ved inngangspartiet, eller spis middag med naboene i den koselige og litt avskjermede pergolaen.

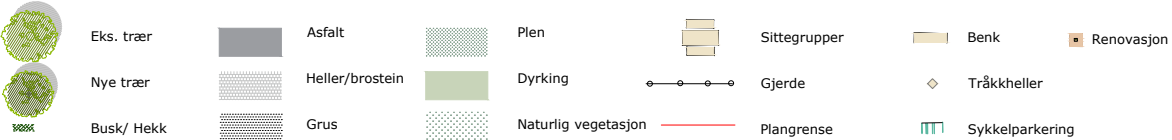
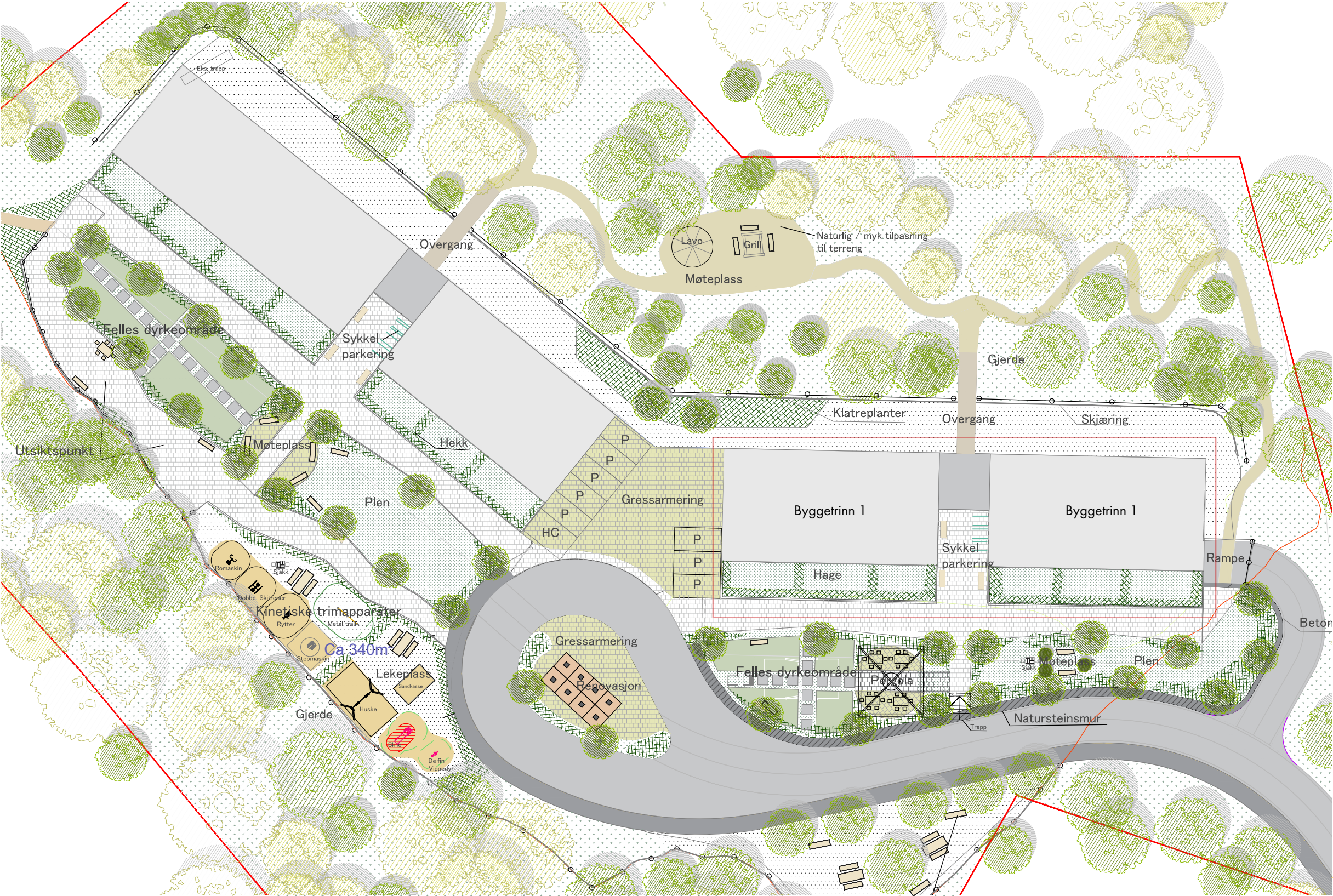
Mulighetene er mange for de som trenger å få utløp for litt energi - både for liten og stor. Det blir en fin lekeplass der barn eller barnebarn kan leke, i tillegg til kinetiske treningsapparater som passer alle.

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





Utomhusplan



Farger

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

Én farge kan ikke dekke alles behov. Derfor kan du velge mellom 4 forskjellige farger – helt uten pristillegg.

DETTE ER FARGENE:

0486 Silke

6678 Iconic

10580 Soft Skin

5249 Linblå



Et bad å våkne til

Leilighetene i His Terrasse får romslige, lyse og delikate bad. Badene blir flislagt med varmekabler i gulv, servant, vegghengt toalett og innfellbare dusjvegger av laminert glass.

Lyse og
delikate bad



Illustrasjonen kan avvike ift. ferdigstilte boliger.



Kjøkkenet

- et samlingspunkt

Kjøkkenet er for mange hjemmets viktigste rom, og et samlingspunkt for familien - med hygge i fokus. Leilighetene i His Terrasse vil bli utstyr med et lekkert kjøkken fra Strai - type Scala-Geiranger i hvit utførelse. Dette er en velkjent og tidløs modell. Fyllingsdørene har slett overflate og rette kanter som gir deg et klassisk kjøkken med en ren og minimalistisk estetikk.

Kjøkkenet får benkeplate i laminat utførelse og integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, innbyggingsovn med selvrens, oppvaskmaskin samt kombiskap kjøl/frys.

Det vil bli mulig å gjøre tilvalg på kjøkken om ønskelig.



Benkeplate
Diego Oak



Benkeplate
Light Concrete



Benkeplate
Dark Concrete



Benkeplate
Snow White Matt



Plantegninger

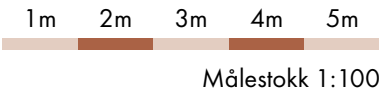


Leilighetstype A

4-roms
BRA: 89,5 m²

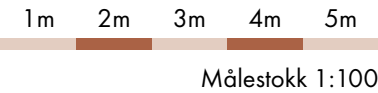
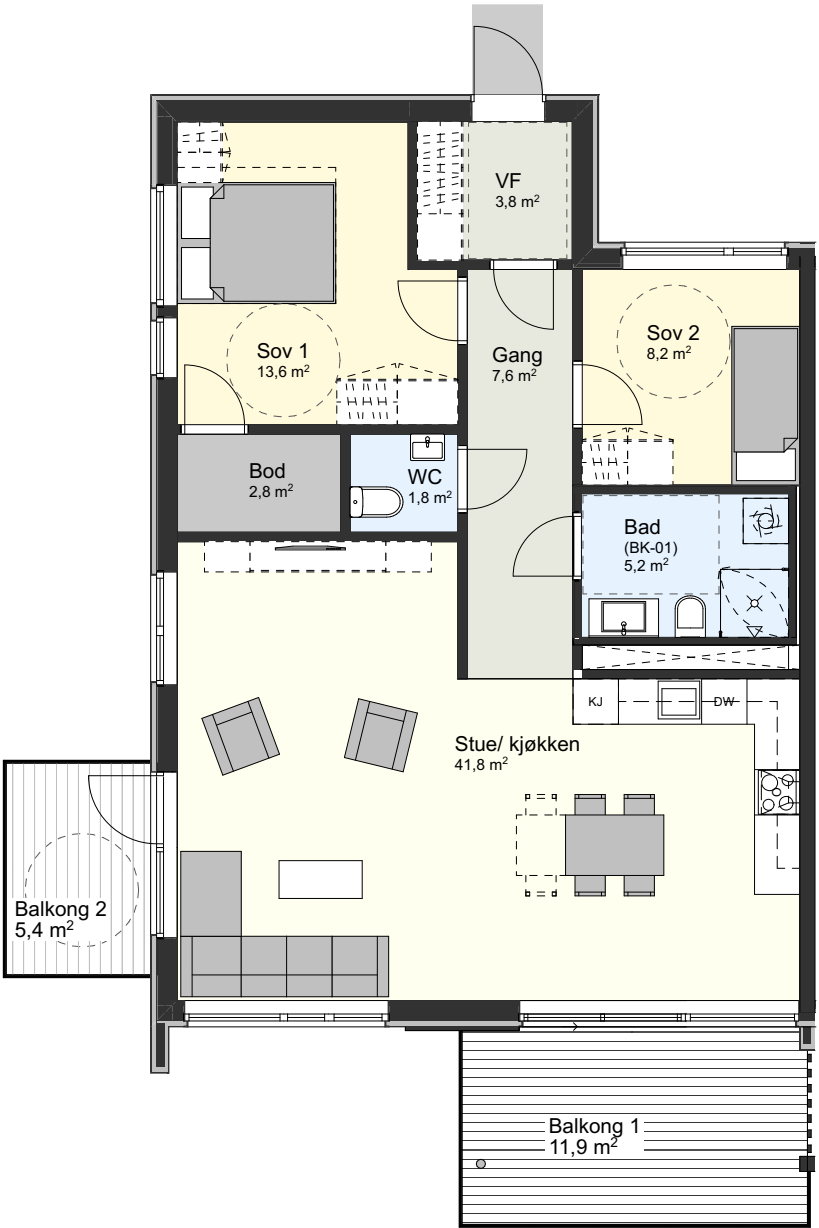
Gjelder leilighetsnummer:
B0203
B0303
B0403
B0503

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



Leilighetstype A (alternativ planløsning)

Her er det også mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3 samt flytte kjøkkenet over på den andre siden. Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

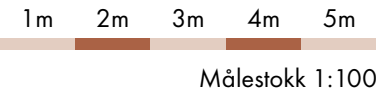
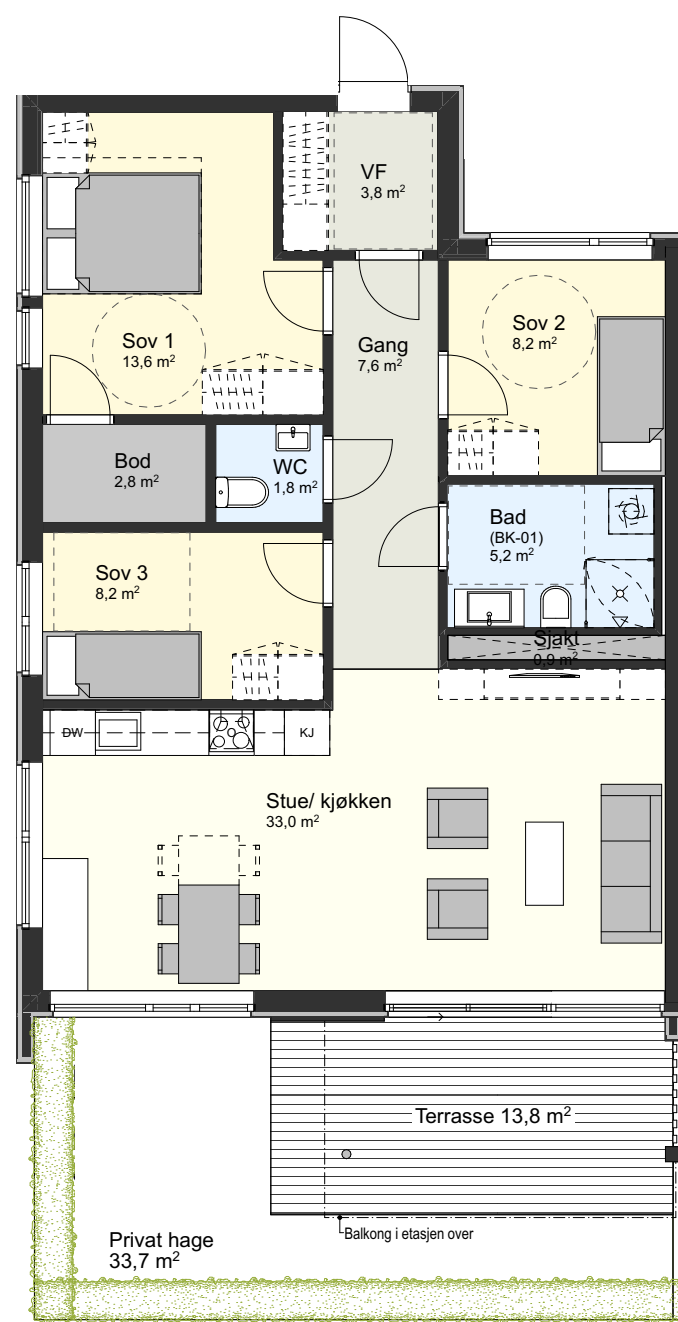


Leilighetstype A, 1. etg

4-roms
BRA: 89,5 m²

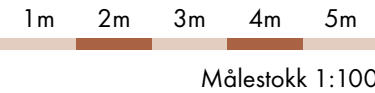
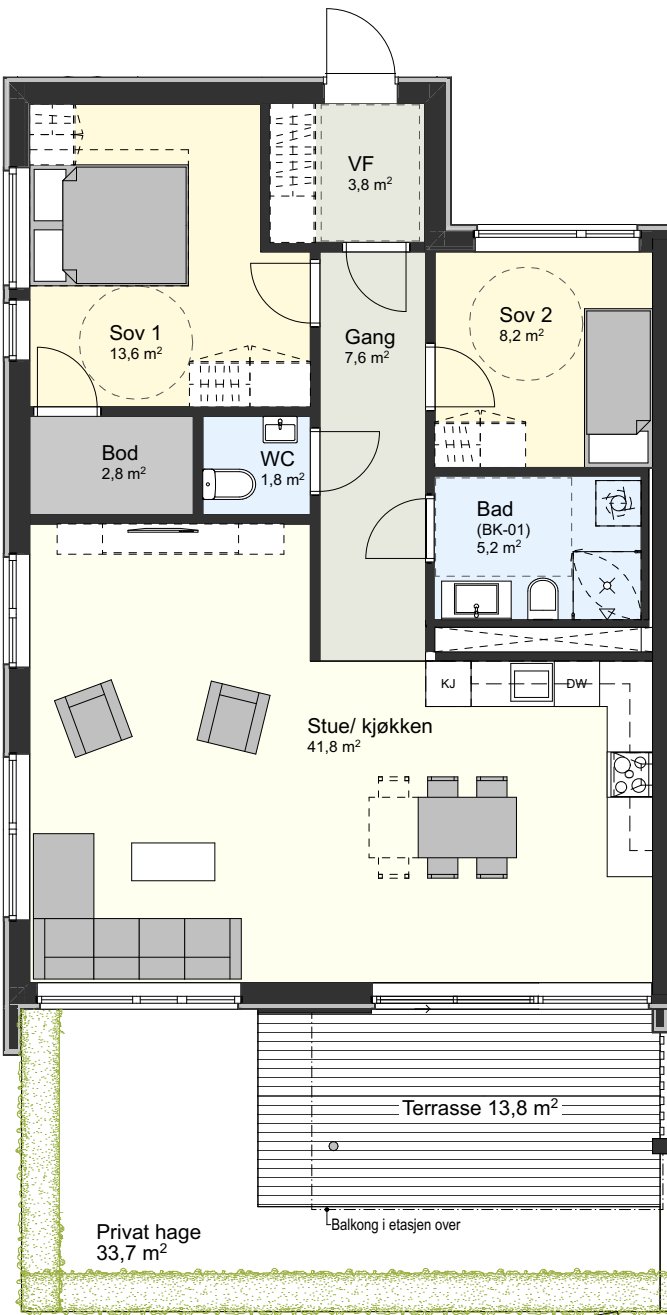
Gjelder leilighetsnummer:
B0103

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



Leilighetstype A, 1. etg (alternativ planløsning)

Her er det også mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3 samt flytte kjøkkenet over på den andre siden. Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

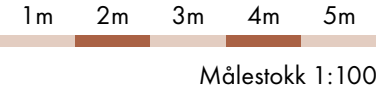
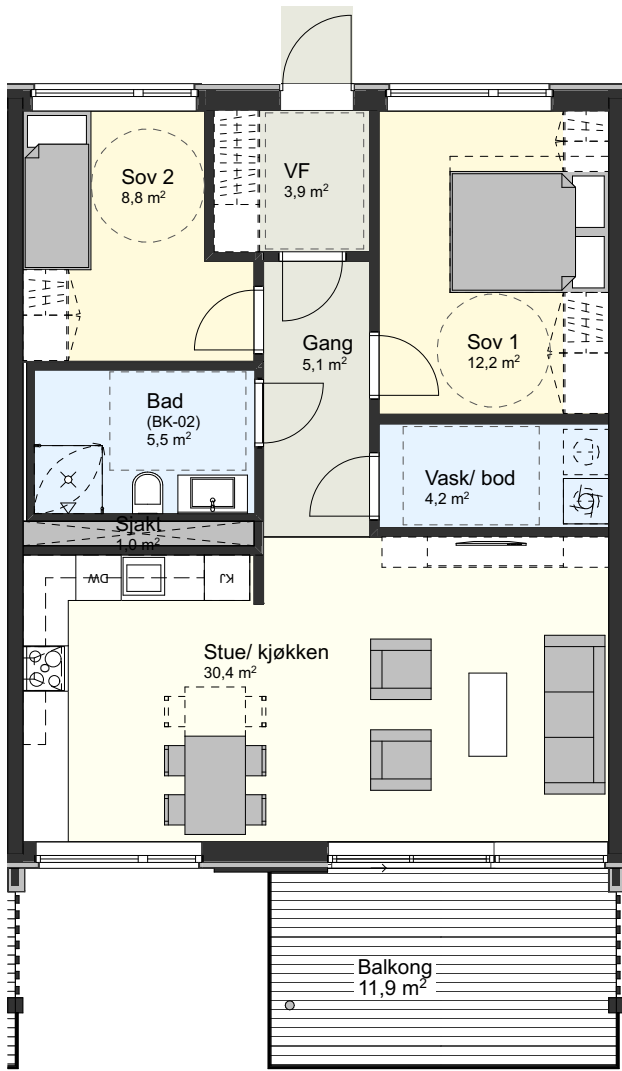


Leilighetstype B

3-roms
BRA: 74,6 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0202 B0205
B0302 B0305
B0402 B0405
B0502

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

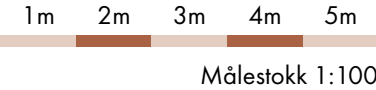
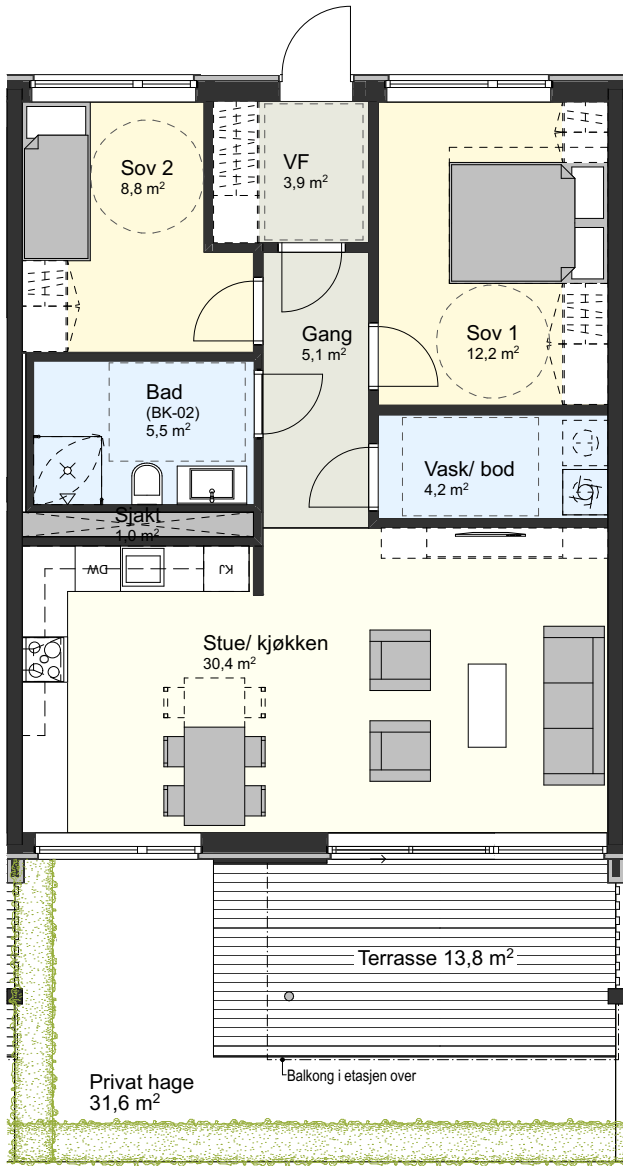


Leilighetstype B, 1. etg

3-roms
BRA: 74,6 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0102
B0105

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

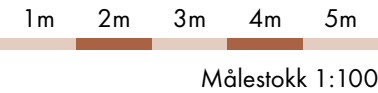
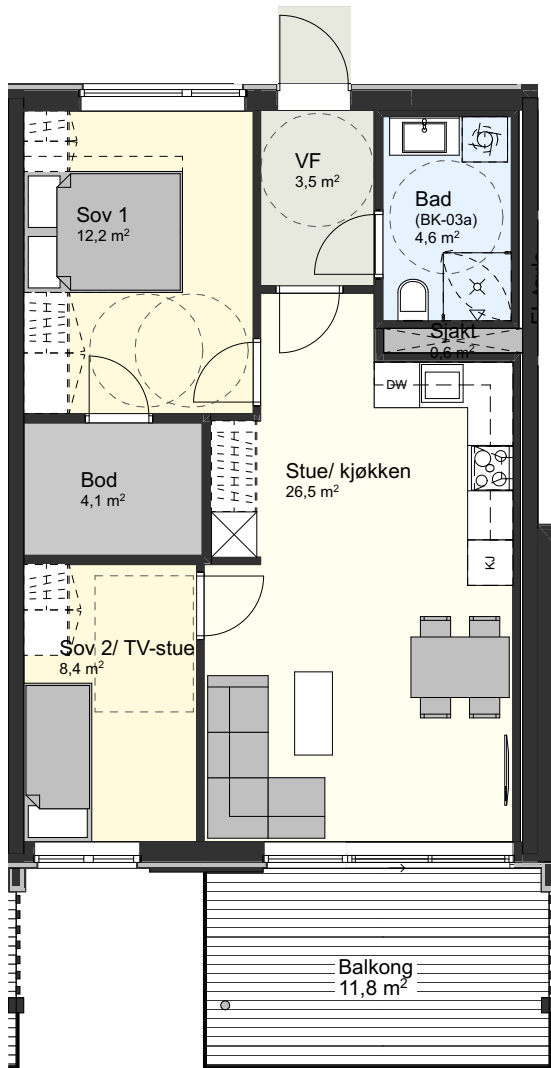


Leilighetstype C

3-roms
BRA: 62,4 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0201
B0301
B0401
B0501

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

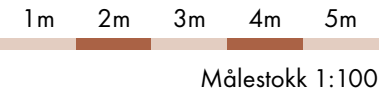
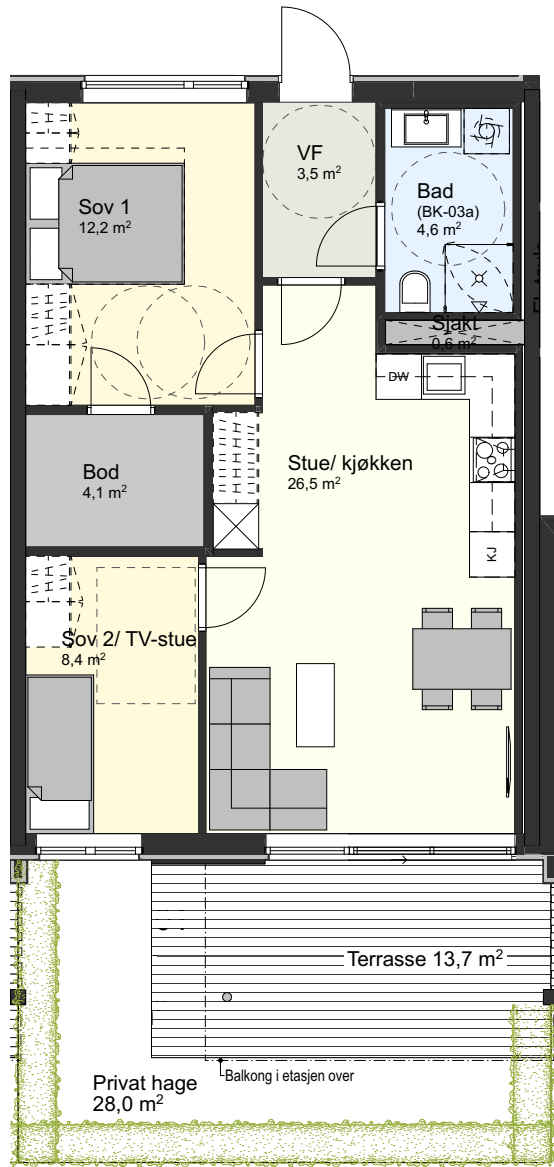


Leilighetstype C, 1. etg

3-roms
BRA: 62,4 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0101

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

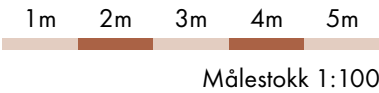


Leilighetstype D

4-roms
BRA: 98,7 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0204
B0304
B0404

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad og separat vaskerom/bod.
Her er mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3. Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

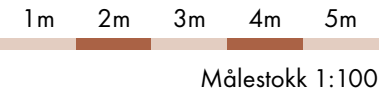
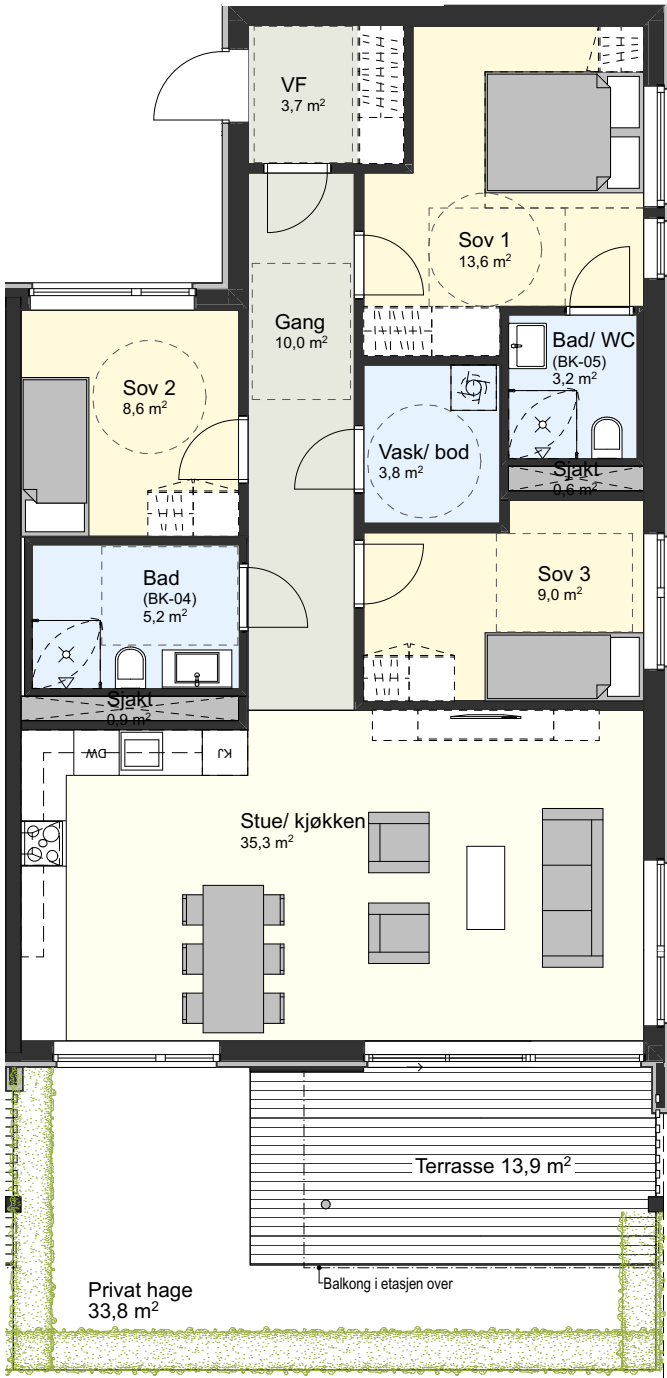


Leilighetstype D, 1. etg

4-roms
BRA: 98,7 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0104

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad og separat vaskerom/bod.
Her er mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3. Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.



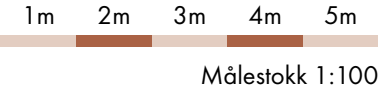
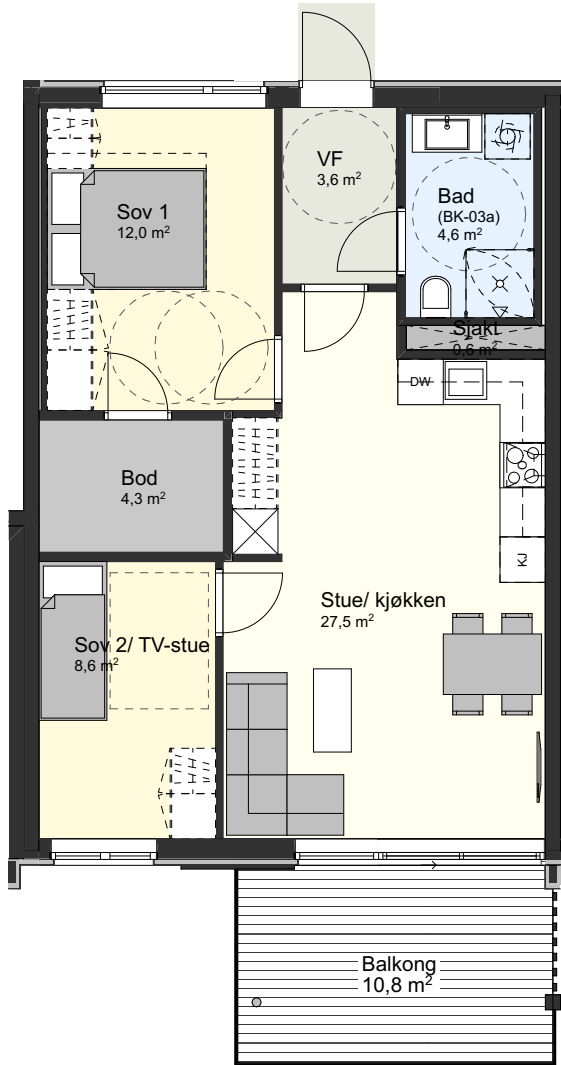
Leilighetstype E

3-roms

BRA: 63,7 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0206
B0306
B0406

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



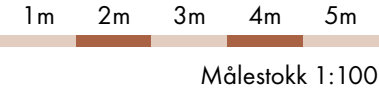
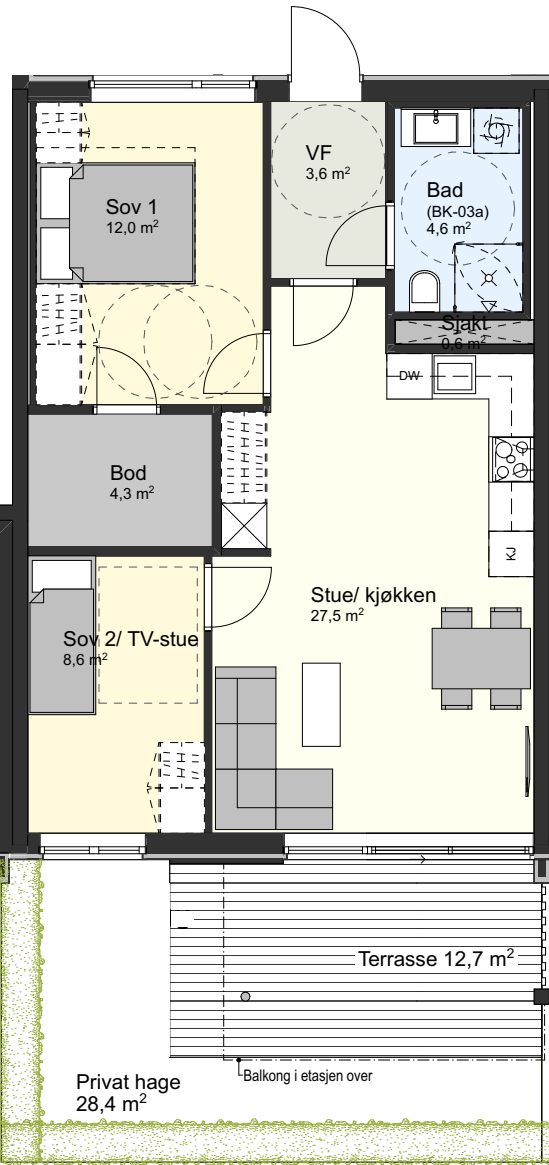
Leilighetstype E, 1. etg

3-roms

BRA: 63,7 m²

Gjelder leilighetsnummer:
B0106

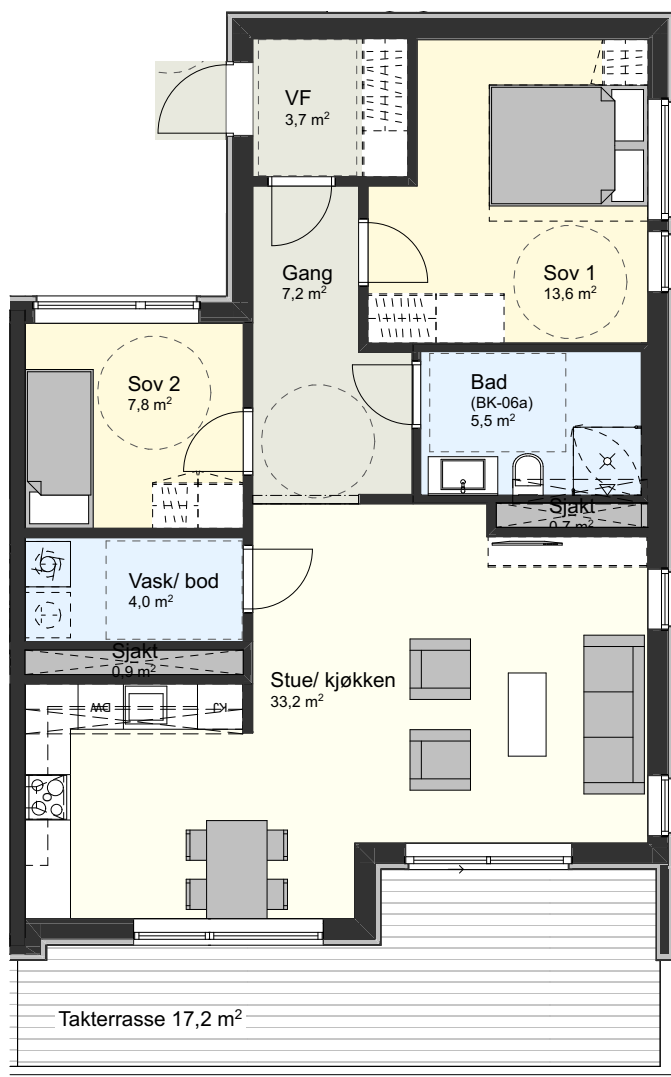
Inneholder: Vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.



Leilighet Bo504

3-roms
BRA: 80,4 m²

Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og separat vaskerom/bod.
Takterasse på 17,2 m².

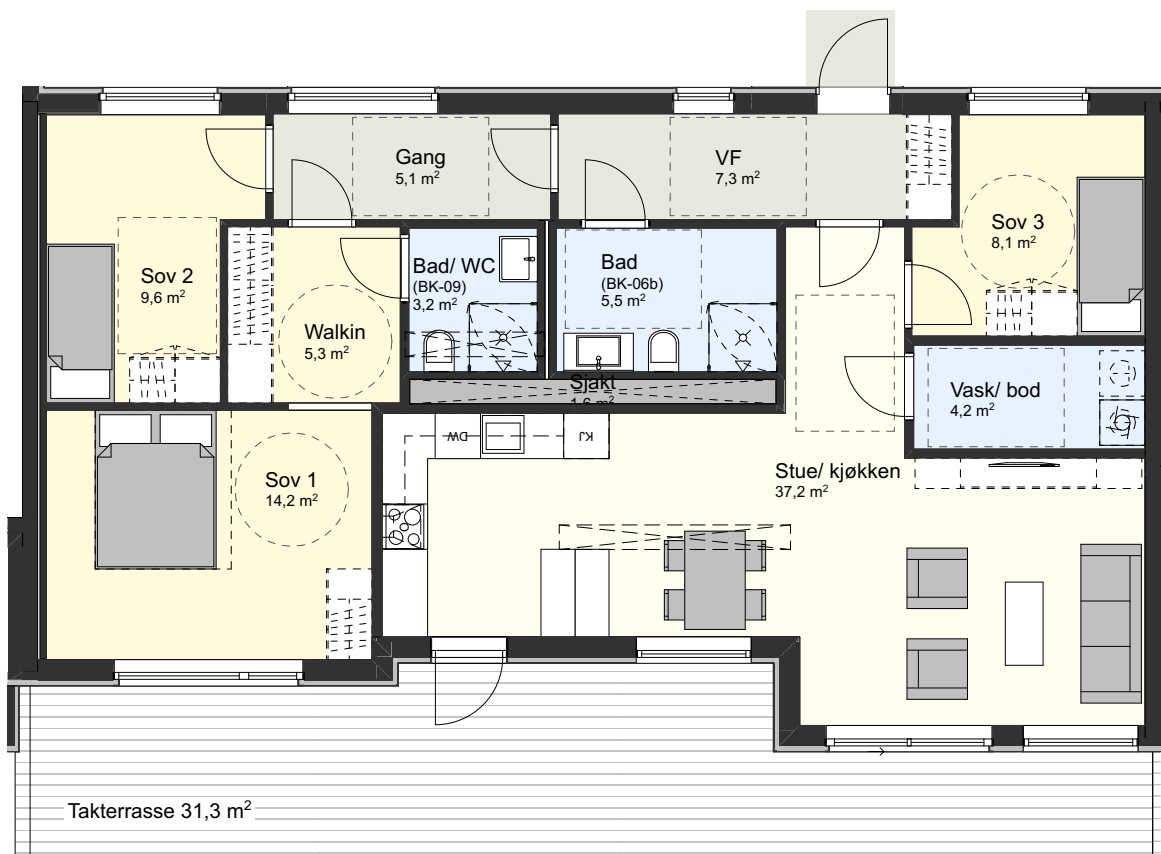


1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk 1:100

Leilighet Bo505

4-roms
BRA: 107,2 m²

Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, hvorav ett har walk-in closet, 2 bad og separat vaskerom/bod.
Takterasse på 31,3 m².

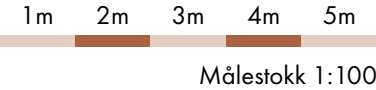
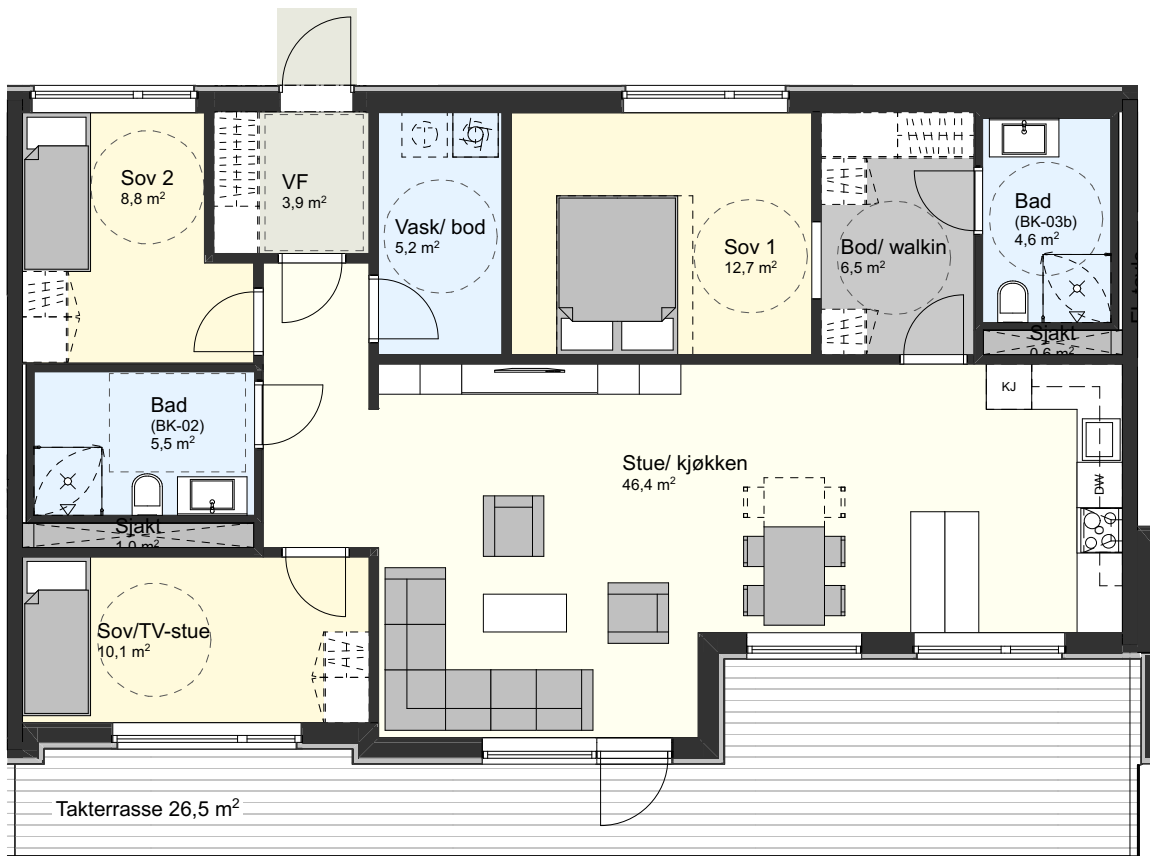


1m 2m 3m 4m 5m
Målestokk 1:100

Leilighet Bo601

4-roms
BRA: 110,6 m²

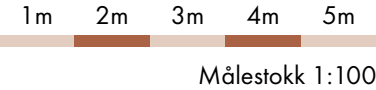
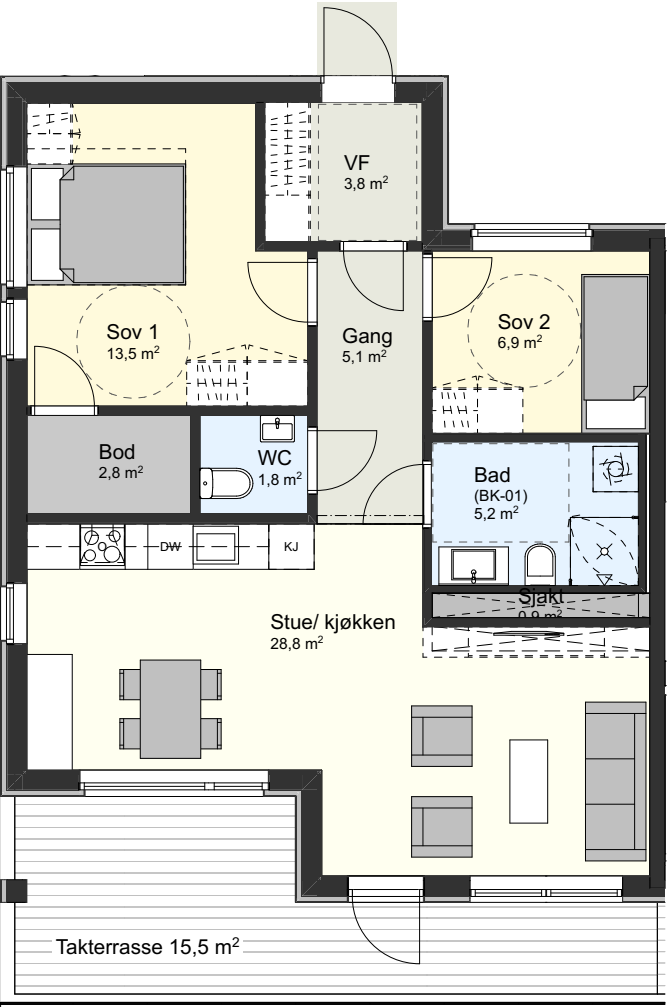
Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom hvorav ett har inngang til walk-in closet, 2 bad og separat vaskerom/bod.
Takterasse på 26,5 m².



Leilighet Bo602

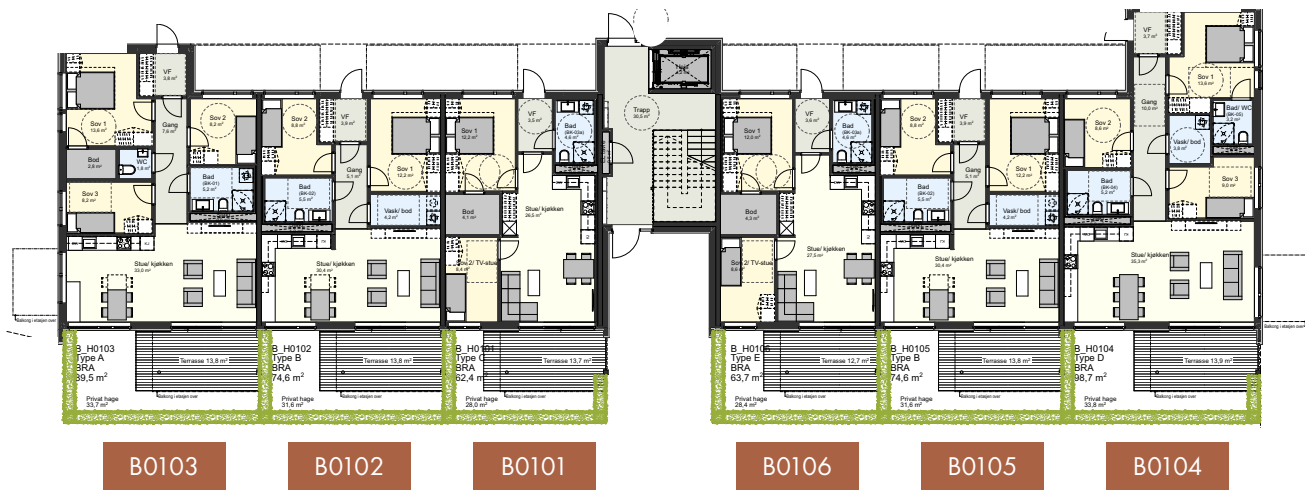
3-roms
BRA: 72,5 m²

Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, bod og ekstra toalettrom.
Takterasse på 15,5 m².

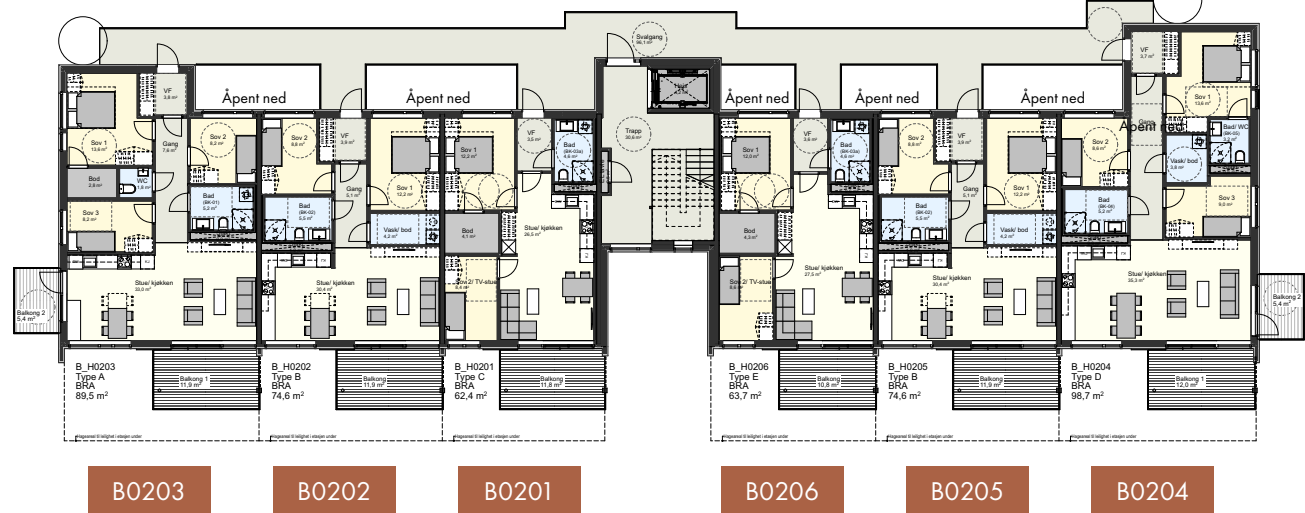


Etasjetegninger

1. Etasje



2. Etasje



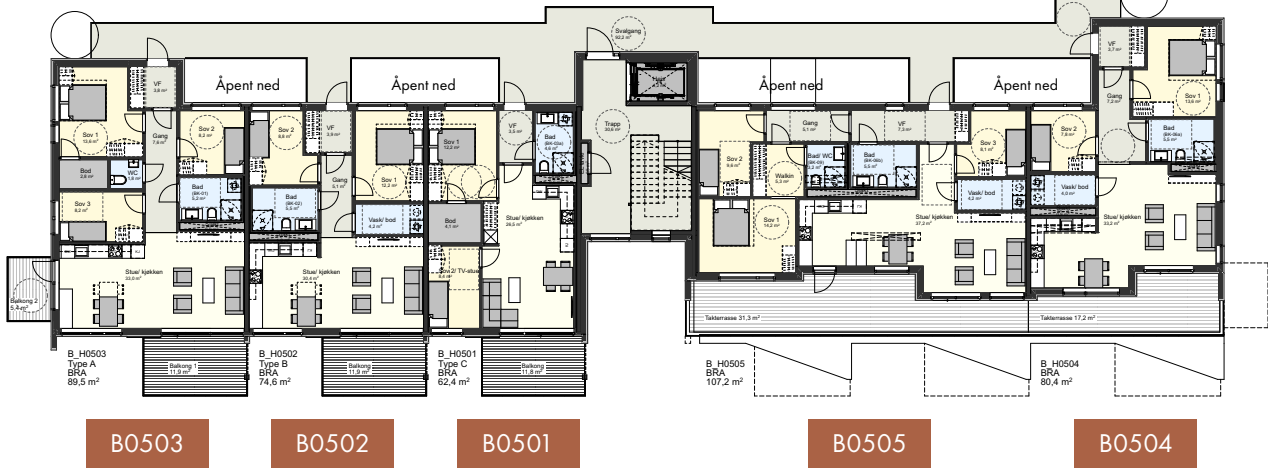
3. Etasje



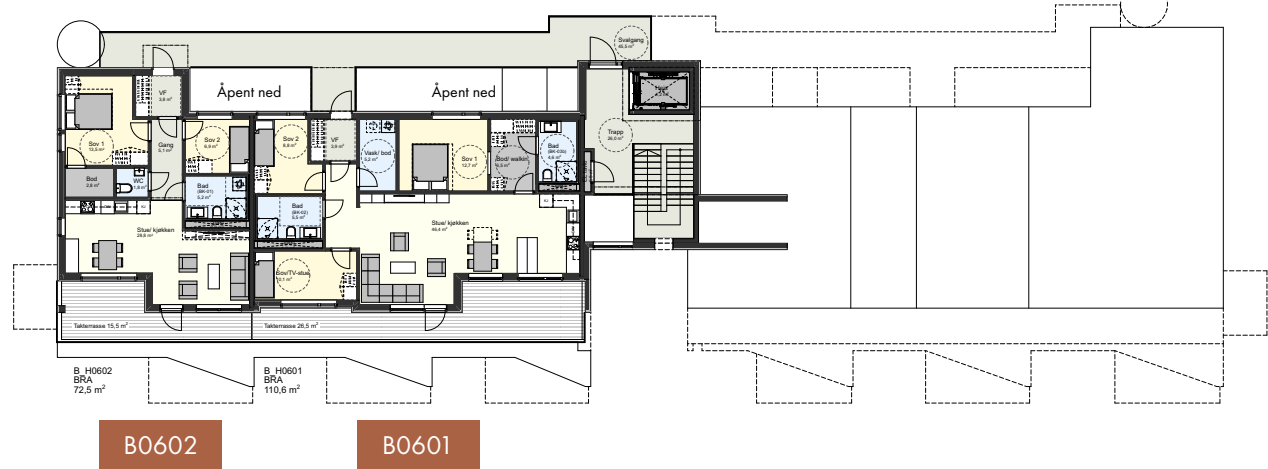
4. Etasje



5. Etasje

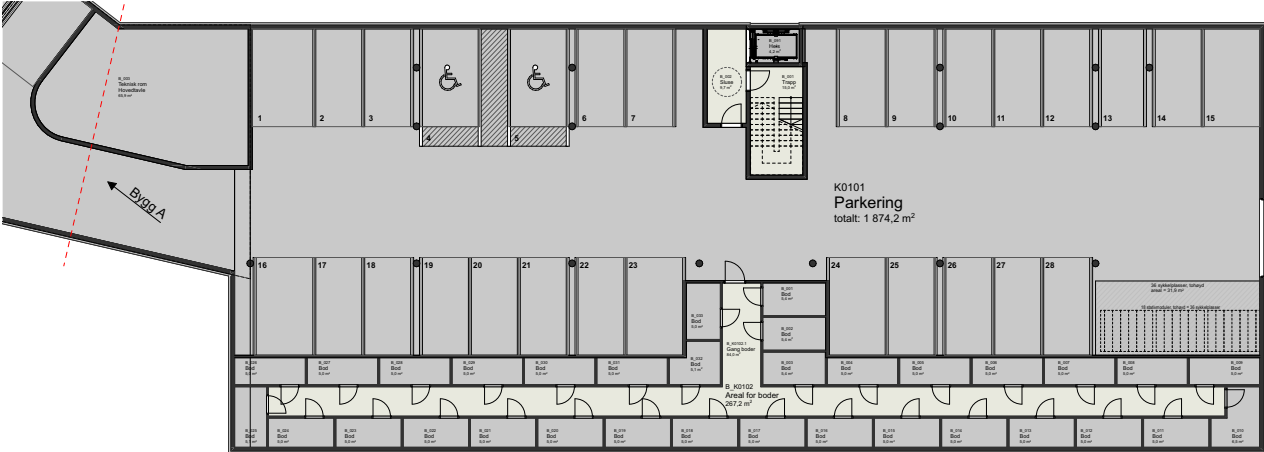


6. Etasje



Fasadetegninger

Kjeller



Bygg B Fasade Sør



Bygg B Fasade Nord



Bygg B Fasade Vest



Bygg B Fasade Øst



Romskjema

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

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

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
BAD	Fliser på gulv 30x30cm grå matt	Fliser på vegg. 30x60cm hvit blank	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak	Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Innfelte spotter i himling. El-kabler i gulv til oppvarming	Dusjvegger og vegghengt wc. Ett greps blande-batteri. Servant i innredning	Avtrekk	Innredning leveres iht. tegning som fremlegges siden, se også bygningsmessig beskrivelse
WC	Fliser på gulv 30x30cm grå matt	Fliser på vegg. 30x60cm hvit blank	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak	Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Grunnbelysning leveres	Vegghengt wc. Servant	Avtrekk	
VASK/BOD	Vinylbelegg med oppkant på vegg	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak	Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres. Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel	Tilrettelagt for vaskemaskin	Avtrekk	Ventilasjonsaggregat og el tavler plasseres på vegg. Det forutsettes bruk av kondensløst rommel
BOD	Vinylbelegg og fotlister	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S med 4 valgfrie farger	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak	Kursopplegg og antall uttak leveres iht NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres		Avtrekk	Ventilasjonsaggregat på vegg, se plantegning. El-tavle i vegg
BALKONG	Royal Imp eller lignende, terrassebord 28x120	Varierende overflater bestående av platekledning og trekledning. Farger/system iht. arkitektens anvisning	Hovedsaklig synlig betong der det er balkong over	Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk			Rekkverk og brystninger, se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse
PRIVAT TAKTERRASSE	Oppforet trekonstruksjon med Royal Imp eller lignende, terrassebord 28x120	Varierende overflater bestående av platekledning og trekledning. Farger/system iht. arkitektens anvisning		Utvendig lampe på vegg. 1 dobbelt stikk			Rekkverk, takoppbygg etc., se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse
MARKTERRASSE FØRSTE ETASJER	Oppforet trekonstruksjon med Royal Imp eller lignende, terrassebord 28x120	Varierende overflater bestående av platekledning og trekledning. Farger/system iht. arkitektens anvisning	Hovedsaklig synlig betong der det er balkong over	Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk			
SPORTSBOD	Impregneret/støvbundet betong	Stenderverk og trekledning til ca. 2,2m, spalte til tak mellom boder og over dør. De vegger som har brannkrav får tette vegger til tak	Hvitmalt betonghimling	Grunnbelysning i bodene med felles bryter, med bevegelsessensor		Felles ventiler med tilstøtende arealer	Det må påregnes synlige tekniske føringer

Leveransebeskrivelse

Bygningsmessig- og teknisk beskrivelse for His Solåsen

Generelle krav

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

Utvendige/bærende konstruksjoner

Yttertak

Tekkes med asfaltpapp/takfolie.

Yttervegger

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

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

Balkong/terrassedører

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

Balkonger

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

Svalganger

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

Private takterrasser

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

Markterrasser

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

Bærende konstruksjoner

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

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

Fellesarealer

Trapperom og korridorer

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

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

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

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

Rekkverk på svalganger og i trapper iht arkitektens anvisninger.

Heis

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

Kjeller/P-kjeller

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

Utomhusanlegg

Gårdsrom utføres i bestandige materialer. Det opparbeides uteoppholdsplasser og lekeplass komplett iht vedlagte utomhusplan. Frodig vegetasjon skal være sammensatt av arter med variasjon i høyde, utbredelse, farge og vekstform. Belysning utføres med solide og robuste armaturer, både i gårdsrom, ved inngangspartier og på stier/veier. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Det etableres et felles, nedgravd avfallssystem, ved rundkjøring. For ytterligere detaljer, se utomhusplan.

Leiligheter (se også romskjema)

Himling

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

Innvendige vegger i leilighetene

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

Dører

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

Låssystem/Porttelefon

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

Kjøkken

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

Bad

Bad utføres som prefabrikkerte bade, komplett med fliser beregnet for våtrom både på gulv og vegger. Himling er hvitmalt gips eller hvit foliert stålplater med innfelte downlights. Innredning leveres hvit og har heldekkende benkeplate med integrert servant, se arkitektens tegninger. Størrelse på innredning er i hovedsak 1200 mm, men noen bad har 900 mm innredning. Innredning leveres med skuffer eller skap. Veggmonterte toaletter. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk i rustfritt stål. Størrelse på innredning og plassering er vist på arkitektens innrednings-tegninger.

Vask/Bod

Rom angitt som bod/vask utføres som plassbygde våtrom og er tilrettelagt for tilkobling av vann og avløp for vaskemaskin samt nødvendige stikk for både vaskemaskin og tørketrommel. Eventuelt vaskekar og kraner er tilvalg. Det forutsettes for begge tilfeller at det benyttes kondensstørketrommel. Hvitevarer inngår ikke. I dette rommet plasseres også ventilasjonsaggregat (ca 60cm*80cm*40 cm) + el-tavle.

WC

Rommet er plassbygget, og utføres med fliser på gulv og vegg.

Garderober

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

Gulv

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

Listverk

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

Tekniske installasjoner

Ventilasjon

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

Oppvarming /varmt tappevann

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

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

Elektriske anlegg

Kursopplegg og uttak iht. NEK400:2018 "Elektriske installasjoner i boliger". Belysning som angitt i romskjema. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Det monteres stikkontakt og lys på alle balkonger. I fellesarealer vil deler av el-anlegget bli utført som åpent anlegg. Det blir individuell avlesning av strømmåler for den enkelte leilighet. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder, utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter en omforent nøkkel av borettslagets styre. Endelige elektrotegninger vil bli fremlagt kjøper på et senere tidspunkt.

Sprinkling/manuell sløkking

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

Brannalarmanlegg

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

Annet

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)

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

Diverse

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

Utomhusplan

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

Generelt/forbehold

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

Nabolagsprofil

Kirkeveien 190

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

His	3 min	🚶
Linje 100, 100E, 101, N101, 103	0.2 km	
Arendal stasjon	8 min	🚆
Linje 53	4.9 km	
Kristiansand Kjevik	47 min	🚆

Skoler

Arendal International School (1-10 kl.)	8 min	🚶
90 elever	0.6 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min	🚶
150 elever, 7 klasser	2.2 km	
Hisøy skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
525 elever, 21 klasser	2.4 km	
Nedenes skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
400 elever, 20 klasser	3.9 km	
Arendal videregående skole	8 min	🚶
880 elever, 30 klasser	4.2 km	
Arendal vgs - Mølleheia	9 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Hjemme hos Wenche, Arendal	9 min	🚶
Kokkeplassen, Arendal	9 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

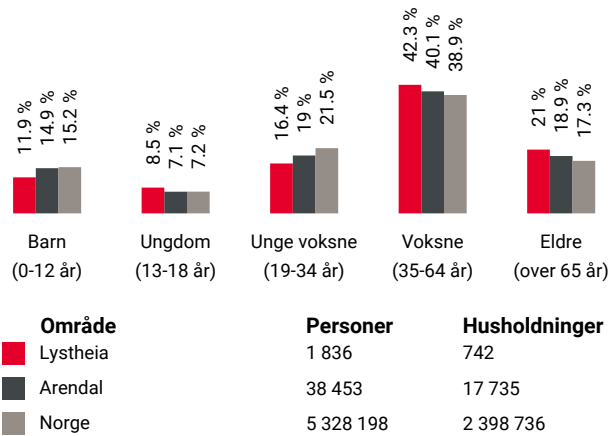
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Portveien barnehage (0-6 år)	4 min	🚶
30 barn	0.3 km	
Strømmen barnehage (0-6 år)	4 min	🚶
52 barn, 4 avdelinger	2.2 km	
Vippa FUS barnehage (0-6 år)	4 min	🚶
3 avdelinger	2.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 His	1 min	🚶
Joker Hisøy	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.1 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



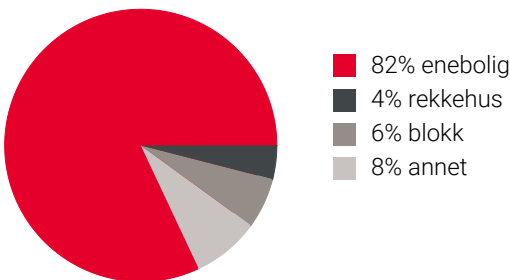
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Fagerheim skole - balløkke/sandvolley	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
His skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Arendal Sport og Fitnessenter	7 min	🚶
Aktiv Trening Arendal	7 min	🚶

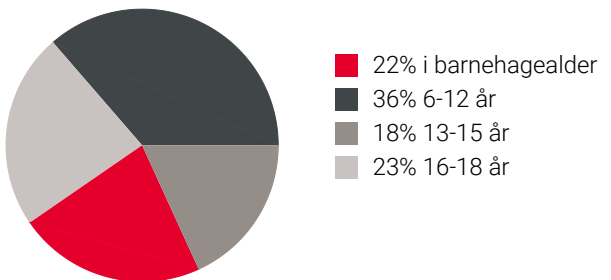
Boligmasse



Varer/Tjenester

Maxis Senter	5 min	🚶
Vitusapotek Maxis	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	45%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Nøkkelinformasjon

Adresse:
Kirkeveien 190, 4817, His

Avdeling:
Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Tlf. 46 90 90 00

Ansvarlige meglere:
Eiendomsmegler/Partner
Leif Christian Garcia de Presno
Mobil 47 20 12 74

Eiendomsmegler/Partner
Gina Jørgensen
Mobil 47 20 12 75

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

Oppdragsnummer:
100-19-9000

Utbygger
His Solåsen AS

Adkomst
Fra Arendal mot Hisøy. Ta inn ved rundkjøring mot Hisøy kirke. Ta deretter til venstre i neste kryss ved kirken, og kjør bakken. Ta deretter til venstre rett før rundkjøringen på toppen av bakken.

Byggemåte og standard
Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Bygningsmessige krav er stilt gjennom bestemmelsene i TEK 17 med tilhørende veiledning VTEK 17. Boligene tilfredsstiller generelt NS 8175 lydklasse C. 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.

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

Type leiligheter:

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

Enkelte endeleiligheter mot yttervegg har to balkonger.

Leilighetstype A:
BRA: 89,5 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, bad, bod og ekstra toalettrom.
(Her er det også mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3 samt flytte kjøkkenet over på den andre siden).
Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

Leilighetstype B:
BRA: 74,6 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og separat vaskerom/bod.

Leilighetstype C:
BRA: 62,4 kvm
Inneholder: Vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

Leilighetstype D:
BRA: 98,7 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad og separat vaskerom/bod.
(Her er også mulighet for større stue ved å fjerne soverom nr. 3). Dette anses som tilvalg. Pris må avtales med utbygger/entreprenør.

Leilighetstype E:
BRA: 63,7 kvm
Inneholder: Vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

Toppetasje, 5. etasje:

Leilighet H0504:
BRA: 80,4 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og separat vaskerom/bod.
Takterrasse på 17,2 kvm.

Leilighet H0505:
BRA: 107,2 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom hvorav ett har walk-in closet, 2 bad og separat vaskerom/bod.
Takterrasse på 31,3 kvm.

Toppetasje, 6. etasje:

Leilighet H0601:
BRA: 110,6 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 3 soverom hvorav ett har inngang til walk-in closet, 2 bad og separat vaskerom/bod.
Takterrasse på 26,5 kvm

Leilighet H0602:
BRA: 72,5 kvm
Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, bod og ekstra toalettrom.
Takterrasse på 15,5 kvm.

Areal
Varierer fra ca. 62 m² til 110 m².

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

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter vedlagte tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

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

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

Det vil være mulighet for montering av elbil lader i garasje. Dette kommer som tillegg og må bestilles av den enkelte beboer i tilvalgsrunder.

Det vil være handicapplasser tilgjengelig i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har særskilt behov for dette, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass uten særskilt rett til en slik plass, forplikter seg til og måtte avgi denne mot tildeling/ bytte til alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plassen.

Sykkelparkering ivaretas i fellesanlegg kjeller. Her vil det være ladepunkt for min 8 stk el-sykler. I tillegg vil det bli etablert utvendig sykkelparkering og gjesteparkering for sykler i uteområdet.

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

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

Boder

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

Utstyr

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

Internett/TV

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

Tilvalg

Det vil bli mulighet for tilvalg på flere leveranser etter særskilt avtale. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fag/leveranser. Tilvalg er styrt av fremdriften på prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøpers rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

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

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utomhusarealer

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

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Asfalterte parkeringsplasser samt plen på fellesområder for et rent og ryddig utemiljø.

Økonomi/betalingsbetingelser

Priser fra Kr. 2.890.000,- + omkostninger.

Omkostninger

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

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Dette utgjør pr. leilighet Kr. 4.250,-
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Gebyr for pantattest kr. 206,-

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

Stipulerte felleskostnader

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

Utgifter til TV/internettabonnement, eventuelt a-kontobeløp for varmtvann og oppvarming, samt vedlikehold av parkeringsanlegg kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Driftskostnader til parkeringsanlegg er stipulert til kr 100,- per mnd for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen, og vil ikke bli inkludert i felleskostnadene som beskrevet ovenfor. Kommunale avgifter stipuleres til ca. kr. 15.000,- årlig.

Eiendomsskatt

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

Oppgjør

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

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

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

Det betales kr. 100.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales i god tid i forbindelse med overtagelsen.

Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon. Et bud er

bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse. Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Sameiet/Forretningsfører

Sameiet

Et sameie vil bli etablert og tinglyst.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Forretningsfører

Forretningsfører vil bli valgt ved etablering av Sameiet.

Velforening

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

Vedtekter

Det vil bli utarbeidet vedtekter ved etablering av Sameiet.

Dyrehold

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

Utleie

Det vil være tillatt med utleie.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsrøreforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gnr. 305 Bnr. 1115, samt deler av Gnr. 305 Bnr. 68

Vei/vann/avløp

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

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Formuesverdi

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

Offentlige forbehold

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vil bli utstedt før innflytting.

Konsesjon/odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Avtalemessige forhold

Salgsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelse *entreprenør* og forbruker, mens her brukes uttrykkene *selger* og *kjøper* om de samme betegnelse.

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Øvrige forbehold

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av avtalen:

Rammetillatelse

Igangsettelsestillatelse for byggarbeidene i samsvar med søknad.

Forhåndssalg av minimum 50% av leilighetsprosjektets totale verdi.

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

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest 30.11.2022. Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

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

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

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

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

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

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre- salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 35.000,- inkl. mva.

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er inngått avtale om vederlag på Kr. 29.500,- eks. mva. pr. salg.
Tilrettelegging Kr. 20.000,- pr. byggetrinn eks. mva.
Oppgjørsgebyr Kr. 2500,- eks. mva.

Overtakelse

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 18 mnd fra datoen selger melder om oppstartstidspunkt/byggestart.

Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillingstidspunkt og innflyttingstidspunkt tilsvarende.

Overtakelse er estimert til 2. kvartal 2024, forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Senest 90 dager før overtakelse vil Selger innkalle til overtakelsesforretning. Denne innkallingen vil da gjelde som tidspunkt for overaktelse, jf. Bustadsoppføringsloven § 15.

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

Avbestilling

Kjøp etter bustadsoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før Selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling.

Generell informasjon

Kjøpers undersøkelsesplikt

Lov om hvitvasking

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

Energimerking

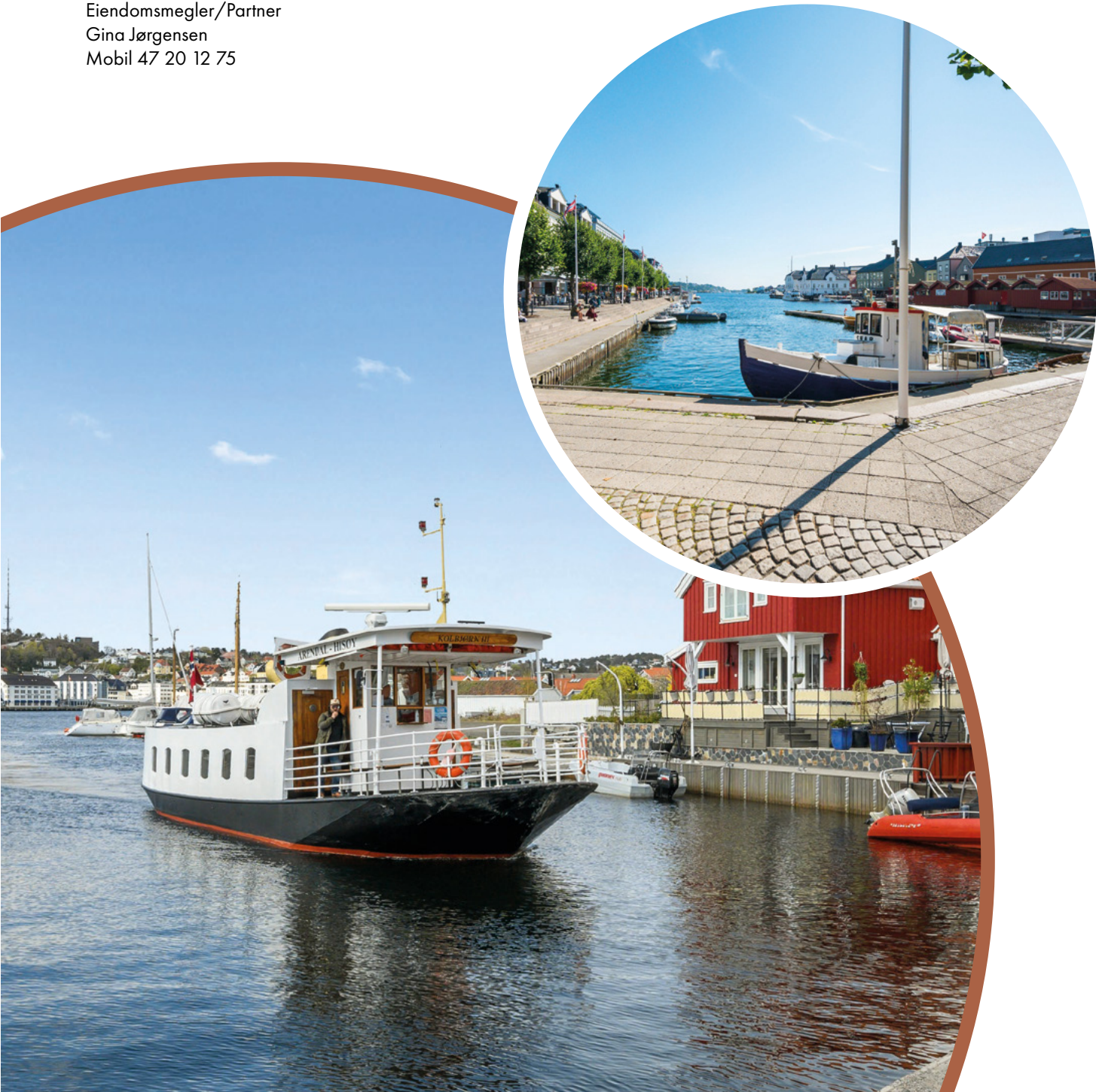
Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring.

Eiendomsmegler/Partner
Leif Christian Garcia de Presno
Mobil 47 20 12 74

Eiendomsmegler/Partner
Gina Jørgensen
Mobil 47 20 12 75



HIS TERRASSE

Prisliste

Enhet	Leilighetstype	m ² BRA	Pris
B0101	C	62,4	2 890 000
B0102	B	74,6	3 350 000
B0103	A	89,5	4 150 000
B0104	D	98,7	4 550 000
B0105	B	74,6	3 290 000
B0106	E	63,7	2 890 000
B0201	C	62,4	2 890 000
B0202	B	74,6	3 350 000
B0203	A	89,5	4 150 000
B0204	D	98,7	4 550 000
B0205	B	74,6	3 290 000
B0206	E	63,7	2 890 000
B0301	C	62,4	3 050 000
B0302	B	74,6	3 550 000
B0303	A	89,5	4 450 000
B0304	D	98,7	4 850 000
B0305	B	74,6	3 490 000
B0306	E	63,7	3 150 000
B0401	C	62,4	3 250 000
B0402	B	74,6	3 750 000
B0403	A	89,5	4 650 000
B0404	D	98,7	5 050 000
B0405	B	74,6	3 690 000
B0406	E	63,7	3 350 000
B0501	C	62,4	3 450 000
B0502	B	74,6	3 990 000
B0503	A	89,5	4 790 000
B0504		80,4	4 890 000
B0505		107,2	6 190 000
B0601		110,6	6 590 000
B0602		72,5	4 790 000

Reguleringsplan

Reguleringsmessige forhold

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019-2029.
Formål: Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse.
Reguleringsplan: Kirkeveien 190 vedtatt 21.11.2019.
Formål: Boligbebyggelse; blokkbebyggelse.
Uteoppholdsareal
Friområde.
Det er vedtatt en områdeplan for His bydelsenter.

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	— GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Adressenr_linje	— GangfeltAvgrensning	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Gatenavn	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	— Terrenglinje, Middels synlig
Tekstlinje	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, <Null>
Tekstpunkt	— Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
EiendomPunktTekst	— ParkeringsområdeAvgrensn	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Teiggenresepunkt	— Stl	— ElvBekk, Middels synlig i flyt	
• Innmålt	— Sykkelfelt	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
• Usikker	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
• <all other values>	— Traktorveg	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendomsgrenser	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
— Innmålt	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Middels synlig	
— Usikker	— VeggrøftÅpen	— ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
FiktivEiendomsgrenser	— VegkantAnnetVegareal	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Eiendom	— VegkantAvkjørsel	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
TiltakPunkt_0_1500	— Vegrekkeverk	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
— Riving	— Vegsperring	— Innsjøkant, Middels synlig i l	
• Øvrige tiltak	— Veiflate_0_12000	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
— TiltakLinje_0_6000	— Veg	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
— TiltakFlate	— GangSykkelveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synlig	
StolperOgMaster_0_1500	— Parkeringsområde	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
• EL_Nettstasjon	— Trafikkø	— KanalGrøft, Middels synlig i	
• EL_Belysningspunkt	— Traktorveg	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
• Mast	— <all other values>	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
□ Skap	— Tunnel_0_5000	— KanalGrøft, Middels synlig i	
— LedningerLuft_0_3000	BygningsmessigeAnleggPunkt	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
• InnmaltTre	□ BautaStatue	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
• HekkOgAlle	• Flaggstang	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
• Stor stein	• Alle andre punkt, bygningsr	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
BygningsLinjer	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, Middels synlig i	
— BygningsavgrensningTiltak	— AnnetGjerde	— KystkonturTekniskeAnlegg, .	
— Fasadeli	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
— Grunnmur	— Idrettsanlegg	— Kystkontur, <Null>	
— <all other values>	— Kulvert, tunnelportal	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
BygningsvedhengLinje_0_300	— MurFrittstående	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Bygg	— MurLoddrett	— Kystkontur, Middels synlig i	
• Bolig	— Rørgate	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
• Fritidsbolig	— Skjerm, båtslipp	— Kystkontur, <Null>	
• Annen næring	— Steingjerde	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
• <all other values>	— Stikkrenne	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
TakFlate_0_6000	— VeggFrittstående	— Kystkontur, Middels synlig i	
• AnnenBygning	— Voll	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
• Takoverbygg	— Annet	— Kystkontur, <Null>	
Bygninger_punkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Jernbane	— Bru	— Kystkontur, <Null>	
— Spormidt, tunnel	— Svømmebasseng	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
— Spormidt	— Pipe	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— Plattformkant	— Tank, tårn o.l.	— Kystkontur, Middels synlig i	
Trafikksignal_0_1250	— Brygge, tribune, trapp o.l.	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
— Traktorveg_Sti	Arealbrukflata	— Kystkontur, <Null>	
Veiliner_0_5000	— Anlegg- og industriområde	— Kystkontur, Middels synlig i	
— AnnetVegarealAvgrensning	— Leke- og idrettsplass, gravlu	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— FartsdemperAvgrensning	— Skytebane	— Kystkontur, Middels synlig i	
— FeristAvgrensning	— Andre arealbruksformål	— Kystkontur, <Null>	
— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	— Kystkontur, Middels synlig	

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

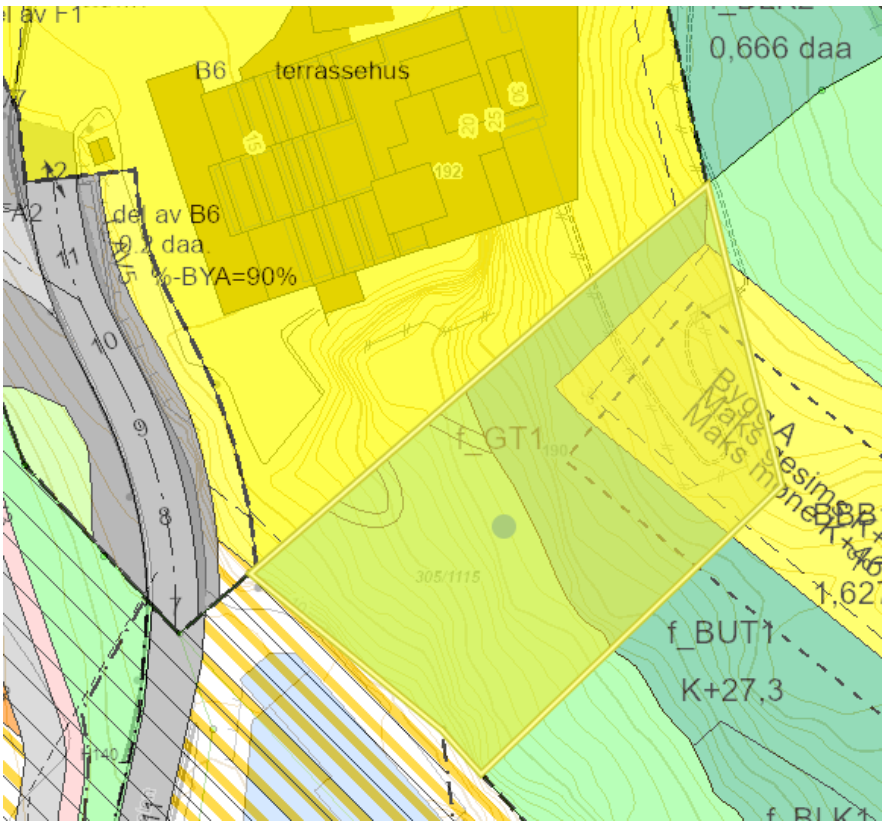
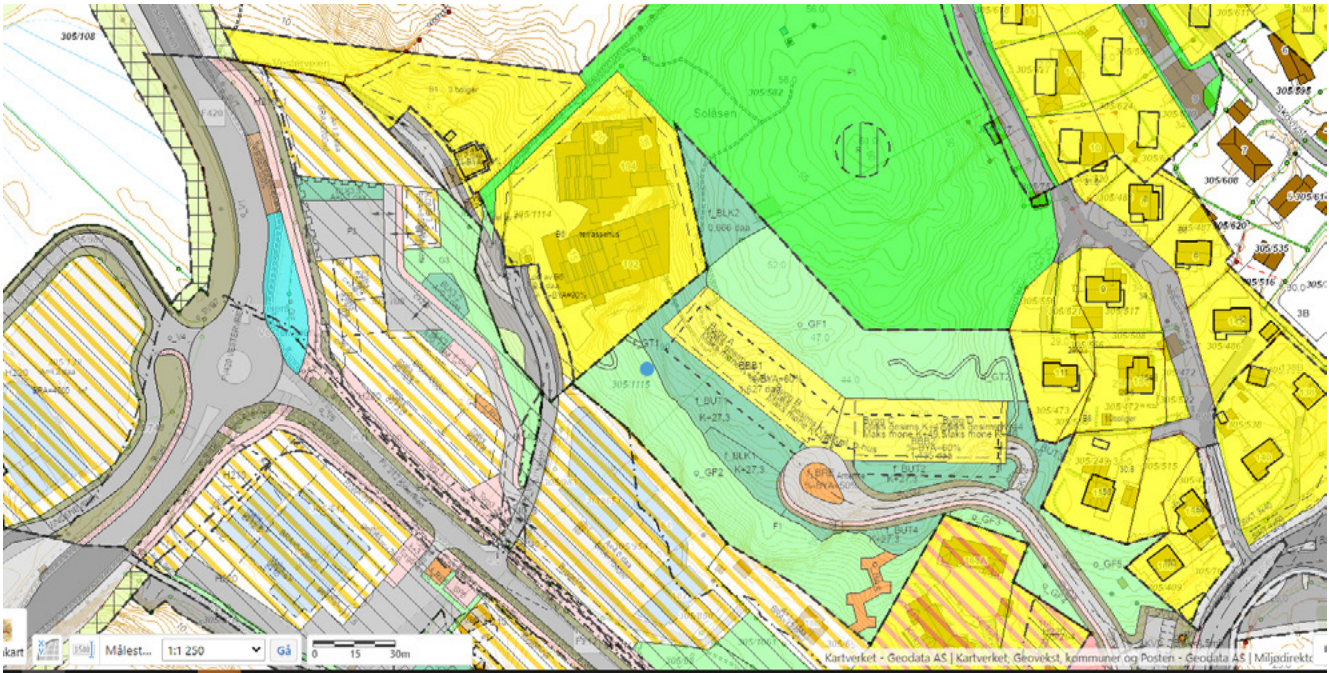


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.	1115	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kirkeveien 190, 4817 His					Dato:	04.03.2022 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062015-8	Kirkeveien 190 Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	21.11.2019

Formål:

Boligbebyggelse; blokkbebyggelse

Uteoppholdsareal

Friområde

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

x	NEI	JA
---	-----	----

Merknader:

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

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

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029

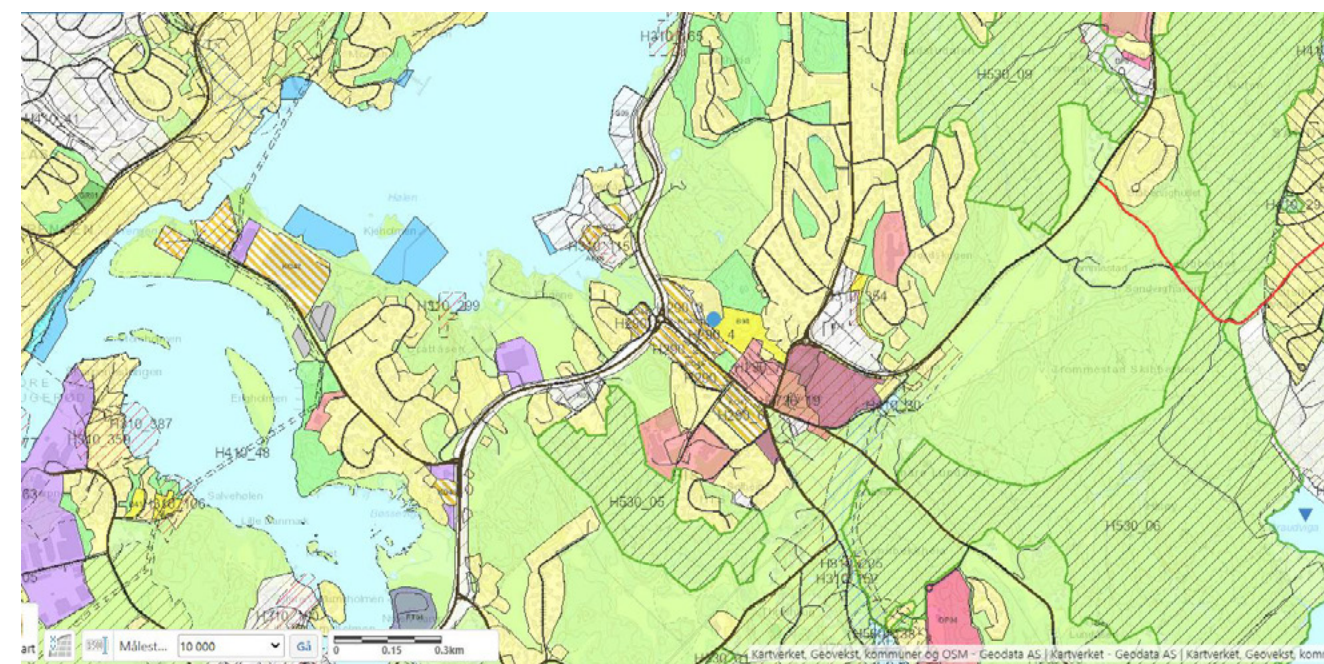


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Kirkeveien 190, His

Arkivsak: 16/29351
Planident: 09062015-8

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

1. PLANENS HENSIKT

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

1.1 Arealformål

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

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3):

Friområde	o_GF1-o_GF6
Turveg	f_GT1-o_GT2

Hensynssoner (PBL § 12-6):

Sikringssone frisikt	H140
----------------------	------

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

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

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

Fjellskjæringer og skrenter skal sikres i henhold til gjeldene regelverk.

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

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

2.2 Forstøtningsmurer

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

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

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

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

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

2.5 Anleggsperioden

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

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

2.6 Transformatorstasjon

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

2.7 Avkjørsler til o_BOP og o_SPP

Det skal sikres frisikt i avkjørslene til o_BOP og o_SPP, med sikttrekant på 4x20m. Det tillates derfor ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende

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

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg – felt BBB, o_BOP, o_BE, f_BRE, f_BLK, f_BUT (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg
a) Byggegrenser – felt BBB, f_BRE, f_BLK, f_BUT (PBL §12-7 nr. 2)

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

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

3.1.2 Blokkbebyggelse – felt BBB1-BBB2

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

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

Parkeringskjeller og gjesteparkering er ikke medregnet i %BYA.

b) Terrengnivå

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

Områdene f_BUT1-2 og f_BLK1 skal ha fall mot veg f_SKV1

c) Byggehøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Leilighetene skal være gjennomgående.

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

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

g) Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minst 1 og maksimalt 1,2 parkeringsplass pr boenhet i parkeringskjeller SPH. Det skal etableres 0,1 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. Det skal etableres sammenhengende parkeringskjeller med én felles inn-/utkjøring for leilighetene under BBB1, BBB2. Parkeringskjeller kan anlegges under uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2. Gjesteparkering kan etableres utendørs på gateplan innenfor områdene BBB1 og BBB2. Parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for el-lading.

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

h) Sykkelparkering (PBL § 12-7 nr. 7)

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

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

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

3.1.3 Lekeplass – felt f_BLK1-f_BLK2 (PBL § 12-7 nr. 4)

Området f_BLK1 skal opparbeides og tilrettelegges som lek-/aktivitetsområde for barn, unge og voksne. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Adkomst til området, sittegruppe samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet. Underlag på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, asfalt eller sadde (hardpakket sand), gress eller en kombinasjon av disse. Dersom det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal

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

Lekeplass f_BLK2 er felles med His Terrasse (Kirkeveien 192 og 194).

F_BLK2 er eksisterende lekeplass og allerede opparbeidet. Ny tilkomst til denne fra His terrasse skal etableres før BBB1 bygges ut.

3.1.4 Felles uteoppholdsareal – felt f_BUT1-4 (PBL § 12-7 nr. 4)

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

Arealet skal opparbeides for en naturlig overgang mot tilgrensende friområder. Arealene i forkant av BBB1 skal etableres slik at det kan benyttes til nød- og beredskapsadkomst. Det skal etableres en adkomst med trapp fra område f_BUT1 og ned til bebyggelsen His Terrasse. På grunn av bratt terreng i området er det ikke mulig å gi adkomsten universell utforming.

Felles adkomstveier, inn til inngangspartiene, skal etableres med fast dekke. Opparbeidelse av uteoppholdsarealene f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT4 skal sikre fremkommelighet for rullestol.

Adkomst, sittegrupper og grillplass skal være universelt utformet.

Utomhusplanen inneholder:

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

3.1.5 Renovasjon – felt f_BRE (PBL § 12-7 nr. 4)

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

3.1.6 Trapp – felt o_BAS (PBL § 12-7 nr. 4)

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

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

b. Tekniske planer (PBL §12-7 nr. 12)

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

3.2.2 Kjøreveg – felt SKV1, o_SKV2-3, SKV4 (PBL §§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

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

SKV1 skal ha en bredde på 5 meter.

SKV2 og SKV3 skal være offentlig.

3.2.3 Fortau

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

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – felt o_SVG1-3, SVG4-8 (PBL § 12-7 nr.1)

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

Innenfor områdene o_SVG1-o_SVG2 kan det etableres fremtidig fortau og gang- og sykkelveg. Denne må detaljeres i forbindelse med oppgradering av Kirkeveien.

3.2.5 Parkering – felt o_SPP

Innenfor området skal det etableres 8 parkeringsplasser som skal tilhøre o_BOP.

3.3 Grønnstruktur – felt o_GF1-o_GF6 (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur – felt o_GF1-o_GF6 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det tillates oppført nødvendige forstøtningsmurer og rassikring innenfor områdene o_GF1-o_GF6. Forstøtningsmurene skal etableres i naturstein.

3.3.2 Friområde – felt o_GF1 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

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

Det tillates etablert adkomst til lekeplass f_BLK1 og f_BLK2 gjennom området, tilkomsten skal fremgå av utomhusplan.

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

3.3.3 Friområde – felt o_GF2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

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

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

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

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

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

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

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

Frisikt i kryss fremgår av plankartet.

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

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Tekniske planer

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

5.1.2 Plan for omgivelsene

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

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

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene f_BUT2 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. Uteoppholdsarealene i f_BUT1 og f_BUT4 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB1 tas i bruk.

5.2.2 Atkomst fra bebyggelsen

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

5.2.3 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

5.2.4 Fortau og gangadkomst

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

5.2.5 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

5.2.6 Parkering og sykkelparkering

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

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

Parkering o_SPP for Elim skal opparbeides samtidig med at vei SKV1 etableres.

5.2.7 Turveg GT1-GT2

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

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

5.2.8 Sykkelvei og fortau i Kirkeveien

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

5.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

5.3.1 Avbøtende tiltak

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

5.3.2 Opparbeidelse av kryss

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

Arendal, 21.11.2019

Gidske Houge

Gidske Houge
saksbehandler



Stølsviga badestrand.

Budskjema

aktiv.

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Kirkeveien – His Terrasse, 4817 His

Gnr. 305 Bnr. 1115 i Arendal kommune

Oppdragsnummer:

100-19-9000: Leilighetsnummer: _____

Meglerforetak:

De Presno & Partnere AS

Saksbehandler:

Leif Christian Garcia de Presno, 47201274

Gina Jørgensen, 47201275

Mobil megler:

47 20 12 74 / 47 20 12 75

E-post:

leif.christian.depresno@aktiv.no

gina.jorgensen@aktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum

Kr

Beløp med bokstaver

Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Jeg ønsker i tillegg å kjøpe garasjeplass i fellesanlegg for kr. 280.000,- ☐ JA.....☐ NEi

Jeg/vi tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av ovennevnte leilighet. Kjøpet inngås i henhold til prisliste, prospekt med prosjektbeskrivelse, samt denne kjøpsbekräftelsen med informasjon og vilkår. (jfr. side 3).

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

Kr

Egenkapital:

Kr

Totalt:

Kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som

☐ Forbruker...☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

Navn:

Fødselsnr (11 siffer):

Fødselsnr (11 siffer):

Adr:

Adr:

Postnr:

Sted:

Postnr:

Sted:

Tlf:

E-post:

Tlf:

E-post:

Dato:

Sign:

Dato:

Sign:

Betalingsplan

Det betales 50.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales i god tid i forbindelse med overtagelsen.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekräftelse:

▪ Alle kjøpsbekräftelser skal være skriftlige og skal oversendes signert via mail/leveres til prosjektmegler.

▪ Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

▪ Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

▪ Ta kontakt med megler for å få bekräftet at kjøpsbekräftelsen er mottatt.

Kostnader ved avbestillinger:

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling, se salgsoppgave del 2 eller kontakt segler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales dokumentavgift av andel tomteverdi, kr 4.250,- tinglysningsgebyr for hjemmelsoverdragelse (skjøte) kr. 585,-, tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 585,-, pantattest kr 202,- . I tillegg betales innskudd tilsvarende kr. 50,- pr. kvm som oppstartslividitet til sameiet ved etablering av dette. Se for øvrig salgsoppgave for ytterligere spesifikasjon. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Arealberegning:

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Selgers forbehold:

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av avtale:

-Rammetilatelse

-Igangsettingstillatelse

-Forhåndssalg av minimum 50% av leilighetsprosjektets totale verdi.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest 31.11.2022

Se selgers eventuelle forbehold i salgsoppgave del 2 og prospektet. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet/borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Selger forbeholder seg retten til å kredittvurdere kjøper.

Oppgjørsmeglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler/oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler/oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler/oppgjørsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler/oppgjørsmegler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

84

85

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg
- av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





aktiv.

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal
(De Presno & Partnere AS)**
Peder Thommassonsgt. 7
Pb. 365, 4803 Arendal
www.aktiv.no

Leif Chr. De Presno
Daglig leder/partner/eiendomsmegler
+47 472 01 274
lcp@aktiv.no

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/partner
+ 47 472 01 275
gj@aktiv.no



J.B. UGLAND

