

HIS BRYGGE – innflyttingsklare leiligheter med fantastisk beliggenhet



J.B. UGLAND

HISØY, ARENDAL



His Brygge er tilrettelagt  
for trivsel, enten du vil  
trekke deg tilbake og  
nyte roen eller ta del  
i fellesskapet.





# INNHALDS- FORTEGNELSE

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 6  | Om His Brygge         |
| 10 | Beliggenhet           |
| 12 | Arkitekten forteller  |
| 14 | Nøkkelinformasjon     |
| 20 | Heime                 |
| 24 | Bærekraft             |
| 26 | Oversikt over byggene |
| 27 | Plantegninger         |
| 36 | Etasjetegninger       |
| 40 | Fasadetegninger       |
| 42 | Utomhusplan           |
| 44 | Romskjema             |
| 46 | Leveransebeskrivelse  |
| 49 | Vedlegg               |
| 73 | Kjøpetilbudskjema     |



# Magiske solforhold

Innerst i Hisebukten, omkranset av idylliske omgivelser finner du His Brygge – en perle med solforhold og en nærhet til vannet som de fleste bare kan drømme om! His Brygge er plassert slik at du kan nyte solen til det fulle – selv etter en lang dag på stranden. Her får du nemlig kveldssol!

De innflyttingsklare leilighetene har gjennomgående høy standard og en moderne og funksjonell planløsning.

His Brygge er tilrettelagt for trivsel, enten du vil trekke deg tilbake og nyte roen eller ta del i fellesskapet. Romslige og innholdsrike uteområder byr på blant annet grillplass, bocciabane, sjakkbord og grøntarealer. Sykkelen kan du låse trygt inn i egen sykkelparkering. Kajakken kan trilles ned til vannkanten og det er mulighet for båtplass ved nærliggende båthavn.

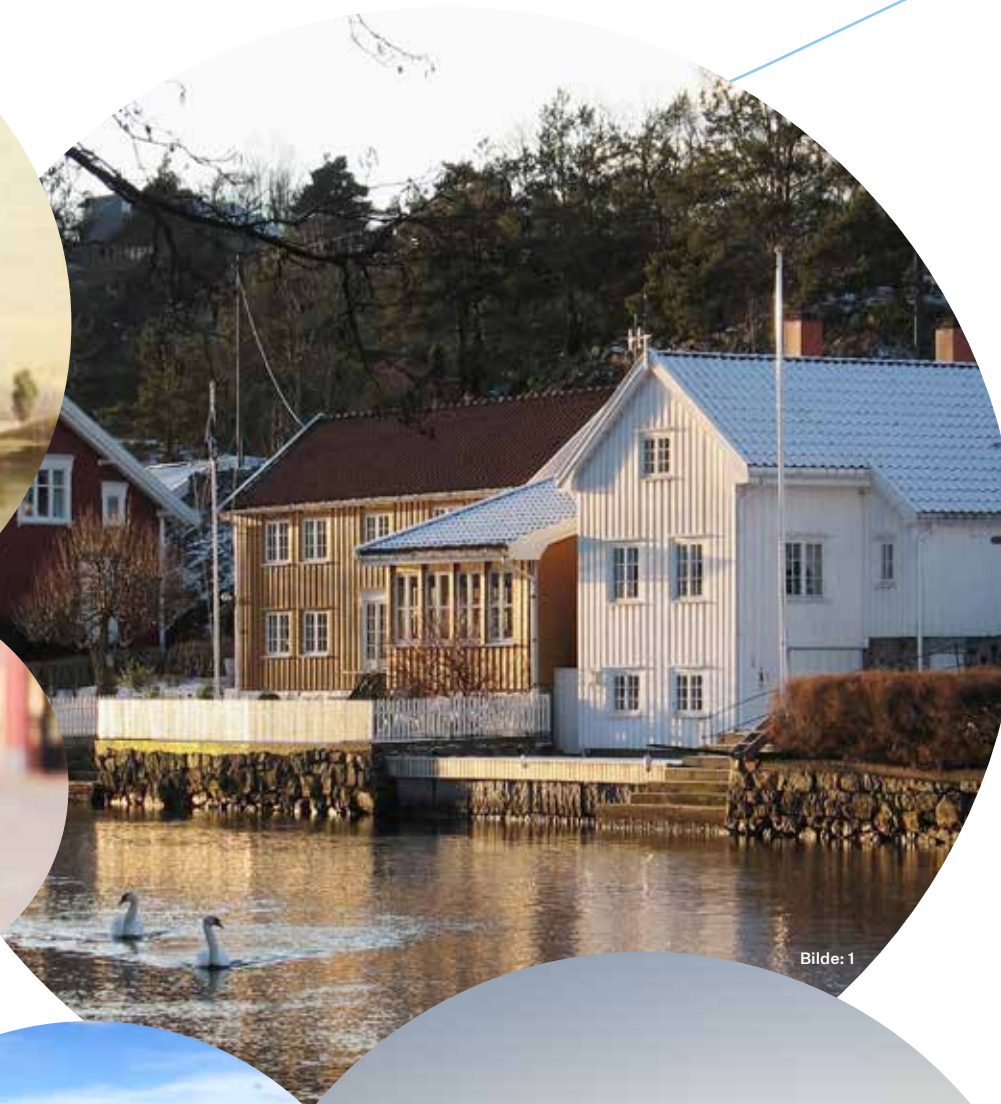




# Skjernet og sentralt – med historisk sus

Kokkeplassen på Hisøy er et kjent navn for mange, og det gamle hovedhuset i rokokkostil vitner om tiden som landsted for Arendals sosietet på 1800 tallet. Stedsnavnet «Kokkeplassen» spores tilbake til trelasthandeltiden da hollendere som hentet tømmer ankret opp på stedet og ga det sitt navn «Kockplatz», antagelig fordi det var nettopp her de lagde maten sin.

His Brygge får en skjernet og idyllisk beliggenhet like ved Kokkeplassen på sørvestsiden av Hølen, samtidig som det er kort vei til Arendal sentrum. Om sommeren yrer sentrumsgatene og Pollen av liv – om du skal på handletur, ta en kaffe med venner, spise en bedre middag, nyte en is på bryggen eller kanskje ta en utflukt til sommerparadiset Merdø – mulighetene er nærmest uendelige!



Bilde: 1

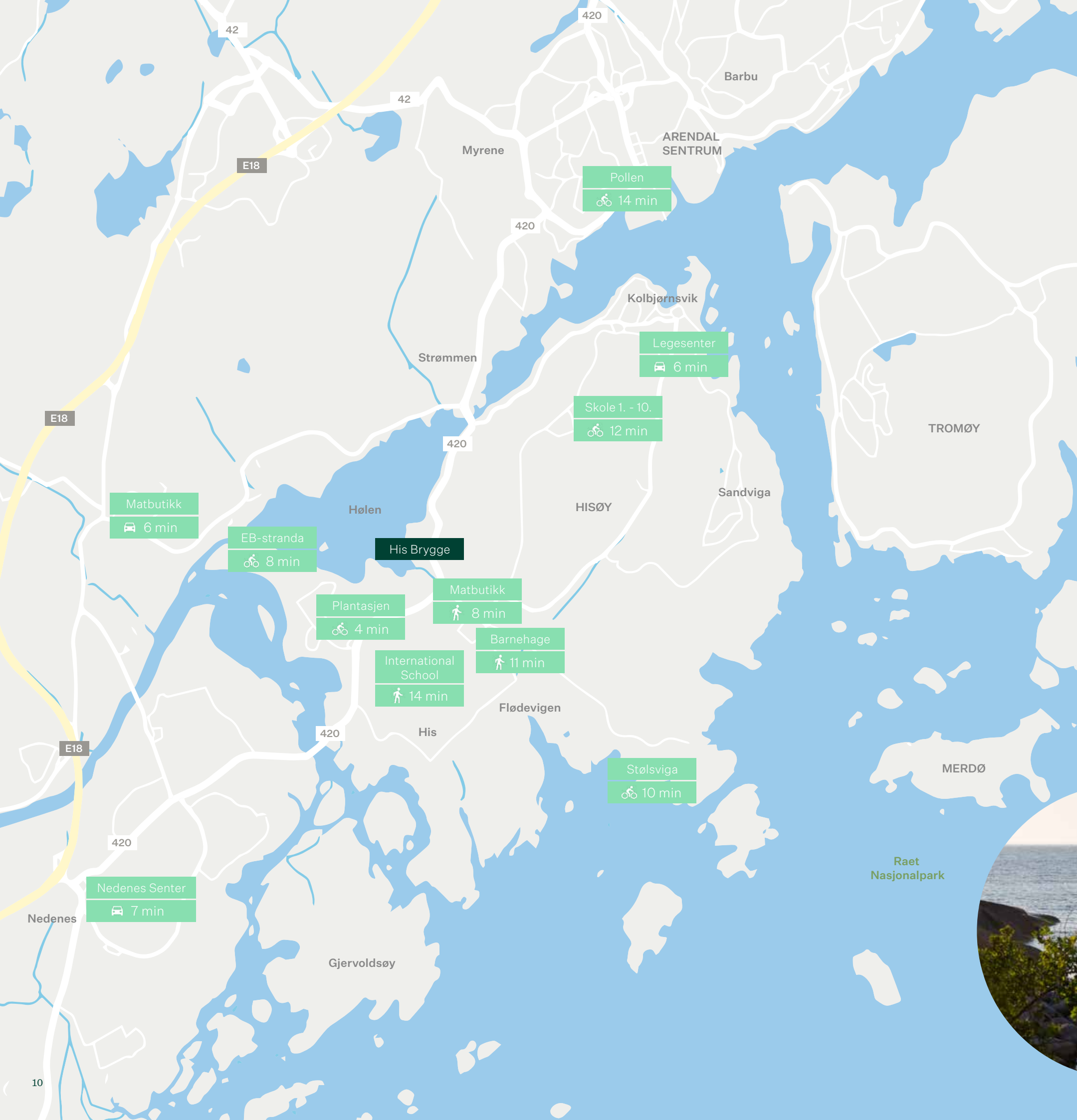


Bilde: 3



Bilde: 2





# BELIGGENHET

Fra His Brygge er det både raskt, enkelt og miljøvennlig å komme seg rundt. Det er gang –og sykkelavstand til det meste, samt buss som tar deg til Arendal hvert 20. minutt. På sykkel er det knappe 15 minutter til sentrum. Til dagligvare-butikken er det ca. 8 minutters gangavstand.

Det er kort vei til skoler og barnehager i området, enten du velger tradisjonelt eller nytt. Hisøy Barne –og ungdomsskole, Arendal International School og His barnehage er bare noen minutter unna – perfekt om du skal hente barn eller barnebarn.

Fantastiske turområder finner du «rett utenfor døren». Med blant annet Rætt Nasjonalpark, Tangen, Flødevigen, Furukongen og Sandvigen Fort, er mulighetene mange. På varme sommerdager frister kanskje en utflukt til de populære badeområdene Stølsviga eller EB-stranden. For tur med kajakk eller båt er His Brygge det perfekte utgangspunkt.

| Andre avstander |                 |                  |
|-----------------|-----------------|------------------|
| E18             | Arendal Sentrum | Stoa Handelspark |
| 🚗 7 min         | 🚗 8 min         | 🚗 10 min         |





# ARKITEKTEN FORTELLER

His Brygge er et unikt prosjekt med sol og utsikt til alle. Ulikt mange andre prosjekter på Sørlandet, ligger His Brygge riktig orientert i forhold til kveldssol. Her har vi fått være med å utvikle et prosjekt hvor alle leiligheter får flott utsikt over Hølen kombinert med svært gode solforhold – det er sjelden.

Tomten ligger lunt og idyllisk ved Kokkeplassen på sørsiden av Hølen. Utsikten over vannspeilet er storslagen med Nidelvåsen i nord og naturskjønne Tangen i vest, hvor Nidelva glir stille forbi idyllisk sørlandsbebyggelse.

Ved utforming av leilighetene har vi vært svært opptatt av at alle beboere skal få oppleve tomtens unike beliggenhet. Vi har derfor arbeidet for at alle skal få oppleve solen som bader i stille sommervann eller frostrøyken som siver opp som et magisk teppe over vannspeilet en tidlig vintermåned. Det er rett og slett vakkert!

Leilighetene på His Brygge er alle utformet med nensom hånd med fokus på detaljer og variasjon. Prosjektet har god variasjon hva gjelder størrelse og innhold. I de største leilighetene har vi innarbeidet soverom og bad i en egen privat avdeling i leiligheten. Dette mener vi er med å heve bokvaliteten og gi en følelse av eksklusivitet. De øvrige leilighetene er utformet slik at soverommene omkranser oppholdsrommet, noe som gir stor arealeffektivitet.

Som arkitekt arbeider vi mot et overordnet mål – nemlig at den enkelte beboer skal bli stolt over leiligheten sin og ha lyst til å tilbringe tid i sitt nye hjem - alene og



sammen med andre. Stue/kjøkken er derfor utformet med store vinduer mot sør og vest. På denne måten knyttes leiligheten til utsikten og rommet oppleves som en balkong i landskapsrommet.

Et annet mål i vårt arbeid, er å skape gode og arealeffektive løsninger. Vi vet at hver eneste kvadratmeter har betydning. For å optimalisere sol og utsiktsforhold, er prosjektet inndelt i to bygningskropper. Dermed vil alle leiligheter få utsikt til Hølen og ikke minst få gode solforhold. Fasadeoppbyggingen og materialbruk understreker reguleringsplanens krav til bygningsmessig avtrapning, og gir dessuten flotte solfylte terrasser mot sørvest.

Med referanse til bergknausene på tomten, kles den nederste delen av bygningskroppen med fasadeplater som har skifer/ granittfarget overflate. Dette sammenstiller vi med brune bånd i byggets øverste etasjer. Spillet mellom byggets grå og brune elementer gir letthet, varme og karakter. Samtidig nedskaleres bygningsvolumet både i forhold til omgivelsene, men også i forhold til hva den enkelte opplever fra sin balkong eller terrasse.

Vi har gitt His Brygge et tydelig moderne og minimalistisk, men også hyggelig og tidsriktig, formspråk. Vi mener bygget har fått et tydelig særpreg – noe tomten fortjener. Å skape et godt bomiljø med attraktive

leiligheter har stort fokus hos ENO Arkitekter. Gode prosjekter skapes gjennom god steds- og terrengtilpasning og ikke minst i samarbeid mellom arkitekt og oppdragsgiver.



Even Olaisen  
Sivilarkitekt  
Dina Mjåland  
Master i Arkitektur

**eno**  
ARKITEKTER





# NØKKELINFORMASJON

**Eier/Selger/utbygger:**

His Brygge AS  
Jon Lilletuns vei 5, 4879 Grimstad  
Org.nr: 923 836 527

**Ansvarlig megler:**

Leif Chr. de Presno / Mobil: +47 47 20 12 74.  
Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
(De Presno & Partnere AS)  
Org.nr: 991843566  
Tlf: +47 46 90 90 00  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

**Oppdragsnummer:**

1409235003

**Adresse/betegnelse:**

Vesterveien 144a og b

**Bygningstype/eierforhold:**

Selveierleiligheter, eierseksjon.

**Byggeår:**

2023.

**Adkomst:**

Fra Arendal: Følg Vesterveien Fv420 mot His. Avkjørsel på høyre hånd ved busstopp til Kokkeplassen.

**Tomteareal:**

Selveiet tomt (fellestomt) er ifølge opplysninger fra Arendal Kommune på ca. 6,4 da. Leiligheter med markterrasse vil få utvidet areal, angitt på utomhusplanen og plantegning tilknyttet sin seksjon.

**Utomhus/tomt:**

Tomten leveres ferdig opparbeidet iht. utomhusplan. Alle leiligheter får romslige balkonger med betongdekke, terrassebord og glassrekkverk. Leiligheter på bakkeplan får markterrasse med tredekke og glassrekkverk og/eller hekk.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt med tilhørende overtakelsesforretning for disse arealene etter overtakelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leilighet, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Overtakelse av fellesarealer er gjennomført med Styret i Sameiet His Brygge desember 2023.

**Areal boliger:**

Leilighetene varierer i størrelse og utforming med areal fra 76 – 168 kvm (BRA).

Arealene som er oppgitt på tegninger og denne salgsoppgaven er angitt som bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger er inkludert i P-rom, på samme måte som i BRA.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger vedlagt salgsoppgave. 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 ved sluttført detaljprosjektering. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal.

Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Se salgstegning for den aktuelle leiligheten for eksakt areal.

**Innhold og standard:**

Se vedlagte tegninger av den enkelte leilighet.

Leilighetene på His Brygge leveres med gjennomgående god standard som blant annet 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett med tilhørende eikelister (se romskjema for nærmere beskrivelse av de enkelte rom). Veggene og himling sparkles og males i lys utførelse. Leilighetene leveres i utgangspunktet listefritt rundt dører og vinduer mot fasade samt overgang vegg/tak.

Kjøkken leveres iht. tegninger fra Strai Kjøkken, Arendal med integrerte hvitevarer fra Elektrolux (oppvaskmaskin, kombiskap, stekeovn og induksjonstopp).

Bad og bad/vask leveres med fliser på gulv og vegg. Det leveres 60 x 60 flis på gulv og 30 x 60 flis på vegg. Det leveres baderomsinnredning iht. tegninger, dusj med innfellbare dusjvegger og vegghengt toalett.

Det leveres vannbåren gulvvarme fra felles energibrønn i entre, gang og stue/kjøkken. Varmekabler i baderom.

Elektrisk anlegg leveres i.h.t. NEK 400. Leveransen er iht. byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17) og NS 3420 normal utførelse klasse D.

**Tilvalg/endringer:**

Boligene er ferdigstilt og selges som forevist.

**Parkering/sportsboder:**

Det etableres innvendig parkeringsanlegg for sameiet i 3. etg. Alle enheter gis ved avtaleinngåelse rett til å kjøpe 1 stk parkeringsplass til kr 250.000,- som tilvalg i dette anlegget. Parkeringsplasser har ca. 2,6 m bredde. Det medfølger 1 stk sportsbod inklusive i kjøpesummen for den enkelte leilighet. Sportsbod er plassert i forbindelse med parkeringsanlegg, med unntak av noen leiligheter som vil få sportsbod i 1-2 etg. i A-blokken. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre fordelingen av parkeringsplasser og sportsboder.

Det til tilrettelegges for 1 stk HC-plass i sameiet. Denne plassen tildeles den beboeren som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. Den beboer som eventuelt får tildelt HC-parkering, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plass til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-parkering.

Det tilrettelegges for tilvalg av el-billader (etablering og abonnementsløsning) fra Aneo.

Eventuelle overskuddsplasser-/boder tilhører Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Utvendig gjesteparkering.

**Reguleringsforhold:**

Regulert område. Reguleringsplan for His Brygge, vedtatt 26.10.2017, siste planendring vedtatt 10.05.2023. Formål: Bebyggelse, anlegg og grønnsstruktur.

**Tinglyste servitutter/rettigheter:**

Bestemmelse om veg, 1954 med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg 1959. Bestemmelse om bebyggelse/forkjøpsrett 1959. Bestemmelse om veg 1961, med flere bestemmelser. Bestemmelse om veg 1993. Bestemmelse om veg 1994, det foreligger en tinglyst rett til traktoradkomst langs Hisebukta for bnr. 108. Bestemmelse om adkomstrett 2006. Bestemmelse om nettstasjon 2021. Bestemmelse om jordkabelanlegg 2021. Seksjonering 2023.

Kontakt eventuelt megler for ytterligere informasjon.

**Konsesjon/odel:**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til overdragelsen av eiendommene. Det er ikke boplikt.

**Ferdigattest:**

Ferdigattest foreligger, datert 22.11.2023.

**Vei/vann/avløp:**

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Adkomst via privat vei, veirett foreligger.

**Organisering:**

Sameiet His Brygge ble stiftet 19.09.2023 og ivaretar alle saker av felles interesse for sameierne. 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 overfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøpere kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

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.



Kjøper/seksjonseier plikter å følger Sameiets vedtekter.

Forretningsfører er Arendal Boligbyggerlag.

#### Forsikring

Sameiet His Brygge har tegnet egen forsikring for bygningene som inngår i Sameiet. Kjøper er forpliktet til å tegne eget innbo – og løsøreforsikring fra overtakelse.

#### Heftelser:

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

#### Omkostninger:

Dersom eiendommen selges til en pris lik prisantydning, vil omkostninger totalt utgjøre kr. 13.872,- per seksjon. Herav som følger:

- Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (anslått ca. kr. 500.000,-) kr. 12.500,-
  - Tinglysingsomkostninger: kr. 585,- pr. obligasjon.
  - Tinglysing skjøte: kr. 585,-
  - Grunnboksutskrift: kr. 202,-
- Sum ca. kr. 13.872,-

-----  
Se prospekt for pris på den enkelte leilighet, eventuell parkeringsplass kommer i tillegg til angitt pris.  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter.

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.

Meglers vederlag og utlegg betales av Selger og utgjør 37.500,- pr. kontrakt. Salgstilretteleggelse kr. 22.500,-. I tillegg betales avtalte og påløpte utlegg.

I tillegg til omkostninger kommer et beløp tilsvarende kr 50,- per kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet.

Eiendommens løpende kostnader:

- Strøm/energi
- Felleskostnader
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt

#### Fellesutgifter:

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 24

pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, a konto fjernvarme, 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, Heimeplattformen samt vedlikehold av parkeringsanlegg kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Driftskostnader til parkeringsanlegg er stipulert til kr 100,- per mnd for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget. Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Felleskostnader for leilighet ca. 80 m2: Felleskostnader (driftskostnader som inkluderer forretningsførsel, forsikring, drift av sameie og fellesareal): kr. 1.639,- Renovasjon: kr. 383,- Tv/internett: kr. 529,- Varmtvann (akonto): 100,- Vannbåren varme (akonto): 400,- Sum kr. 3.051,- / mnd.

#### Betalingsbetingelser:

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Selgers forbehold:

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

Kjøper er forpliktet til å godta endringer av boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

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

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

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

#### Finansiering:

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

#### Ligningsverdi:

Ikke fastsatt. Ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Energiattest:

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 boligen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen.

#### Lov om hvitvasking:

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et

kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Lovanvendelse:

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt desember 2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene. Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,



gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Garantier:**

Det stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. Buofl § 12. garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesummen før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl § 47 for utbetalingen.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **Budgivning:**

Budgivning i forbrukerforhold :Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Salgsvilkår:**

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument samt følgende:

- Salgsprospekt
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Plantegninger
- Etasjetegninger
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Reguleringsplan

Salgsoppgavedato: 22.01.24

Dette dokumentet er sist revidert: 22.01.24





# Endelig Heime

På His Brygge får du tilgang til bokonseptet «Heime» - utviklet for å skape en felles arena for beboerne og bidra til en hyggelig, sosial og enklere hverdag.

Heime tilrettelegger for felles aktiviteter blant beboerne som turgrupper, vinklubber, strikkeklubb etc., utlån – og lån av utstyr og en rekke andre nyttige funksjoner.

Snakk gjerne med megler for mer informasjon eller les mer på [www.heime.com](http://www.heime.com).

**Ingrid, H301:**

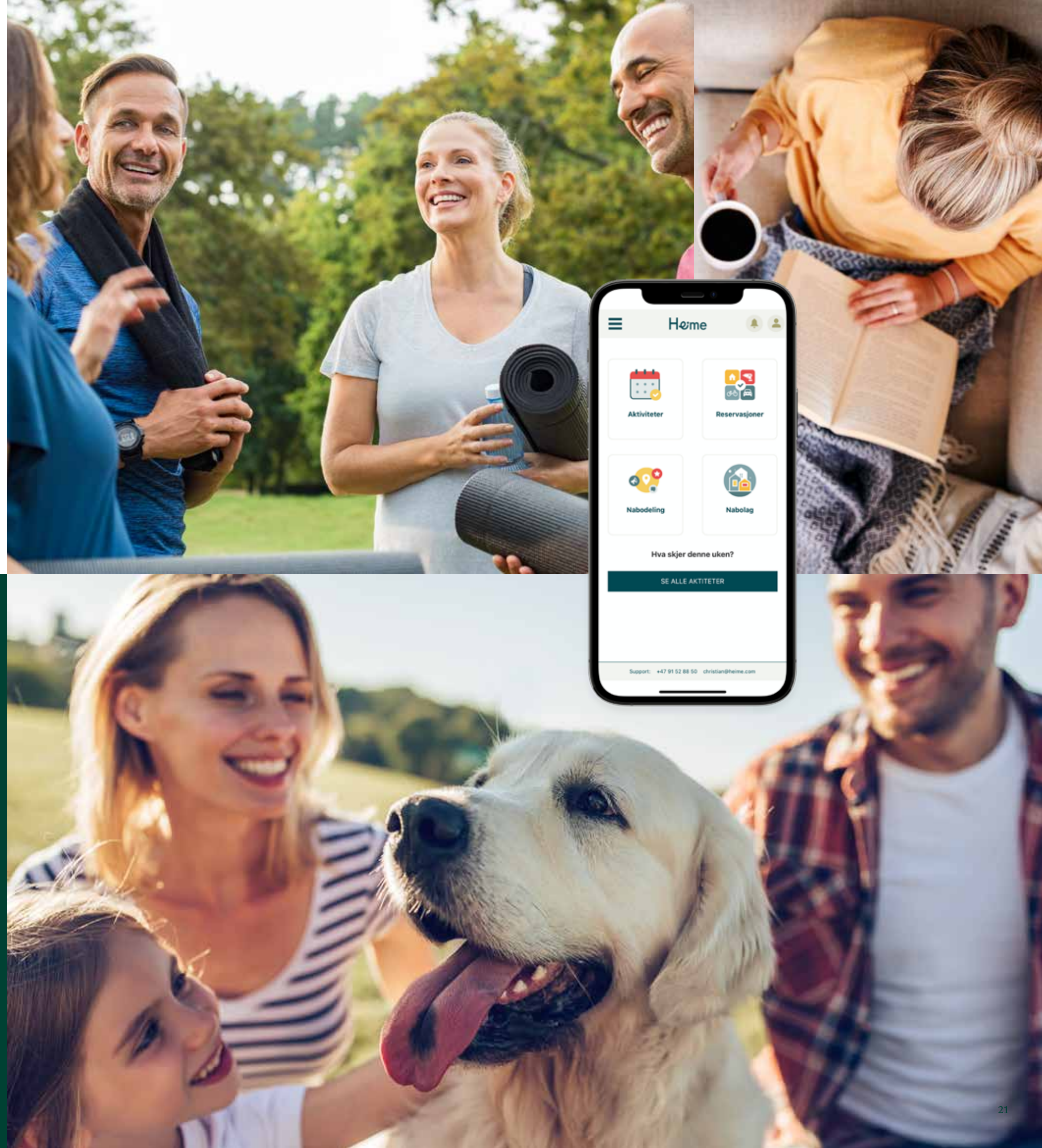
Hei, jeg drar til Spania neste fredag, har noen anledning til å passe på hunden min Herman?

**Fam. Olsen, H501:**

Ja, veldig gjerne!

**Ingrid, H301:**

Tusen takk! Kommer bort torsdag kveld :)





33 leiligheter i flotte omgivelser med  
fantastisk utsikt og nærhet til Hølen.







J.B. UGLAND

## GRØNNE LØSNINGER – GODE VALG

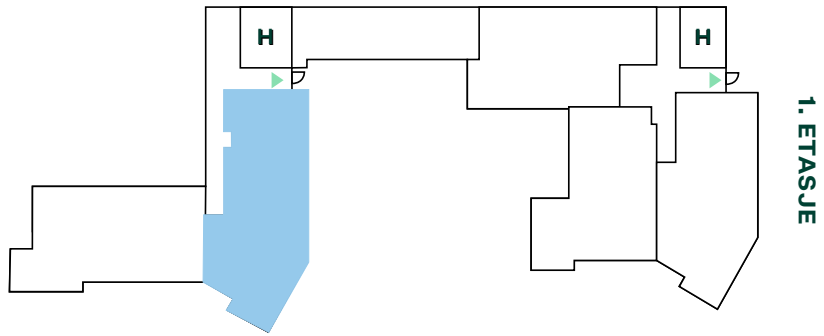
Fra vi startet å planlegge His Brygge har vi vært opptatt av å gjøre gode valg. Valg som skal gi deg som beboer en opplevelse av solid kvalitet.

- Byggene er hensiktsmessig plassert og tilrettelagt for et trygt, lunt og koselig boligområde. Arkitekturen er tilpasset omkringliggende kvaliteter og sikrer gode solforhold.
- Leilighetene leveres med skjerpede krav til klimaskall og tekniske anlegg, tett opp mot krav til «Passivhus». Energiforsyning fra energibrønner, dvs. at det hentes varme fra grunnen. Dette sammen med varmepumpeanlegg og vannbåren gulvvarme innebærer lavere energiforbruk og dermed lavere kostnader for beboer til oppvarming
- Parkeringsanlegg er tilrettelagt for tilvalg av abonnementsløsning for el-billader.
- Sosial bærekraft med nabolagsplattformen Heime som tilrettelegger for bomiljø med økt livskvalitet gjennom naturlige møteplasser og deling.





# OVERSIKT OVER BYGGENE



## FASADEMARKERING

Fasademarkeringen viser hvor i fasaden leiligheten er plassert.

*Eksempelet her viser vi leilighet B101.*

Vi har 3 ulike fasademarkeringer, avhengig av hvor i bygget leiligheten befinner seg. Enten front, som vist øverst, eller fra siden som vist her.

*Eksempelet her viser vi leilighet B303 og A103.*

## ETASJEOVERSIKT

I etasjeoversikten kan du se hvor i etasjen leiligheten befinner seg. Den aktuelle leiligheten er markert i blått.

*Eksempelet her viser vi leilighet B101.*

▶ = Inn-/utgang | H = Heis/trapp

# PLANTEGNINGER





BYGG A

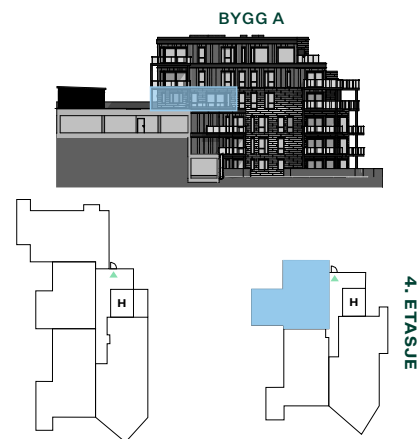
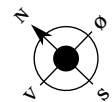
LEILIGHET A403

3 ROMS

|            |                      |
|------------|----------------------|
| BRA        | 76.9 m <sup>2</sup>  |
| P-ROM      | 73.0 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse   | 22.1 m <sup>2</sup>  |
| Sportsbod* | min 5 m <sup>2</sup> |

PRIS LEILIGHET

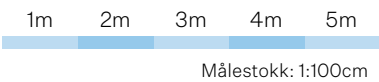
kr 4.550.000,-



\*Farge på vegg er Washed Linen

\*Oppgradert leilighet, kontakt megler for mer informasjon.

\* Sportsbod min. 5 m<sup>2</sup> i tilknytning til Sameiets fellesarealer





BYGG A

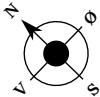
LEILIGHET A503

3 ROMS

|            |                      |
|------------|----------------------|
| BRA        | 76.9 m <sup>2</sup>  |
| P-ROM      | 72.0 m <sup>2</sup>  |
| Balkong    | 14.5 m <sup>2</sup>  |
| Sportsbod* | min 5 m <sup>2</sup> |

PRIS LEILIGHET

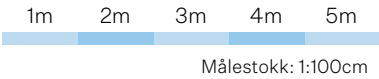
kr 4.690.000,-



\*Farge på vegg er Klassisk Hvit

\*Oppgradert leilighet, kontakt megler for mer informasjon.

\* Sportsbod min. 5 m<sup>2</sup> i tilknytning til Sameiets fellesarealer



Målestokk: 1:100cm



BYGG A

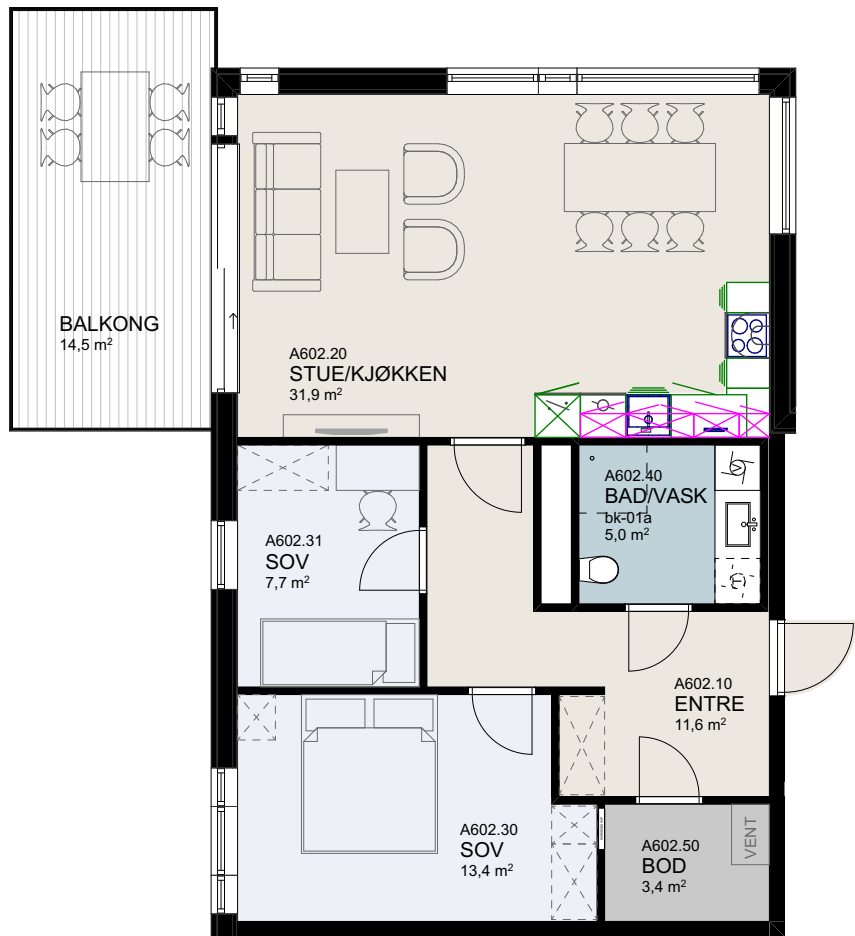
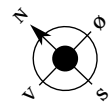
LEILIGHET A602

3 ROMS

|            |                      |
|------------|----------------------|
| BRA        | 76.9 m <sup>2</sup>  |
| P-ROM      | 72.0 m <sup>2</sup>  |
| Balkong    | 14.5 m <sup>2</sup>  |
| Sportsbod* | min 5 m <sup>2</sup> |

PRIS LEILIGHET

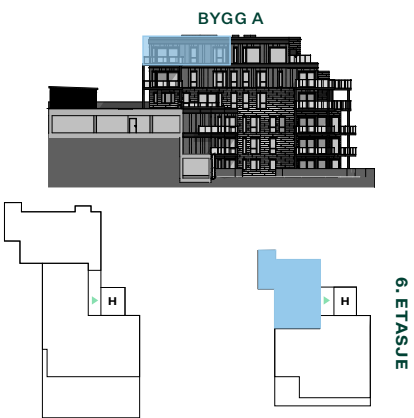
kr 5.290.000,-



\*Farge på vegg er Space

\*Oppgradert leilighet, kontakt megler for mer informasjon.

\* Sportsbod min. 5 m<sup>2</sup> i tilknytning til Sameiets fellesarealer





BYGG B

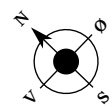
LEILIGHET B403

3 ROMS

|            |          |
|------------|----------|
| BRA        | 79.4 m²  |
| P-ROM      | 75.2 m²  |
| Balkong    | 17.1 m²  |
| Sportsbod* | min 5 m² |

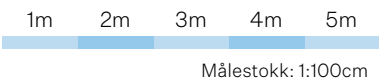
PRIS LEILIGHET

kr 5.190.000,-



\*Farge på vegg er Space

\* Sportsbod min. 5 m² i tilknytning til Sameiets fellesarealer



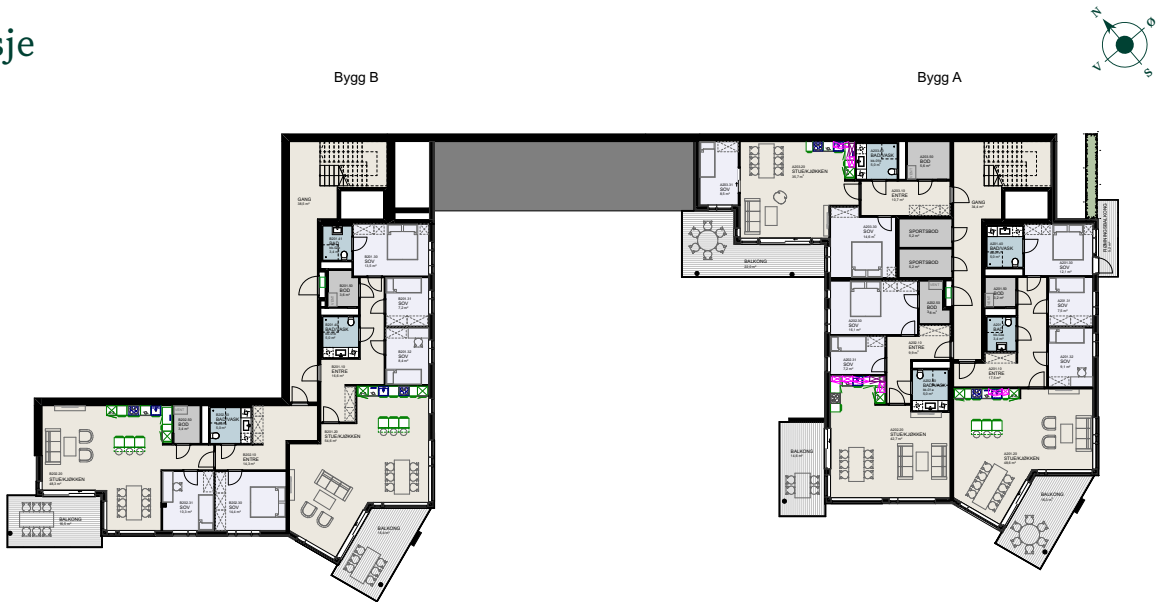


# ETASJETEGNINGER

1. etasje



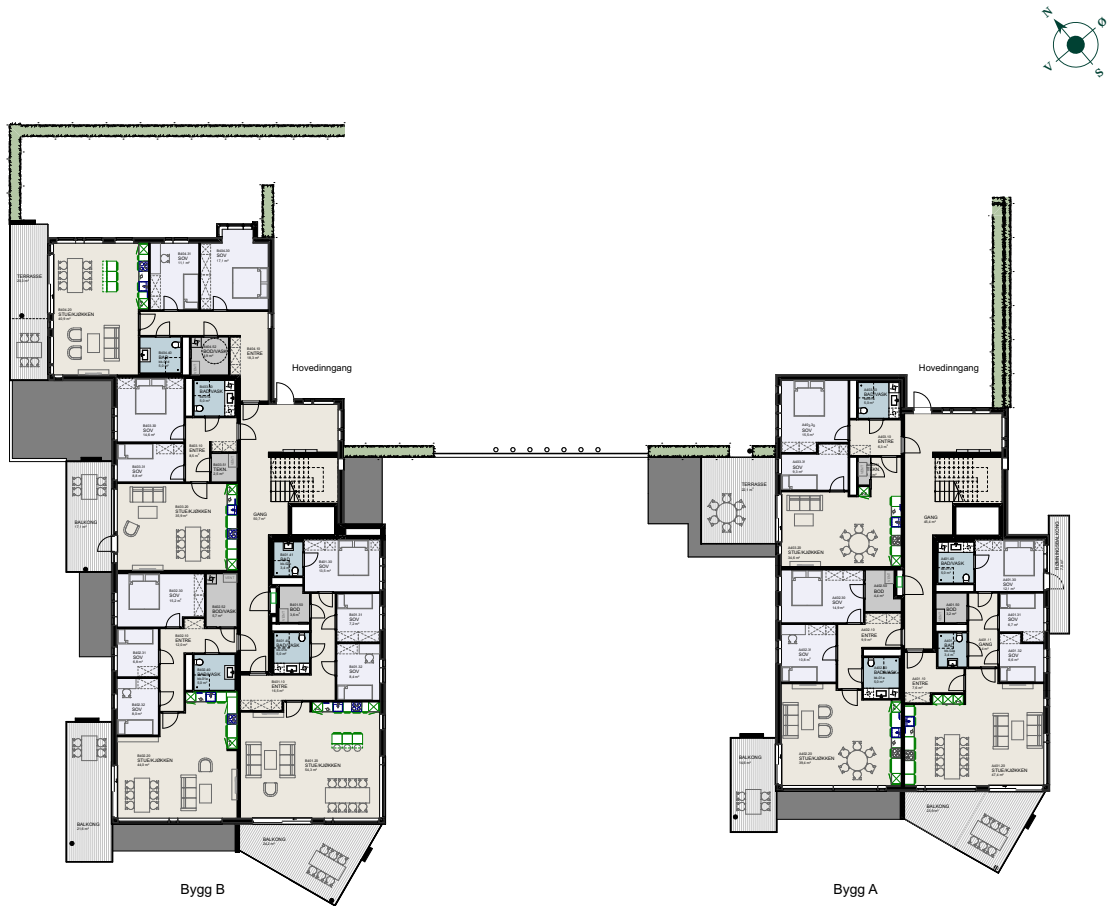
2. etasje



3. etasje

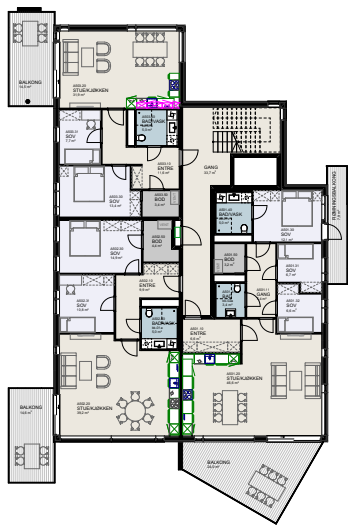
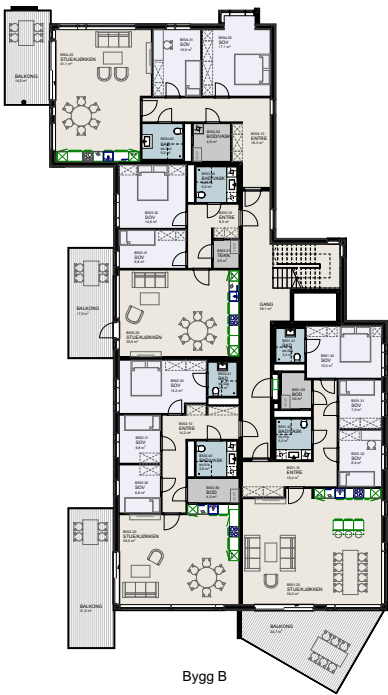


4. etasje

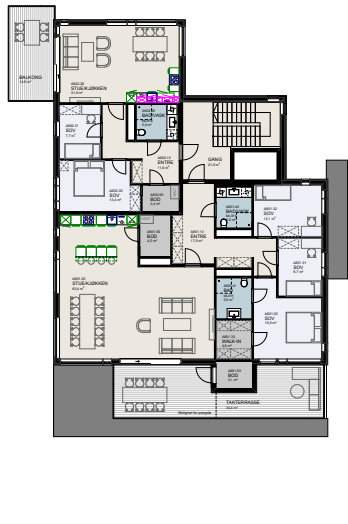
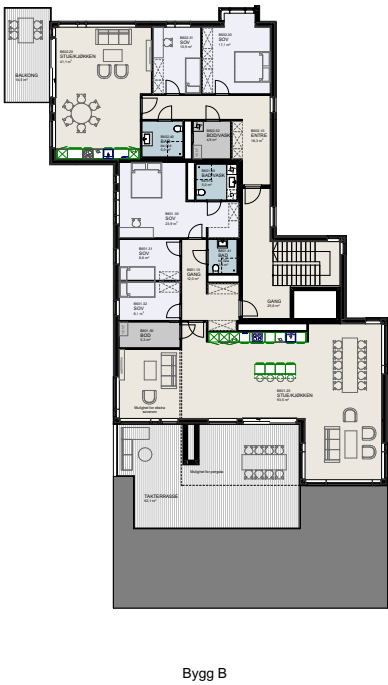




5. etasje



6. etasje



NB: Det kan være avvik i salgstegeting for leilighet og etasjeplan.

Bygg A





# FASADETEGNINGER

Fasade Sør-Vest



Fasade Nord-Øst



Fasade Nord-Vest



Fasade Nord-Vest



Fasade Sør-Øst



Fasade Sør-Øst





# UTOMHUSPLAN

- TEGNFORKLARING
- Opparbeidelsesgrense
- Formålsgrense/bygggrense
- TERRENG
- 121,5

Nye koter - 1,0m
- (121)

Eksisterende koter - 1,0m
- +20,10

Punkthøyder
- (+20,10)

Eksisterende punkthøyder
- ◀+20,10

Inngang m/punkthøyde
- Kantstein med vis
- Stålkant
- DEKKER
- Asfalt
- Børstet betong
- Fotskraperist
- Grusdekke med gress
- Grusdekke veier/stier
- Betongmur
- Natursteinsmur
- Natursteinsmur med betongkant
- Gummidekke (sandfarget)
- Betongbelegningsstein (varme fargetoner - brunmix)
- Terrassedekke i tre
- Overdekt terrasse/areal
- Flis
- Kantstein
- VEGETASJON
- Gress fellesarealer
- Gress private arealer
- Eksisterende natur beholdes i størst mulig grad/eng tilsås/jord
- Siv/starr/gress
- Stau
- Busk
- Klatreplanter
- Hekk
- Nytt tre
- ELEMENTER
- Rampe
- Sykkelparkering
- Benk
- Sluk
- Avfallsbeholder
- Flettverksgjerde
- Rekkverk
- Glassrekkverk
- Nedgravd renovasjon
- Lysmast/parkarmatur
- Veggarmatur
- Pullert





ROMSKJEMA

|                      | GULV                                                        | VEGG                                                                                                 | HIMLING                                                                          | ELEKTRO                                                                                                                                                                       | SANITÆR                                                                                                                                                      | VENTILASJON                                                                                | ANNET                                                                                                                                                    |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENTRÈ/<br>GANG       | Eikeparkett, hvitpigmentert<br>1-stavs matt lakk m/fotlist. | Sparklet og malt betong/gips<br>Se den enkelte leilighet for fargevalg på vegg                       | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Stikkontakter iht.<br>NEK 400/10<br>Takpunkt                                                                                                                                  | Vannbåren gulvvarme.                                                                                                                                         | Balansert ventilasjon<br>Tilluftsventil                                                    | Inngangsdør leveres ferdig behandlet fra fabrikk<br>iht. arkitektens anvisning.                                                                          |
| STUE/<br>KJØKKEN     | Eikeparkett, hvitpigmentert<br>1-stavs matt lakk m/fotlist  | Sparklet og malt betong/gips<br>Se den enkelte leilighet for fargevalg på vegg                       | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Stikkontakter iht. NEK 400/10.<br>Takpunkt<br>Punkt for TV/Data iht. tegning.<br>Stikkontakt for hvitevarer <sup>1</sup> og<br>ventilator på kjøkken.<br>Porttelefon med lyd. | Vannbåren gulvvarme<br>Ett-greps kjøkkenarmatur med<br>avstengning for oppvaskmaskin/<br>opplegg for oppvaskmaskin.                                          | Balansert ventilasjon.<br>Tilluftsventil.<br>Avtrekk via kjøkkenventilator.<br>Komfyrvakt. | Kjøkkeninnredning iht. tegning fra Strai Kjøkken.<br>Integrerte hvitevarer fra Elektrolux(oppvaskmaskin,<br>kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn) |
| SOVEROM /<br>WALK-IN | Eikeparkett, hvitpigmentert<br>1-stavs matt lakk m/fotlist  | Sparklet og malt betong/gips<br>Se den enkelte leilighet for fargevalg på vegg                       | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Stikkontakter iht. NEK 400/10<br>Takpunkt                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              | Balansert ventilasjon<br>Tilluftsventil                                                    |                                                                                                                                                          |
| BAD                  | 60 x 60 Ares beige                                          | 30 x 60 Ares beige                                                                                   | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Varmekabler i gulv<br>Downlights i tak med dimmer<br>Dobbel stikkontakt ved vask                                                                                              | Ett-greps baderomsarmatur.<br>Vegghengt toalett<br>1 stk. gulvsluk<br>Dusj med innfellbare dusjvegger.<br>Dusjbatteri med termostat                          | Avtrekksventil                                                                             | Innredning iht. tegning.                                                                                                                                 |
| BAD/VASK             | 60 x 60 Ares beige                                          | 30 x 60 Ares beige                                                                                   | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Varmekabler i gulv<br>Downlights i tak med dimmer<br>Dobbel stikkontakt ved vask                                                                                              | Ett-greps baderomsarmatur<br>Vegghengt toalett<br>1 stk gulvsluk<br>Dusj med innfellbare dusjvegger.<br>Dusjbatteri med termostat<br>Opplegg for vaskemaskin | Avtrekksventil                                                                             | Innredning iht tegning.                                                                                                                                  |
| BOD/VASK             | Våtromsbelegg med oppkant.                                  | Sparklet og malt betong/gips<br>Se den enkelte leilighet for fargevalg på vegg                       | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Stikkontakter iht. NEK 400/10.<br>Lyspunkt i tak m/bryter.<br>El-skap plassert iht. tegning                                                                                   | Opplegg for vaskemaskin<br>1 stk brannslukningsapparat                                                                                                       | Ventilasjonsaggregat plassert<br>iht. tegning. Tilluftsventil og<br>avtrekk.               |                                                                                                                                                          |
| BOD<br>TEKNISK       | Eikeparkett, hvitpigmentert.<br>1-stavs matt lakk m/fotlist | Sparklet og malt betong/gips<br>Se den enkelte leilighet for fargevalg på vegg                       | Nedforet himling<br>Sparklet og malt gips<br>Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) | Stikkontakter iht. NEK 400/10.<br>Lyspunkt i tak m/bryter.<br>El-skap plassert iht. tegning                                                                                   | 1 stk brannslukningsapparat.                                                                                                                                 | Ventilasjonsaggregat plassert<br>iht. tegning. Tilluftsventil og<br>avtrekk.               |                                                                                                                                                          |
| BALKONG/<br>TERRASSE | Betongdekke m/terrassebord,                                 | Utvendig platekledning iht.<br>arkitektens anvisning<br>Glassrekkverk                                | Ubehandlet betong                                                                | Utelampe<br>Dobbel stikkontakt                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                                                                            |                                                                                                                                                          |
| MARK-<br>TERRASSE    | Terrassebord                                                | Utvendig platekledning<br>iht. arkitektens anvisning<br>Glassrekkverk og/eller hekk iht. utomhusplan | Ubehandlet betong                                                                | Utelampe<br>Dobbel stikkontakt                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                                                                            |                                                                                                                                                          |
| SPORTSBOD            | Støvbundet betong                                           | Støvbundet betong<br>Lette vegger med trekledning<br>og spalte i topp for ventilasjon                | Støvbundet betong                                                                | Lyspunkt i tak m/bryter<br>Dobbel stikkontakt                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              | Felles ventilering med tilstø-<br>tende areal                                              | Ingen belistning<br>Synlig stenderverk.<br>Låsbar dør                                                                                                    |

Utstyr og innredning som ikke er nevnt i dette skjemaet, men som er vist på plantegninger medfølger ikke.  
Stiplede løsninger og innredninger er møbleringsforslag.

1: oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn

4445



# LEVERANSBESKRIVELSE

Følgende leveransebeskrivelse (inklusive romskjema) beskriver de valgte materialer og løsninger for prosjektet. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan blir endret som følge av detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. All informasjon i denne beskrivelse (inklusive romskjema) er gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta mindre endringer, så lenge dette ikke vil forringe standard på leveransen. Selger og megler tar forbehold om trykk- og skrivefeil i prospekt.

## GENERELL INFORMASJON

Leveransen er iht. byggt teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17) og NS 3420 normal utførelse klasse D. Boligene tilfredsstiller NS 8175:2012, lydklasse C.

Prospekt (inklusive skisser, foto, illustrasjoner, perspektiver, utomhusplaner og plantegninger) er av illustrativ karakter. Stiplet utstyr og innredning vist på tegning leveres ikke. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsinformasjon (herunder salgstegninger), i slike tilfeller vil det alltid være leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialene. Herunder listverk, samt overgang mellom vegg/tak, vegg/hjørner og vegg/vindu. Forekomsten av sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og vil ikke utbedres ved 1-årsbefaringen.

Det kan bli behov for lavere himlingshøyde i underordnede rom (entrè, gang, bod, bod/vask, teknisk) samt behov for sjakt/innboksinger/nedforinger for tekniske føringer som ikke er vist på tegning.

Areal pr. rom, balkong og terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Overnevnte forhold utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ingen reklamasjonsrett.

## UTOMHUSANLEGG

Utomhus opparbeides iht. endelig godkjent utomhusplan. Noe avvik kan forventes ved slutført detaljprosjektering. Renovasjon ivaretas i utvendig felles nedgravd anlegg med kildesortering i 5 fraksjoner. Det leveres utvendig belysning ved innganger. Det leveres 5 stk. utvendige vannuttak på bygningskropp for vedlikehold av felles uteareal og tilhørende beplantning.

## FELLESAREALER

### Inngang/heis/trapperom

Trapperom og felles gangarealer utføres med gulvfliser. Vegger utføres i behandlet betong eller sparklet og malt gips. Pulverlakkert spilerekkverk i trapp. Systemhimlinger iht. krav om akustisk demping. Belysning i trapper og utenfor heis iht. forskriftskrav. Det leveres 1 stk. dobbel stikkontakt pr. etasje. Porttelefon plasseres på utvendig vegg ved hovedinngang. Postkasser monteres i vestibuler i 4. etg. Balansert ventilasjon.

### Heis

Det installeres bæreheis (1100 mm x 2100 mm, 1,0 m/s) i trapperom. Heiskupeer leveres iht. arkitektens beskrivelse. Heis tilknyttes alarmsentral.

### Parkeringsanlegg

Det etableres innvendig parkeringsanlegg for biler i 3. etg., hvorav minimum 1 stk. p-plass tilpasses HC-krav. Ladeløsning for el-bil leveres som tilvalg (abonnementsløsning) fra Aneo.

Parkeringsplasser har ca. 2,6 m bredde. Bærende søyler vil kunne redusere netto bredde. Fri kjørehøyde vil være minimum 2,15 m. Gulv i garasje utføres med støpt betong/drensasfalt. Himling og vegger utføres i støvbundet betong m/hvit farge. Isolering av tak iht. gjeldende isolasjons- og lydkrav. Synlige rørføringer/teknisk anlegg. Nødvendig brannslukningsutstyr. Ventilering iht. krav, avtrekksventilert uten oppvarming.

### Sportsbod

Det medfølger 1 stk. sportsbod på ca. 5 m<sup>2</sup> til den enkelte leilighet. Sportsbodene er plassert i forbindelse med garasjeanlegg med unntak av noen få sportsboder som er plassert med inngang fra gang/trapperom i bygg A (plan 1 og 2). Synlige rørføringer og kanaler må påberegnes. Sportsboder er ikke oppvarmet og egner seg derfor kun til gjenstander som tåler temperatur - og fuktsvingninger.

## UTVENDIG/BÆRENDE KONSTRUKSJONER

### Yttertak

Takflater utføres med papp- eller folietekking.

### Fasade

Yttervegger utføres med lette bindingsverksvegger i tre. Fasader utføres med platekledning med type, format og farge etter arkitektens anvisning.

### Vinduer

Det leveres trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag. Utvendig farge iht. arkitektens anvisning, innvendig farge antrasitt (mørk grå). Soleksponerte vinduer tilrettelegges for utvendig solavskjerming med screens som tilvalgs løsning. Fasadedetaljer for solavskjerming avklares ved fullført detaljprosjektering. Vindusvask utføres innenfra hver enkelt leilighet eller fra balkong/terrasse. Enkelte vinduer må vaskes med stang fra bakkenivå.

### Balkong/terrassedør

Balkong- og terrassedører leveres som slagdør eller skyvedør iht. tegning. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk med utvendig aluminiumsbeslag iht. arkitektens anvisning, innvendig farge antrasitt (mørk grå).

### Balkonger/terrasser

Balkonger utføres i betongdekke med terrassebord. Betongflaten under terrassebord utføres med fall til sluk og med avløp som føres til felles overvannsledning eller åpent overvannsanlegg på bakkeplan. Balkongavløp er foreløpig ikke ferdig detaljert på plan- eller fasadetegninger. Glassrekkverk.

### Markterrasser

Markterrasser utføres med terrassebord. Glassrekkverk og/eller hekk som vist på plantegninger og utomhusplan.

### Bærende konstruksjoner

Etasjeskiller, bakvegg mot terreng/garasje, heis-/trappesjakter og trapper utføres i plasstøpt betong/betongelementer. Leilighetsskillevegger er utført i betong i alle etasjer. Ellers oppbygging iht. gjeldende brann- og lydkrav. I yttervegger vil bæring bestå av innfelte stålsøyler m/brannisolering.

## LEILIGHETER

Se romskjema for ytterligere detaljer.

### Himling

Himlingshøyde i kjøkken, stue og soverom er ca. 2,5 m, mens underordnede rom (entrè, gang, bod, bod/vask, teknisk) generelt kan ha lavere himling. Bad og bad/vask har himlingshøyde 2,3 m.

### Innvendige vegger

Skillevegger mellom leilighetene utføres som betongvegger. Skillevegger inne i leilighetene utføres som lettvegger i stenderverk og gips. Hulrom fylles med isolasjon. Tykkelse og oppbygging av vegger varierer iht. gjeldende brann- og lydkrav. Overflater sparkles og males iht. romskjema.

### Dører

Inngangsdør leveres som tett dør med kikkhull iht. brann- og lydkrav. Utvendig farge iht. arkitektens anvisning, innvendig farge antrasitt (mørk grå). Innvendige dører leveres med slett hvit (NCS S 0500-N) utførelse og med tetningslister, uten glass. Dørvidere i børstet utførelse.

### Låssystem/porttelefon

Leilighetene overleveres med 3 stk. nøkler med adgang til fellesarealer, leilighetsdør, sportsbod og postkasse. Motordrevet garasjeport åpnes med telefon og lukkes automatisk etter angitt tid. Leilighetene leveres med porttelefon (lyd) tilkoblet ringeklokke.

### Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken fra Strai Kjøkken, Arendal, inklusive avfallssystem, bestikkinnlegg, demping av skap/skuffer, høytrykkslaminat benkeplate samt underlimt vask med plass til stekebrett. Ettgreps blandebatteri.

Det medfølger hvitevarepakke fra Elektrolux, herunder induksjonstopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Høyskap leveres med foring til tak (foring kan utgå som tilvalg, uten priskonsekvens, forutsatt at det ikke blir synlige kanaler.) Kjøkken som leveres med overskap (jf. kjøkkentegninger hos megler) leveres med dimbare LED -spotter under overskap.

For ytterligere detaljer henvises det til kjøkkentegninger hos Megler.



**Bad og Bad/vaskerom**

Det leveres prefabrikkerte baderomskabiner i alle hoved -og sekundærbad. Innredning iht. tegninger. Tappevannskap (integrert i kabinen) for gulvvarme og “rør-i-rør” system. Skapet utstyres med egen vannmåler for gulvvarme og varmt vann, samt energimåler. Det forutsettes bruk av kondenstørketrommel på bad/vaskerom.

**Garderober**

Garderobeskap/skyvedørgarderover medfølger ikke leveransen.

**Gulv**

Gulv leveres iht. romskjema. Parkett legges på trinnlyd-dempende underlag.

**Listverk**

Det leveres ferdig behandlet listverk (NCS S 0500-N) og foringer fra fabrikk til innvendige dører. Spikerhull sparkles og males. Dører og vinduer i fasader leveres med listfri løsning og gipset smyg. Overgang tak/vegg fuges og overmales uten bruk av taklister, med mindre det er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn. Gulvlister leveres som fargetilpassede eikelister.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

**Ventilasjon**

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Innblåsing i stue og soverom. Avtrekk på kjøkken, bod og våtrom (bad, wc). Generelt luftinntak på fasader og tilluft under dørblad.

**Oppvarming/varmt tappevann**

Prosjektet har energibrønner tilknyttet varmepumpe til romoppvarming og forbruksvann. Gulvvarme (vannbåren-/varmekabler) iht. romskjema med individuell styring.

**TV/Data**

Fiberlinje for tv/data-uttak i stue, iht. tegning. Det tilrettelegges for plassering av trådløs ruter i sikringsskap.

**Elektriske anlegg**

Elektroleveranse iht. romskjema. Kursopplegg og antall uttak leveres iht. gjeldende utgave av NEK400 -” Elektriske installasjoner i boliger”. Sikringsskap plasseres i bod, strømmåler plasseres i etasjefordelingsskap i felles korridor. Det installeres skjult anlegg i alle leilighetene, med unntak av betongvegger hvor det kan bli synlige føringer.

I fellesarealene vil deler av el-anlegget være åpent anlegg. Alt strømforbruk i fellesarealer (adkomstarealer, garasje og utearealer) registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter

en omforent nøkkel utformet av styret i Sameiet His Brygge.

For ytterligere detaljer henvises det til elektrotegninger hos Megler.

**Sprinkling og manuell slukking**

Det leveres boligsprinkling i alle leiligheter. Sprinkling på balkonger og terrasser iht. regelverk. Alle rør i leiligheten monteres skjult over himling eller innstøpt i dekker. Fellesarealer, sportsboder og garasjeanlegg fullsprinkles.

Leilighetene leveres med 1 stk. brannslukkingsapparat.

**Brannalarm**

Bygget leveres med heldekkende, sentralisert, brannalarmanlegg med direkte varsling til nødalarmsentral.

**Tilvalg/endringer**

Boligene er ferdigstilt og selges som forevist.

**FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)**

Leilighetene leveres med digital FDV/brukerveiledning. Brukerveiledningen gir kjøper informasjon om den daglige bruken av leiligheten, herunder tekniske installasjoner og materialvalg.

NBBL-dok. nr. 3.01  
Revidert 19.09.2023

**V E D T E K T E R**

**for**

Sameiet His Brygge  
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19.09.2023.

**1. Navn**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet His Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.08.2023.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 305, bnr. 270 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller



kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### 2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### 3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 37 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 37 som tilleggsareal til leilighetene.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### 4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

### 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

#### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

#### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.



(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Ordensregler for Sameiet His Brygge

**§ 1. Ro, orden:**  
Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

**§ 2. Støyende virksomhet:**  
Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

**§ 3. Musikk:**  
Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

**§ 4. Renhold:**  
Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

**§ 5. Avfall:**  
Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

**§ 6. Snøfjerning:**  
All snø fjernes fra balkonger.

**§ 7. Kjøledyr:**  
Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

**§ 8. Grilling:**  
Matlagning/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

**§ 9. Antenner.**  
Beboere kan ikke montere egne parabolantener.

**§ 10. Parkering**  
Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

**§ 11. Skilt**  
Dør og Postkasseskilt må bestilles via sameiet for å få en helhetlig utførelse.

Arendal, 29.08.2023



Arendal kommune  
Postboks 123  
4891 Grimstad  
  
Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

|                 |                                                   |       |     |                                                 |  |       |               |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------|-----|-------------------------------------------------|--|-------|---------------|
| Gnr.:           | 305                                               | Bnr.: | 270 | Fnr.:                                           |  | Snr.: |               |
| Adresse:        | 4817 His                                          |       |     |                                                 |  | Dato: | 15.12.2023 EM |
| Beregnet areal: | 6 419,9m²                                         |       |     |                                                 |  |       |               |
| Bygningstype:   | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer |       |     |                                                 |  |       |               |
| Tatt i bruk:    | 2023                                              |       |     |                                                 |  |       |               |
| X               | Ja                                                |       | Nei | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg |  |       |               |
| X               | Ja                                                |       | Nei | Ferdigmelding VA                                |  |       |               |

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

|   |                                              |
|---|----------------------------------------------|
| x | Situasjonskart                               |
| x | Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett) |
| x | Vegstatus-kart                               |
| x | Kommunale eiendomsgebyrer                    |
| x | Bygningstegninger                            |
| x | Matrikelrapport                              |

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser





### Vann- og avløpsforhold

|                     | Ja                                  | Nei                                 |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Offentlig vann      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Offentlig avløp     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Privat avløpsanlegg | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vannmåler           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

|                               |                          |                                     |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                               | Ja                       | Nei                                 |
| <b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2023:  
**(kun abonnement, forbruk ikke beregnet ennå)** kr. 4 500,-

Herav eiendomsskatt pr år: **Eiendomsskatten er ikke fastsatt ennå.**

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på m<sup>3</sup> pr år: **(ikke fastsatt ennå)**

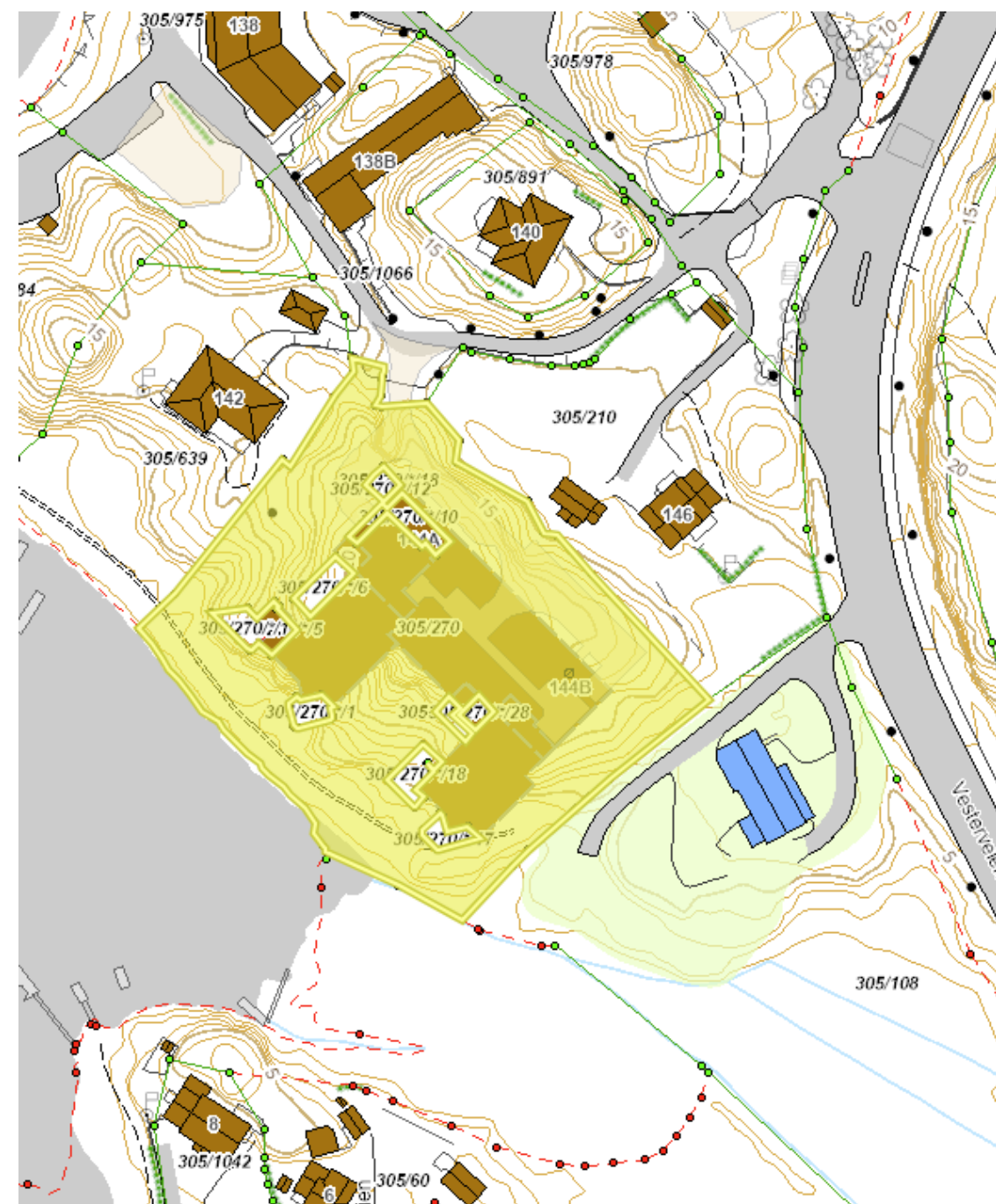
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Side 2 av 5

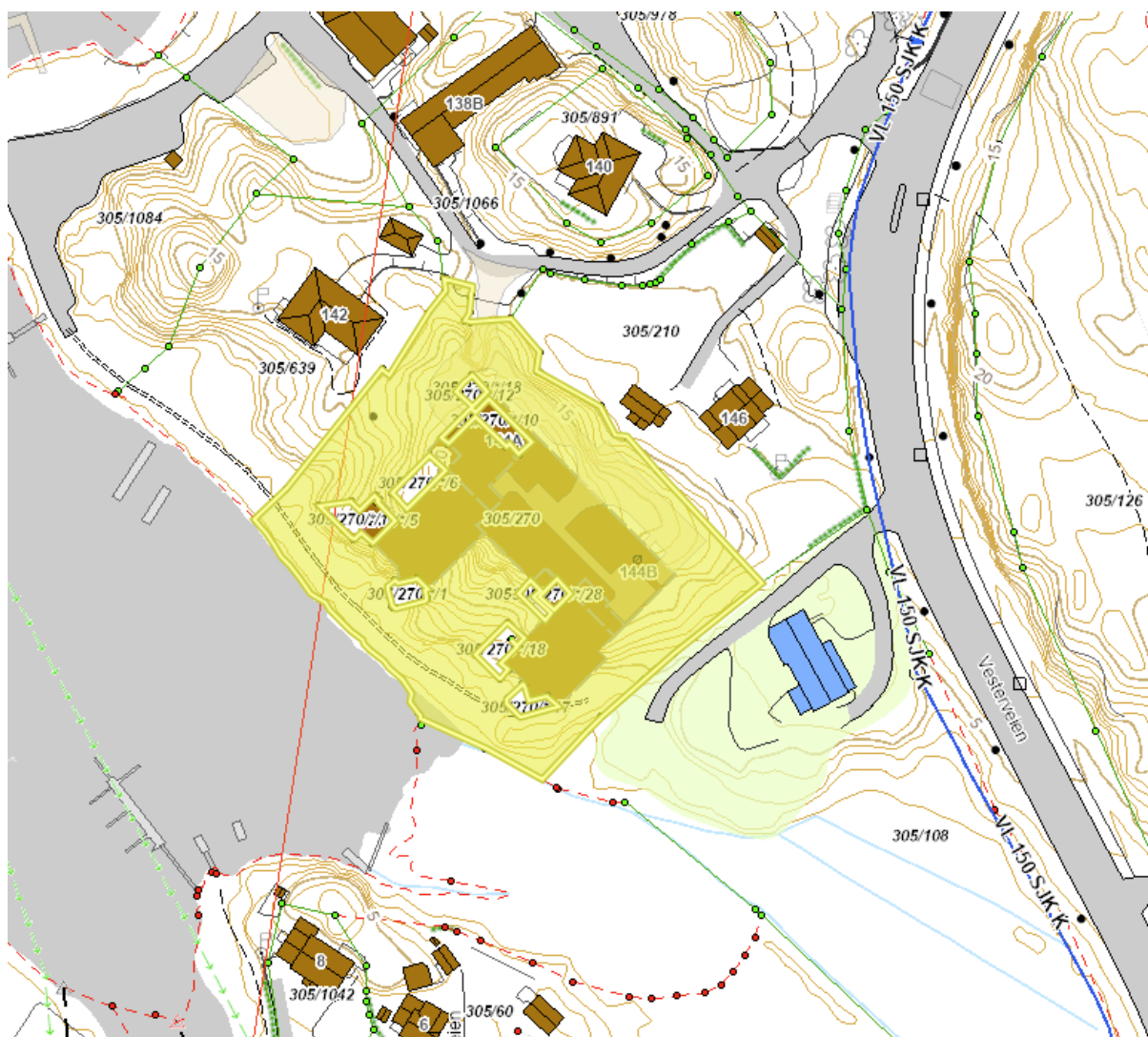
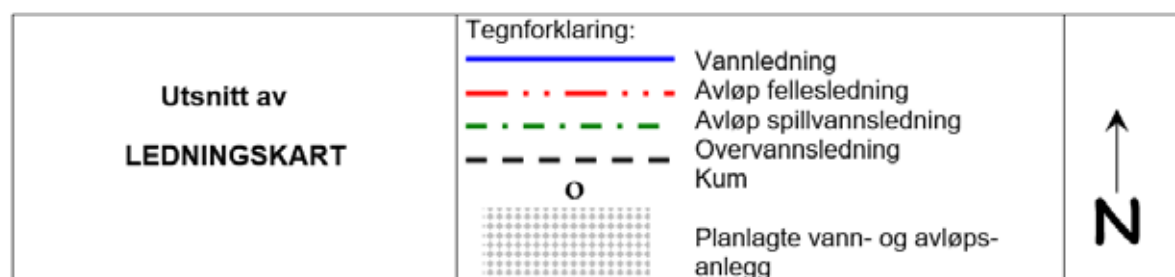
|                                      |                                                                                                            |                                                                                     |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utsnitt av<br/>SITUASJONSKART</b> | Tegnforklaring:                                                                                            |  |
|                                      |  Sikre eiendomsgrenser  |                                                                                     |
|                                      |  Usikre eiendomsgrenser |                                                                                     |



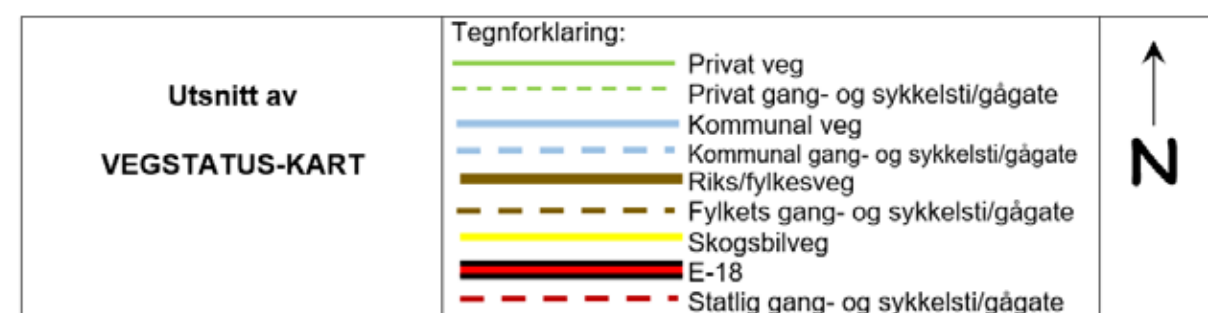
Kartet er ikke målestokkholdig

Side 3 av 5





Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig





## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

|          |             |       |     |       |  |             |                |
|----------|-------------|-------|-----|-------|--|-------------|----------------|
| Gnr.:    | 305         | Bnr.: | 270 | Fnr.: |  | Seksj. nr.: |                |
| Adresse: | Vesterveien |       |     |       |  | Dato:       | 15.12.2023 lgu |

### Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### Formål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Kp faresone 310; ras og skred

Kp faresone 320; flomfare

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

### Reguleringsplan:

|              |                                                        |                  |
|--------------|--------------------------------------------------------|------------------|
| Arealplanid: | Plannavn:                                              | Vedtatt i kraft: |
| 09062014-12  | His brygge<br>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg | 26.10.2017       |

#### Formål:

Boligbebyggelse/blokkbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

|                      |   |     |    |
|----------------------|---|-----|----|
| Planer under arbeid: | x | NEI | JA |
|----------------------|---|-----|----|

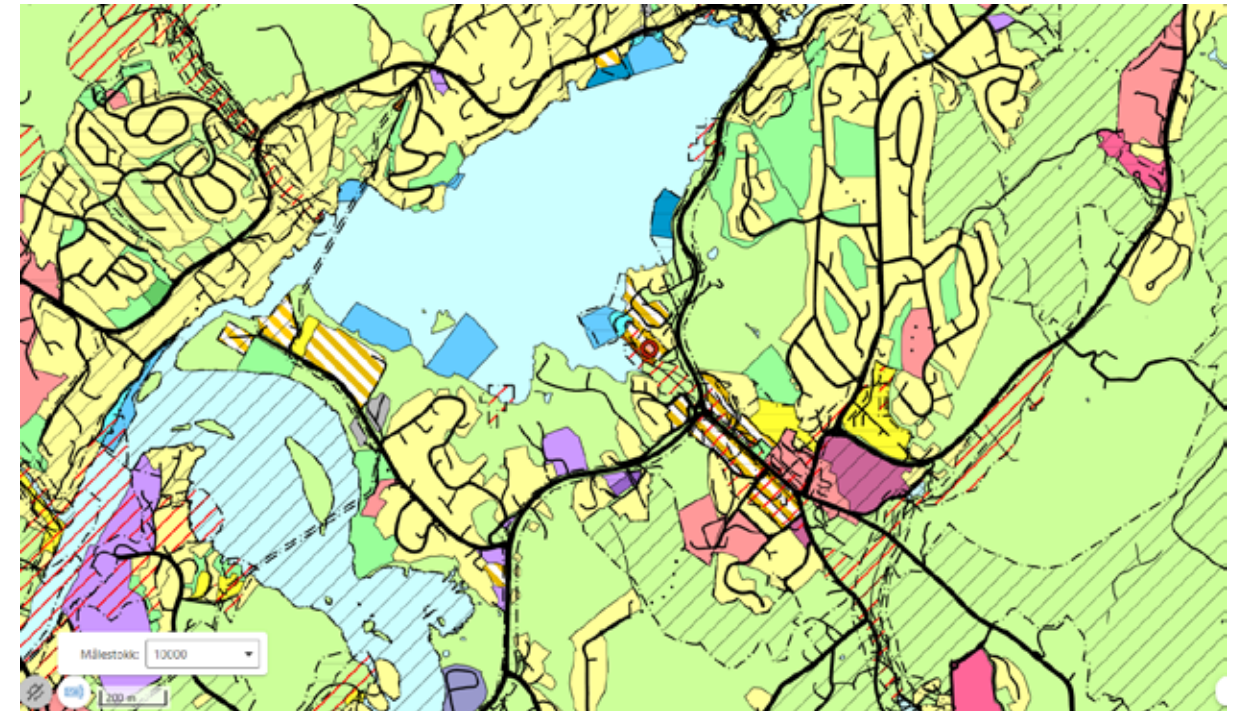
#### Merknader:

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

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

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

## Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033



**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 20233 Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet.



## Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

## ARENDAL KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HIS BRYGGE

Arkivsak: 16/29331  
Planident: 09062014-12

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.10.2017, PS 17/138  
Plankartets dato: 08.06.2016, sist revidert 08.02.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 17.03.2021, sak 21/2106. Kort beskrivelse: Mindre endring av bestemmelsene. Uteoppholdsarealer skal opparbeides etter vedlagt landskapsplan. Tillat med tekniske installasjoner inn til 0,5m på tak i fasadeliv.

Endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 10.05.2023, sak 23/47.  
Kort beskrivelse: Fjerne forbud mot rivning av bygg i sone III, nytt renovasjonsanlegg, krav til lekeplass og maks antall boenheter i N2, utforming av nybygg i sone III.

### § 1 GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsformål og utvidelse av småbåtanlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

#### Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f\_R1 og f\_R2
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1-S2
- Lekeplass, f\_L1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse, N1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse/overnatting/parkering, N2

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o\_K1, K2 - K4, f\_K5
- Fortau, o\_F1
- Gangareal, GA1
- Sykkelveg/sykkelfelt, o\_S1 – o\_S2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_A1, A2-A3
- Annen veggrunn – grøntareal, o\_G1, G2-G5
- Holdeplass, o\_H1
- Parkeringsplasser, f\_P1-f\_P2
- Parkeringshus/-anlegg, f\_PA1

#### Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, GR1-GR4
- Badeplass, f\_BA1



**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)**

- Småbåthavn, SH1
- Friluftsområde i sjø, o\_FR1
- Badeområde, f\_B1

**§ 2****FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen/sonegrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.
- 2.02 Krav til parkeringsdekning:
- SH1, småbåthavn, skal ha minimum 0,1 parkeringsplasser pr båt plass. Det skal også tilrettelegges for 1 HC-parkingsplass, og sykkelparkering for 5 sykler.
  - BF1, frittliggende småhusbebyggelse, skal ha minimum 2,0 parkeringsplasser pr boenhet.
  - BB1, blokkbebyggelse, og leiligheter i område N2 skal ha minimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.
  - Bygg med flere enn 3 boenheter skal ha minimum 1,5 plasser for sykkelparkering pr. boenhet. Dersom sykkelparkering etableres utendørs, skal 30% av plassene være overbygd.
  - I område N2 skal det etableres minimum 30 parkeringsplasser for de kombinerte formålene bevertning/uteoppholdsareal/overnatting i område N1 og N2.
- 2.03 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m.
- 2.04 Innenfor frisiktsoner skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.05 I hele planområdet skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +2,5 moh for ny bebyggelse. Kjeller/P-hus kan tillates under denne høyden forutsatt vanntette konstruksjoner.
- 2.06 Frittliggende murer innenfor planområdet skal utføres, eller forblendes, med naturstein.
- 2.07 Fyllinger som etableres innenfor planområdet skal jordkles og tilsås.
- 2.08 Lekeplass og uteoppholdsarealer skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021. Utomhusplanen er juridisk bindende for opparbeidelsen av områdene med plassering og valg av underlag, lekeplassutstyr, grillplass, boccia-bane, sitteplasser og beplantning.

**§ 3****BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.01 BF1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse. %BYA fremgår av plankartet.
- 3.02 BB1 er regulert til blokkbebyggelse.  
I BB1 er maksimal tillatt gesimskote k+23,5 m.  
Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesimskote. Tekniske installasjoner skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv, og kan maks dekke 10% av takflaten. Tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med høyde inn til 0,5m over maks gesimskote, tillates oppført i fasadelivet.  
Det tillates blokkbebyggelse på maks 6 etasjer.  
Det tillates maks 2 blokker, og maks 34 leiligheter innenfor området. Deler av bebyggelsen må deles opp i flere bygningskropper, og fasadene som vender mot Hisebukta skal være avtrappende.  
Bygningene skal ha flate tak, og takflater skal ha en ikke reflekterende farge.  
Minimum 70 % av fasadene skal ha mørke farger.  
Innenfor adkomstsonen til blokkbebyggelsen skal det settes ut benker og bord, og området opparbeides som møteplass for beboerne.
- Minimum ett soverom må ha vindu på «stille side».  
Alle leiligheter skal ha privat uteplass (balkong/veranda/uteplass) med akseptable lydforhold ( $L_{den} < 55 \text{ dB}$ ). Uteplass skal være på minimum 8 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- 3.03 T1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo.
- 3.04 f\_R1 og f\_R2 er regulert til felles område for renovasjon.  
f\_R1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.  
f\_R2 er felles for alle boenheter innenfor område N2.
- 3.05 S1 – S2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Innenfor område S1 tillates det 1 flytebrygge på inntil 20 meters lengde. I tillegg tillates det brygger langs med land, og inntil 12 båtplasser med fortøying med moringer eller utriggere.
- Innenfor område S2 tillates det etablert flytebrygger, og brygger langs med land.
- 3.06 f\_L1 er regulert til felles område for lek.  
Lekeområde f\_L1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1, N1 og N2.  
Lekeplass skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021, jf. § 2.08.  
Lekeplassen skal sikres forsvarlig.
- 3.07 N1 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/bolig.  
Det tillates ikke oppført/etablert bebyggelse innenfor området og området tillates ikke benyttet til båttoplag.
- 3.08 N2 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/ boligbebyggelse/ overnatting/parkering. Det tillates maksimalt 32 boenheter innenfor N2.  
Innenfor område N2 skal det avsettes minst 15 m<sup>2</sup> per boenhet til lek og felles



Maksimal tillatt mønekote innenfor sone I er +5,5 m.  
 Maksimal tillatt mønekote innenfor sone II er +8,5 m.  
 Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone III er +18,5 m.  
 Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone IV er +16,5 m.  
 Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone V er +12,0 m. Innenfor sone V er maks bygningshøyde 9,0 m.

Bygninger innenfor sone I og II skal ha saltak, med takvinkel mellom 30°-40°.  
 Bygninger innenfor sone III og IV skal ha saltak, og fasadekledning i tre for minimum 70 % av fasadene.

For bygningen innenfor sone III skal hovedinngangspartiet være markert på fasaden mot vest innenfor sonen definert av bestemmelsesområde #1. Fasade mot nord og vest skal være utført med murpuss som overflate i byggets 1. etasje. Grunnmur og hovedinngangsparti tillates utført i andre fasadematerialer. Vinduer skal inndeles med sprosser. Unntatt fra dette kravet tillates vinduer med store glassflater og med bredde inntil 4 m, forutsatt at disse vinduene står sammen med vinduer med sprosser.

Bygning innenfor sone V kan ha flatt tak. Tak på bygning i sone V kan benyttes til parkeringsareal, uteoppholdsareal e.l. Nødvendig sikringsgjerde og takoppbygg for heis- og trappetårn kan tillates inntil 1,2 m over tillatt maksimal gesimshøyde for bygning innenfor sone V. Takoppbygget kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate. Det skal være fasadekledning på bygg i sone V. Fasadekledning skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse og kan bestå av trematerialer og/eller steinmaterialer. Fasadekledning i tre skal males/beises i mørke farger.

#### § 4

##### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o\_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.  
 K2 – K4 er regulert til områder for private kjøreveger.  
 f\_K5 er regulert til område for felles kjøreveg. f\_K5 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.02 o\_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.03 o\_S1 – o\_S2 er regulert til områder for offentlige sykkelveger.
- 4.04 o\_A1, A2 og A3 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.  
 o\_A1 er regulert til offentlig område.  
 A2 og A3 er regulert til privat område.
- 4.05 o\_G1, G2 – G5 er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal.  
 o\_G1 er regulert til offentlig område.  
 G2–G4 er regulert til private områder.  
 Det skal påføres jordmasser på områdene G3 og G4 ved etablering.
- 4.06 o\_H1 er regulert til område for offentlig holdeplass.
- 4.07 f\_P1-f\_P2 er regulert til felles parkeringsplasser. Områdene er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.08 f\_PA1 er regulert til felles parkeringshus/-anlegg. Området er felles for alle boenheter

#### § 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 GR1-GR4 er regulert til private områder for grønnsstruktur.  
 Eksisterende traktorvei gjennom område GR1 tillates opprettholdt og vedlikeholdt.
- 5.02 f\_BA1 er regulert til felles område for badeplass. f\_BA1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1 og N2.

#### § 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 o\_FR1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 6.02 f\_B1 er regulert til felles badeområde. Badebrygge tillates.
- 6.03 SH1 er regulert til privat småbåthavn. Innenfor området tillates det etablert flytebrygger.

#### § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Krav til parkeringsdekning, jfr. § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før nye bygninger kan tas i bruk.
- 7.02 Tiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent i område BB1 og f\_L1, før høyspent er kablet og lagt i bakken.
- 7.03 Oppgradering av kjøreveg K2 inkludert kryss mot Fv. 420, må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor område BB1. Felles kjøreveg f\_K5 må ferdigstilles før boenheter i område BB1 kan tas i bruk.
- 7.04 Ved opparbeidelse/utbedring av avkjørsel/kryss, skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet, og iht. bestemmelsen i § 2.04.
- 7.05 Område for felles renovasjon, f\_R1 – f\_R2, felles lekeplass f\_L1, samt påkrevd lek og uteoppholdsareal innenfor område N2, skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.04 og 3.06.
- 7.06 Det skal settes ut badebøyer mellom badeområde B1 og småbåtanlegg S1 og småbåthavn SH1, før det gis tillatelse til nye tiltak i områdene S1 eller SH1.
- 7.07 Det skal etableres trafikkøy på Fv. 420, og bussholdeplass på vestsiden av Fv. 420 må flyttes iht. planen, før nye boenheter innenfor planområdet kan tas i bruk.
- 7.08 Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles iht. § 2.08, før boenhetene innenfor område BB1 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.





ARENDALE KOMMUNE  
Byggesak (S)

Dato: 22.11.2023  
Vår ref: 21/8462  
Deres ref:  
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl  
Tlf.

Ferdigattest

Tiltakssted, gnr/bnr: Vesterveien 144 A og B, 305/270  
Tiltakshaver: His Brygge AS ENO Arkitekter AS  
Ansvarlig søker: Leilighetsbygg  
Tiltaket:

Vedtaks:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:  
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.11.23.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger. Med søknaden fulgte også sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

Det er også redegjort for at relevante rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

For Arendal kommune:

Thomas Flaten Opsahl  
Rådgiver

Budskjema



KJØPETILBUD TIL FASTPRIS FOR EIENDOMMEN:

|                                                           |                                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                                                  | Meglerforetak:                   |
| Vesterveien 144 a/b (HIS BRYGGE), 4817 His                | De Presno & Partnere AS          |
| Seksjoner av gnr. 305 gnr. 270/ (ikke fastsatt) i Arendal | Saksbehandler:                   |
| Oppdragsnummer:                                           | Leif Christian Garcia de Presno  |
| 100-20-9007                                               | Telefon/Faks:                    |
|                                                           | 46 90 90 00                      |
|                                                           | E-post:                          |
|                                                           | leif.christian.depresno@aktiv.no |

Undertegnede bekrefter herved avtale om kjøp av leilighet nummer : \_\_\_\_\_

|                             |    |       |
|-----------------------------|----|-------|
| Kjøpesum i h.h.t. prisliste | Kr | _____ |
| Beløp med bokstaver         | Kr | _____ |

+ omkostninger og andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgaven  
Jeg ønsker i tillegg å kjøpe garasjeplass i fellesanlegg for kr. 250.000,- ☐ 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 kjøpsbekreftelsen med informasjon og vilkår. (jf. side 3).

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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)

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Navn:                  | Navn:                  |
| Fødselsnr (11 siffer): | Fødselsnr (11 siffer): |
| Adr:                   | Adr:                   |
| Postnr:                | Sted:                  |
| Tlf:                   | E-post:                |
| 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 kjøpsbekreftelse:

- Alle kjøpsbekreftelser 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 bekreftet at kjøpsbekreftelsen er mottatt.

#### Kostnader ved avbestillinger:

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

#### Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales dokumentavgift av andel tomteverdi, kr 12.500,- tinglysningsgebyr for hjemmelsoverdragelse (skjøte) kr. 585,-, tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 585,-, pantattest kr 202,- . I tillegg betales innskudd tilsvarende kr. 50,- pr. kvm som oppstartslikviditet 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:

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.

# His Brygge – en perle med unike solforhold og fantastisk utsikt!







J.B. UGLAND

# STOLTHET I Å UTVIKLE

J.B. Ugland har gjennom en årrekke vært en aktiv utvikler av gode nabolag. Bomiljøer for folk i alle aldre, alle livsfaser – med sine ulike behov. Alle våre prosjekter blir til gjennom tydelig engasjement, kompromissløst fokus på kvalitet – og valg av løsninger som både virker og varer.

Vi tror på bærekraftige løsninger – og det skal oppleves i alt vi bygger. Når du kjøper en av våre boliger, skal du være trygg på at vi har gjort bærekraftige valg i alt fra materialvalg, arbeidsprosesser, avfallshåndtering og helse. Både inne og ute – nettopp de stedene mennesker skal bo og leve i årtier fremover.

For når alt kommer til alt – vi bygger for mennesker. Vi bygger for fremtiden, og de løsninger vi velger – er basert på årelang erfaring og innsikt – med mennesker i fokus. Et hjem fra J.B. Ugland skal være din trygghet for kvalitet i alt vi gjør.

---

**Leif Chr. De Presno/ Eiendomsmegler**

**T:** 47 20 12 74

**E:** leif.christian.depresno@aktiv.no

Les mer om prosjektet på **hisbrygge.no**

**aktiv.**