

Aktiv Eiendomsmegling / De Presto & Partnere AS / Påskedagsheia Trinn 2

aktiv.



Påskedagsheia - Nye boliger  
meget sentralt på Nedenes

Påskedagsheia  
Trinn 2 / 4823  
Nedenes



[www.paskedagsheia.no/](http://www.paskedagsheia.no/)

aktiv.  
Nybygg







## Nøkkelinformasjon

Pris: fra 4.090.000,- til  
5 790 000,- + omk.

Omkostninger: fra 27.622,-

Selger: Påskedagsheia Bolig AS

Boligtype: Enebolig / kjedet bolig.

Eierform: Selveier

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: Fra 360 m<sup>2</sup>

Bra: fra 119 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>

Oppdragsnr.: 100209008



# Påskedagsheia

## Velkommen til Påskedagsheia - Nytt byggetrinn

Vi har gleden av å presentere flotte, innholdsrike og tidsriktige boliger på populære Påskedagsheia.

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

Byggetrinn 2 er vestvendt og blir opparbeidet med fine ellesarealer, tun og uteplasser og området blir uten gjennomgangstrafikk.

Hilsen

Leif Christian Garcia de Presno



Leif Christian Garcia de Presno

Eiendomsmegler/Daglig leder

Mobil 47 20 12 74

Email leif.christian.depresno  
@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Arendal

Vestre Gate 2

4836 Arendal

Se prisliste for fullstendig pris og kostnadsoversikt.







# Påskedagsheia - Nedenes

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

## BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

### Prosjektet/selskapet/eiendommen

Påskedagsheia er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Trinn 2 består av 3 eneboliger og 4 eneboliger i kjede som ligger på felt B 1.1. og B 1.4 i områdets reguleringsplan.

### Forventet fremdrift

Planlagt byggestart i 3. kvartal 2021.

### Beliggenhet

Meget sentralt og solrik beliggenhet på Nedenes. Påskedagsheia med tilhørende område er et nytt boligområde med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her er det bl.a. flotte tu områder, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker.

Byggetrinn 2 er vestvendt og blir opparbeidet med fine fellesarealer, tun og uteplasser og området blir uten gjennomgangstrafikk.

Fra Påskedagsheia er det opparbeidet en egen gangvei ned til bl.a. Kiwi butikken like nedenfor. Her er også god bussforbindelse til både Arendal, Grimstad og Kristiansand.

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

Forøvrig er området etablert som boligområde og Nedenes er definert som bydelssenter og et område i sterk vekst pga sin sentrale beliggenhet mellom Arendal og Grimstad og med enkel adkomst til E-18 med god forbindelse til begge byene.

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

### Adkomst

Fra Arendal til Nedenes. Fra rundkjøringen tar man mot

Nedeneshallen/skolen. Videre inn Påskeveien og følg veien til Påskesvingen. Se forøvrig vedlagte kart.

### Byggemåte og standard

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

Boligene oppføres i gjennomgående god standard. Utvendig impregnering og beiset trekledning. Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre. Vinduer i sort utførelse med energiglass. Saltak tekket med flat takstein type Skarpnes flat eller tilsvarende.

### Areal

Enebolig Felt B 1.1 : BRA 130 m2 (+

carport 48,3 og utvendige boder 9,9 m2). P-rom: 123 m2.

Enebolig i kjede Felt B 1.4: BRA 119 m2 (+ carport 39,2 m2 og utvendig bod 7,3 m2). P-rom: 116 m2.

Se tegning og prisliste for aktuell bolig for eksakt areal.

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

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig





bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

#### **Tomt/tomteareal**

Tomteareal: fra 393 til 467 m<sup>2</sup> for enebolig. Fra 360 til 468 m<sup>2</sup> for eneboliger i kjede.

Tomtene leveres i.h.t. leveransebeskrivelse, og ferdig opparbeidet med ferdigplen, asfaltert innkjørsel og brostein i carport. Øvrig

fellesareal leveres ferdig opparbeidet med asfalterte adkomstveier, lekeplasser m.m.

Tomtene er ikke nøyaktig oppmålt og det tas forbehold om eventuelt arealavvik. Tomtedeling skjer i.h.t. forevist situasjonsplan. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig

oppmåling utført av kommunen.

#### **Parkering**

Dobbel carport for alle boliger. I tillegg er det gjesteparkering på egen grunn.

#### **Boder**

Boligen får innvendig bod, samt utvendig bod i carport. Eneboligene får dobbel bod i carport.

#### **Utstyr**

Boligene leveres nøkkelferdig med alt av overflate, innredninger og belysning i.h.t romskjema og leveransebeskrivelse.

LED spotter på bad og i entrè. Det leveres utelys samt lys i boder og på soverom. 200 l vvs tank samt utekran leveres.

Elektro i.h.t. NEK 400.

#### **Internett/TV**

Det leveres felles digital nettverk for tv, telefon og bredbånd. Kjøper bestiller selv abonnement og kan velge mellom Telia og Telenor.



**Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjon.

**Utomhusarealer**

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

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

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.





## TILVALG

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte

tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

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



# Nøkkelinformasjon

## ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

### Priser

Fra kr. 4.090.000,- til kr. 5.790.000,- (se prisliste for detaljer).

### Omkostninger

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

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte bolig. P.t. er tomteverdien antatt å være fra kr. 1.050.000,- til 1.800.000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr. 26.250,- til 45.000,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-  
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantdokument kr. 585,-  
Gebyr for pantattest kr. 202,-

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.

### Kommunale avgifter

Ikke fastsatt.

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Oppgjør

Kr. 100.000,- ved kontraktsunderskrift. Restoppgjør innen overtakelse finner sted.

Forskudd innbetales 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. 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 nåværende salgsoppgave. Forskudd vil ikke bli innkrevd før tidligst ved vedtak om igangsetting. Restbeløp innskudd/ egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbrev før kontraktsinngåelse.

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er

utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

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

### Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse. Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

### Velforening

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

### Utleie

Boligen kan fritt leies ut.

### Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen. jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter



å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å egen innbo- og boligforsikring fra overtakelse.

### **Pengeheftelser**

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. inkl. historiske bestemmelser fra den eiendommen den enkelte tomt er fradelt fra. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg eller utleveres på forespørsel. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Eiendommen overdras uten øvrige pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører naboforhold, realsameie eller forhold pålagt av myndighetene.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Parseller av Gnr. 430, Bnr. 138 i Arendal.

### **Vei/vann/avløp**

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via Arendal kommune. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. inkl. historiske bestemmelser fra den eiendommen den enkelte tomt er fradelt fra. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg eller utleveres på forespørsel. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes

servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Eiendommen overdras uten øvrige pengeheftelser. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører naboforhold, realsameie eller forhold pålagt av myndighetene.

### **Formuesverdi**

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

### **Reguleringsmessige forhold**

Regulert boligområde. Plan for Påskedagsheia, vedtatt 01.11.2018, revidert 04.05.20. Formål: Boligformål.

### **Offentlige forbehold**

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

### **Konsesjon/odel**

Det er ikke konsesjon på eiendommen. Det er ikke odel på eiendommen.

## **AVTALEMESSIGE FORHOLD**

### **Forbehold**

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse

(byggningsarbeider). Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

### **Øvrige 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 de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

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



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

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

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

### **Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, utvendige arealer, ev. garasje, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller

byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

### **Kjøpekontrakt**

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Skjøtet**

Dersom ikke annet er særskilt avtalt forutsettes skjøtet tinglyst på kontraktsfestet eier.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale. Det må påregnes 6 - 12 mnd byggetid fra oppstart.

### **Salg av kontraktsposisjon**

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekræftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 30.000,- inkl. mva.

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

### **Avbestilling**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

## **GENERELL INFORMASJON**

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

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

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

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

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.



Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

#### **Lov om hvitvasking**

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

#### **Energimerking**

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. 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.

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

Meglerprovisjon kr. 36.875,- pr. kontrakt.  
Tilretteleggingshonorar: kr. 12.500,-  
Oppgjørskostnad: kr. 3.750,-  
I tillegg betaler oppdragsgiver alle påløpte utlegg.

#### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper 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.

#### **Vedlegg**

Leveransebeskrivelse/romskjema  
Romskjema  
Tegninger  
Utomhusplan  
Kjøpekontrakt (utkast med vedlegg)  
Reguleringsplan  
Tegninger

#### **Selge bolig**

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaktinformasjon til megler.

#### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 21.05.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

#### **Informasjon om meglerforetaket**

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

Leif Christian Garcia de Presno  
Eiendomsmegler  
Tlf: 47 20 12 74  
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no



Romskjema for For Enebolig og enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.  
Gjelder Påskedagsheia felt B1.1. og B 1.4  
Dato 08. 02. 2021

| TYPE ROM                                       | GULV                                                                                                                                                  | VEGG                                          | VEGG                      | HIMLING/TAK                  | HIMLING              | INNVENDIGE DØRER                                             | Annet                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | Overflate                                                                                                                                             | Behandling                                    | Farge                     | Behandling                   | Farge, glans 02      |                                                              | Alt av Innvendig listverk, foringer levers malt i klassisk hvit.                                                                                      |
| Entre                                          | Fliser ihht egen plansje, størrelse, 60cm*60cm eller 30*60 cm, støpt gulv med varmekabel og gulvføler                                                 | Sparkling med 2 strøk maling                  | Kalkgrå, matt             | Sparkling med 2 strøk maling | Klassisk hvit        | Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit | Levers med belysning, 4 ledspotter i tak med dimmer.                                                                                                  |
| Kjøkken/stue/spisestue/Gang i 1 etg. Trapperom | 14mm parkett i eik hvit pigmentert 1 stavs                                                                                                            | Sparkling med 2 strøk maling                  | Kalkgrå, matt             | Sparkling med 2 strøk maling | Klassisk hvit        | Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit |                                                                                                                                                       |
| Soverom                                        | 14mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs                                                                                                            | Sparkling med 2 strøk maling                  | Kalkgrå, matt             | Sparkling med 2 strøk maling | Klassisk hvit        | Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit |                                                                                                                                                       |
| Walk-in closet/bod                             | 14mm parkett i eik hvit pigmentert 3 stavs                                                                                                            | Sparkling med 2 strøk maling                  | Kalkgrå, matt             | Sparkling med 2 strøk maling | Klassisk hvit        | Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit |                                                                                                                                                       |
| Bad                                            | Fliser ihht egen plansje, størrelse 30cm*60cm, flis i dusjsone er 5cm*5cm Gulvet er med varmekabel og gulvføler.                                      | Fliser ihht egen plansje, størrelse 30cm*60cm | Fliser ihht, egen plansje | Sparkling med 2 strøk maling | Klassisk hvit        | Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit | Levers med baderomsinnredning med skuffer og speil med lys. Se tegning for størrelse. Levers med belysning, 5 ledpotter i tak med dimmer. Lys i speil |
| Vaskerom                                       | Fliser ihht egen plansje, , for eksempel sort/grå gulv størrelse 30cm*60cm Det levers oppkantflis på vegg, ca 7 cm. Gulv med varmekabel og gulvføler. | Sparkling med 2 strøk maling                  | Kalkgrå, matt             | Sparkling med 2 strøk maling | Klassisk hvit        | Jeld WEN – Unique 01L eller tilsvarende. Farge klassisk hvit |                                                                                                                                                       |
| Utvendig bod                                   | Ubehandlet betong                                                                                                                                     | Synlig reisverk synlig utvendig gips          | Ingen behandling          | Gips                         | Ingen behandling     |                                                              |                                                                                                                                                       |
| Carport                                        | Belegningsstein i betong                                                                                                                              | Synlig stolper/utvendig kledning              | Kledning, «lys farge»     | Kledning/panel               | Behandlet, lys farge |                                                              |                                                                                                                                                       |











LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig og enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.  
Gjelder Påskedagsheia felt B1.1. og B 1.4  
Dato 08. 02. 2021

Sammendrag og presiseringer

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

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

- a) Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- b) Opparbeidelse av tekniske anlegg
- c) Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene

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

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

Presiseringer:

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Påskedagsheia bolig AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de 2 første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/lyktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i Påskedagsheia bolig AS sin leveranse.
  - Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig og enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.  
Gjelder Påskedagsheia felt B1.1. og B 1.4  
Dato 08. 02. 2021

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Generelt

Jfr. reguleringsplan Påskedagsheia vedtatt 1.11.2018. Mindre endringer av reguleringsplan for Påskedagsheia vedtak, datert 4.05.2020. Utomhusplan, datert, 19.02.2021 for felt B 1.1.og B 1.4 Det levers med ferdigplen, asfalt innkjørsel og brostein i carport. Beplantning/tre kan avvike fra plan.

Utendørs utrustning

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

Uttikking/plassering

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

Vann- og avløps (VA)- anlegg

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

Utvendig tak

Det leveres takstein type Skarpnas flat, eller tilsvarende, farge setersort matt UV+. Terrasse over carport. Taket på carporten tekkes med takfolie eller asfalt tetting. Taket påfores 48mm\*48mm løse spikerslag som trykkipregnerte gulvbord skrus i. Gulvet har fall mot takrenne. Det leveres glass iht fasadetegning på veggen mot nord,vest, over utvendig bod. Øvrige vegger leveres i tettutførelse i kledning med nødvendige beslag. Takrenner, nedløp i sort, samt sorte beslag.

Kledning

Utvendig kledning leveres i Cu-impregnert. Kledningen type Varig og er behandlet med i strøk beis fra fabrikk. Kledningen må påregnes å beises innen 4 år, av kjøper. Se FDV for nærmere informasjon. Kledningen kan også leveres i tilsvarende kvalitet. Synlige endekutt og andre sagsnitt er overflatebehandlet. Det er ikke grunnnet over festemidler.

Utvendige treplattinger

Det leveres treplattinger i impregnert materiale, gjelder oppå tak på Carporten. Det blir også levert en markplattung foran soverom, vaskerom, bredde 2,5 m.

Innvendige flater og materialer

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner leveres med lette bindingsverkskonstruksjoner i tre.

Gulv

Stue, kjøkken, gang 1 etg, leveres med parkett 1 stavs hvit pigmentert matt lakk, eik. Alle soverom leveres med parkett 3 stavs hvit pigmentert matt lakk, eik.

Gulv i entre, bad og vaskerom leveres med fliser. Bad i 2 etg leveres også med flis.

Gulv i utvendig sportsbod leveres med ubehandlet betong. Se for øvrig romskjema. Bod under trapp leveres med beleg.

Himling

Malte gipsplater. Lokal nedforet himling kan forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utførelser er vist på tegning. Himling i etasje-skiller isoleres med 200mm.

Vegger

Innvendige vegger består av isolert bindingsverk kledd med malte gipsplater.

Kjøkkeninnredning

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike boligene. Det leveres kjøkkenventilator og komfyrvakt over komfyr.

Kjøkkenløsningene er prosjektert med integrering av hvitevarer, type se kjøkkenspesifikasjoner. Det leveres ettreps blandebatteri i sort utførelse i vask. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

Baderom / Vaskerom

Det leveres sort baderoms-seksjon, med hvite skrog. Speil med lys, heldekkende servant og underskap med skuffer. Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Innredning i henhold til tegning.

Vegghengt vannklosett i hvitporselen med seteløkk i hard plast, soft lukking. Forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak. Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

For Enebolig og enebolig i rekke med takterrasse på carporten mellom boligene.

Gjelder Påskedagsheia felt B1.1. og B 1.4

Dato 08. 02. 2021

Fliser med sementfuger på vegg og gulv. Flisene på gulv ligger parallelt med vegg.

### Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap/skyvedørgarderobe.

### Boder.

Innvendig bod leveres med malte gipsplater på vegg.

Utvendig bod leveres med ubehandlet betong på gulv og synlig reisverk på vegg og synlig takbjelker.

### Vinduer og utvendige dører

Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge sort. U-verdi 0,8

Hovedinngangsdør leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Dørblad, karm og ramme er ferdig behandlet fra fabrikk i farge sort. Energispareglass med argongass mellom 0,8 u glassene. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

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

### Innvendige dører

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

### Innvendige trapper

Det leveres lukket trapp med trinn i eik, stålspiler og hvitgrunnende vanger og gelendre.

### Oppvarming

Det leveres varmekabler med gulvføler i entre, bad, vaskerom og bad i 2 etg.

Det leveres ved/peisovn med stålppe. Plassering iht tegning.

### Telefon/TV/Bredbånd

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV, telefon og bredbånd. Bredbånd leveres med 1 uttak i stue. Kjøper bestiller selv abonnement. Det kan for tiden velges mellom Telia og Telenor.

### Ventilasjon/støvsuger

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Plasseres i vaskerom.

### Listverk

Listverk leveres hvitmalt slett med synlige spikerhoder.

### Elektriske installasjoner.

Elektro leveres iht Nek 400.

Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg. Åpent anlegg i utvendig bod og carport der dette inngår i leveransen.

Det monteres ringeklokke i tilknytning til hoveddør. Se for øvrig egen tegning utarbeidet for boligen hvor antall punkter framgår.

### Belysning.

Det leveres 1 stk. lysarmatur med hvit kuppel for innvendige og utvendige boder.

Det leveres 1 stk utvendig lysarmatur veggmontert ved hovedinngangsdør, Carportdør, vaskeromdør og terrasse dør i 2 etg.

Bad i 1 etg levers med spott med dimmer.

Entre levers med spott og dimmer.

Alle soverom leveres med taklampe

### VVS

Det leveres 200 liters varmtvannsbereder utstyrt med stillbar termostat. Plassering i vaskerom i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann. Plassering utenfor vaskerom.

### Sikkerhetsutstyr.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres røykvarsler(e) iht gjeldende krav. Røykvarsler er tilkoblet strømmettet i hver etasje.

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper bestående av sentralenhet, magnetventil, 1 stk. sensorkabel samt sender med batteri, plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk.

### Byggrengjøring

Boligen byggrengjøres før overtakelse. Utvasking er forbrukers/kjøpers ansvar.

## Leveransebeskrivelse, for; Enebolig med carport og Enebolig i rekke med terrasse på carport

Boligområde; B 1.1 og B 1.4

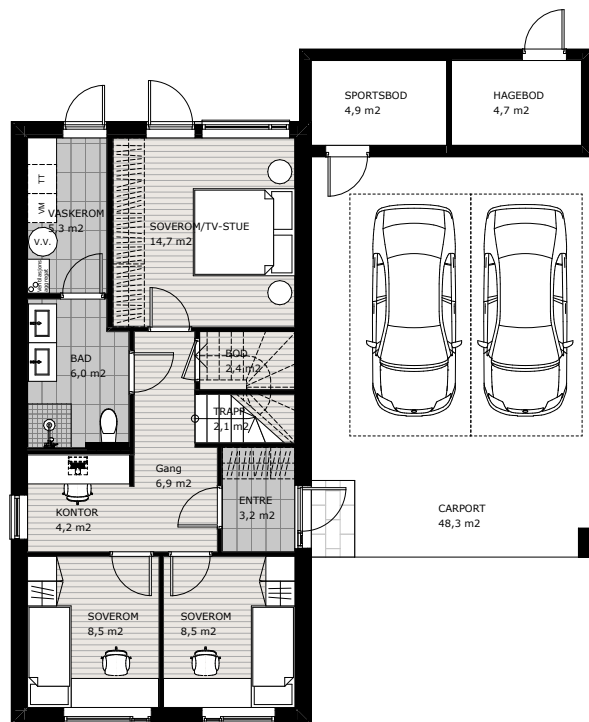
Utbygger; Påskedalsheia bolig as

Dato 08.02.2021

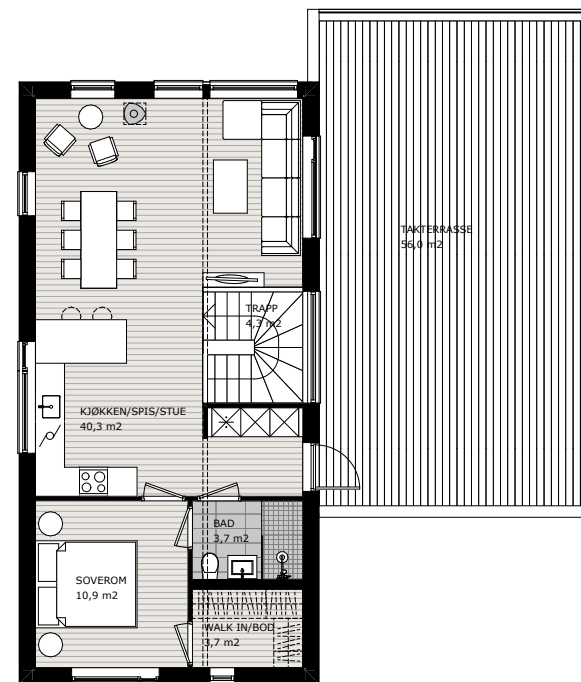


### ENEBOLIG A

BRA: Bolig 130,2 m<sup>2</sup>,  
Carport 48,3 m<sup>2</sup>  
Utv. boder 9,6 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 123,0 m<sup>2</sup>  
4 soverom

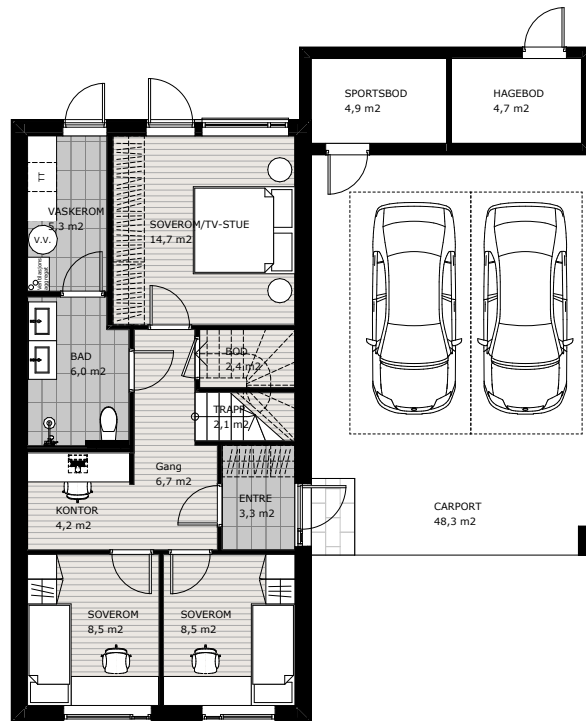


### ENEBOLIG A



### ENEBOLIG B og C

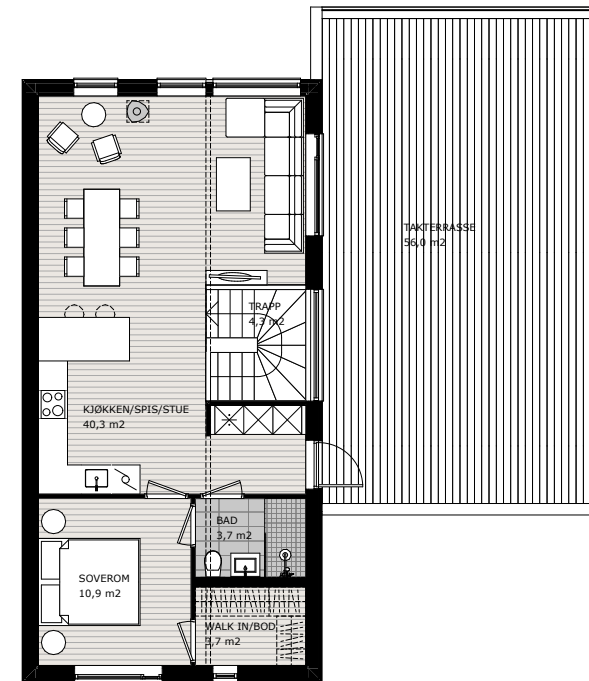
BRA: Bolig 130,2 m<sup>2</sup>,  
Carport 48,3 m<sup>2</sup>  
Utv. boder 9,6 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 123,0 m<sup>2</sup>  
4 soverom



1. ETASJE



### ENEBOLIG B og C



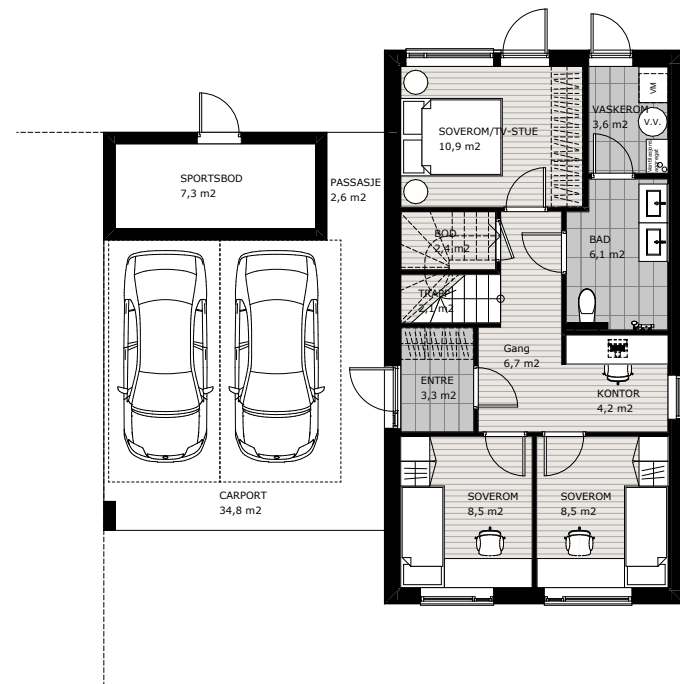
2. ETASJE





### ENEBOLIG I KJEDE A

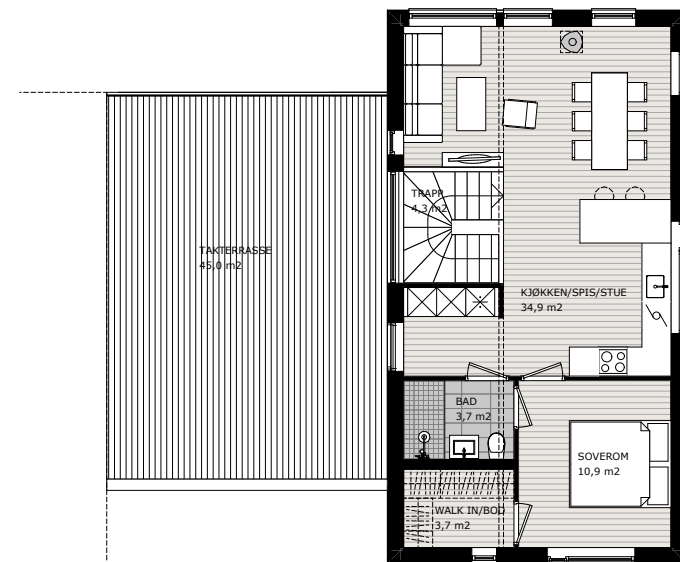
BRA: Bolig 119 m<sup>2</sup>,  
Carport 34,8 m<sup>2</sup>  
Utv. bod 7,3 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 111,8 m<sup>2</sup>  
4 soverom



1. ETASJE



### ENEBOLIG I KJEDE A

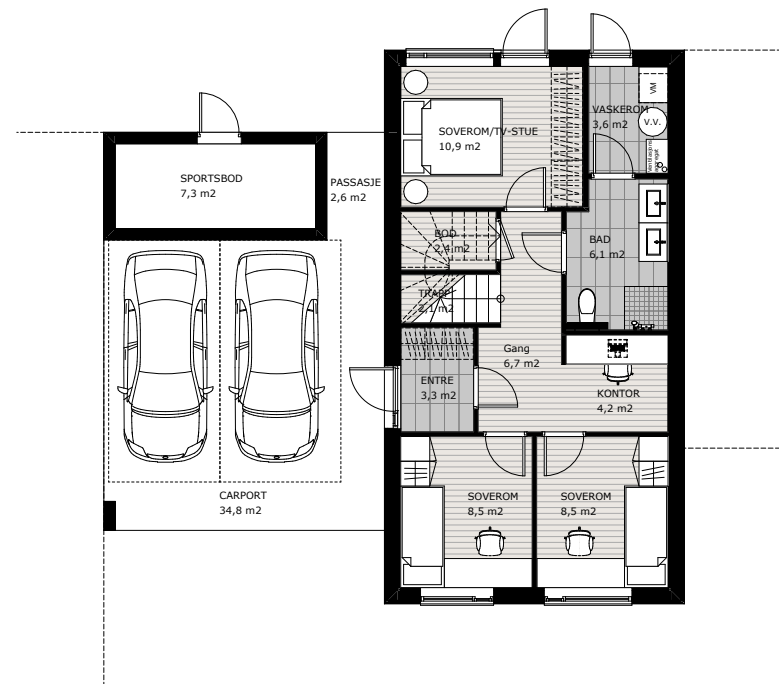


2. ETASJE



### ENEBOLIG I KJEDE B, C og D

BRA: Bolig 119 m<sup>2</sup>,  
Carport 34,8 m<sup>2</sup>  
Utv. bod 7,3 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 111,8 m<sup>2</sup>  
4 soverom



### ENEBOLIG I KJEDE B, C og D



### 2. ETASJE

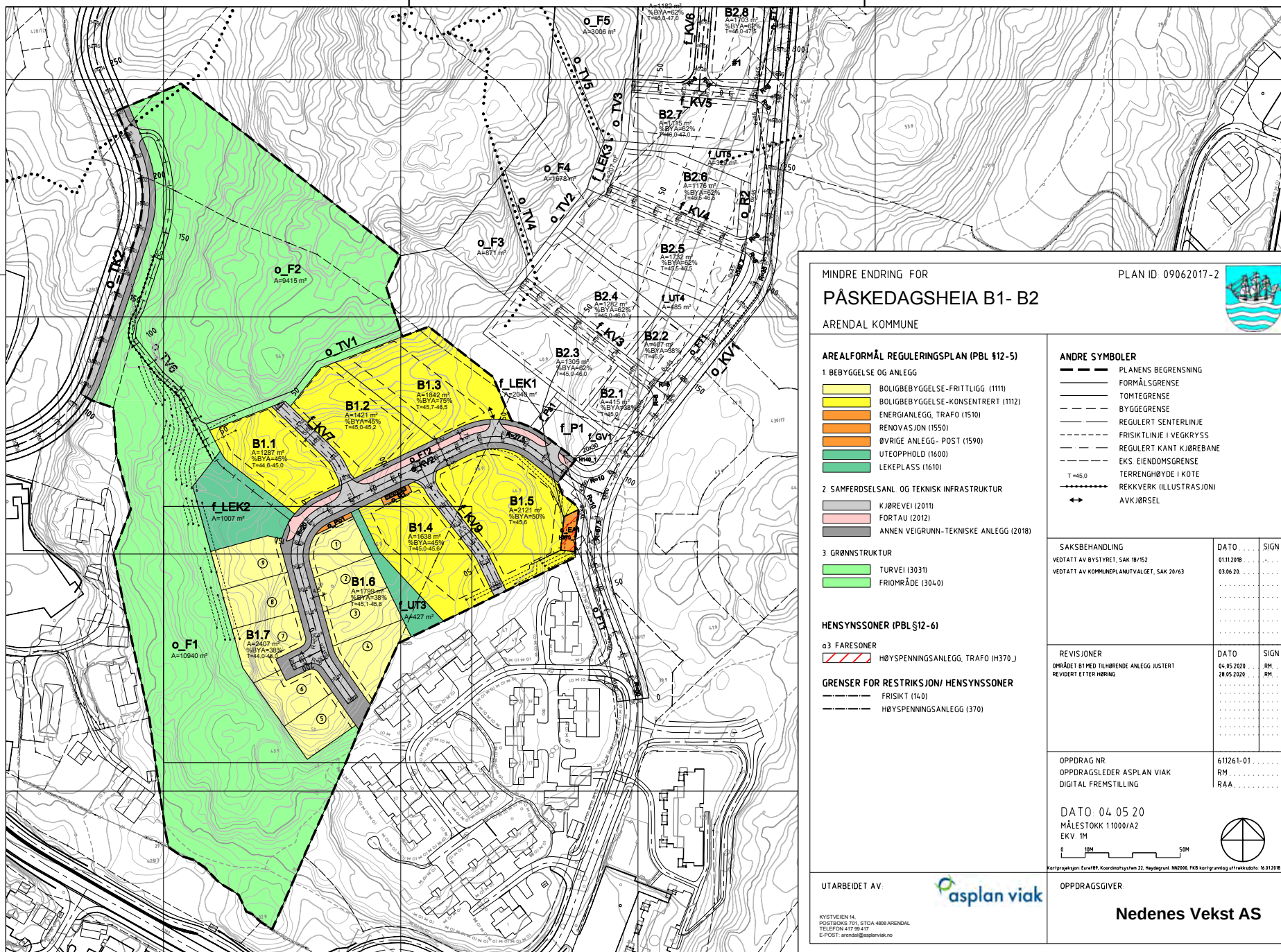












MINDRE ENDRING FOR  
**PÅSKEDAGSHEIA B1- B2**  
ARENDAL KOMMUNE

PLAN ID 09062017-2



**AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL §12-5)**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGG (1111)
- BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT (1112)
- ENERGIANLEGG, TRAFØ (1510)
- RENOVASJON (1550)
- ØVRIGE ANLEGG- POST (1590)
- UTEOPPHOLD (1600)
- LEKEPLASS (1610)

**2. SAMFERDSELSANL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- KJØREVEI (2011)
- FORT AU (2012)
- ANNEN VEIGRUNN-TEKNISKE ANLEGG (2018)

**3. GRØNNSTRUKTUR**

- TURVEI (3031)
- FRIDOMRÅDE (3040)

**HENSYNSSONER (PBL §12-6)**

**g3 FARESONER**

- HØYSPENNINGSLINJE, TRAFØ (H370)

**GRENSER FOR RESTRIKSJON/ HENSYNSSONER**

- FRISIKT (140)
- HØYSPENNINGSLINJE (370)

**ANDRE SYMBOLER**

- PLANENS BEGRENSSNING
- FORMÅLSGRENSSE
- TOMTEGRENSSE
- BYGGEGRENSSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT KANT KJØREBANE
- EKS. EIENDOMSGRENSSE
- TERRENGHØYDE I KOTE
- REKKEVERK (ILLUSTRASJON)
- AVKJØRSEL

**SAKSBEHANDLING**

VEDTATT AV BYSTYRET, SAK 18/152  
VEDTATT AV KOMMUNEPARLAMENTET, SAK 20/163

**DATO** 01.11.2018

**SIGN** 03.06.20

**REVISJONER**

OMRÅDET B1 MED TILHØRENDE ANLEGG JUSTERT  
REVIDERT ETTER HØRING

**DATO** 04.05.2020

**SIGN** RM

OPPDRAG NR  
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK  
DIGITAL FREMSTILLING

611261-01  
RM  
RAA

**DATO** 04.05.20  
**MÅLESTOKK** 1:1000/A2  
**EKV** 1:1M



Kartprosjekt: Eucell, Koordinatsystem: 22, Høydepunkt: NN2000, FCB kartgrunnlag uttrekksdato: 16.01.2018

UTARBEIDET AV



KYSTVEIEN 14  
POSTBOKS 701, STDA 4808 ARENDAL  
TELEFON 417 59 417  
E-POST: arendal@asplanviak.no

OPPDRAGSGIVER

**Nedenes Vekst AS**

Oppdragsnummer: 100-20-9008  
Formidlingsnummer:

## KJØPEKONTRAKT

### ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

Påskedagsheia Bolig AS  
Malmbyggen, Veste Gate 2  
4836 Arendal  
Mob: 91 15 53 44 E-post: Lise.Kjelle@obos.no

heretter kalt **selger**, og

Kjøper  
Kjøper adresse  
Postnr/sted  
Mob: / E-post

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

### 1. SALGSOBJEKT

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

Eiendommen ligger på Eiet tomt under fradeling fra Påskesvingen \_\_\_\_\_, parsell av *gnr. 430, bnr. 138 i Arendal*.

Eiendommen er betegnet som nr. \_\_\_\_\_ i salgsoppgaven.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Obos Block Watne AS Fnr 968757954

### 2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr \_\_\_\_\_,- kroner 00/100

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

| Kjøpesum og omkostninger      | Beløp            |
|-------------------------------|------------------|
| Kontraktssum                  | 0 000 000        |
| Forskudd v/kontraktssignering | 100 000          |
| Rest ved overtagelse          | 0 000 000        |
| Dokumentavgift                | 00 000           |
| Tingl.gebyr skjøte            | 585              |
| Tingl.gebyr pantedokument     | 585              |
| Panteattest kjøper            | 172              |
| <b>Totalt kr.</b>             | <b>0 000 000</b> |

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

I.h.t. betalingsplan skal kr. 100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. 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 nåværende salgsoppgave. Forskudd vil ikke bli innkrevd før tidligst ved vedtak om igangsetting. Restbeløp innskudd/ egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

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 kjøper vil være ansvarlig for ev. mellomværende.

### 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

Kjøper kan endre spesifikasjoner gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.

Oppgjørsavdelingens adresse er:

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1/11

Initialer kjøper:

Initialer selger:

2/11



Meglerservice AS

Pb. 380

3101 Tønsberg

Tlf: 33 33 20 00

post@megler-service.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 26550412801, De Presno & Partnere AS og merkes med: KID-kode 10020900 \_\_\_\_\_

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

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

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 26550412801, De Presno & Partnere AS, merkes med: KID-kode 10020900 \_\_\_\_\_, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

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

Selger gjør oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

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

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

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

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

## 5. GARANTI

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

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

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

## 6. HEFTELSER

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

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

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

3/11

Initialer kjøper:

Initialer selger:

4/11

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

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

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos De Presno & Partnere AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir De Presno & Partnere AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet.

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

## 8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt \_\_\_\_ . kvartal 2022 (eksempel) basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 360 dager etter at forbehold er bortfalt.

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

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

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

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel

ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

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

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

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

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

## 9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsvalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## 10. SELGERS FORSINKELSE

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

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

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

5/11

Initialer kjøper:

Initialer selger:

6/11



### 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

### 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

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

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

### 13. MANGLER

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

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

### 14. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

### 15. UTVENDIGE AREALER

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

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

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

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

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

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

Det gis ikke reklamasjonsrett på plen som må vannes og vedlikeholdes av kjøper. Det vil fremkomme svanker i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring og annet bruk og det gis ikke reklamasjonsrett i forbindelse med dette.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7/11

Initialer kjøper:

Initialer selger:

8/11

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

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

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

#### 16. FORSIKRINGER

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

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

#### 17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Hvis kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet i forbindelse med boligkjøpet nullstilles ansienniteten ved inngåelsen av kjøpekontrakt frem til 12 måneder etter boligen er ferdigstilt.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse / godkjenning og tilstrekkelig forhåndssalg før igangsetting.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 12 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Selger fraskriver seg ansvar for ev. forekomst av skjevgkre i boligen, ref. vedlegg til kontrakt utarbeidet av Boligprodusentenes forening

Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

#### 18. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

9/11

#### 19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

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

#### 20. ANNET

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

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

#### 21. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

#### 22. VERNETING

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

#### 23. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste bestemmelser
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Leveransebeskrivelse / romskjema
- Utomhusplan / situasjonsplan
- Bygningstegninger
- Kjøkkentegninger med beskrivelse.
- Bustadoppføringslova.

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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

10/11



Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato: Arendal, \_\_\_\_\_

Sted/dato: Arendal, \_\_\_\_\_

Kjøper:

Selger:

.....

.....

For Påskedagsheia Bolig AS

Initialer kjøper:

Initialer selger:

11/11

## Saksprotokoll

### Reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 - forslag til endring av områdene B1.1 - B1.5

|                       |              |                 |              |
|-----------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Arkivsak-dok.         | 20/513       |                 |              |
| Saksbehandler         | Gidske Houge |                 |              |
| <b>Behandlet av</b>   |              | <b>Møtedato</b> | <b>Saknr</b> |
| 1 Kommuneplanutvalget |              | 03.06.2020      | 20/63        |

#### Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, godkjennes endring av reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 som vist på vedlagt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 03.06.2020 sak 20/63

#### Møtebehandling

#### Votering

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

#### Kommuneplanutvalget vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, godkjennes endring av reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 som vist på vedlagt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.



## ARENDALE KOMMUNE

### Reguleringsplaner

#### Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/513-11  
Saksbehandler Gidske Houge

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Utvalg</b>       | <b>Møtedato</b> |
| Kommuneplanutvalget | 03.06.2020      |

### Reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 - forslag til endring av områdene B1.1 - B1.5

#### Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, godkjennes endring av reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 som vist på vedlagt plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

#### Vedlegg

Vedlegg 1 - Oversiktskart  
Vedlegg 2 - Planbeskrivelse - 28.05.20  
Vedlegg 3 - Forslag til plankart - 19.05.20  
Vedlegg 4 - Reviderte bestemmelser med markering  
Vedlegg 5 - Veiprofil  
Vedlegg 6 - Innspill til endringen

#### Bakgrunn

Reguleringsplan for Påskedagsheia B1-B2 ble vedtatt 1. november 2018. Som en del av første byggetrinn (B1) ble det lagt ut for salg eneboliger og leiligheter i blokk. Det har vist seg å ikke være markert for blokkleiligheter i området på det nåværende tidspunktet. Utbygger ønsker derfor å endre reguleringsplan på følgende punkt:

1. Fem delområder for blokkbebyggelse tas ut. Områdene åpnes i stedet for en variasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter.
2. Antall boenheter i B1.1 – B1.5 er endret fra 68-88 til 24-38, en reduksjon på 44-50 boliger.
3. Parkeringskjellere som var planlagt for blokkene tas ut. Det reguleres parkering ved hvert felt med adkomst fra nye felles adkomstveier.
4. Felles parkeringsplasser P2 og P3 er tatt ut.
5. Gangvei G1 er tatt ut og erstattet med turvei TV6. Standarden er endret fra 3,5 meters bredde og stigning 1:8 til 1,6 meters bredde og stigning 1:6. Krav til belysning og vintervedlikehold er tatt ut, og traseen er justert for å få mindre inngrep i terrenget.
6. Felles uteoppholdsareal UT1 og UT2 er tatt ut og felles uteoppholdsareal UT3 og TV1 er redusert i størrelse (kolonihage utgår).
7. Bestemmelse om maks høyde på mur 2,5 meter (naturstein) har fått et unntak: B1.5 kan ha betongmur på 3,5 meter. Det er da krav om avslutning med skråning med beplantning på utsiden (3 meter til nabogrense). Skråningen skal avsluttes med en liten mur.
8. Ny bestemmelse om adkomst til toppen gjennom anleggsperioden.
9. Parkeringskrav senket fra 1,5 til 1,25 på «øvrige bebyggelse» (ikke enebolig).
10. Rekkefølgekrav til gangvei endres fra 1. bolig til bolig nr. 9
11. Rekkefølgekrav til nedgravd renovasjon endres fra første boenhet til bolig nr. 26
12. Rekkefølgekrav til LEK1, felles parkeringsplass og sykkelplass endres fra første boenhet til bolig nr. 36



### Merknader

Endringene er varslet naboer og berørte parter. Det har kommet inn to merknader til forslaget.

#### Fylkesmannen i Agder, brev datert 22.05.2020

1. Fylkesmannen mener at endringene er omfattende. Det gis faglig råd om at endringene tas som en ordinær planprosess.
2. Åpen parkering ved boligene reduserer areal til uteopphold. Det anbefales å se på løsninger som bilfrie tun og samlet parkering for området.
3. Det burde tas mer hensyn til terrenget nå som bebyggelsen endres fra blokk til småhus.
4. Fylkesmannen ser ikke behovet for felles sykkelparkering. Det anbefales krav til sykkelparkering ved hver bolig.
5. Fylkesmannen mener det er uheldig at parkeringsplass og lekeplass grenser mot hverandre. Parkering bør skje under bakken.
6. Det anbefales at rekkefølgekravet for LEK 1 justeres slik at området blir opparbeidet også ved minste antall enheter. Videre er det ønske om arealregnskap for lekeplasser.
7. Det stilles spørsmål ved hvordan renovasjon skal løses for de første 25 boenheterne.
8. Fylkesmannen finner det positivt at gangvei er endret til turvei for å redusere inngrepet i terrenget.

#### Rådmannens kommentar:

1. *Det er fra sentralt hold signalisert et ønske om enklere og raskere planprosesser. Endring av boligtyper bryter ikke med formålet med planen. Rådmannen mener saken er godt opplyst.*
2. *Samlet felles uteopphold per boenhet økes ved endringen. I tillegg vil det være større privat uteopphold per boenhet enn ved gjeldende løsning. Parkeringskrav er også senket for konsentrert småhusbebyggelse.*
3. *For frittliggende eneboliger er det større mulighet til å bevare terreng. Konsentrert småhusbebyggelse vil ut fra tekniske krav også kreve stor grad av terrengtilpasning.*
4. *Sykkelparkeringen er knyttet til lekeplassen, ikke den enkelte bolig. Rådmannen mener dette er positivt da lekeplassen skal fungere for hele feltet. Krav til sykkelparkering er ikke endret. Det er krav om sykkelparkering for leiligheter, men ikke ved eneboliger og rekkehus.*
5. *Rådmannen kan ikke se at det er stor konflikt mellom parkeringen og lekeplassen. Lekeplassen skal opparbeides som illustrert i opprinnelig plan. Her er det mur og beplantning mellom lekearealet og boligarealet.*
6. *Krav til lekeplass er justert fra bolig 36 til bolig 33. Dette sikrer at lekeplassen blir opparbeidet sammen med delfelt B1. Arealregnskap følger under.*
7. *Renovasjon for boliger vil følge krav i kommunal forskrift. Avhengig av boligtype vil det være ved hver boenhet eller i fellesanlegg (fellesdunker).*
8. *Tas til orientering.*

#### Agder fylkeskommune, brev datert 25.05.2020

Fylkeskommunen mener i utgangspunktet det er uheldig å redusere antall boenheter i et nytt boligområde i nær tilknytning til Nedenes lokalsenter. Samtidig har vi ingen konkrete innvendinger til endringsforslaget hvor blokker erstattes med tett småhusbebyggelse.

*Rådmannens kommentar:  
Tas til orientering.*

### Rådmannens vurderinger

#### Boligtyper:

Mulighetene for endring av regulert blokkbebyggelse til variert småhusbebyggelse har vært diskutert med kommuneplanutvalget tidligere, og utvalget har stilt seg positiv til dette.

Arendal kommune har i arbeidet med reguleringsplanen oppfordret til høy utnyttelse grunnet nærhet til lokalsenteret Nedenes. Leilighetene ligger også høyt og luftig med gode solforhold, flotte regulerte uteområder og tett på nærturterreng. Når leilighetene ikke er solgt forklares dette av utbygger med følgende forhold:

- Mange i 60-70 årene vil heller ha en mindre enebolig/tomannsbolig/rekkebolig med egen hageflekk og parkering for 2 biler. Hadde alle eneboligene hatt dobbel carport ville de blitt solgt svært raskt.
- Pris/kostnad for en ny leilighet med parkeringskjeller blir for høy i forhold til hva man får ved salg av en eldre enebolig i Arendal/området.
- «Bydelssenterkonseptet» går ikke «inn» hos kundene da avstanden til butikker fortsatt i praksis blir «bilbasert». Man kan ikke gå en kort tur, eller ned noen etasjer, til butikken. Kommunens definisjon av bydelssenter og tenkningen rundt dette har etter vår erfaring vært for «vid» geografisk og optimistisk idealistisk.
- Det er svært mange leilighetsprosjekter til salgs i Arendal, kundene har mye å velge mellom og svært «god tid».

Argumentene til utbygger støttes av resultatene fra innbyggerundersøkelsen. Det er fremdeles viktig at det bygges nye leiligheter i Arendal, da det er en stor overvekt av eneboliger, men det vil i tiden fremover være mer viktig å vurdere hvor disse skal plasseres enn det som har vært trenden de siste årene.

I tilfellet for Påskedagsheia ligger området nær Nedenes skole. Utbygging av området kan derfor oppfylle en annen av kommunens målsettinger, det å tilby barnefamilier gode boliger i kort avstand fra skolene. Endringen av reguleringsplanen bedrer denne muligheten.

#### Uteområder:

Endringene innebærer at to felles uteoppholdsareal (UT1 og UT2) tas ut, og at et tredje område (UT3) reduseres i størrelse. Gangvei TV1 reduseres i størrelse slik at den kun omfatter arealet der selve turveien skal gå. Arealene er omgjort til boligformål i planforslaget. Uteoppholdsarealet var knyttet til blokkbebyggelsen. Boligtypene som nå planlegges har bedre tilgang til private uteområder, og behovet for å reguleres felles uteopphold er derfor i mindre grad tilstede.

Lekeplassene beholdes i samme størrelse som tidligere. Endringen her dreier seg om når kvartalslek LEK1 skal bygges ut. Dette er endret fra første boenhet til bolig nr. 33. De første boligene som bygges vil få tilgang til lekeareal på lekeplassen LEK2.

Med tanke på arealkravene i kommuneplanen er kravene fremdeles ivaretatt.

|                       | Krav i KP                   | Reguleringsplan      | Per boenhet | Etter endring        | Per boenhet |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Maks antall boenheter |                             | 137                  |             | 87                   |             |
| Uteoppholdsareal      | 15 m <sup>2</sup> / boenhet | 2.566 m <sup>2</sup> | 18,7        | 1.241 m <sup>2</sup> | 14,2        |
| Lekeareal             | 25 m <sup>2</sup> / boenhet | 2.986 m <sup>2</sup> | 21,8        | 2.986 m <sup>2</sup> | 34,3        |
| Sum                   | 40 m <sup>2</sup> / boenhet | 5.552 m <sup>2</sup> | 40,5        | 4.227 m <sup>2</sup> | 48,6        |

#### Gangvei:

Utbygger ønsker å endre regulert gangvei da det er vanskelig å bygge denne uten at det gir store inngrep i området. Gangveien har i vedtatt reguleringsplan ikke universell utforming, men krav til vintervedlikehold. Dette setter igjen strenge krav til stigning og bredde. Endringene innebærer en reduksjon i standard både når det gjelder bredde og stigning. Rådmannen mener det er positivt å ta vare på mer av terrenget. Ny turvei vil få «trillestandard», dvs. det skal gå an å sykle og trille barnevogn der. Det vil bli laget rekkverk på de bratteste partiene. Samtidig endres krav til ferdigstillelse fra bolig 1 til bolig 9. Dette av praktiske hensyn, da de første boligene vil stå ferdig i august, og arbeidet med endringen har tatt noe lenger tid enn forventet.

#### Parkering:

Fjerning av kravet til parkeringskjeller er primært begrunnet med økonomi. Det er positivt med parkeringskjellere da de gir større grønne areal på bakkeplan. Ulempen er at utgiften fører til høyere boligpriser. Å kunne tilby rimeligere boliger er også en kommunal målsetting.

Reduksjon av parkeringskrav fra 1,5 til 1,25 for konsentrert småhusbebyggelse, samt fjerning av gjesteplasser P2 og P3, vil gi mindre parkeringsareal og er i tråd med ATP-tanken om å legge til rette for mindre privatbilisme.

#### Rekkefølgekrav:

Flere av gjeldende rekkefølgekrav er knyttet til at hele B1 skulle bygges ut som ett byggetrinn. Slik situasjonen er i dag er det bare B1.6 og B1.7 som bygges. De første boligene skal ferdigstilles i august. Boligene er da sikret adkomst, renovasjon og lekeplass. Rekkefølgekravene som ønskes justert er tidspunkt for opparbeidelse av snarveien ned til Nedenes senter, kvartalslekeplassen og tilhørende parkering for sykkel og bil, samt nedgravde renovasjonsanlegg.

Gangveien / snarveien vil stå ferdig før det gis brukstillatelse til flere enn 8 boliger. Kvartalslekeplassen med tilhørende parkering skal være etablert før det gis brukstillatelse til flere enn 32 boliger. Nedgravd renovasjon skal være etablert før det gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger. Rådmannen mener endringene er akseptable, og at de første boligene er sikret nødvendige tjenester i området.

#### Andre endringer:

- Bestemmelse om maks høyde på mur 2,5 meter (naturstein) er justert ved at område B1.5 kan ha betongmur på 3,5 meter. Høydeforskjellen er i sørøst og fremgår av plankartet. Det ligger en bolig sør for dette feltet. For å dempe landskapseffekten av betongmuren er det da krav om at betongmuren avsluttes med skråning med beplantning. Skråningen skal avsluttes med en liten mur. Tiltaket er illustrert i planbeskrivelsen på side 20.
- Endring av krav om tidlig opparbeidelse av Lek1 innebærer også at adkomst til Påskedagsheia vil være hindret i en lengre periode. Det er derfor satt inn en ny bestemmelse som sikrer adkomst til toppen gjennom anleggsperioden.

#### **Driftsmessige konsekvenser**

Endringene vil ikke medføre noen økte driftsmessige utgifter.

#### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at kommunepanutvalget vedtar endringene som foreslått.

Saksfremlegget er godkjent av kommunalsjef Geir Skjæveland 28. mai 2020.



## Nedenes Vekst AS PÅSKEDAGSHEIA – ENDRING OMRÅDE B1 PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Påskedagsheia B1 – B2 ble vedtatt av bystyret i møte 01.11.18 som sak 18/152. Det har imidlertid vist seg å ikke være et marked for blokkbebyggelse i området. Utbygger Nedenes Vekst AS ønsker derfor å omarbeide deler av planen og erstatte blokker med småhusbebyggelse.

Dato: 28.05.2020  
Versjon: 02



### Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Nedenes Vekst AS  
Tittel på rapport: Påskedagsheia område B1 - mindre endring  
Oppdragsnavn: Påskedagsheia B1 - B2 - endringer B1  
Oppdragsnummer: 611261-05  
Utarbeidet av: Roar Melsom  
Oppdragsleder: Roar Melsom  
Tilgjengelighet: Åpen

### Kort sammendrag

Rapporten redegjør kort for gjeldende regulering, bakgrunnen for forslaget om omregulering, dialogen med kommunen og en beskrivelse av forslaget til endringer.

Forslaget til omregulering omfatter type bebyggelse i område B1, gangveiforbindelsen fra område B1 ned mot forretningsområdet og rekkefølgebestemmelser til gjennomføring av fellesanlegg.

Det er avklart med kommunens planenhet og kommuneplanutvalget at endringene kan behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Opparbeidelse av område B1 er satt i gang basert på gjeldende regulering.

Forslaget ble sendt ut på begrenset høring 05.05.20, med uttalefrist 27.05.20. Forslaget er bearbeidet etter høringsfristen med revisjonsdato 28.05.20.

|         |          |                                 |               |    |
|---------|----------|---------------------------------|---------------|----|
|         |          |                                 |               |    |
| 02      | 28.05.20 | Planbeskrivelse - revisjon      | RM            |    |
| 01      | 04.05.20 | Planbeskrivelse – nytt dokument | RM            |    |
| VERSJON | DATO     | BESKRIVELSE                     | UTARBEIDET AV | KS |

## Oppdraget

Oppdraget utføres for selskapet Nedenes Vekst AS v/kontaktperson Erling Ulland Eriksen.

Rambøll AS v/siv.ark. Finlay Grant Briggs har utarbeidet skisseprosjekt med forslag til hustyper og plassering av bebyggelsen.

Asplan Viak AS utfører teknisk prosjektering og har utarbeidet forslaget til ny reguleringsplan.

Følgende medarbeidere har deltatt i oppdraget fra Asplan Viak AS og Rambøll AS:

| Medarbeider         | Selskap          | e-post                                                                                 | Telefon    |
|---------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Finlay Briggs       | Rambøll Norge AS | <a href="mailto:finlay.briggs@ramboll.no">finlay.briggs@ramboll.no</a>                 | 951 47 196 |
| Tore Terkelsen      | Asplan Viak AS   | <a href="mailto:tore.terkelsen@asplanviak.no">tore.terkelsen@asplanviak.no</a>         | 975 44 538 |
| Rita Alice Abusland | Asplan Viak AS   | <a href="mailto:ritaalice@abusland@asplanviak.no">ritaalice@abusland@asplanviak.no</a> | 671 81 130 |
| Roar Melsom         | Asplan Viak AS   | <a href="mailto:roar.melsom@asplanviak.no">roar.melsom@asplanviak.no</a>               | 905 14 786 |

Følgende har deltatt fra selskapet Nedenes Vekst AS (eies av BRG AS og Block Watne AS):

| Medarbeider           | Selskap        | e-post                                                                                     | Telefon    |
|-----------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Erling Ulland Eriksen | BRG AS         | <a href="mailto:erling.ulland.eriksen@brgruppen.no">erling.ulland.eriksen@brgruppen.no</a> | 911 76 076 |
| Lise Kjelle           | Block Watne AS | <a href="mailto:lise.kjelle@blockwatne.no">lise.kjelle@blockwatne.no</a>                   | 911 55 344 |
| Magne Staalstrøm      | Block Watne AS | <a href="mailto:magne.staalstrom@blockwatne.no">magne.staalstrom@blockwatne.no</a>         | 957 01 915 |

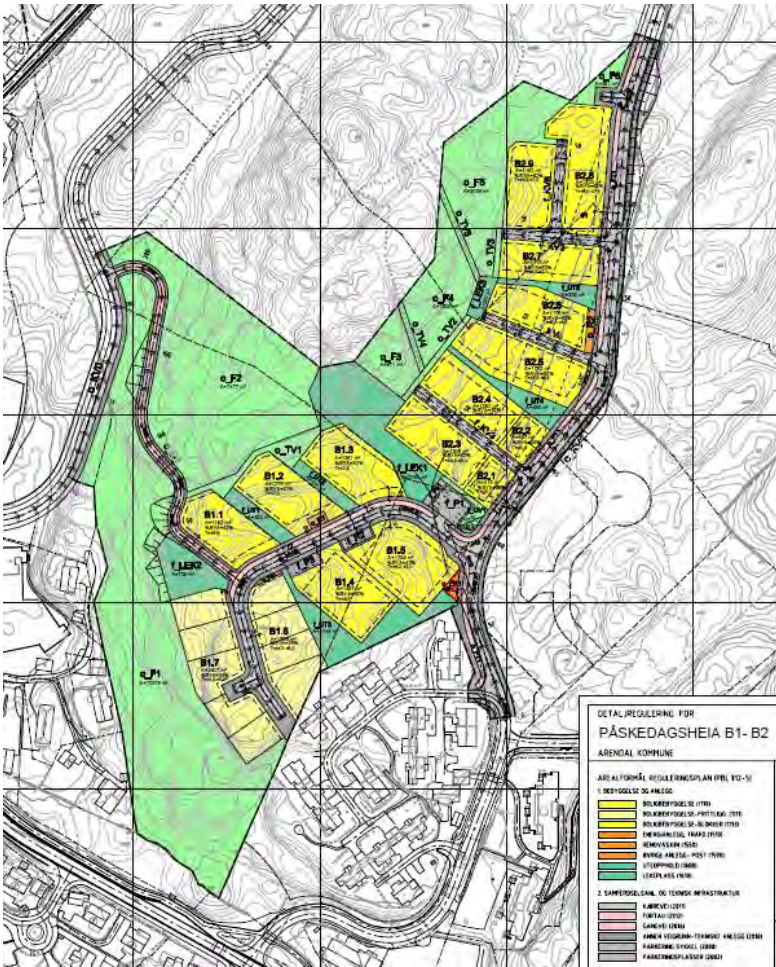
## Innhold

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. GJELDENE REGULERING .....</b>                 | <b>5</b>  |
| <b>2. HENSIKT MED FORSLAG TIL ENDRING .....</b>     | <b>7</b>  |
| <b>3. PROSESS .....</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>4. FORSLAG TIL ENDRINGER .....</b>               | <b>11</b> |
| 1.1. Generelt .....                                 | 11        |
| 1.2. Kort beskrivelse av revidert planforslag ..... | 11        |
| <b>5. KORT OPPSUMMERING .....</b>                   | <b>26</b> |



1. GJELDENE REGULERING

Gjeldende detaljregulering for Påskedagsheia B1 – B2 ble vedtatt av Arendal bystyre i møte 01.11.18 som sak 18/152. Planen inneholder totalt mellom 102 (min. antall) og 137 (maks antall) boliger med varierte boligtyper.



Gjeldende detaljregulering for Påskedagsheia B1 – B2

Område B1 er regulert til 9 eneboliger og 5 blokker med følgende antall boliger i hver blokk:

| Område        | Boligtype | Min. | Maks |
|---------------|-----------|------|------|
| B1.1          | Blokk     | 12   | 16   |
| B1.2          | Blokk     | 16   | 20   |
| B1.3          | Blokk     | 16   | 20   |
| B1.4          | Blokk     | 12   | 16   |
| B1.5          | Blokk     | 12   | 16   |
| Sum boenheter |           | 68   | 88   |

Områdene B1.6 – B1.7 er regulert til 9 eneboliger på små tomter, med gjennomsnittlig størrelse på hhv. 449 m² og 485 m². 7 av eneboligene er i dag solgt og under oppføring, og skal være ferdig til overtakelse av kjøpere i august i år.

I områdene B2.1 – B2.9 gir planen mulighet for småhusbebyggelse med en variasjon av ulike boligtyper, med til sammen mellom 25 og 40 boenheter.

Bildet under viser illustrasjon/fotomontasje av hele planområdet med en tenkt bebyggelse iht. någjeldende regulering, med blokkbebyggelse i deler av område B1 og en småhus-bebyggelse bakenfor i område B2.



Illustrasjon til någjeldende regulering

## 2. HENSIKT MED FORSLAG TIL ENDRING

Eneboligene og en del av blokkleilighetene i område B1 ble lagt ut for salg i november 2018. Det viste seg at markedet for blokkleiligheter i dette området var omtrent fraværende, mens eneboligene ble solgt relativt raskt. Som nevnt er 7 av de 9 eneboligene under oppføring.

Utbygger tok derfor kontakt med kommunens planadministrasjon i mai 2019 for å sondere mulighetene for en omregulering fra blokkbebyggelse til en kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse og ev. noen flere eneboliger.

Utbygger har formidlet følgende intensjoner med en ny regulering til administrasjonen i Arendal kommune:

*Utbygger ønsker å omregulere bebyggelse i B1.1 - B.5 (blokkene med P-kjeller). Man ser for seg en fortsatt høy utnyttelse med kjedede boliger (noen eneboliger), rekkeboliger og leilighetsbygg over 2 - 3 plan med parkeringsanlegg på gatenivå. Boligene vil i stor grad være familieboliger med 3 - 4 soverom, samt noen boliger som retter seg mot henholdsvis mindre familier/husstander og 60+ som ønsker en mer lettstelt bolig.*

Kommunen stilte seg positiv til forslaget og ba om en skriftlig redegjørelse for ønskede endringer.

Det er senere avklart med kommunen (administrasjonen og kommuneplanutvalget) at forslaget til endringer kan behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd.

Grunnarbeidene i område B1 og samleveien inn fra Natvigveien ble påbegynt i september 2019 basert på gjeldende regulering.

## 3. PROSESS

Proessen i forkant av planarbeidet og innsending av planforslaget kan oppsummeres slik:

### • Henvendelse til kommunen i e-post 12.01.20

Ønsket om å erstatte regulerte blokker i delområde B1 med småhusbebyggelse ble drøftet med kommunens planadministrasjon i et møte på rådhuset 07.01.20. I en e-post til kommunen 12.01.20 er bakgrunnen for forslaget om omregulering beskrevet slik av Nedenes Vekst AS:

*«Utbygger lanserte prosjektet og la ut 9 eneboliger (B1.6-7) og 27 leiligheter (B1.4-5) for salg i slutten av november 2018. Eneboligene «solgte» bra og man solgte raskt 6 av 9. Salget av leilighetene gikk ikke så bra. Etter 5 mnd. hadde man solgt 2 leiligheter (1 i hver blokk). Dette på tross av 150 interessenter på liste og 2 informasjonsmøter med cirka 100 deltakere og stor interesse.*

*Årsaker til få solgte leiligheter (basert på tilbakemeldinger fra interessenter og erfaringer):*

- *Mange i 60 – 70-årene vil heller ha en mindre enebolig/2-mannsbolig/rekkebolig med egen hageflekk og parkering for 2 biler. Hadde alle eneboligene hatt dobbel carport ville de blitt solgt svært raskt.*
- *Pris/kostnad for en ny leilighet med parkeringskjeller blir for høy i forhold til hva man får ved salg av en eldre enebolig i Arendal/området.*
- *«Bydelssenterkonseptet» går ikke «inn» hos kundene da avstanden til butikker fortsatt i praksis blir «bilbasert». Man kan ikke gå en kort tur, eller ned noen etasjer, til butikken. Kommunens definisjon av bydelssenter og tenkningen rundt dette har etter vår erfaring vært for «vid» geografisk og optimistisk idealistisk.*
- *Det er svært mange leilighetsprosjekter til salgs i Arendal, kundene har mye å velge mellom og svært «god tid».*

*Utbygger måtte beslutte eventuell igangsetting i juni 2019. Etter et uformelt møte med planenheten med orientering av situasjonen og ønsket om å omregulere (med positive signaler til omregulering), besluttet utbygger å sette i gang nødvendige grunnarbeider for veier og VA for å kunne oppføre de 9 eneboligene som det viste seg å være marked for. Alternativt måtte alle inngåtte kontrakter med kjøpere kanselleres.*

*Arbeid med grunnarbeider og teknisk infrastruktur pågår nå for fullt. Eneboligene bygges for overtakelser etter sommeren 2020. Tilstøtende byggeområder innenfor reguleringsplanen gjøres delvis byggeklare ved bruk av overskuddsmasser i feltet.»*

Møtet med planavdelingen ble avholdt 23.05.19.

### • Tilbakemelding fra kommunen i e-post 04.02.20

Planenheten har sendt følgende svar til Nedenes Vekst AS i e-post 04.02.20:

*«Vi har nå fått diskutert saken deres.*

*I kommuneplanutvalget 22. januar ble to forhold tatt opp:*

- *Endring av boligtyper*
- *Endring av standard på snarvei*

Utvalget var positiv til begge deler.

Senere ble de mer formelle spørsmålene om prosess tatt opp i internt planmøte.

- Vi mener at endringen kan gå som en mindre endring og ikke som en full planprosess, gitt at bebyggelsen fremdeles beholdes tett (altså ikke store enebolig tomter).
- Justering av rekkefølgekrav mener vi er ok. LEK1, parkering, sykkelparkering og renovasjon kan knyttes til antall boliger som skissert i oversendelsen.
- Når det gjelder regulering av stiene mener vi det primære er at innbyggere er sikret adkomst til grøntområdene og toppen fra Påskeveien også gjennom anleggsperioden. Akkurat hvor denne adkomsten skal være kan jo justeres gjennom anleggsperioden, men at turgåere er sikret trygg adkomst f.eks. ved hjelp av anleggsgjerder. De gjorde noe tilsvarende da de holdt på med uteområdene ved Grimstad bibliotek. Så må jo selvsagt stiene etableres som vist i plankartet når tilgrensende områder er ferdige. Får dere til en grei formulering på en slik bestemmelse?

Siden endringene er omfattende så er det viktig for oss at dere legger ved gode forklaringer og illustrasjoner når dere varsler endringen. Dette gjelder særlig gangveien ned til butikken og type bebyggelse. Her tenker vi bred varsling, med brev til både naboer som ble varslet under regulering og Fylkesmannen og fylkeskommunen.»

- **Ny henvendelse til kommunen i e-post 30.03.20**

Nedenes Vekst AS skriver følgende i e-post 30.03.20 til planenheten:

«Vi har nå laget vårt forslag til alternativ utnyttelse for B1 og B2 på Påskedagsheia.

Forslaget omfatter:

B1.1 – 3 x enebolig 128 m<sup>2</sup> BRA - dobbel garasje/ carport

B1.2 – 4 x enebolig i kjede 128 m<sup>2</sup> BRA - 2 stk. med enkel garasje og 2 stk. med dobbel garasje

B1.3 – 10 x leilighet (4-manns- og 6-mannsbolig) Gjennomsnitt 65 m<sup>2</sup>

B1.4 – 4 x enebolig i kjede – 128 m<sup>2</sup> BRA - dobbel garasje/carport

B1.5 – 6 x townhouse 160 m<sup>2</sup> BRA - integrert garasje. Disse kan evt. deles i 3 og 3. Her har vi tatt «innspill» fra Geir i møtet med dere og forsøker med smale/høye bygg.

Totalt ca. 27 enheter fordelt på ulike boligtyper, hovedsakelig innrettet mot barnefamilier.

Alle areal er BRA og ekskludering garasje/ carport.

Kan dere gi en tilbakemelding på denne skissen, eventuelt at vi kan ta et kort møte på teams i løpet av uka. Deretter vil vi ferdigstille endringsforslaget for utsendelse.»

- **Ny tilbakemelding fra kommunen i e-post 01.04.20**

Planenheten skriver følgende i e-post 01.04.20 til Nedenes Vekst AS:

«Skissen ble tatt opp under eventuelt på kommuneplanutvalgets møte i dag. De var positive, så da kan dere fortsette.

Om dere vil se behandlingen ligger den også tilgjengelig på nettsiden i opptak.

Da det er en ganske omfattende endring (til å være en liten endring) anbefaler vi å ha en bred annonsering.»

Bildet under viser skissen som ble lagt fram i kommuneplanutvalget.



Illustrasjon framlagt i kommuneplanutvalget i møte 01.04.20

- **Høring**

Forslag datert 04.05.20 ble sendt ut på høring til naboer, kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen ved brev/e-post 05.05.20, med uttalefrist 26.05.20. Planforslaget er justert etter høring, med revisjonsdato 28.05.20.



## 4. FORSLAG TIL ENDRINGER

### 1.1. Generelt

Forslaget omfatter områdene B1.1 – B1.5 i gjeldende detaljregulering, samt flere endringer i bestemmelsene for hele planområdet. Traséen for gangveien ned til forretningssenteret er flyttet og kravene til standard redusert for å tilpasse anlegget bedre til det bratte terrenget (naturområdet) ned fra Påskedagsheia.

Som følge av endrede boligtyper og et færre antall boenheter reduseres i noen grad behovet for fellesanlegg (gjesteparkering, renovasjonsanlegg mv) og felles uteoppholdsområder – og tidspunktet for gjennomføring av anlegg kan forskyves.

Forslaget om endring gjelder i hovedsak:

- o Blokkbebyggelse i områdene B1.1 – B1.5 tas ut og erstattes med småhusbebyggelse. Antall boenheter reduseres fra mellom 66 og 88 til mellom 24 og 38 (33 og 47 medregnet eneboligene i områdene B1.6. og B1.7).
- o Som følge av endring av boligtyper og utnyttelse, er fellesområder f\_UT1 – f\_UT2 tatt ut. Område f\_UT3 er opprettholdt.
- o Gangvei o\_G1 ned mot forretningsområdet er tatt ut og erstattet med en sti/turvei, med redusert krav til standard og bredde. Bredden reduseres fra 3,5 m til min. 1,5 m, og maks tillatt stigning fra 1:8 til 1:6 («trillestandard»). Dermed kan traséen flyttes og tilpasses vesentlig bedre til det skrånende terrenget i området. Det er ikke et krav om at traséen skal kunne brøytes, og behovet for rekkverk bortfaller.
- o Felles parkeringsplasser f\_P2 og f\_P3 er tatt ut. Parkering for bebyggelsens behov dekkes på egen tomt og i område f\_P1.
- o Vei høyder for vei o\_KV2 er justert ved at høydebrekket er flyttet noe mot nordøst. Hensikten er å oppnå en jevn nedtrapping av bebyggelsen på hver side mot sydvest.
- o Rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av lekeområde f\_LEK1 samt etablering av felles parkering f\_P1 og renovasjonsanlegg er justert. Ved at området bygges ut med færre enheter samtidig, kan etablering av felles nedgravde renovasjonsanlegg og felles parkeringsplasser utsettes noe og krav til ferdigstillelse knyttes opp mot antall boenheter.

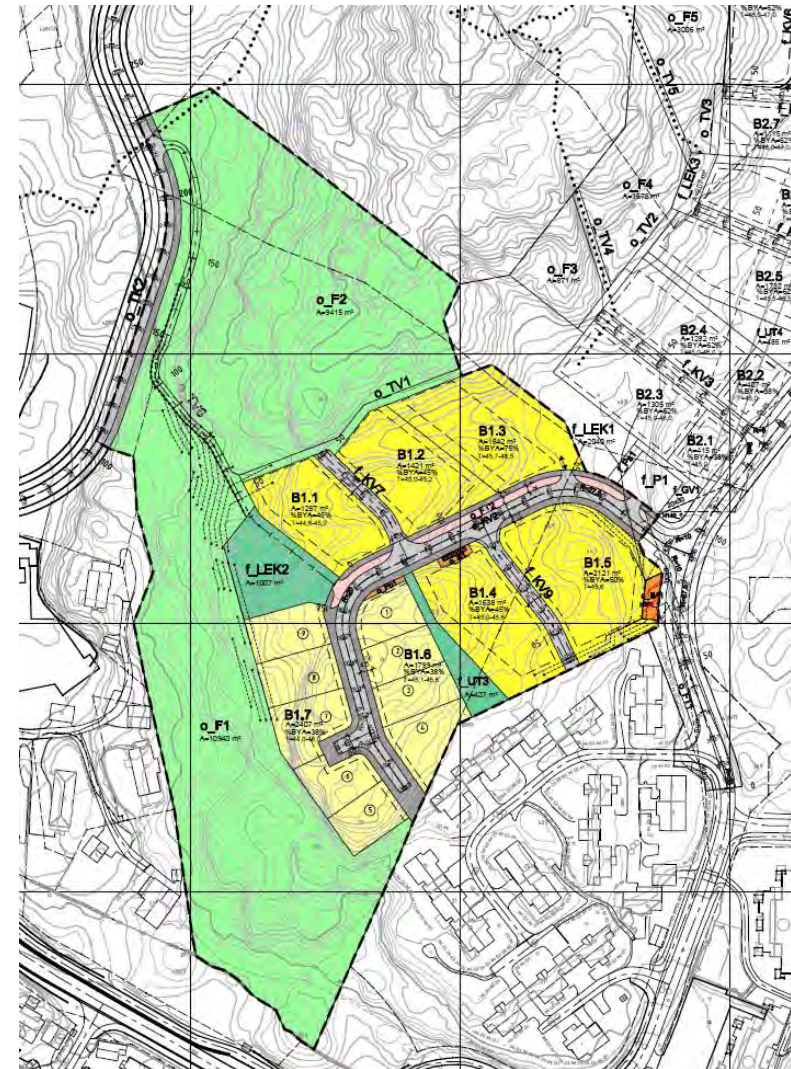
### 1.2. Kort beskrivelse av revidert planforslag

#### • Planområdet

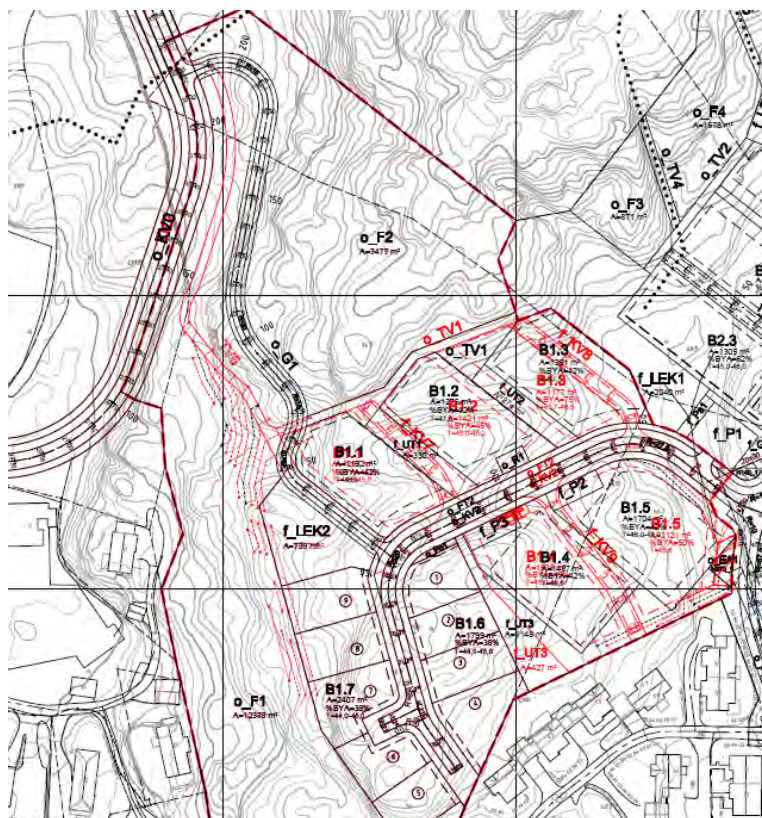
Planforslaget omfatter område B1 med tilhørende atkomstvei o\_KV2 og friområdene syd for område B1.

Bildet under viser plankartet for endringsforslaget og et bilde med sammenstilling av gjeldende og nytt plankart (uten farger). Som dette bildet viser er yttergrensene for boligområdene i stor grad opprettholdt, men med avvik i områdene B1.4 og B1.5.

Ved revisjon 28.05.20 er felles atkomst f\_KV8 i område B1.3 tatt ut og erstattet med avkjøringspil. Bakgrunnen for dette er at det planlagte leilighetsbygget alternativt kan «bytte plass» med rekkehusene i område B1.5.



Plankart for Påskedagsheia – endring område B1 (plankart revidert 28.05.20)



Sammenstilling av gjeldende og forslag til revisjon (endringer med røde streker) – plankart datert 04.05.20

#### • Bebyggelsen

Tillatt bebyggelse er regulert med noe fleksibilitet mht. valg av boligtyper og antall, tilsvarende som i område B2. Hensikten er å kunne skreddersy boligtype og -størrelse best mulig til markedet til enhver tid, og dermed kunne bygge ut området sammenhengende med en kortest mulig utbyggingsperiode, og i tillegg unngå å søke om reguleringsendring hvis behovet for å bytte av boligtyper oppstår underveis i utbyggingen.

Ve- og terrenghøyder er prosjektert slik at bebyggelsen avtrappes jevnt mot sydvest for å oppnå best mulig sol- og utsiktsforhold. Det er også gitt mulighet for en høy bebyggelse i 3 etasjer i de to «bakerste feltene» på hver side av atkomstveien.

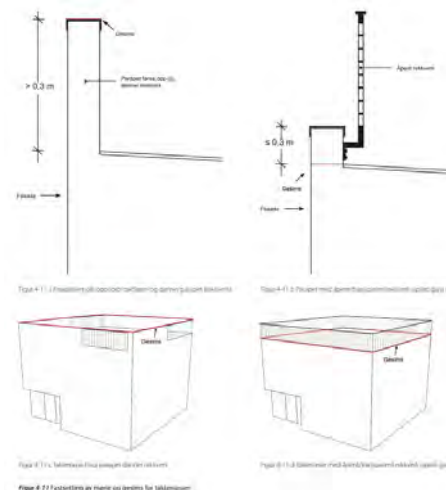
Tillatt antall og type boliger er satt opp slik i forslaget til reviderte bestemmelser:

| Område | Boligtype                                  | Min.   | Maks.  |
|--------|--------------------------------------------|--------|--------|
| B1.1   | Eneboliger, kjede-/rekkehus                | 3      | 4      |
| B1.2   | Eneboliger, kjede-/rekkehus                | 3      | 6      |
| B1.3   | Leilighetsbygg (alt. rekkehus i 3 etasjer) | 10     | 18     |
| B1.4   | Eneboliger, kjedehus                       | 3      | 4      |
| B1.5   | Rekkehus i 3 etasjer (alt. leilighetsbygg) | 5 (10) | 6 (18) |
| Sum    |                                            | 24     | 38     |

Bestemmelsene gir mulighet for at leilighetsbygg som primært er tenkt plassert i område B1.3, kan «bytte plass» med rekkehus i 3 etasjer i område B1.5.

De ulike boligtypene er nærmere definert i bestemmelsene. «Rekkehus i 3 etasjer» kan ha inntil 3 etasjer med tillatt høyde 10 m i hoveddelen og et mellombygg i 2 etasjer ev. med takterrasse, med tillatt høyde 7,5 m (til gesims). Denne boligtypen, omtalt som «townhouse», er illustrert med eksempelbilder på de neste sidene. Boligene har som regel et stort boareal (> 150 m<sup>2</sup> BRA) med garasje integrert i boligen, men har likevel en relativt liten grunnflate – og er svært arealeffektive.

Leilighetsbygget kan ha inn til 3 boligetasjer og maks høyde 10 m. Øvrig bebyggelse kan ha inn til 2 etasjer med maks høyde 8,0 m, som i gjeldende bestemmelser for område B2.



Alle bygningshøyder er regnet fra ferdig opparbeidet terreng.

Høydene for ferdig opparbeidet terreng er angitt på plankartet innenfor hvert av områdene, med et høyeste og laveste nivå som tar hensyn til nødvendig fall innover mot atkomstveien for overvann og avløp.

Høyder for bygg med takterrasse er definert i veileder H-2300 B som bildet viser.

Bildet under viser illustrasjon av en utbyggingsløsning som nytt planforslag gir mulighet for og som pr. i dag er den mest aktuelle.

Illustrasjonen inneholder:

- B1.1 3 store frittliggende eneboliger med dobbelt garasje/carport, ev. med terrasse på taket.
- B1.2 4 kjedehus i 2 etasjer, 2 stk. med enkel garasje/carport og 2 stk. med dobbel garasje/carport, ev. takterrasse på taket.



- B1.3 Leilighetsbygg i 2 eller 3 etasjer med fra 10 til 18 leiligheter, med utendørs parkering (ev. i carport) i tillegg til ev. åpne plasser under bebyggelsen.
- B1.4 4 kjedehus i 2 etasjer med dobbel garasje/carport, ev. med terrasse på taket.
- B1.5 6 «rekkehus i 3 etasjer» (townhouse) med terrasse på taket over mellombygget.

Løsningen inneholder til sammen mellom 27 og 35 boenheter avhengig av antallet i leilighetsbygget. Se også illustrasjoner i kapittel 5.



Illustrasjon – hovedløsning (illustrasjon Rambøll)

Planen stiller krav om at eneboliger i områdene B1.1 – B1.5 skal ha et minimum boareal i BRA på 125 m<sup>2</sup>.

Bildet under viser en alternativ løsning hvor leilighetsbygget i område B1.3 er byttet med rekkehusene i område B1.5, som bestemmelsene til planen gir mulighet for. Denne løsningen gir 1 færre boenheter (5 rekkehus i stedet for 6).



Illustrasjon – alternativ løsning (illustrasjon Rambøll)

Illustrasjonene under viser eksempler på leilighetsbygg og kjedehus, som det er aktuelt å benytte ved utbygging av Påskedagsheia.



Eksempelbilde - leilighetsbygg i 2 etasjer + loftsetasje





Eksempelbilde - kjedehus med takterrasse over mellombygget

Bildene under viser eksempler på rekkehus i 3 etasjer («townhouses») som planforslaget gir mulighet for at kan oppføres i område B1.3 eller B1.5.



Eksempelbilde – rekkehus i 3 etasjer (townhouse) med flatt tak

side 17 av 27



Eksempelbilde – rekkehus i 3 etasjer (townhouse) med skråtak



Eksempelbilde – rekkehus i 3 etasjer (townhouse) med flatt tak

Forslaget til ny regulering gir mulighet for at bebyggelsen kan ha både flatt tak og skrå-/saltak, men med et enhetlig uttrykk innenfor hvert av delområdene.

- **Byggegrenser, områdeavgrensninger, utnyttelsesgrad mv.**

I gjeldende regulering er byggegrensene tilpasset en bebyggelse med blokker i områdene B1.1 – B1.5. Ny løsning med småhusbebyggelse forutsetter at en høyere utnyttelse av byggeområdene mht. bebygd areal.

I planforslaget er byggegrensen mot vei justert og tilpasset ny bebyggelsesstruktur. Bildet under viser gjeldende grenser med sort strek og forslag til nye grenser med rød strek. Langs områdene B1.6 og

side 18 av 27

B1.7 er byggegrensene mot vei opprettholdt som i gjeldende regulering. I revidert planforslag er fellesvei f\_KV8 tatt ut og erstattet med avkjøringspil.



Endrede byggegrenser



Sammenstilling

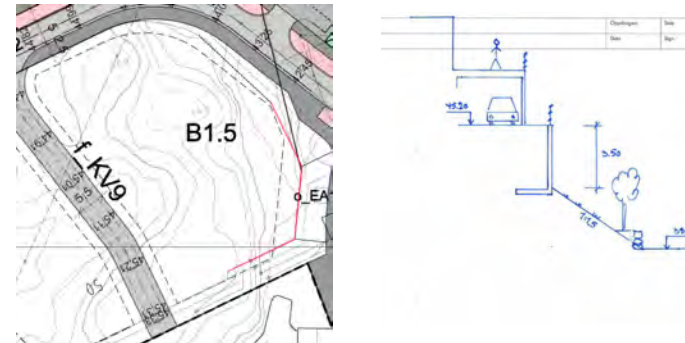
Områdene B1.4 og B1.5 er utvidet med hageareal ut mot plangrensen i syd (mot Fjellheim) og B1.4 er utvidet noe mot vest. Byggegrenser er justert og tilpasset planlagt bebyggelse.

Byggegrensen mot vest er imidlertid opprettholdt for å sikre at de 4 eneboligene i område B1.6 ikke får nye boliger nærmere enn det gjeldende regulering gir mulighet for.

Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse og ny tomteavgrensning sammenstilt med områdegrenser (grønn stiple linje) og byggegrenser (mørk rød stiple linje) i gjeldende regulering.

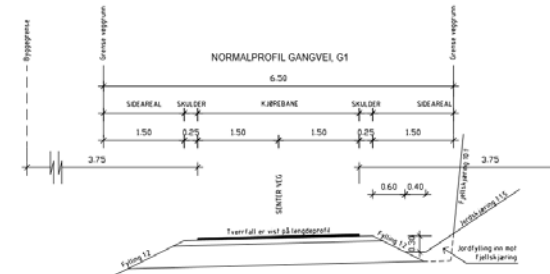
Utnyttelsesgraden i områdene B1.1 – B1.4 er endret fra 42 % BYA til mellom 45 % og 75 %. Tillatt utnyttelse i BYA tilsvarer omtrent utnyttelsen for områdene B2.1 – B2.9, men er justert for varierende tomtearealer.

I område B1.5 er det nødvendig å bygge opp terrenget med en høyere forstøtningsmur og skråning mot «Helselaget». Løsningen er vist på bildet og skissesnippet under. Betongmuren som kan ha en høyde på inn til 3,5 m er markert med rød strek på bildet.



#### • Grønnstruktur

Forslaget til reguleringsendring omfatter omlegging av gangveien fra område B1 ned mot Nedenes forretningscenter.



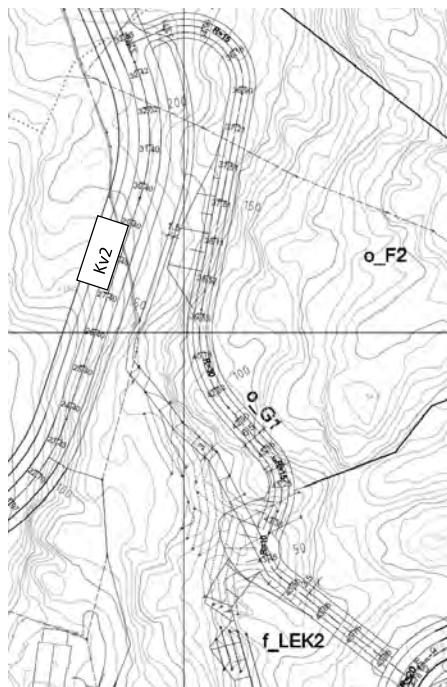
I gjeldende regulering har gangveien standard tilsvarende gang-/sykkelveier, med bredde 3,5 m inkl. skulder (3,0 m asfalt), 1,5 m side-areal (total regulert bredde 6,5 m) og maks stigning 1:8. Traséen er tilrettelagt for helårs bruk med kommunalt vedlikehold.

For å oppnå denne standarden vil anlegget medføre store terrenginngrep i det skrå terrenget opp mot Påskedagsheia, med høye skjæringer og fyllinger. Deler av strekningen må på grunn av kjøring med brøyteredskaper, sikres med veirekkverk. Anlegget vil dermed bli svært synlig og dominerende i det sårbare naturterrenget.

I nytt planforslag er gangveien erstattet med en gruset eller asfaltert sti (turvei) med bredde 1,5 - 3,0 m, og maks stigning 1:6.

Bildet viser en sammenstilling av gangveien o\_G1 i gjeldende regulering og forslag til nye trasé for en sti/turvei, som er svært mye bedre tilpasset terrenget. Stien kan legges nedenfor og under den markerte brinken (v/ pel 100) og dermed i langt mindre grad ødelegge naturen i området.





For å kunne anlegge stien i det bratteste partiet i den søndre delen med anleggsmaskin, må bredden økes til 3,0 m, ev. kan kantene påføres jord slik at ikke hele bredden asfalteres eller gruses.

Stien skal tilpasses regulert vei Tk2 i nord, og midlertidig tilpasses terrenget i kryssområdet.

Stien videre ned til forretningen skal oppgraderes med tilsvarende standard.

Stigning 1:6 gjør at det er mulig å trille en barnevogn eller sykkel («trillestandard»).



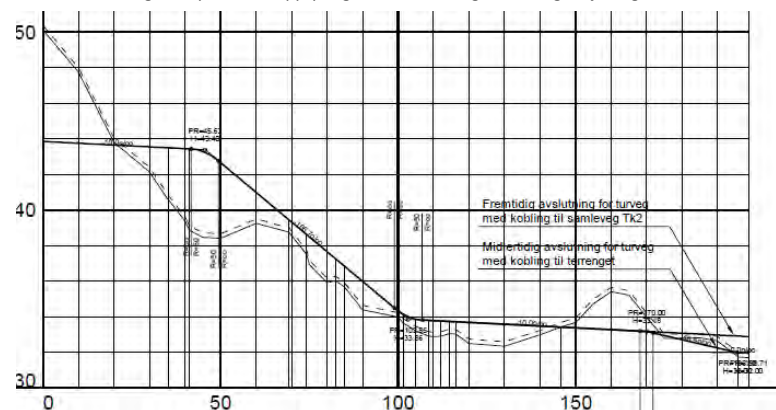
Turveien er regulert fra lekeplass f\_LEK2, med bestemmelser om at veien skal videreføres gjennom lekeplassen med samme standard fram til fortauet langs vei o\_KV2.

Det er stilt krav om at turvei o\_TV6 skal være ferdig før det kan gis brukstillatelse til flere enn 8 boliger i området.

Bakgrunnen for dette er at 7 av de 9 eneboligene skal være ferdig til levering til kunder i august i år. Forslaget om å endre traséen har medført at anleggsarbeidene har måttet utsettes til ny regulering er godkjent, slik at ferdigstillelsen vil bli noe forsinket i forhold til utbyggingen av de 7 første boligene.

side 21 av 27

Bildet under viser lengdeprofil for turveien i ny trasé. At senterlinjen ligger noe «over terrenget» på deler av strekningen, skyldes dels oppfylling i små dalsøkk og for å unngå skjæringer i innerkant.



#### • Tekniske anlegg, atkomstveier og terrengnivåer

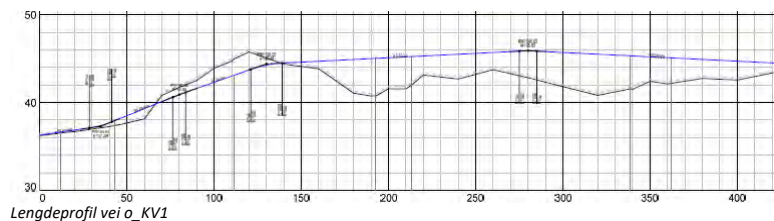
Nytt planforslag medfører ingen endringer av opplegget for tekniske anlegg (vann, avløp, overvannshåndtering). Avløpet fra område B1 føres med selvfall ut gjennom lekeplass f\_LEK2 til eksisterende kommunalt nett syd for området.

For å tilpasse atkomstveien til en stigende tomteplanering mot øst og nye avkjøringspunkter til byggeområdene, er høydebrekket på atkomstvei o\_KV2 flyttet noe mot nord (nærmere krysset med vei o\_KV1) og lengdeprofilen «flatet» noe ut.

Bildet under viser revidert plantegning for veianleggene (uten vei f\_KV9). Lengdeprofilen for vei o\_KV1 er uforandret.

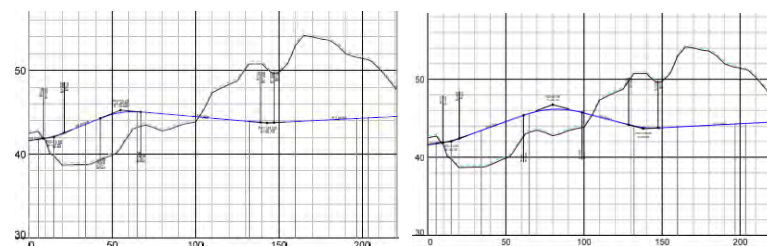


side 22 av 27



Lengdeprofil vei o\_KV1

Bildene under viser justert profil for vei o\_KV2 til venstre og gjeldende profil til høyre.



All bebyggelse i områdene B1.1 – B1.5 skal ha atkomst via nye fellesveier/-anlegg f\_KV7 – f\_KV9. Fellesveiene f\_KV7 og f\_KV8 er regulert ut til turvei o\_TV1, med tilsvarende bestemmelser som for fellesveiene i område B2.

#### • Lekeområder

Lekeområder i planen er opprettholdt med samme størrelse og krav til utstyr. Forslaget til nye bestemmelser gir mulighet for at hovedlekeplassen f\_LEK1 (beregnet for hele boligområdet B1 og B2) kan bygges ut noe senere enn i gjeldende regulering, ved at anlegget må være etablert før det gis igangsettingstillatelse til flere enn 32 boliger (justert fra 35 til 32 ved revisjon 28.05.20).

Lekeplass f\_LEK2 må være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til første bolig i område B1.



Illustrasjon lekeplass f\_LEK2

Lekeplassene er opprettholdt med samme størrelse og krav til standard og utstyr som i gjeldende regulering med vesentlig flere boenheter.

Vi finner derfor ikke grunn til å redegjøre for at kravene til arealdekning i kommuneplanen er innfridd.

Bildet under viser illustrasjon av lekeplass f\_LEK2, med den tidligere gangveien langs grensen mot boligområdet B1.1. Gangveien erstattes med sti/turvei med en mindre bredde.

#### • Felles uteoppholdsområder

Felles uteoppholdsområder f\_UT1 – f\_UT3 ble avsatt som fellesområder ved hver av blokkene. I nytt planforslag er områdene f\_UT1 og f\_UT2 tatt ut. f\_UT3 er redusert fra 1 148 m<sup>2</sup> (medregnet arealene syd for B1.4 og B1.5 ut til vei o\_KV1) til 427 m<sup>2</sup>. Illustrasjonsplanen fra Rambøll viser en mulig opparbeidelse av området.



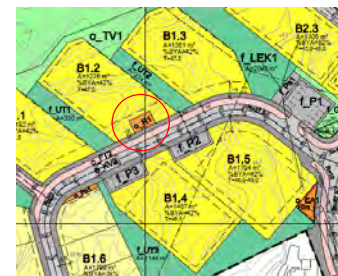
Uteoppholdsområder f\_UT1 – f\_UT3 i gjeldende regulering



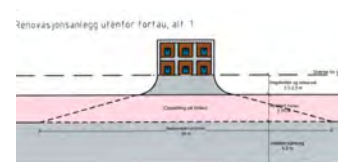
Illustrasjon Rambøll

#### • Renovasjon og post

I gjeldende regulering er det avsatt ett område for nedgravd anlegg i område B1. Anlegg o\_R1 er i gjeldende plan beregnet for samtlige 97 boliger (maks utnyttelse) i området.



Utsnitt av gjeldende regulering



Gjeldende løsning

I forslaget til ny regulering er krav om nedgravde renovasjonsanlegg opprettholdt. I område B1 er avsatt område flyttet til motsatt side av atkomstveien, og utformingen er endret fra anlegg med beholderne i 2 rekker til at alle beholderne plasseres i en rekke langs veien.

Rekkefølgekravet til etablering er endret til at anlegget skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B1.1 – B1.7.

Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R2 for område B2 skal på tilsvarende måte være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B2.1 – B2.9.

Ev. midlertidig renovasjonsløsning for de første 25 boenhetene (dersom ikke utbygger etablerer nedgravd anlegg før første bolig tas i bruk), må baseres på ordinære beholdere for hver bolig (i tråd med gjeldende forskrifter).





Utsnitt forslag til ny regulering

Bildet viser ny løsning for plassering og utforming av renovasjonsanlegg o\_R1.

Området for post o\_Po1 opprettholdes som i gjeldende regulering.

#### • Parkering



Utsnitt av gjeldende regulering

I gjeldende regulering er det avsatt 2 felles parkeringsplasser f\_P2 og f\_P3 for blokkbebyggelsen, med til sammen 12 plasser. Kravet til faste plasser for blokkbebyggelsen er satt til 1,0 pr. boenhet forutsatt dekket i p-kjeller under hver av blokkene.

I nytt forslag er disse parkeringsplassene tatt ut, med tanke på at all besøksparkering dekkes på egen tomt og i tillegg i område f\_P1. Ved revisjon 04.50.20 er det satt krav om at f\_P1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 35 boenheter (rettet til 32 boenheter ved revisjon 28.05.20).

I revidert planforslag er kravet til parkering for småhusbebyggelse (alle andre boligtyper enn frittliggende eneboliger) foreslått endret fra 1,5 til 1,25 plasser pr. boenhet.

#### • Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene for hele området er justert og tilpasset ny bebyggelsesløsning i område B1. Dels som følge av noe færre boenheter med mulighet for en mer gradvis utbygging av er flere av rekkefølgebestemmelsene for etablering av anlegg og tiltak knyttet til antall boenheter.

Bestemmelsene som er foreslått knyttet til antall boenheter er gjengitt under:

- Lekeplass f\_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til flere enn 35 boliger innenfor planområdet. Endret til 32 boliger ved revisjon 28.05.20.
- Turvei o\_TV6 og stien videre til Nedenes forretningssenter skal være ferdig opparbeidet iht. kravene i punkt 4.3.2, før det kan gis brukstillatelse til flere enn 8 boliger innenfor planområdet.
- Parkeringsplass f\_P1 og sykkelparkering f\_Ps1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 35 boliger innenfor planområdet. Endret til 32 boliger ved revisjon 28.05.20.
- Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B1.1 – B1.7.
- Anlegg for renovasjonsinnsamling o\_R2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor områdene B2.1 – B2.9.

## 5. KORT OPPSUMMERING

Forslag til endring innebærer en reduksjon i antall boenheter i område B1 på mellom 44 og 50 boenheter. Endringen fra blokkleiligheter til småhusbebyggelse vil imidlertid fange opp et større marked og vil være mer rettet mot barnefamilier.

For omgivelsene og nabobebyggelsen vil nedskalering av bygningsvolumer og reduksjon i antall boenheter medføre mindre ulemper for den nærmeste bebyggelsen i forhold til innsyn, utsiktsforhold, tap av sol mv. Trafikken inn til området fra fylkesveien vil bli vesentlig mindre.

3D-bildene under viser av planlagt bebyggelse iht. gjeldende regulering og planlagt bebyggelse (volumstudier) iht. forslaget til ny regulering.



Planlagt bebyggelse iht. gjeldende regulering



Planlagt bebyggelse iht. forslag til ny regulering



*Planlagt bebyggelse iht. forslag til ny regulering*

Snittene under viser på samme måte gjeldende og ny situasjon.



*Snitt – planlagt bebyggelse etter gjeldende regulering*



*Snitt – planlagt bebyggelse etter forslag til ny regulering*



\*\*\*\*\*



# Skogen

Nabolaget Natvig - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Nedenes Kiwi<br>Linje 101, 1924 | 4 min  | 0.3 km |
| Stoa stasjon<br>Linje 53        | 9 min  | 7 km   |
| Kristiansand Kjevik             | 43 min |        |

## Skoler

|                                                      |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|
| Nedenes skole (1-10 kl.)<br>400 elever, 20 klasser   | 11 min | 0.9 km |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever           | 10 min | 9 km   |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 13 min | 7.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|              |       |
|--------------|-------|
| Kiwi Nedenes | 3 min |
|--------------|-------|

«Flott sted, fine folk :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

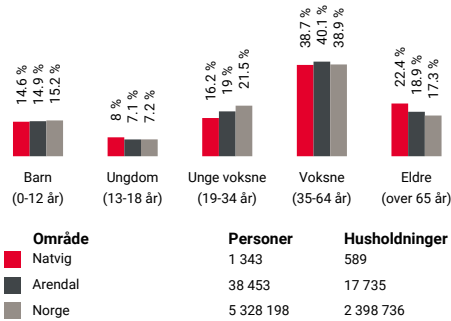


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                                    |        |        |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Nedenes barnehage (0-6 år)<br>52 barn, 3 avdelinger                | 9 min  | 0.7 km |
| Nedenesåsen familiebarnehage (0-6 år)<br>10 barn, 1 avdeling       | 11 min | 0.9 km |
| Natvigheia foreldrelagsbarnehage (0-6 år)<br>54 barn, 3 avdelinger | 21 min | 1.7 km |

## Dagligvare

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Kiwi Nedenes      | 4 min |
| Rema 1000 Nedenes | 6 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



3. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 89/100



Gateparkering  
Lett 89/100

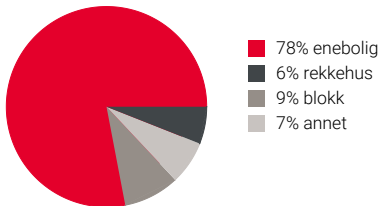


Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

|                                                                                                                                                                          |        |                                                                                     |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  Nedenes barne- og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolleyball | 11 min |  | 0.9 km |
|  Grubenåsen aktivitetsområde<br>Fotball, sandvolleyball                               | 12 min |  | 0.9 km |
|  SKY Fitness Fevik                                                                    | 6 min  |  |        |
|  Friskis & Svettis Arendal                                                            | 8 min  |  |        |

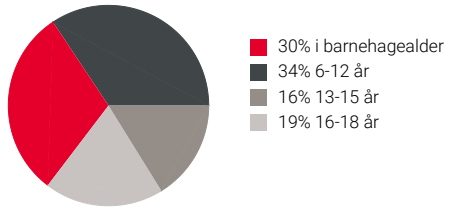
## Boligmasse



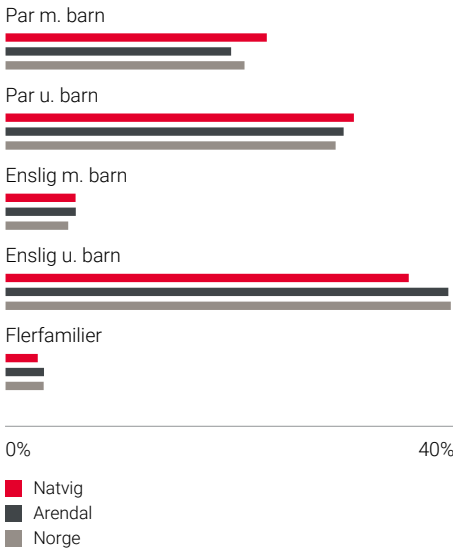
## Varer/Tjenester

|                  |       |
|------------------|-------|
| Fevik Senter     | 6 min |
| Apotek 1 Nedenes | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

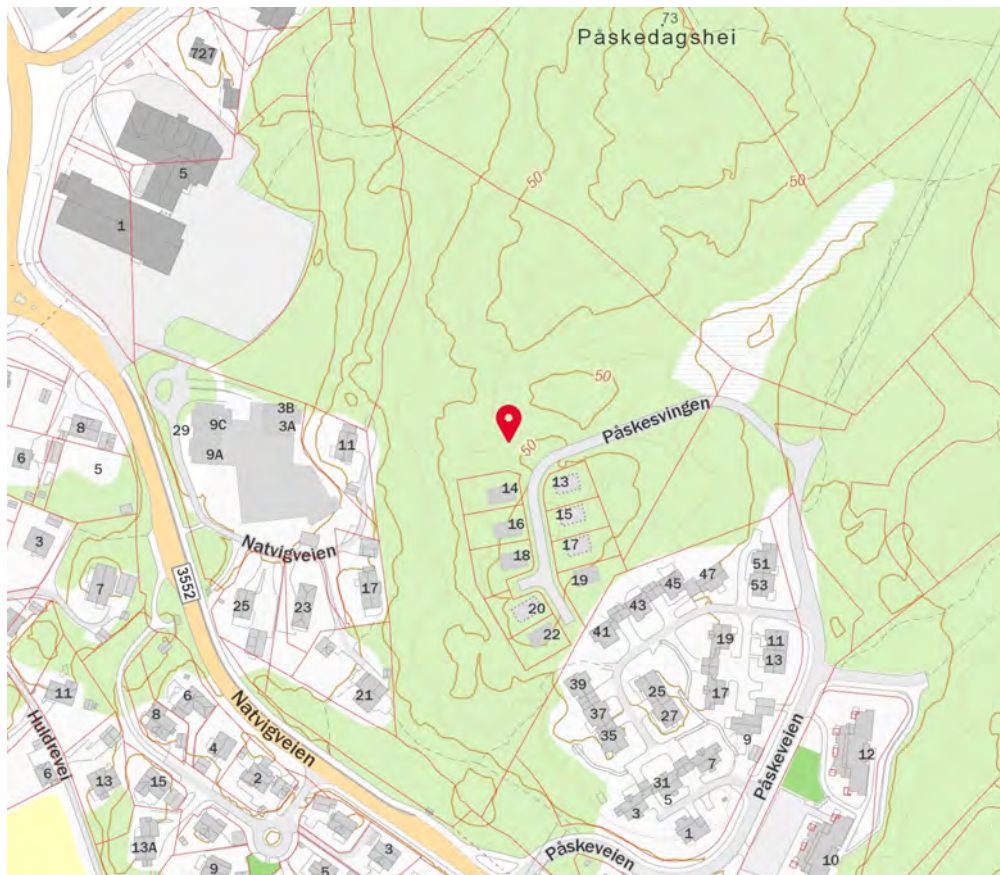
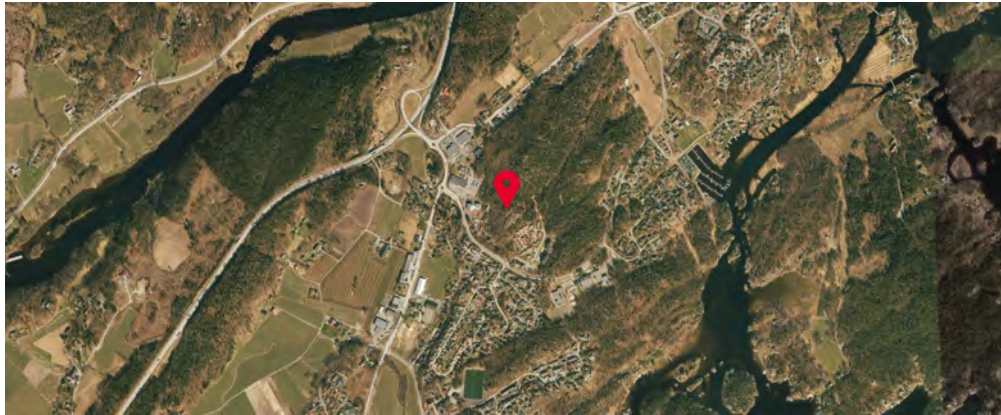


## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 34%   |
| Ikke gift     | 45% | 53%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og siltene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. Påforespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på fle e eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe fle e enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.