

Tomannsboliger

Nedenes, Arendal

Vestre Nedenes BK3



OBOS Block Watne gir deg muligheter

Når vi bygger boliger, ønsker vi å gi mennesker muligheten til å oppfylle boligdrømmen. Kjøper du en bolig fra oss, kjøper du fra en trygg leverandør som bygger for trivsel. Derfor bygger vi ikke bare boliger, vi bygger nabolag. Vi har OBOS-konsernet i ryggen. Det betyr at du får alle fordelene med medlemskap og forkjøpsrett under salgsstart på våre boliger. Meld deg inn i OBOS i dag, og opplev alle mulighetene du også.

OBOS Block Watne
Bygger muligheter

Kontaktinformasjon

OBOS Block Watne Agder
Skibåsen 42A, 4636 Kristiansand

Sørmegleren AS
Eiendomsmegler MNEF
Tor Jan Endresen
torjan.endresen@sormegleren.no
40 40 80 21

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Sofie Teistedal Fure
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no
98 42 03 62







**Tenk deg følelsen når du vrir om
nøkkelen til din splitter nye bolig for
alle første gang.**

Du går inn i gangen, inn over gulvet i stua og stikker hodet inn på kjøkkenet. Du stryker hånden over benkeplaten, og konstaterer at alt fra skaplass til komfyr og fliser er som avtalt.

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne så får du en moderne bolig med god standard, bygd med basis i solid norsk håndverkstradisjon. Vi jobber målrettet for at våre boliger skal tilfredsstille både dagens og morgendagens krav til standard. Slik har vi oppfylt boligdrømmer over hele landet i flere tiår, og det skal vi fortsette med.

Et gjennomtenkt boligprosjekt handler om så mye mer enn selve boligen. Det handler minst like mye om å bygge gode nabolag. Derfor legger vi i OBOS Block Watne betydelig vekt på å utvikle omgivelsene rundt din nye bolig. Våre boligprosjekter skal ha godt samspill med naturen, og vi skal tilrettelegge for sosiale soner hvor beboere kan møtes.

Vi tenker på alt fra beliggenhet, materialvalg, planløsning, transportmuligheter og sikkerhet til det sosiale. Slik skaper vi drømmeboligen. For når vi bygger boliger, skaper vi mer rom for livet.

Benth A. Eik
Administrerende direktør

Innhold

Lettstelte tomannsboliger	6
Kjøkken og bad	8
Fordelene med en ny bolig	9
OBOS Block Watne standard	10
Min side	11
Bo trygt på naturskjønne Engene Platå	12
Nabolagsprofil	16
Situasjonskart	19
Plantegninger	20
Et selskap i OBOS	28
Nøkkelinformasjon	30
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	35



Type bolig
Tomannsboliger



Antall boenheter
10



Innflyttingsklart
Ca. 12 mnd. etter byggestart

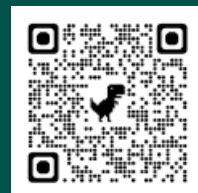


Energimerking
Farge Gul C

En egen ro hele året. Finn deg til rette i en lettstelt tomannsbolig på Vestre Nedenes. Her får du lite biltrafikk, aktivitetspark rett ved, turområder og kort vei til alt du trenger.

Hør OBOS Block Watnes podcast:

En podcastserie om boligdrømmer, byggefelt og ferdighus.



Lettstelte tomannsboliger

Nyt terrasse, carport, og et godt fellesskap i et hyggelig nabolag.

På Vestre Nedenes kan du nå sikre deg et nytt hjem i en av 10 tomannsboliger nær skog og mark. Flytt rett inn med deg og dine i en nybygd, lettstelt tomannsbolig som utnytter plassen godt.

Boligene har BRA på 116 m², og P-rom 111 m². Enten dere er en familie med barn, i etableringsfasen, eller godt voksne, så er dere velkommen på Vestre Nedenes. Det blir lite biltrafikk i nabolaget, som ivaretar naturens ro.

Terrasse, carport, og fem soverom

De 6-roms boenhetene i tomannsboligene går over to plan. Med fem soverom er det plass til hele familien. Rommene kan også gjøres om til kontor, gjesterom, tv-stue, hobbyrom og så videre.

Her blir det carport med egen sportsbod, perfekt til å oppbevare friluftsutstyr og sykler. Vel inne i første etasje leder entréen deg først forbi et teknisk rom. Det blir et bad i første etasje, samt en WC i andre, som er praktisk med flere i hus.

Oppe i 2. etasje ligger en romslig, åpen stue- og kjøkkenløsning. Herfra kan du gå rett ut på terrassen, som ligger over carporten. På terrassen blir det plass til sittegruppe, perfekt for å samles på fine solskinnsdager.

Alt du trenger i nærheten

Her får du to dagligvarebutikker kun en fem minutters kjøretur unna. Det er flere grunnskoler og videregående skoler i nærheten. To barnehager ligger i gåavstand fra nabolaget, og en tredje

er ca seks minutters biltur unna. Med busstopp og togstasjon i nærheten er det lett å komme seg rundt, og vil du se enda mer, tar en tre kvarters kjøretur deg til flyplassen. Vestre Nedenes ligger midt mellom Arendal og Grimstad, slik at du lett kan dra nytte av deres butikk- og kulturtilbud.

Fremtidens løsninger

Din nye bolig vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegg og tak. Det leveres solide vinduer med lavt varmetap og god vindtetting med lav luftlekkasje. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner sikrer en jevn og stabil innnetemperatur i samtlige rom.





Kjøkkenet leveres med lyse, moderne flater.



Åpen stue- og kjøkkenløsning med mye naturlig lys.





Kjøkken og bad fra HTH

Kjøkken og bad er boligens to kanskje viktigste rom. Derfor kommer alle OBOS Block Watnes boliger med stilren kvalitetsinnredning fra HTH.



«Det må kunne gjøres bedre»

Dét var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomsyrrer fortsatt HTH slik det er i dag. I solid håndverkstradisjon leverer de den førsteklasses kvaliteten og elegansen som er så sterkt assosiert med dansk design, til gode konkurransedyktige priser. Kjøkkene bygges med omtanke for både mennesker og miljø, og er sertifisert av Dansk Inneklima Mærkning.

Det moderne liv krever sitt kjøkken

HTHs kjøkken er bygget for det moderne liv. Kvaliteten er gjennomtestet, med nyskapende detaljer og lekker design som innbyr til bruk og innfrir alle praktiske behov. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag. Dette er boligens knutepunkt.

Hvitevarer fra Siemens

Kjøkkeninnredningen kommer med ferdig integrerte hvitevarer fra den anerkjente kvalitetsleverandøren Siemens.

Bad som gjør hverdagen enklere

Badet er en blanding av komfort og funksjon. Det moderne liv krever velvære, og med baderom fra HTH får du et smakfullt og komfortabelt bad med gode moderne løsninger. Her blir det godt å både starte og avslutte dagen.

Du kan velge blant baderomsinnredning i fem ulike farger til samme pris. Innredningen leveres av HTH med skuffeseksjon, nedfelt vask og speil med innfelt lys.

Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet leveres i herdet glass. Badet har varme i gulvet og både gulv og vegger er flislagt.

Fordelene med en ny bolig

Kjøper du ny bolig fra OBOS Block Watne får du et hjem hvor det er lagt vekt på en gjennomgående god standard.

Å flytte inn i en nøkkelferdig bolig fremkaller følelsen av noe som er gjennomtenkt og av solid kvalitet. Det er trygt og oversiktlig å velge en helt ny bolig fra OBOS Block Watne, hvor du blant annet får:

Kvalitetsparkett

Vakkert og helt naturlig: gulvet er et sentralt element i en gjennomtenkt interiørstil. Ditt nye hjem kommer med 15 mm parkett fra Kährs i hvitlaseret eik i alle tørre rom.

Waterguard – vannstoppesystem

Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør — en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

Ferdigmalte vinduer og dører

Alle dører og vindusrammer leveres ferdig fabrikk malt. Dette gir økt holdbarhet på malingen som betyr at det tar lenger tid før du må finne frem malingskosten.

Gjennomtenkt planløsning

Våre arkitekter tegner gode og gjennomtenkte planløsninger tilpasset en moderne levemåte. I dag ønsker vi oss åpne løsninger og store rom, og OBOS Block Watnes boliger er utformet slik at du får en optimal løsning.

Smarte løsninger

Alle OBOS Block Watnes boliger vil ha balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det sikrer maksimal energibesparing, noe som er til glede for både mennesker og miljø. Boligen leveres naturligvis også med fiberoptisk kabel for nett og tv.



Fremtidens membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er fremtidens membranløsning, synonymt med et trygt og vanntett bad. Resultatet er et bad med dokument trygghet og den levetiden du forventer.

Skreddersy ditt nye hjem

Påvirk utformingen av din nye bolig ved å skreddersy både standarder og farger. Hvor store valgmuligheter du har avhenger ofte av hvor langt byggeprosessen har kommet. Noe kan endres, annet kan ikke. Salgskonsulenten informerer deg om hvilke muligheter som finnes for din bolig. Når du har bestemt deg, oppsummeres alt på et bestillingsmøte, og deretter inviteres du til forhåndsbefaring for å sikre at alt blir som avtalt.

Våre samarbeidspartnere

BMI Norge, Dooria, Fjerdingsstad Trevarefabrikk, Flexit, Glava, Grohe, HTH, Kährs, Litex, Norgips, Peisselskabet, Swedoor og Trapperingen.

OBOS

Block Watne standard

**Boligene leveres
nøkkelferdige med
god standard og inne-
holder blant annet:**

- 15 mm parkett i hvitlasert eik på gulvet i alle rom
- Varme i badegulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integrerte hvitevarer fra Siemens
- Induksjonskokeplate med integrert ventilator
- Baderomsinnredning fra HTH
- Grohe kvalitetskraner
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Royalbehandlet kledning
- Treterrasse på bakkeplan
- Utvendig tappekran på bakkeplan
- Fliselagte bad
- Ferdig opparbeidet utomhusareal, plen og asfaltert innkjørsel



Min side

Finn alt om din bolig

Som kunde hos oss får du eksklusiv tilgang til «Min Side»

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne får du full tilgang til din bolig digitalt. Min side er en innloggingsportal på våre nettsider hvor du finner all informasjon om boligen, dokumentene som hører til og fremdriftsplanen som foreligger for dette prosjektet.

Siden vil gi deg større trygghet og et større innblikk i prosessen fra kjøp, til byggeprosessen og hele veien til du overtar boligen. Det tar tid å bygge en bolig fra grunnen av, men med en digital oversikt vil det være enklere for deg å forholde deg til ventetiden som oppstår i en prosess som denne.

Fremdrift

Min side får gode tilbakemeldinger fra våre kunder, både de som bor i samme område som de skal flytte til, og ikke minst de som bor langveis fra. Under fremdrift får du vite hvordan vi bygger din nye bolig fra første spadetak. Her finner du også bilder fra boligen under byggeperioden.

Bruksanvisninger

For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

Reklamasjoner

Som kunde hos OBOS Block Watne har du full reklamasjonsrett i fem år. Oppdager du feil eller mangler i din nye bolig kan du enkelt reklamere for dette via reklamasjonsskjemaet på Min side. Her kan du også følge fremdriften i din sak.

På Min Side kan du

- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos Obos Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil i boligen din
- finne all informasjon om blant annet kjøkkeninnredning, malingsfarger etc.





Bo trygt på naturskjønne Engene Platå

Et nabolag med naturområder,
badeplasser og et rikt aktivitets-
tilbud.

Idylliske Engene Platå ligger høyt og luftig i Arendal kommune. Her ligger det nye nabolaget Engene - Nedeneskollen. Hele platået, med sin naturskjønne plassering, innbyr til en egen ro hele året. Her får du et samfellesskap med folk i alle aldre, med naturskjønne omgivelser rundt deg og med kort vei til alt du måtte ønske i hverdagen.

Området rundt Engene Platå byr på et vell av aktiviteter, eller du kan simpelthen velge deg ro. Fra sofaen er det kort vei til flotte turområder i skog og eng og friluftsliv både sommer og vinter. Fra platået er det kort vei til Hasseltangen hvor du fristes med både kveldsbad og fiskelykke. Du vil også ha flotte badeplasser på sommerstid kun en kort sykkel tur unna.

Kort vei til handel

Det er minst like viktig å ha nærhet til alt det praktiske du trenger i hverdagen. Det får du når du bor på Engene – Nedeneskollen!

Du vil få kort vei til nærmeste dagligvarebutikk. Når du i tillegg har flere butikker på Nedenes og Fevik, så har du det aller meste du trenger bare fire-fem minutter med bil unna ditt eget hjem. Ønsker du mer urbane handel- og servicetilbud tar det i underkant av 15 minutter å kjøre til Arendal og/ eller Grimstad.

Nærmeste busstopp, Vestre Nedenes, ligger like i nærheten. Herfra tar bussen deg videre i retning Arendal, Grimstad og Kristiansand. Det er for øvrig enkel adkomst til E18.



↑
Et fredelig nabolag.

Tilrettelagt for barn

Alle barnefamilier er opptatt av å ha kort og trygg vei til skole og barnehage. Derfor er Engene – Nedeneskollen et perfekt sted å bo. Nærmeste barnehage, barneskole og ungdomsskole er i nær omkrets.

Idrettsanleggene på Nedenes og Fevik er seks minutter unna med bil. Det største idrettslaget i området, Øyestad IF, kan by på bredde tilbud innen fotball, håndball og orientering.

Her blir det godt å bo.



Illustrasjon



Nabolagsprofil

Gnr. 428 / Bnr. 42

Nabolaget Nedenes - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engene kirke	12 min	1 km
Linje 100, 101, N101		
Stoa stasjon	12 min	9.5 km
Linje R50		
Kristiansand Kjevik	46 min	

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.)	6 min	3.6 km
481 elever, 27 klasser		
Asdal skole (1-10 kl.)	9 min	5.6 km
501 elever, 23 klasser		
Arendal International School (Ais) (...10 min		
211 elever, 10 klasser	6.9 km	
Sam Eydes videregående skole	14 min	11.5 km
951 elever		
Arendal videregående skole	16 min	10.4 km
880 elever, 30 klasser		

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

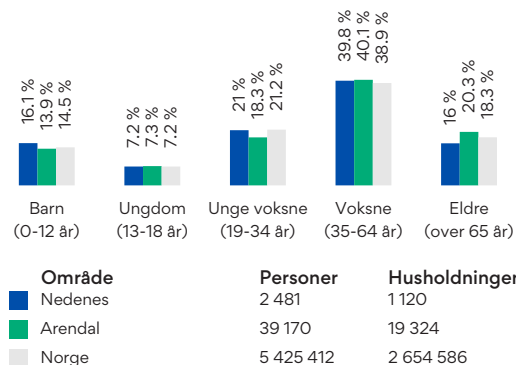
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Engene barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
54 barn		
Solsikken barnehage (1-5 år)	15 min	1.3 km
30 barn		
Nedenesåsen barnehage (1-5 år)	6 min	3.1 km
19 barn		

Dagligvare

Bunnpris Nedenes	4 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.3 km	
Rema 1000 Nedenes	5 min	
PostNord	2.9 km	

Primære transportmidler

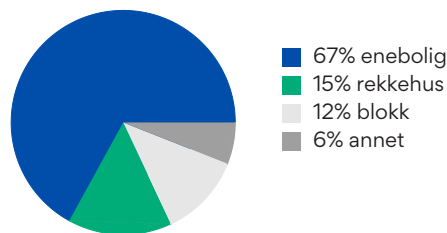
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **Støynivået**
Lite støynivå 94/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Vestre Nedenes - Balløkke 24 min 
Ballspill 2 km
-  Nedenes barne- og ungdomssk... 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand.2.6 km
-  SKY Fitness Fevik 5 min 
-  Friskis & Svettis Arendal 11 min 

Boligmasse



«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

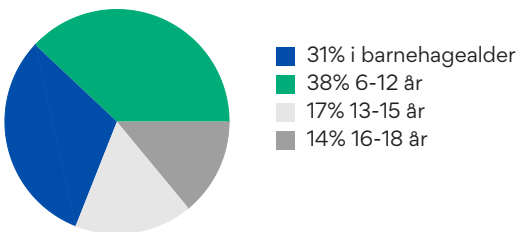
Sitat fra en lokalkjent



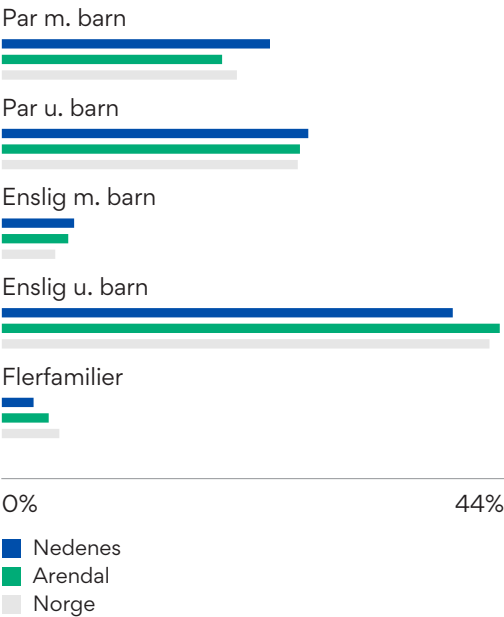
Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 6 min 
-  Apotek 1 Nedenes 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



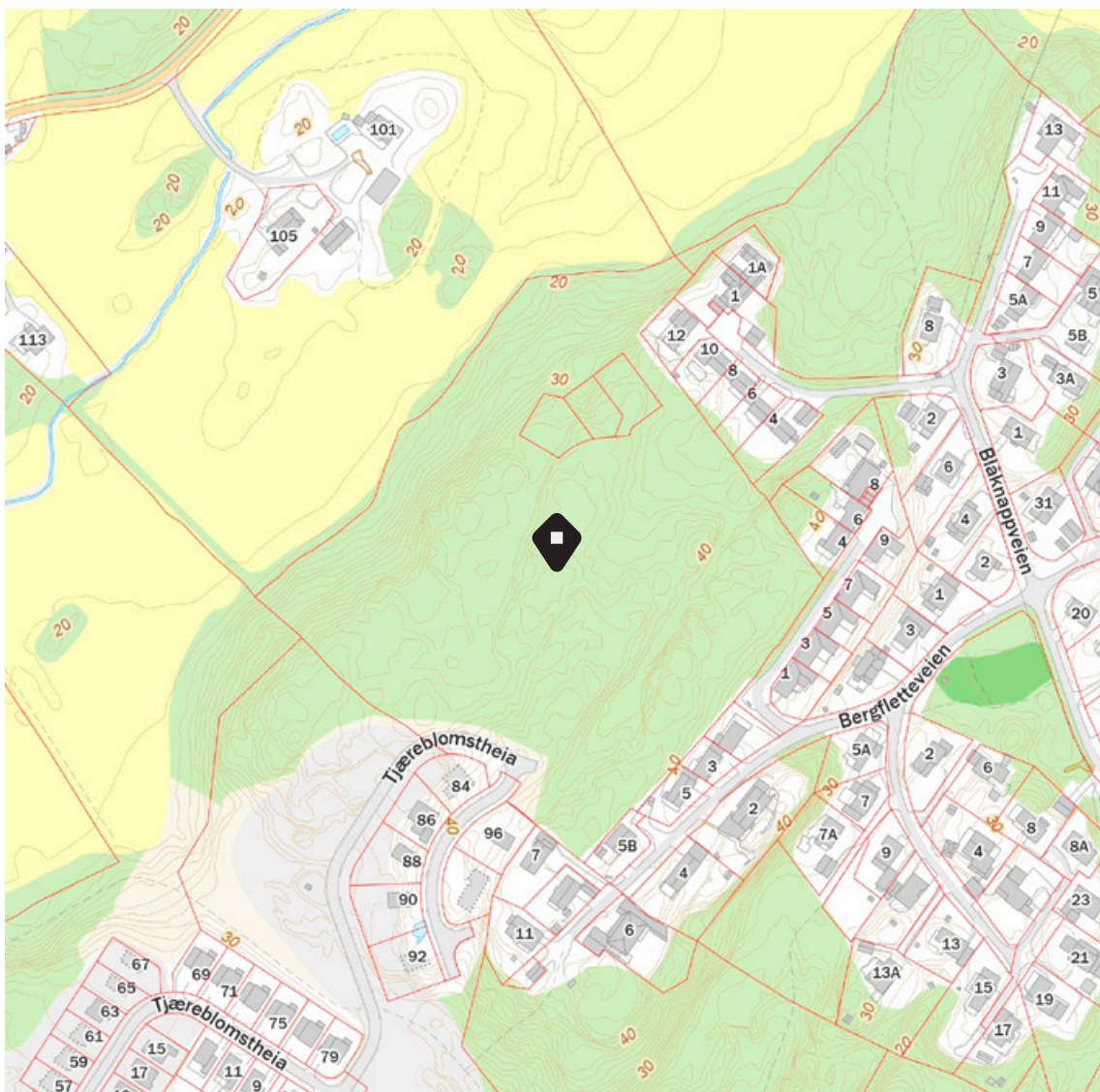
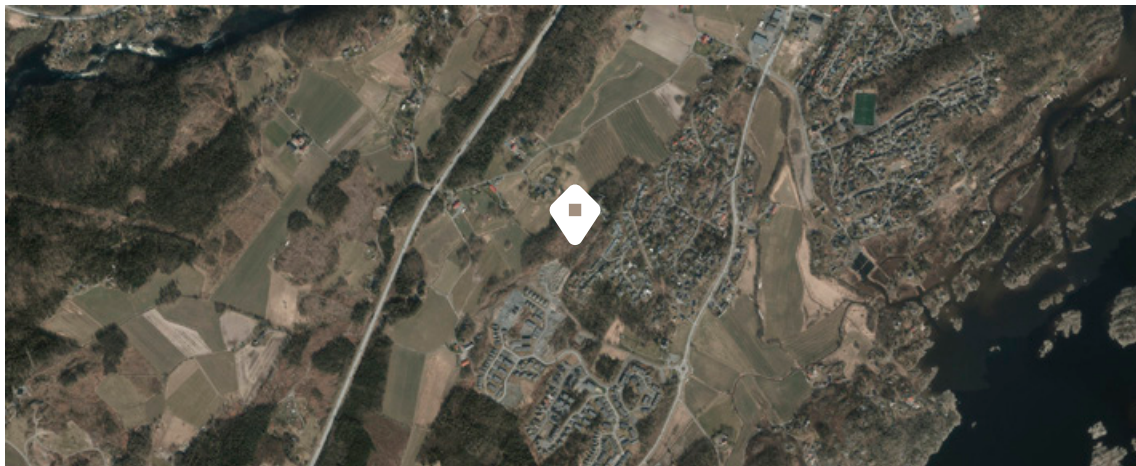
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Nabolagsprofil



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. Finn.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Situasjonskart

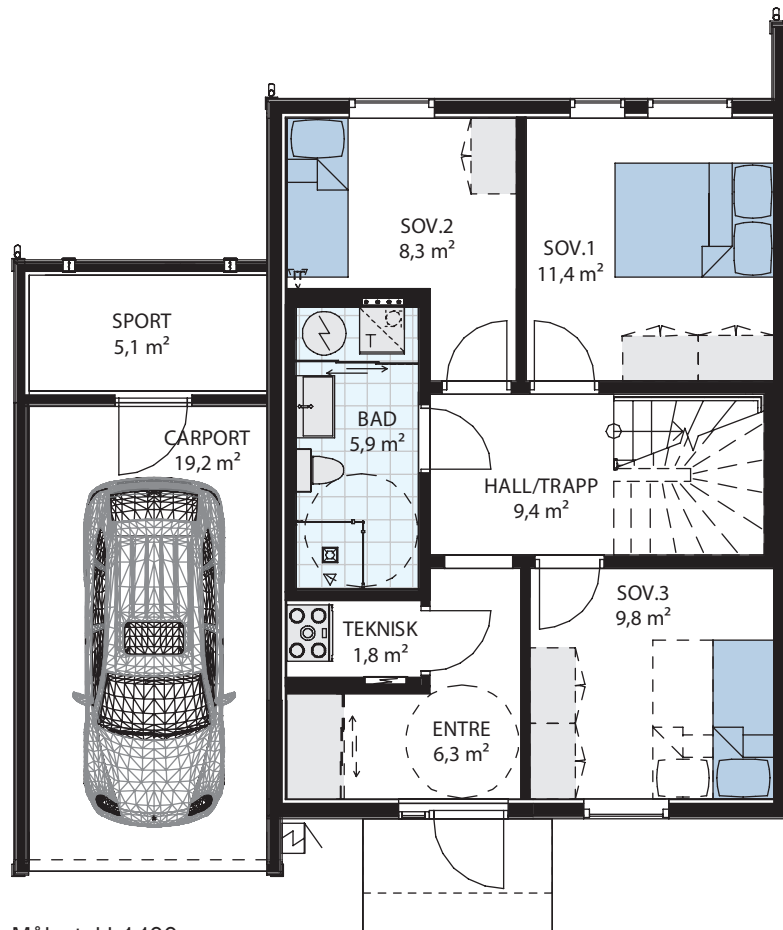


Tomannsbolig

6-roms

1. etasje

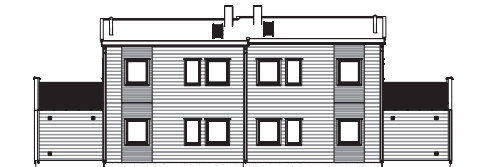
Plantegningen viser
hus 31, boenhet 1.



Boenhet 1



Fasade mot nord-vest

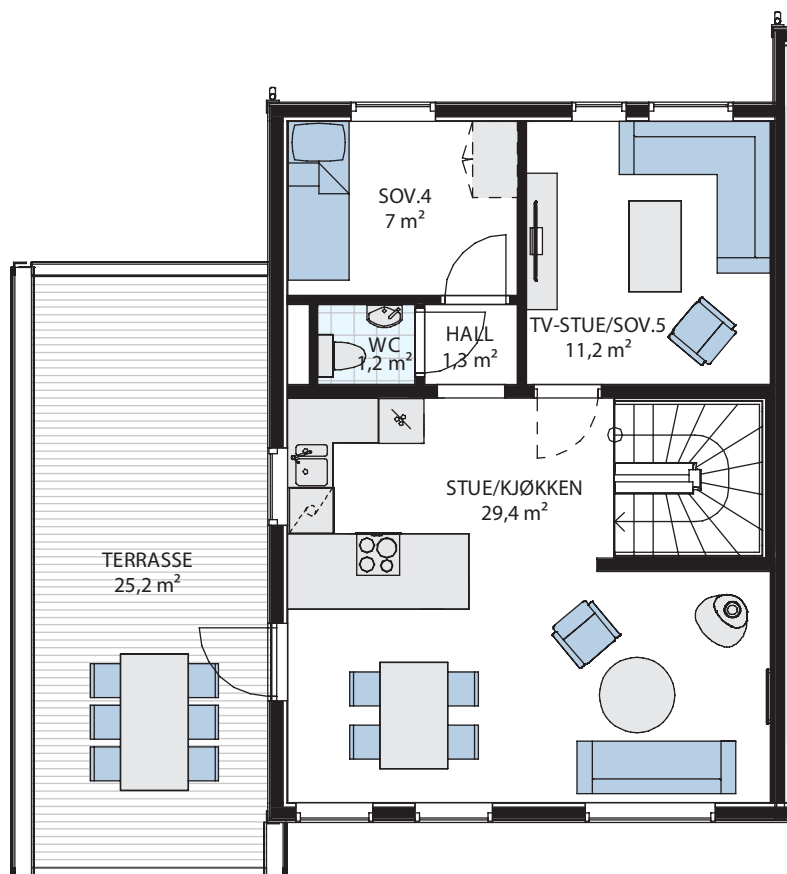


Fasade mot sør-øst

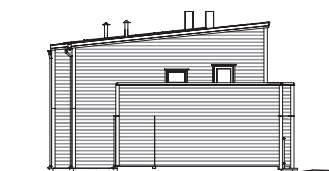
Hus nr: 31 – Boenhet: 1
BRA: 116 m²
P-rom: 111 m²
Etasjer: 2
Soverom: 5

2. etasje

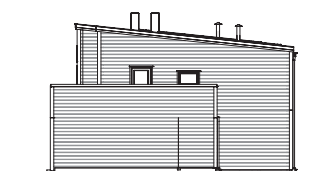
Plantegningen viser
hus 31, boenhet 1.



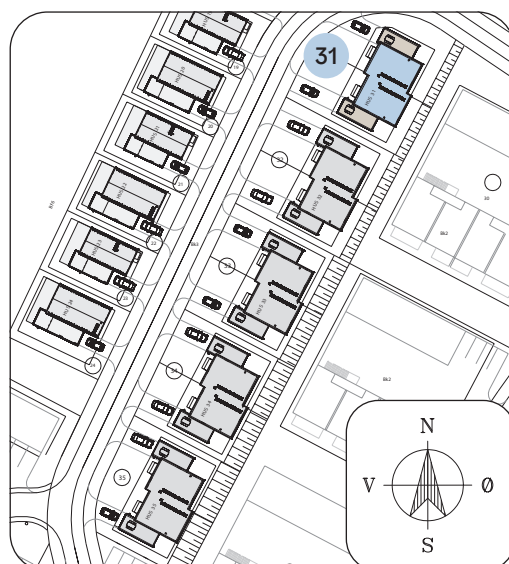
Målestokk 1:100



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest

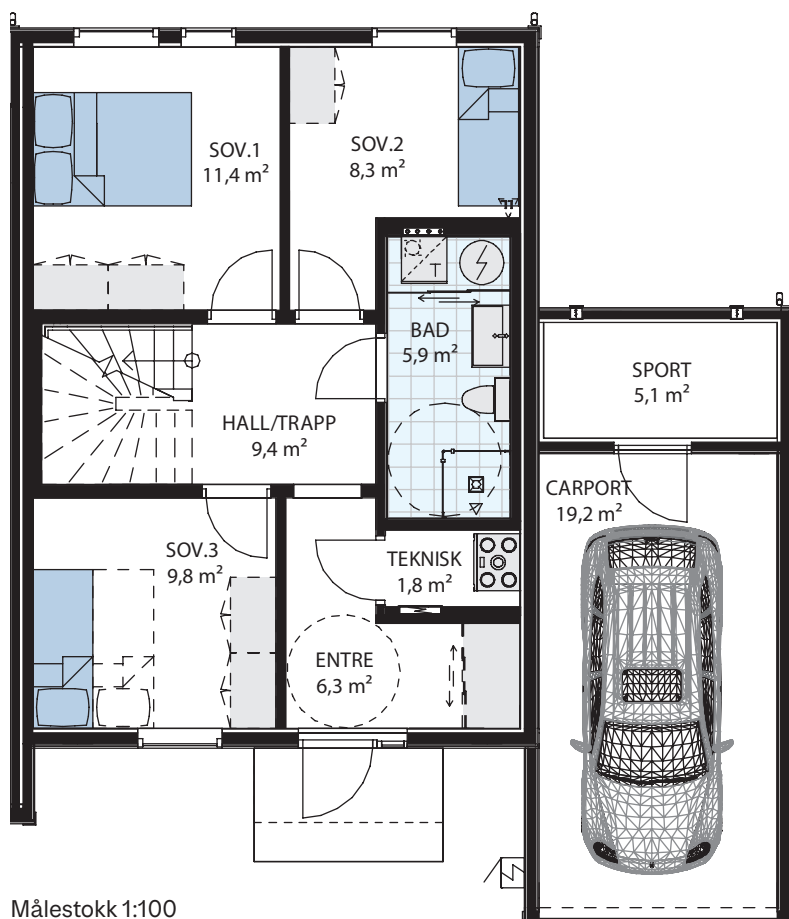


Tomannsbolig

6-roms

1. etasje

Plantegningen viser
hus 31, boenhet 2.



Boenhet 2



Fasade mot nord-vest

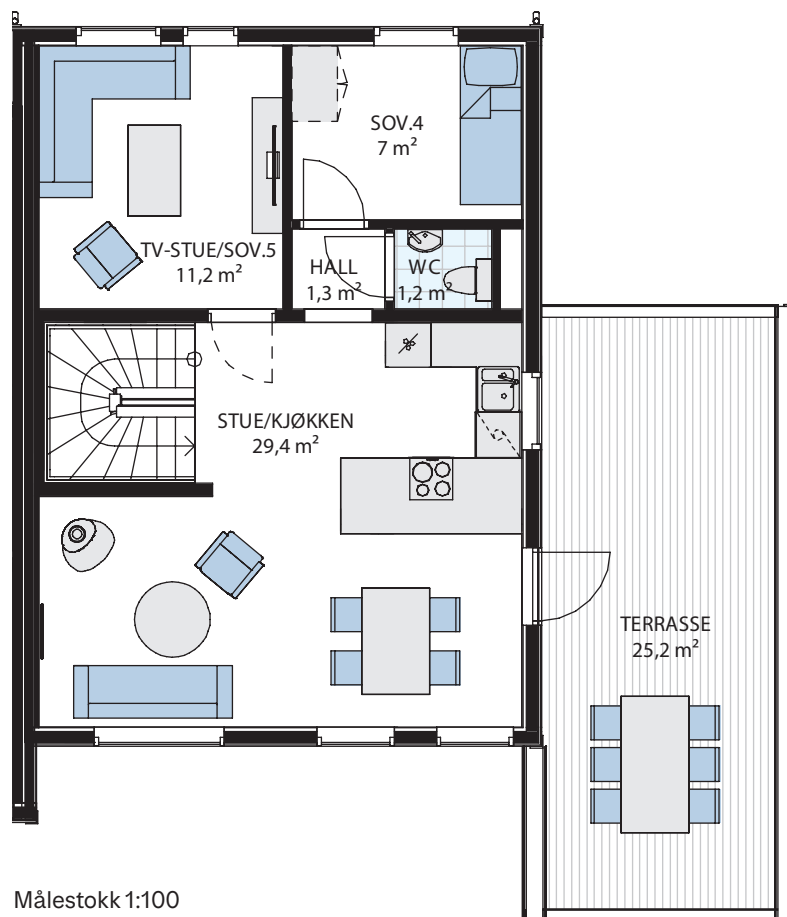


Fasade mot sør-øst

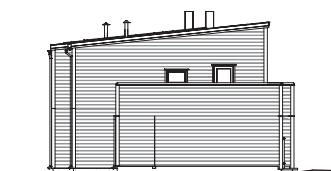
Hus nr: 31 – Boenhet: 2
BRA: 116 m²
P-rom: 111 m²
Etasjer: 2
Soverom: 5

2. etasje

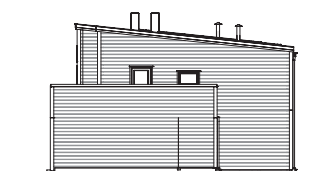
Plantegningen viser
hus 31, boenhet 2.



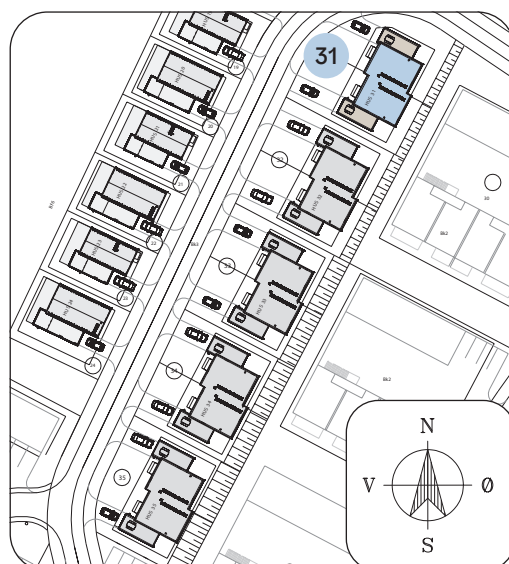
Målestokk 1:100



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest



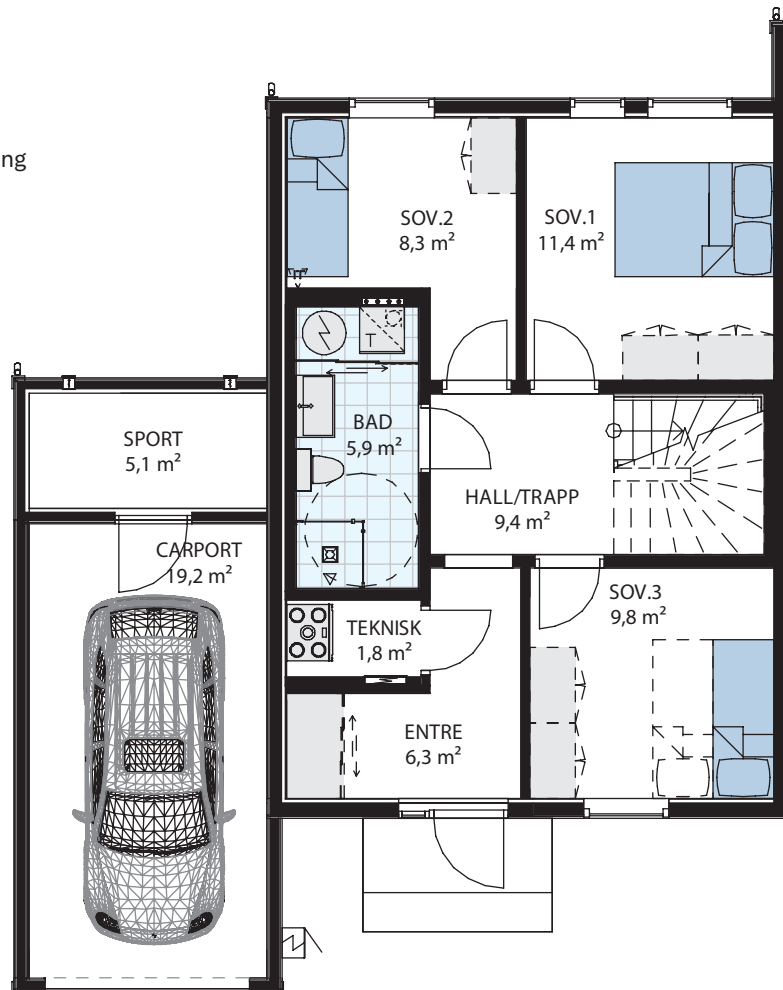
Tomannsbolig

6-roms

1. etasje

Plantegningen viser
hus 33, boenhet 1.

Hus 32, 34 og 35 har
tilsvarende planløsning
som Hus 33.

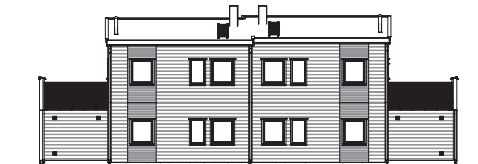


Målestokk 1:100

Boenhet 1



Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-øst

Hus nr: 32, 33, 34 og 35 – Boenhet: 1

BRA: 116 m²P-rom: 111 m²

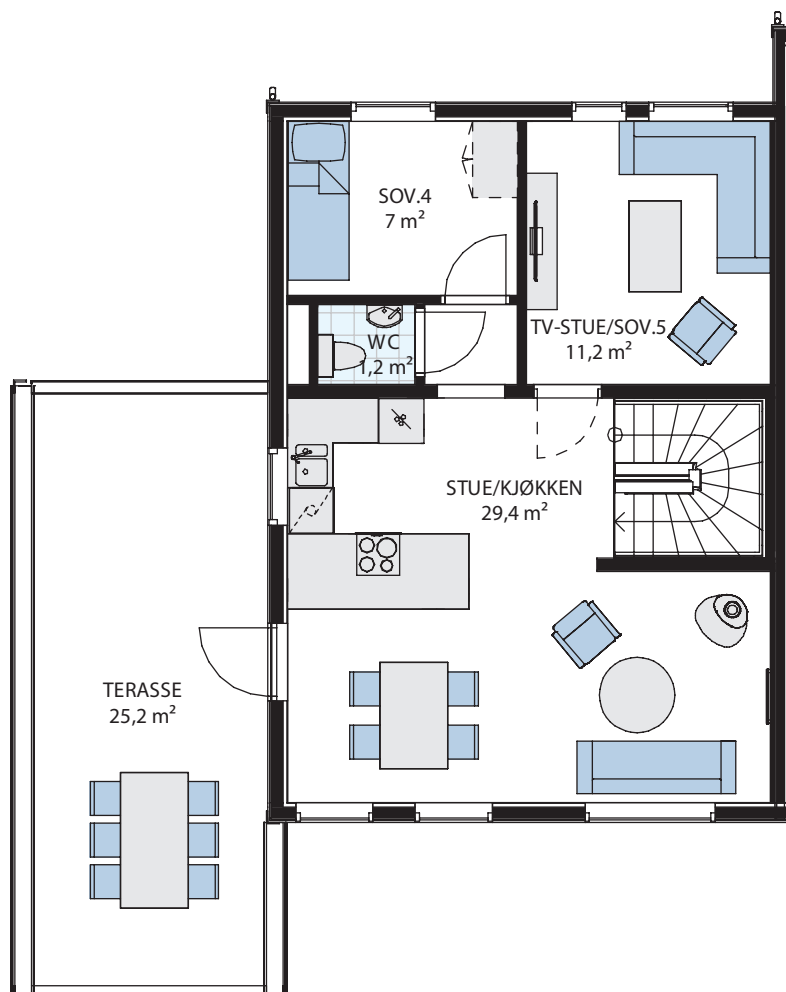
Etasjer: 2

Soverom: 5

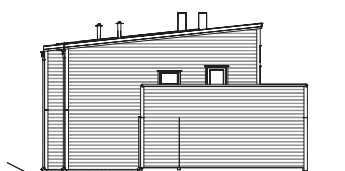
2. etasje

Plantegningen viser
hus 33, boenhet 1.

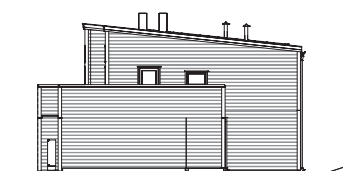
Hus 32, 34 og 35
har lik planløsning.



Målestokk 1:100



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest



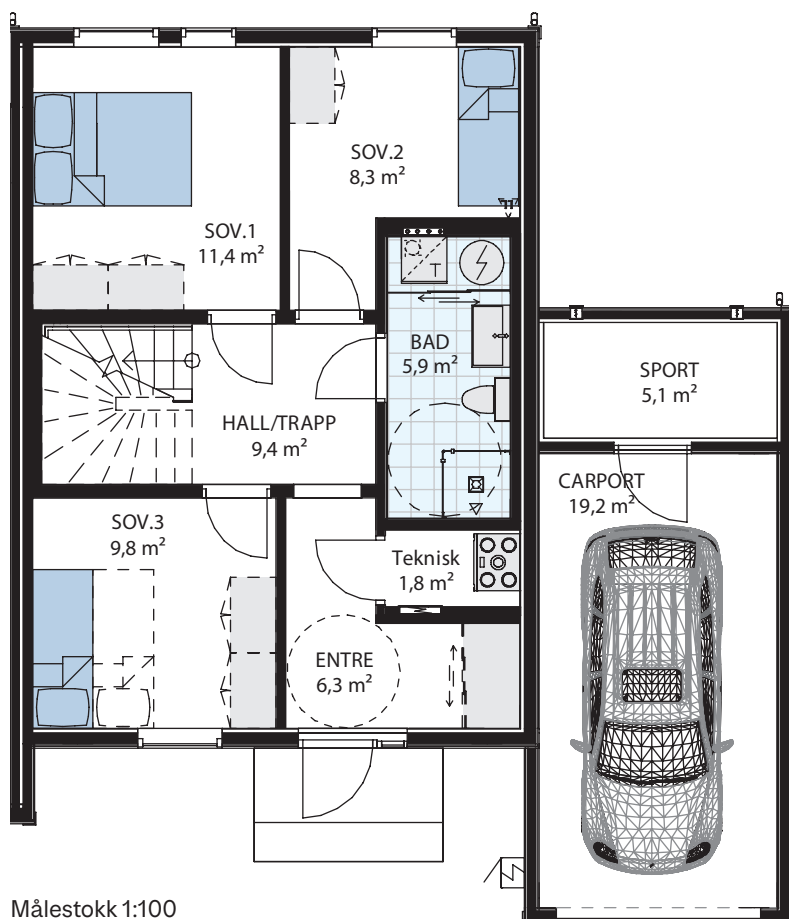
Tomannsbolig

6-roms

1. etasje

Plantegningen viser
hus 33, boenhet 2.

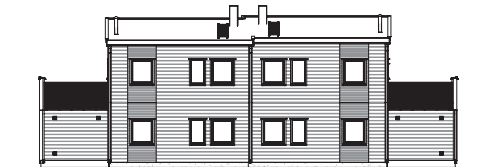
Hus 32, 34 og 35
har lik planløsning.



Boenhet 2



Fasade mot nord-vest



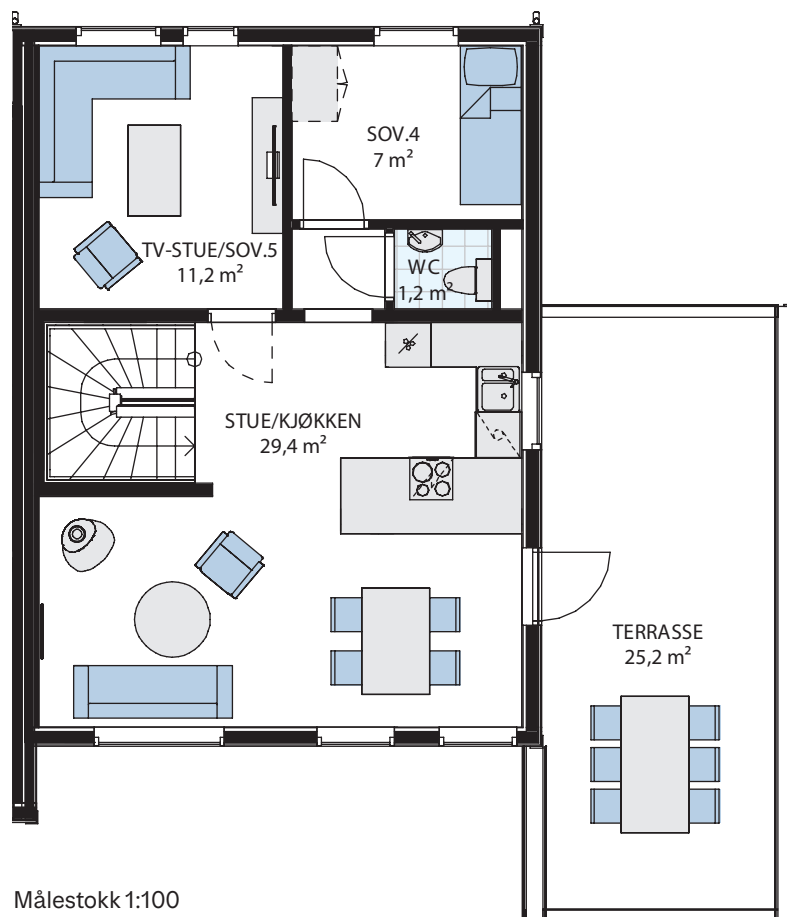
Fasade mot sør-øst

Hus nr: 32, 33, 34 og 35 – Boenhet: 2**BRA: 116 m²****P-rom: 111 m²****Etasjer: 2****Soverom: 5**

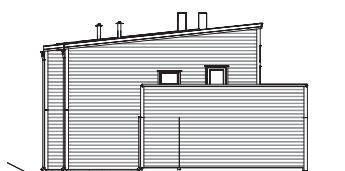
2. etasje

Plantegningen viser
hus 33, boenhet 2.

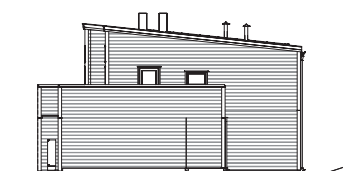
Hus 32, 34 og 35
har lik planløsning.



Målestokk 1:100



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest



Et selskap i OBOS

I over 90 år har medlemsorganisasjonen OBOS skaffet medlemmene bolig. I dag har OBOS over 500 000 medlemmer.

Block Watne ble en del av OBOS-konsernet i 2014, og endret navn til OBOS Block Watne i april 2020.

En attraktiv medlemsorganisasjon

OBOS skal være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon og oppfylle folks boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem. OBOS eies av medlemmene. Organisasjonens formål er å skaffe medlemmene bolig, og forvalte disse boligene på en trygg måte. I tillegg skal OBOS også drive annen virksomhet til fordel for medlemmene.

Norges største boligbygger

I dag er OBOS Norges største boligbygger, og en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bank, forsikring og utleie av forretningseiendom. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. En viktig del av samfunnsoppdraget er å bygge framtidens samfunn og å skape gode bomiljøer. OBOS gir tilbake ved å støtte en rekke lokale miljøtiltak, idrett, kultur og humanitært arbeid. Virksomheten foregår i Norge og Sverige. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Bli OBOS-medlem

Som OBOS-medlem stiller du foran i boligkøen. Medlemskapet gir deg forkjøpsrett på 90 000 nye og brukte boliger over store deler av landet. Du får også rabatt på en mengde produkter og tjenester innen bolig, bank, forsikring, kultur og fritid. I tillegg til forkjøpsrett på boliger, får du også over 60 faste rabattavtaler i medlemskapet. Les mer om fordelene på nye.obos.no/medlem/

Gunstige banktjenester

Som OBOS-medlem får du ekstra gode fordeler i landets beste dagligbank. Perfekt for deg som er ute etter en enkel, trygg og lønnsom bank der alt overskuddet brukes til å finansiere boligdrømmer. Vi har egne lån til deg som ønsker å kjøpe helt ny bolig fra OBOS og OBOS Block Watne. Les mer om OBOS-banken på bank.obos.no





Nøkkelinformasjon

for vertikaldelte tomannsboliger i prosjektet Vestre Nedenes Panorama BK3, Arendal

Selger:

OBOS Block Watne AS

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Adresser:

Boligene vil bli oppført på i det som i vedlagte kart betegnes som Bk3. Boligene vil få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført. (Tjæreblomstheia 125-143, 4823 Nedenes).

Beskrivelse av prosjektet:

I plankartets delfelt Bk3 prosjekteres til sammen 10 enheter oppført som fem tomannsboliger, der hvert av byggene er forskjøvet fra hverandre, og det blir egen innkjøring til hver bolig.

Byggene oppføres som tomannsboliger, der tomtene blir delt slik at den enkelte enhet vil få sitt eget bruksnummer. Det er pliktig medlemskap i områdets velforening.

Prosjektet er del av et større utbyggingsområde.

Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr 428, bnr 42 i Arendal kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger.

Tomteareal:

Tomtene er p.t ikke oppmålt. Tomtekart med ca-angivelse av areal er vedlegg til salgsoppgave. Noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling uten at kjøper kan gjøre det gjeldende som mangel.

Beskaffenhet:

Tomten leveres ferdig opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel/inngangsparti. Se utomhusplan og leveransebeskrivelse for detaljer.

Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er

angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

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

Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Parkering:

Det avsettes plass til parkering på hver tomt, både i carport og på egen grunn - og det skal iht reguleringsbestemmel-

ser være plass for minimum to biler til hvert hus.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Gjeldende plan er Vestre Nedenes Panorama, med planident 09062017-3, vedtatt 26.04.2018. Området Bk3 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, og på motsatt side av veien er avsatt til eneboliger, mens det er regulert for 8-mannsboliger i Bk1 og Bk2.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Konsesjon:

Kjøp av eiendommen utløser ikke krav til konsesjon.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Betalingsbetingelser:

10 % 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 nærværende kontrakt. Beløpet vil ikke bli krevd innbetalt før byggestart er vedtatt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tids-

punkt § 47 er stilt. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Husbankfinansiering:

Dersom prosjektet og kjøper blir godkjent for lån i Husbanken, er kjøper er ansvarlig for å innbetale hele kjøpesummen til meglers klientkonto innen overtakelse. Den del av kjøpesummen som eventuelt skal finansieres ved hjelp av lån i Husbanken, vil normalt sett ikke bli utbetalt fra Husbanken før i etterkant av overtakelsen. Kjøper må derfor ordne med en mellomfinansiering i annen bank for denne perioden. Kontakt megler for ytterligere informasjon, eller for å bli satt i kontakt med Sparebanken Sørs finansieringsrådgivere.

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjekttert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-. Omkostninger fremkommer av til enhver tid gjeldende prisliste.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Kjøper må tegne fullverdifsikring inkludert innbo fra overtakelse.

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

Det gjøres oppmerksom på at grunnboen nå er endret, slik at det ikke lenger

er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

1884/900080-1/36 UTSKIFTING
TINGLYST
05.05.1884
Overuts. Gjelder denne registerenheten med flere

1929/900109-1/36 ERKLÆRING/AVTALE
TINGLYST
02.11.1929
Vedr. senkning av Bjønnumbekken.
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/1494-1/36 ERKLÆRING/AVTALE
TINGLYST
24.02.1983

Knr:4203 Gnr:426 Bnr:27
Rett til å oppføre garasje med veranda 0.8 m fra felles grense. Gjelder denne registerenheten med flere

1984/990015-1/36 UTSKIFTING
TINGLYST
05.05.1984 Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1070948-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST
26.07.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:
OBOS BLOCK WATNE AS
Org.nr: 968757954 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1070948-2/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKK-RENNER TINGLYST
26.07.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:
OBOS BLOCK WATNE AS
Org.nr: 968757954
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1070948-3/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
26.07.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:
OBOS BLOCK WATNE AS
Org.nr: 968757954
Bestemmelse om vedlikehold av

anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1070948-4/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL TINGLYST
26.07.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:
OBOS BLOCK WATNE AS
Org.nr: 968757954
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1070948-5/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING TINGLYST
26.07.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:
OBOS BLOCK WATNE AS
Org.nr: 968757954. Gjelder denne registerenheten med flere

2021/456609-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
20.04.2021 21:00

Bestemmelse om opparbeidelsesplikt iht. plan- og bygningsloven § 18-1

Gjelder denne registerenheten med flere

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Forbehold om realisering:

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 50% av prosjektets totale verdi (beregnet ut fra hva som iht prisliste er for salg) må forhåndsselges, byggelån innvilges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 6 måneder fra avtale om kjøp inngås. Dersom ikke overnevnte

forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Det er en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til ettervirkninger av COVID-19, Ukraina-krigen og sanksjoner mot Russland og Belarus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. grunnet leveranseutfordringer på innsatsfaktorer og/eller mangel på arbeidskraft hos utførende entreprenør, hos Selger eller hos andre aktører i prosjektet. Tidspunktet i avtalens punkt 7.1 (1) er derfor ikke bindende for Selger og utløser ikke krav på dagmulkt dersom overskridelse skyldes COVID-19 (inkl. ettervirkninger), Ukraina-krigen og/eller sanksjoner mot Russland/ Belarus, eller Selger har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. Selger skal varsle Kjøper uten ugrunnet opphold dersom det oppstår forhold knyttet ovenstående som medfører at nevnte tidsfrister forskyve

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 12-15 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggstart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagesforretningen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

Annet:

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Leilighetene

overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Forbruker plikter å gi Selgers folk adgang til boligen og Tomten innenfor normal arbeidstid (kl. 7-16) til ev. mangelsutbedring, slik at dette kan skje på en rasjonell måte.

Forbruker kan ikke motsette seg tinglysing eller kreve prisavslag/erstatning dersom det er nødvendig å tinglyse erklæringer i forbindelse med veier, ledninger eller kabler på Tomten.

Forbruker er kjent med at prosjektet inngår i et større prosjekt hvor det vil foregå anleggsarbeid i en periode etter overlevering av Boligen, og er kjent med at dette vil medføre anleggsstøy.

Offentlige avgifter skal følge overtakesdato. Ev. avvikende fakturering kan kreves tilbakebetalt/viderefaktureret av både Forbruker og Selger.

Det gis ikke reklamasjonsrett på plen. Plen må vannes og vedlikeholdes av forbruker.

Det vil fremkomme svanker i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring og annet bruk. Det gis ikke reklamasjonsrett på dette.

Selger kan benytte opplysninger om salget, herunder personopplysninger, til statistikkformål internt i OBOS-konsernet.

Selger fraskriver seg ansvar for ev. forekomst av skjeggkre i boligen etter

innflytting; ref. vedlegg til kontrakt utarbeidet av Boligprodusentenes Forening.

Meglers vederlag eks mva utgjør kr. 45.000,- per solgte enhet, samt oppgjørsgebyr kr 3.500,- per enhet.

Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeegleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

Navneendring:

Ved eventuell endring i eierskap/ navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktssummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse må kjøper selv besørge forsikring for bygning og innbo.

Garantier:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen

for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

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

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Tilvalg/endringer:

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utbygger i en separat avtale og betales i forbindelse med sluttoppgjøret.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen,

rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

Kredittvurdering:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budregler:

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:

Sørmegleren AS, avd. Nybygg

– Org.nr. 944 121 331

Arild Aasen, Tor Jan Endresen og Sofie Teistedal Fure

Visning/presentasjon:

Tomten kan besiktiges etter nærmere avtale med megler.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten vedleggshefte som blant annet inkluderer:

- Prislister
- Plantegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Kjøkken- og badestegninger fra HTH
- Leveransebeskrivelse inkl. romskjema
- Utomhusplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Utkast kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven

Produsert: 25.10.2023

Tenk den tanken.

Kjenn på forventningen og drømmen om blanke ark. En helt ny bolig som er gjennomtenkt, av solid kvalitet og god standard.



Noen av fordelene med å kjøpe ny bolig fra OBOS Block Watne er:

- **Bolig til fastpris** Nye boliger fra OBOS Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder.
- **Gunstig finansiering** OBOS Block Watne kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper ny bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: obos.no/nyboliglan.
- **Fem års reklamasjonsrett** Kjøper du nytt, har du inntil fem års reklamasjonsrett på feil eller mangler på boligen.
- **Lavere driftsutgifter fra dag én** Nye boliger har lavere driftsutgifter til energi og strøm som følge av strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning.
- **Dokumentavgift kun på tomteverdien** På nye boliger er det kun dokumentavgift på tomteverdien. Fordi tomteverdien er langt lavere enn verdien av både tomt og hus, sparer du lett flere titalls tusen ved å kjøpe nytt.
- **Økt trygghet** Våre boliger bygges etter strenge standarder og forskriftskrav for våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialvalg og miljø. Dette betyr mindre bekymringer for deg.
- **Mulighet til å påvirke standarden** Kommer du tidlig inn i prosessen i et nyboligprosjekt, har du gode muligheter for å gjøre tilpasninger med tanke på for eksempel standard og fargevalg.



Norges beste trehus er bygget av det beste treverket og de beste hendene

Adresse Tjæreblomstheia, 4823 Nedenes

Velbeskrivelse

Fra Arendal: Kjør 420 mot Grimstad ca. 8 km. Ta av til høyre i rundkjøringen v/Engene kirke.

Fra Grimstad: Kjør 420 mot Arendal ca. 7 km. Ta av til venstre i rundkjøringen v/Engene kirke.

Fra E18: Kjør av i avkjørsel ved Nedenes. Kjør 420 mot Grimstad. Ta av til høyre i rundkjøringen v/Engene kirke.

Les mer på obosblockwatne.no/nedeneskollen