

Frittliggende eneboliger,  
noen med praktikantdel

Nedenes, Arendal

# Engene Platå

Utsikten



## Kontaktinformasjon

### Regionskontor

OBOS Block Watne Agder  
Skibåsen 42, 4636 Kristiansand

### Sørmegleren AS ved



Eiendomsmegler MNEF  
Tor Jan Endresen  
torjan.endresen@sormegleren.no  
Tlf. 40408021



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
Sofie Teistedal Fure  
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no  
Tlf. 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

Store eneboliger med sjøutsikt	6
Kjøkken og bad	8
Fordelene med en ny bolig	9
OBOS Block Watne standard	12
Min side	13
Naturskjønt og familievennlig	14
Nabolagsprofil	18
Situasjonskart	21
Plantegninger	22
Et selskap i OBOS	32
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	35



Type bolig  
**Frittliggende eneboliger**



Antall boenheter  
**Inntil 13 boenheter**



Innflyttingsklar  
**Innflytting etter avtale**



Energimerking  
**Orange B**

## Velkommen til attraktive Engene Platå.

Nå kan du sikre deg en frittliggende enebolig med en rekke praktiske fasiliteter. Boligene vil få smarte planløsninger, lyse flater og en flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Her kan du flytte rett inn uten å tenke på oppussing.



←

Fra terrassen kan man nyte både utsikt og sosiale lag. Det vil være enkelt å skape en god atmosfære.

## Store eneboliger med sjøutsikt

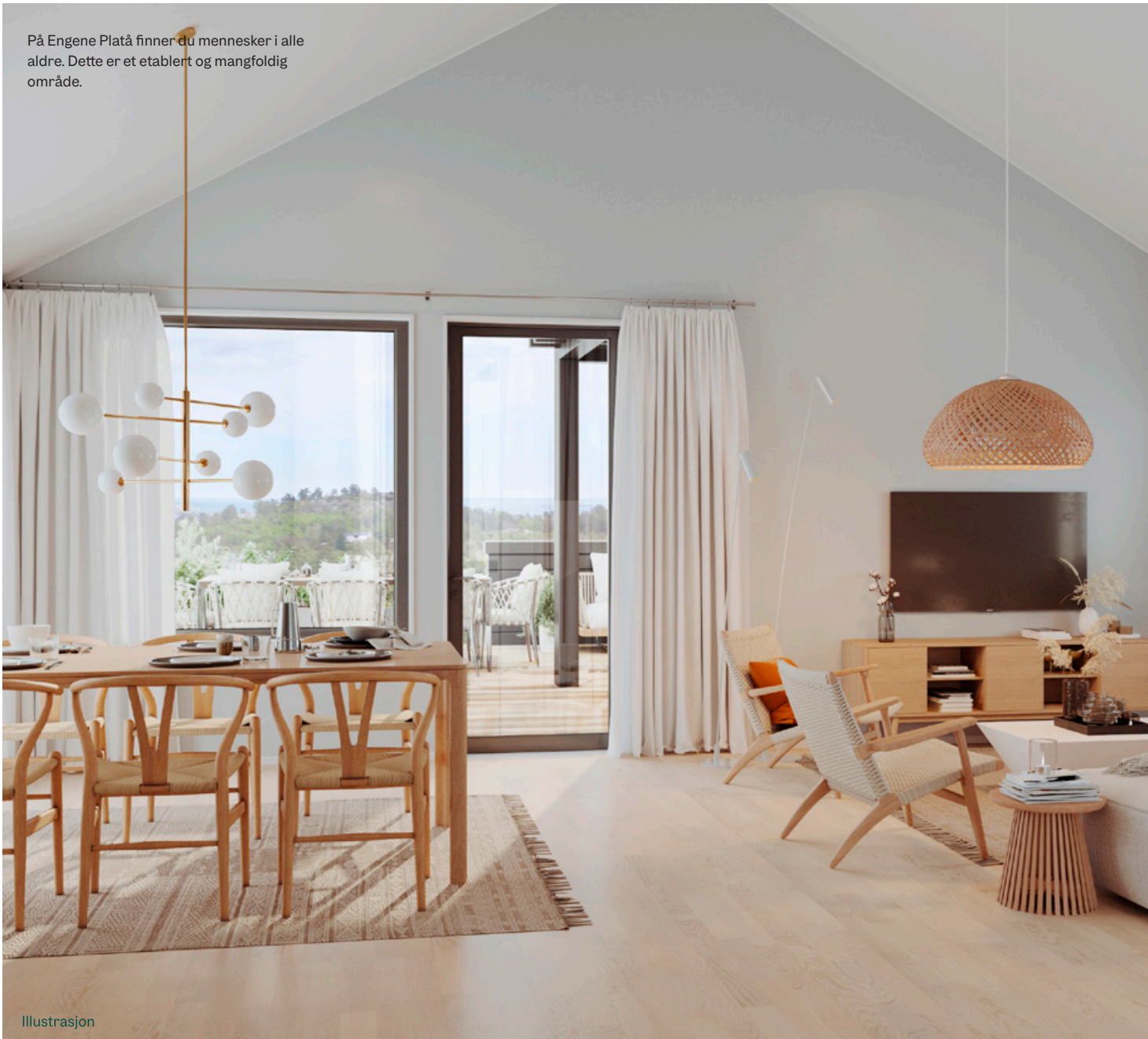
Frittliggende eneboliger med praktikantdel og gode solforhold.

Illustrasjon



Illustrasjon

På Engene Platå finner du mennesker i alle aldre. Dette er et etablert og mangfoldig område.



Illustrasjon

Mellom Arendal og Grimstad finner du attraktive Engene Platå. Her bygges det flotte eneboliger med store, private uteplasser og ferdig opparbeidede hager med plen. Her kan du nyte naturen - boligene har utsikt mot sjøen, og gode solforhold. Boligene går over to plan, og er utformet med praktiske og smarte planløsninger. Flytt rett inn, boligene leveres nøkkelferdige med innredning fra våre kvalitetsleverandører.

#### Lev romslig

Disse eneboligene har litt forskjellige planløsninger. BRA: 152-171, og Prom: 141-164. Alle har 3, 4 eller 5

soverom, en åpen stue/kjøkkenløsning, stor terrasse, 2 bad og en til to sportsboder. Flere har også garderobe og vaskerom, i tillegg til et kott. Her er det gode oppbevaringsmuligheter, som gjør hverdagen enklere. Alle har også et ekstra oppholdsrom i første etasje som kan brukes som tv-stue. Engene Platå gir deg rom til å puste ut.

#### Fremtidens løsninger

OBOS Block Watne jobber systematisk med miljøtiltak i hverdagen. Din nye bolig har lavt energiforbruk og vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegger og tak. Balansert ventilasjon med

varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen.

Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inneklima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen. Tilrettelagt for montering av elbillader.



## 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»

Det var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomsyrr 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.



Illustrasjon

Illustrasjon



# 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 hvitlasert 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.



Illustrasjon

## 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 forhåndsbeifaring for å sikre at alt blir som avtalt.

## Våre samarbeidspartnere

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

Høyt og luftig under taket  
skaper en helt egen atmosfære.





# OBOS Block Watne standard

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

- Høy grad av ferdigstillelse av utomhus ihht. egen plan
- 15 mm parkett i hvitlasert eik på gulvet i alle tørre rom
- Flislagte bad med varmekabler i gulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integrerte hvitevarer fra Siemens (Integrert induksjonsplatetopp, innebygget stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin fra Siemens)
- Baderomsinnredning fra HTH
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Kledning leveres grunnet og med ett mellomstrøk fra fabrikk
- Treterrasse på bakkeplan
- 1 stk utvendig tappekran for kaldt vann
- Parkering i egen carport
- Peisovn med glassfelt og stålørspipe
- Stor takterrasse med pergola over carport
- Innvendig trapp med inntrinn i eik og opptrinn i hvitmalt utførelse



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon

# 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.

The screenshot displays the 'Fremdrift' (Construction Progress) section of the 'Min Side' portal. It features a vertical timeline with icons and text updates on various stages of construction, including 'Grunnarbeid' (Groundwork), 'Grunnmur' (Foundation), and 'Bindingsverk - husets skjelett' (Structural frame). A detailed view of a project titled 'Kolonihagen BK 11 Hus 12' is shown, providing information such as the address, type of housing, and contact details for the project manager and other stakeholders.

# Naturskjønt og familievennlig

På Engene Platå får du friluftsmuligheter rett ved, samtidig som skoler, barnehage og butikker er kort vei unna.

Vi i OBOS Block Watne bygger for trivsel. Når vi bygger nye nabolag er det svært viktig for oss å skape både trygge og sosiale bomiljøer der mennesker i alle aldre vil trives. På Engene Platå vil du bli en del av et mangfoldig fellesskap med folk i alle aldre, med naturskjønne omgivelser rundt deg og med kort vei til alt du måtte ønske i hverdagen.

Idylliske Engene Platå ligger høyt og luftig i Arendal kommune. Hele platået, med sin naturskjønne plassering, innbyr til en egen ro hele året. Samtidig er området som skapt for aktivitet. Her er det kort vei til flotte turområder i skog og mark, løypenettet tar deg så langt du bare vil langsmed grønne og korngule enger. Du vil få kort vei til flotte badeplasser på sommerstid og ikke minst hyggelige skiløyper på vinterstid.

En behagelig hverdag er et liv der det er kort vei til alt det praktiske du trenger i hverdagen. Fra Engene Platå vil du ha kun ett par kilometer til nærmeste dagligvarebutikk. Når du i tillegg har flere butikker både på Nedenes og Fevik, så har du det meste du behøver bare en fire-fem minutters biltur unna. Det er 10-15 minutters kjøring til sentrumstilbudene i Arendal. Nærmeste busstopp, Engene kirke, ligger like i nærheten. Herfra går det jevnlig buss i retning Arendal, til Grimstad og Kristiansand. Det er for øvrig svært enkel adkomst til E18. Engene Platå er som skapt for barnefamilier. Innenfor en radius på 300 meter finner du en stor kommunal barnehage. Det er 3 km til barne- og ungdomsskole. I tillegg til idrettsanleggene både på Nedenes og Fevik. Engene barnehage er for øvrig feltets nærmeste nabo. Det er også kort vei til Hasseltangen hvor det er mulighet for både kveldsbad og fiskelykke.



Illustrasjon

Illustrasjon





← Dette vil bli et hyggelig område med fenomenal beliggenhet og romslige tomter.



Illustrasjon





# Nabolagsprofil

Nabolaget Nedenes - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, 101, N101	9 min	0.8 km
Stoa stasjon Linje 53	11 min	9 km
Kristiansand Kjevik	45 min	

## Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 400 elever, 20 klasser	5 min	3.3 km
Asdal skole (1-10 kl.) 450 elever, 21 klasser	8 min	5.5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	13 min	11.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min	10.2 km

«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

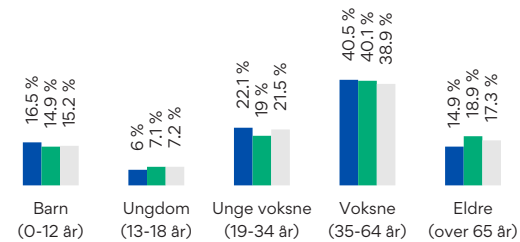
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 347	1 057
Arendal	38 453	17 735
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Engene barnehage (0-6 år) 82 barn, 5 avdelinger	5 min	0.5 km
Solsikken barnehage (0-6 år) 32 barn	13 min	1.1 km
Nedenes barnehage (0-6 år) 52 barn, 3 avdelinger	5 min	3.1 km


## Dagligvare


Bunnpris Nedenes	3 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.1 km
Rema 1000 Nedenes	4 min


## 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

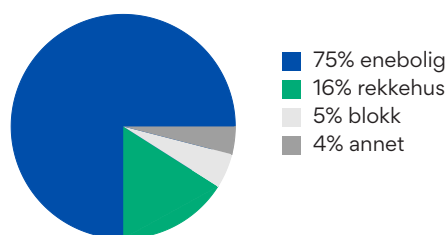
 Vestre Nedenes - Balløkke 22 min   
Ballspill 1.8 km

 Nedenes barne- og ungdomssk... 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand.2.4 km

 SKY Fitness Fevik 5 min 

 Friskis & Svettis Arendal 10 min 

## Boligmasse



«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent

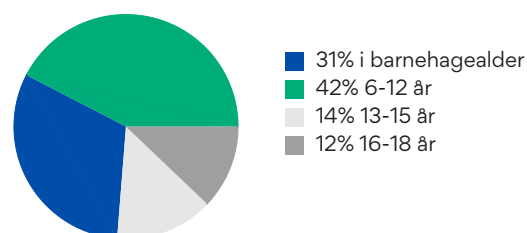


## Varer/Tjenester

 Fevik Senter 5 min 

 Apotek 1 Nedenes 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



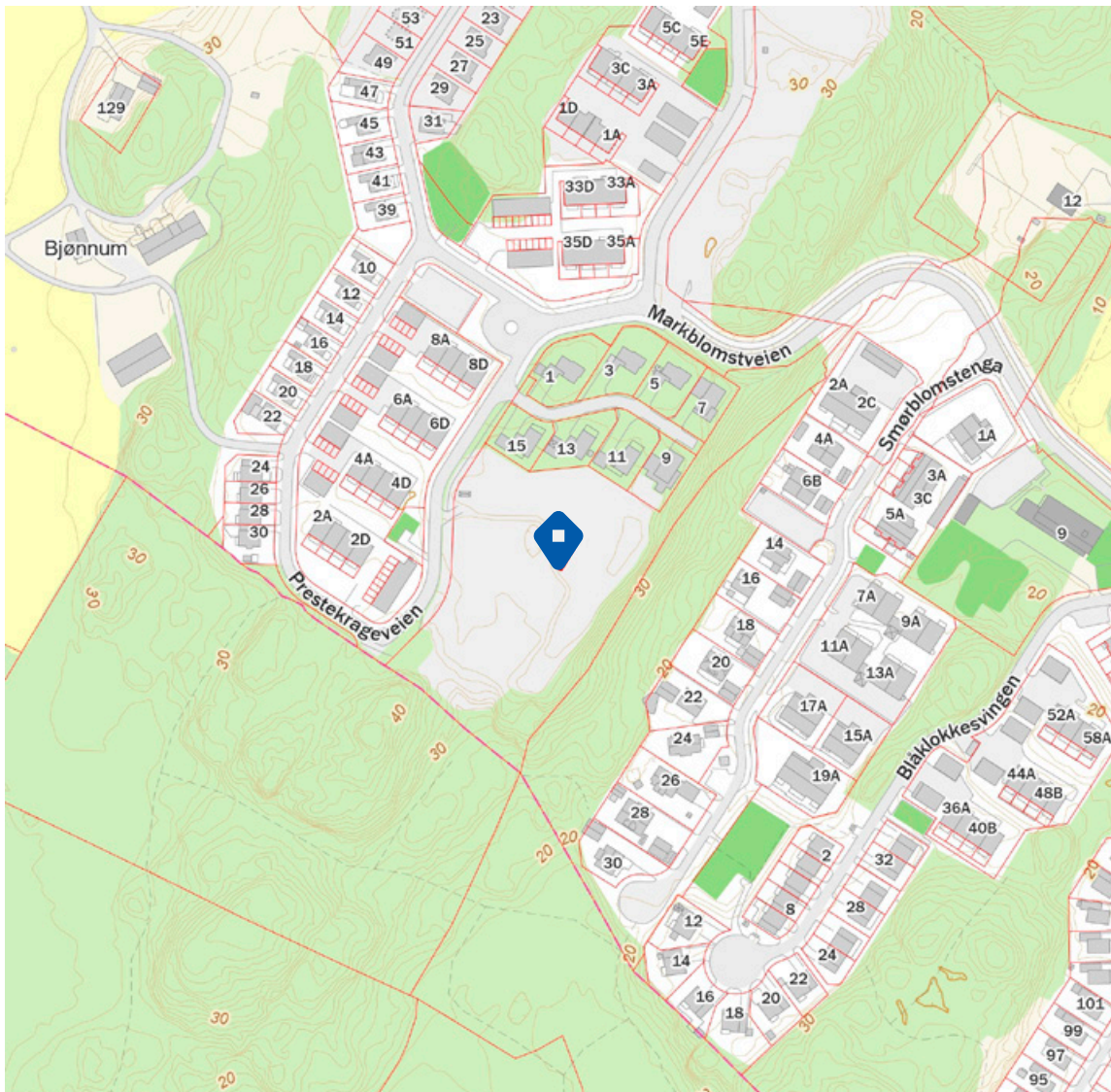
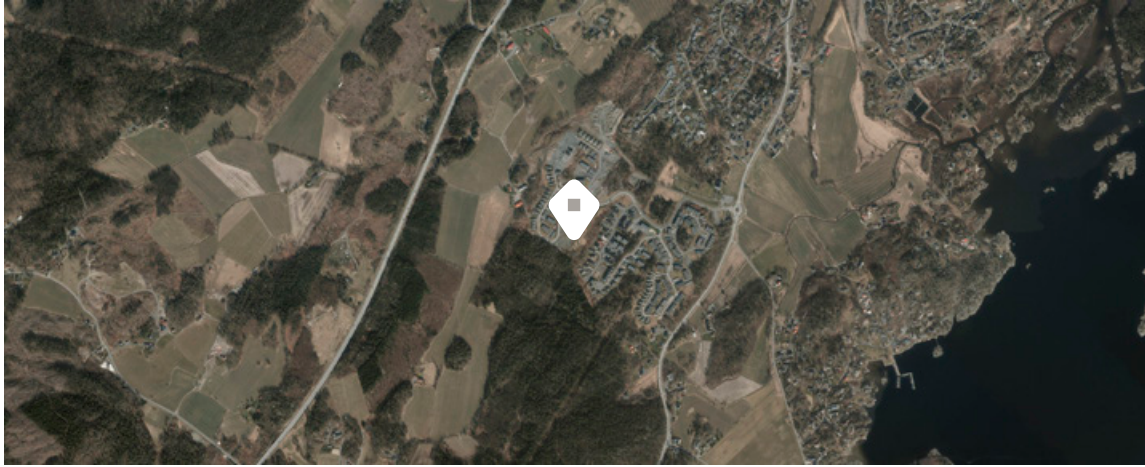
0% 40%

 Nedenes  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	52%	53%
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 situatene 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 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 © Eiendomsprofil AS 2022

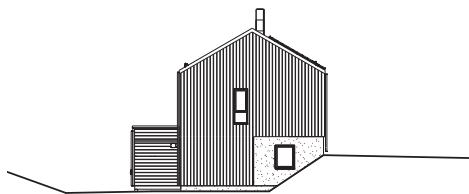
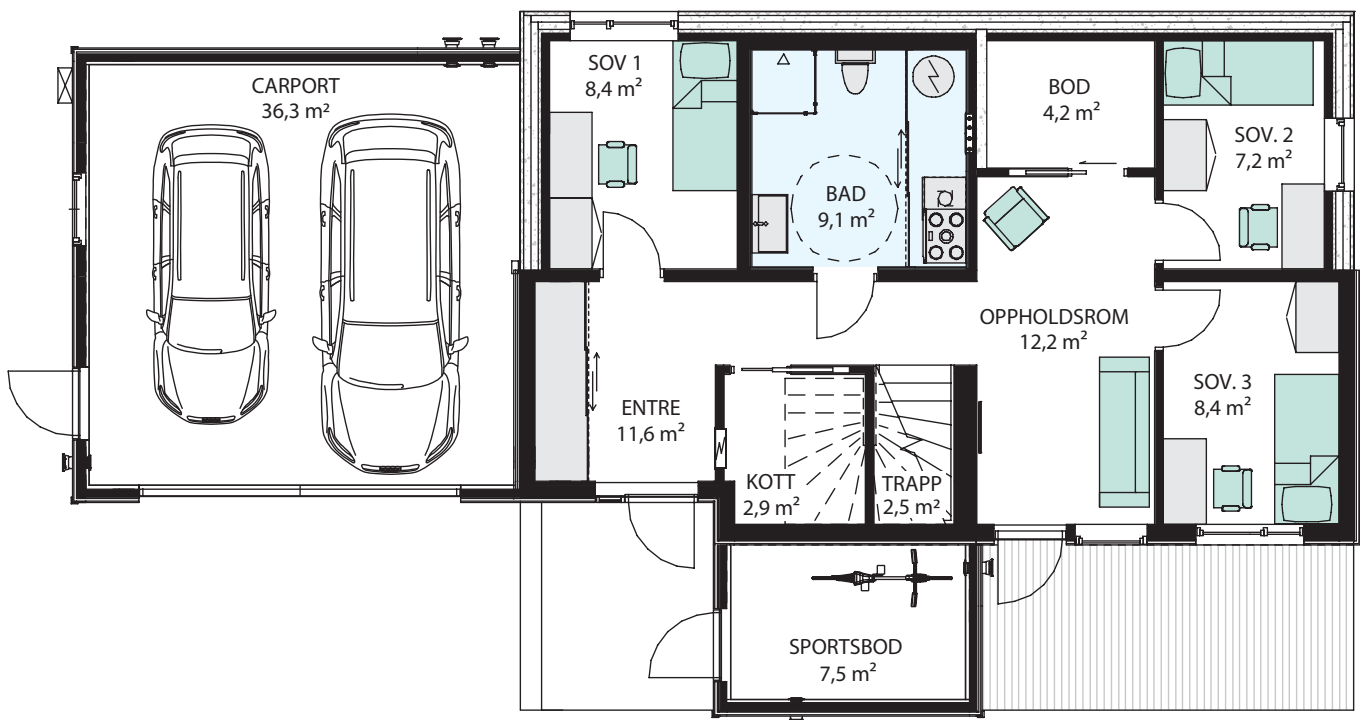
# Situasjonskart og fasader



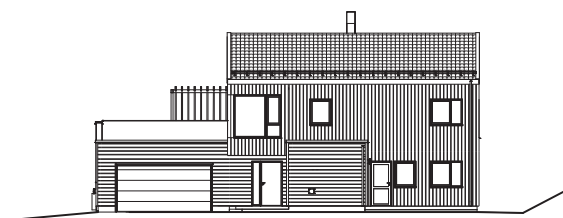
# Enebolig

## 4 soverom

### U. etasje



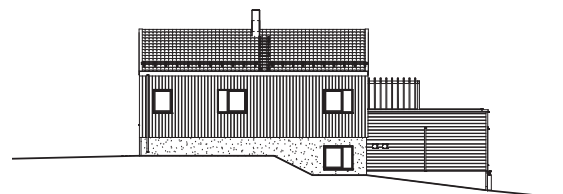
Fasade mot nord



Fasade mot øst



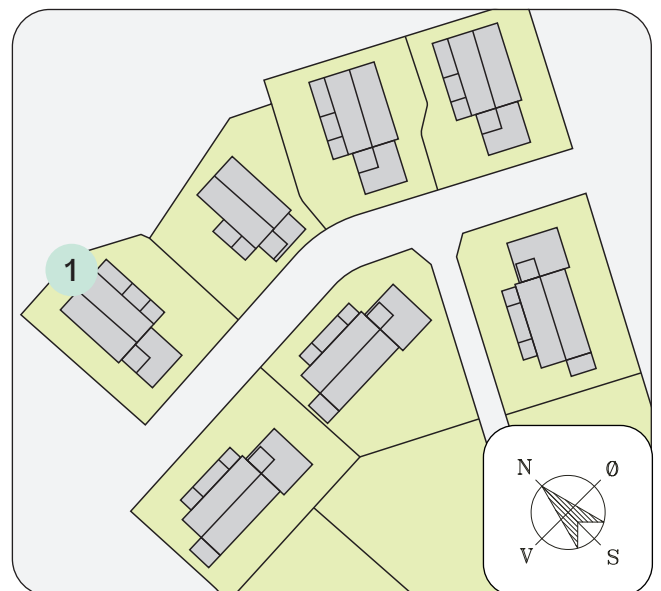
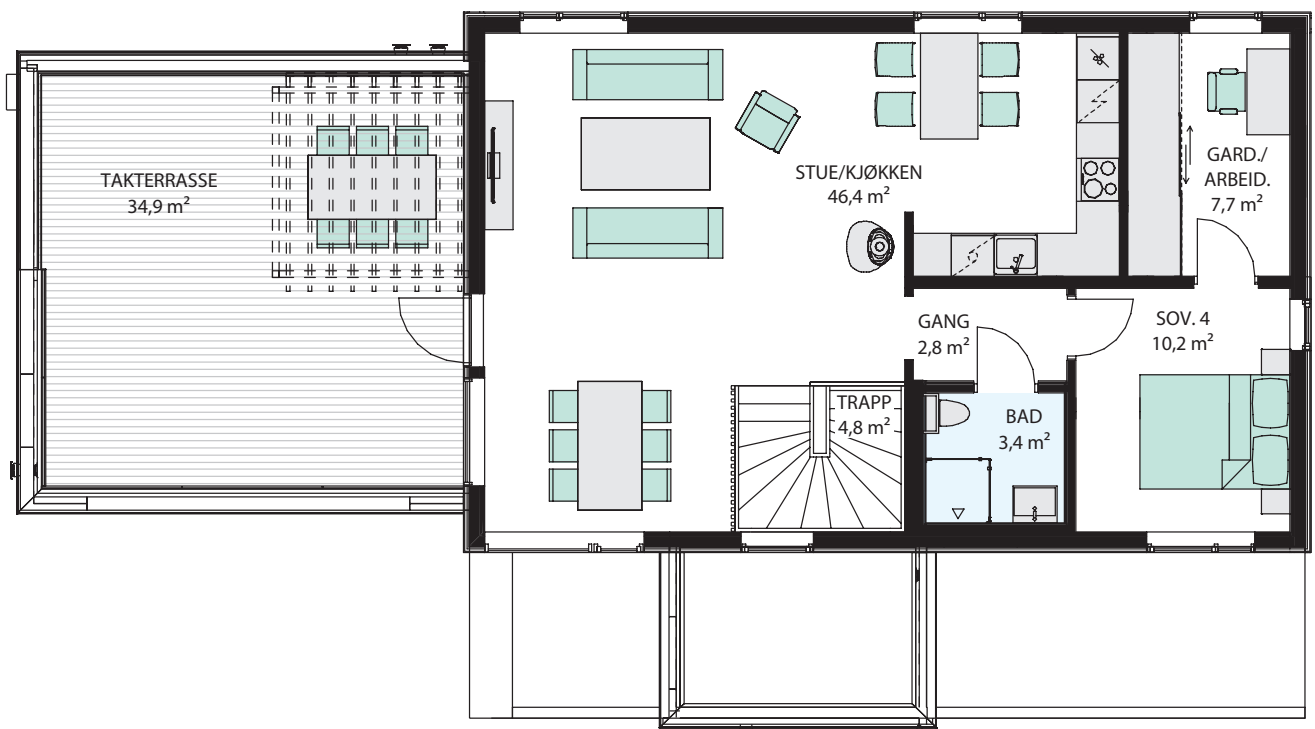
Fasade mot syd



Fasade mot vest

**Bolig nr: 1**  
**BRA: 152 m<sup>2</sup>**  
**P-rom: 141 m<sup>2</sup>**  
**Etasjer: 2**  
**Soverom: 4**

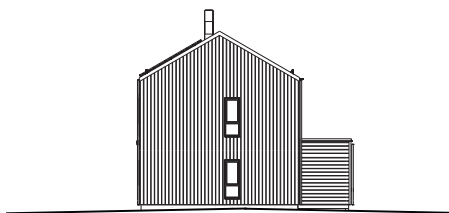
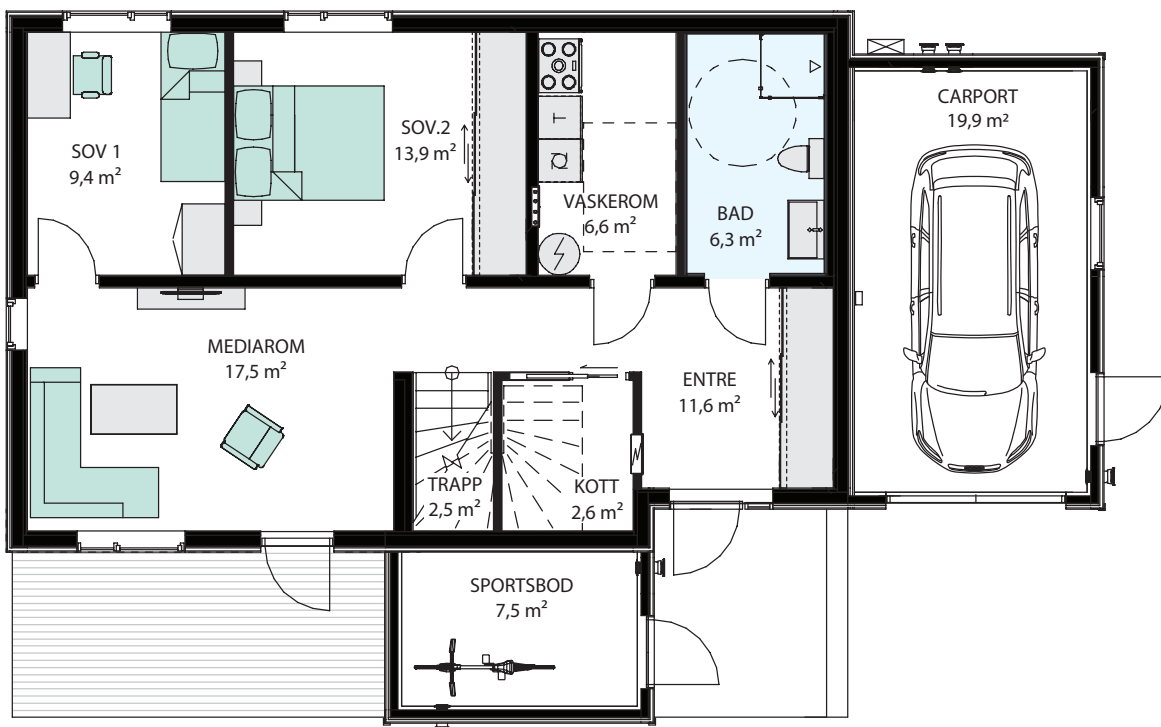
**1. etasje**



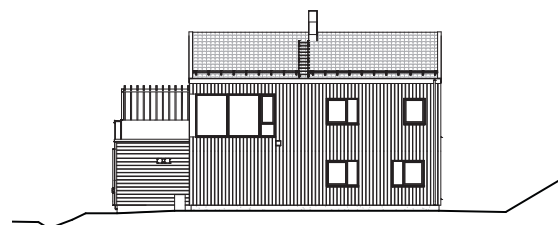
# Enebolig

## 3 soverom

### 1. etasje



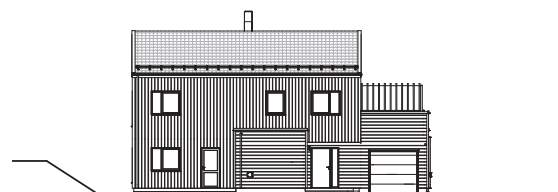
Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot syd

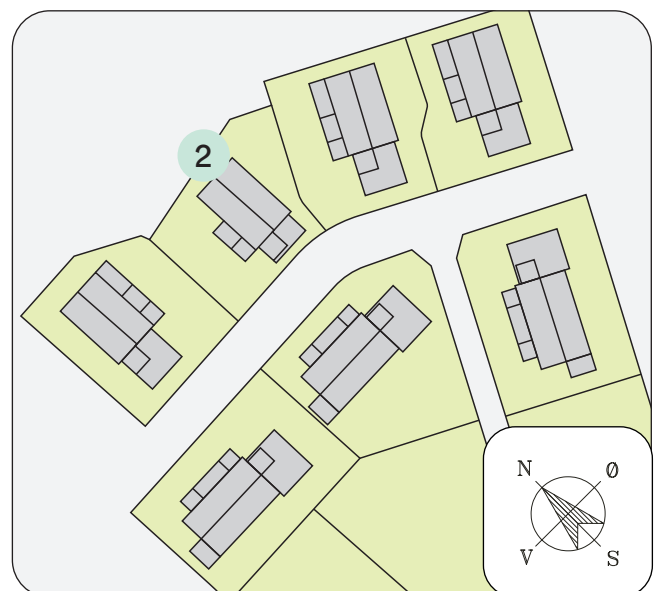
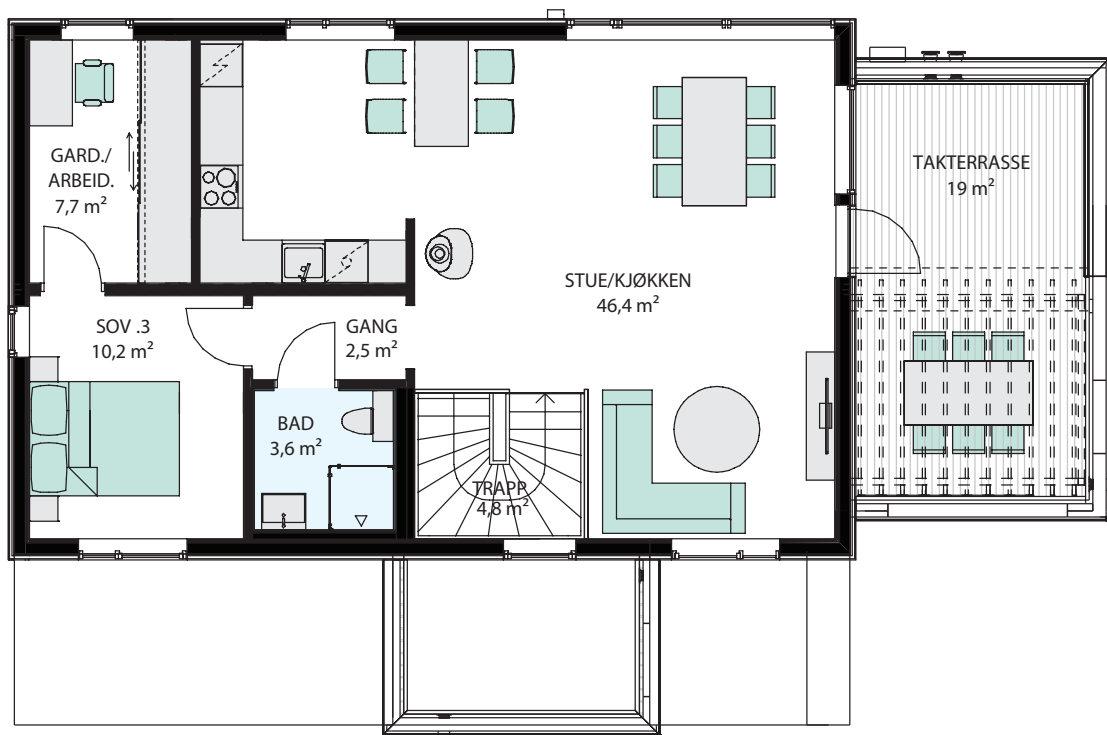


Fasade mot vest



**Bolig nr: 2**  
**BRA: 156 m<sup>2</sup>**  
**P-rom: 150 m<sup>2</sup>**  
**Etasjer: 2**  
**Soverom: 3**

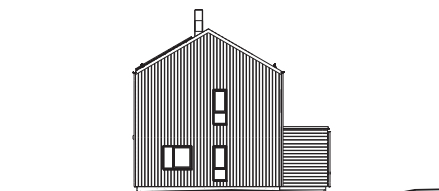
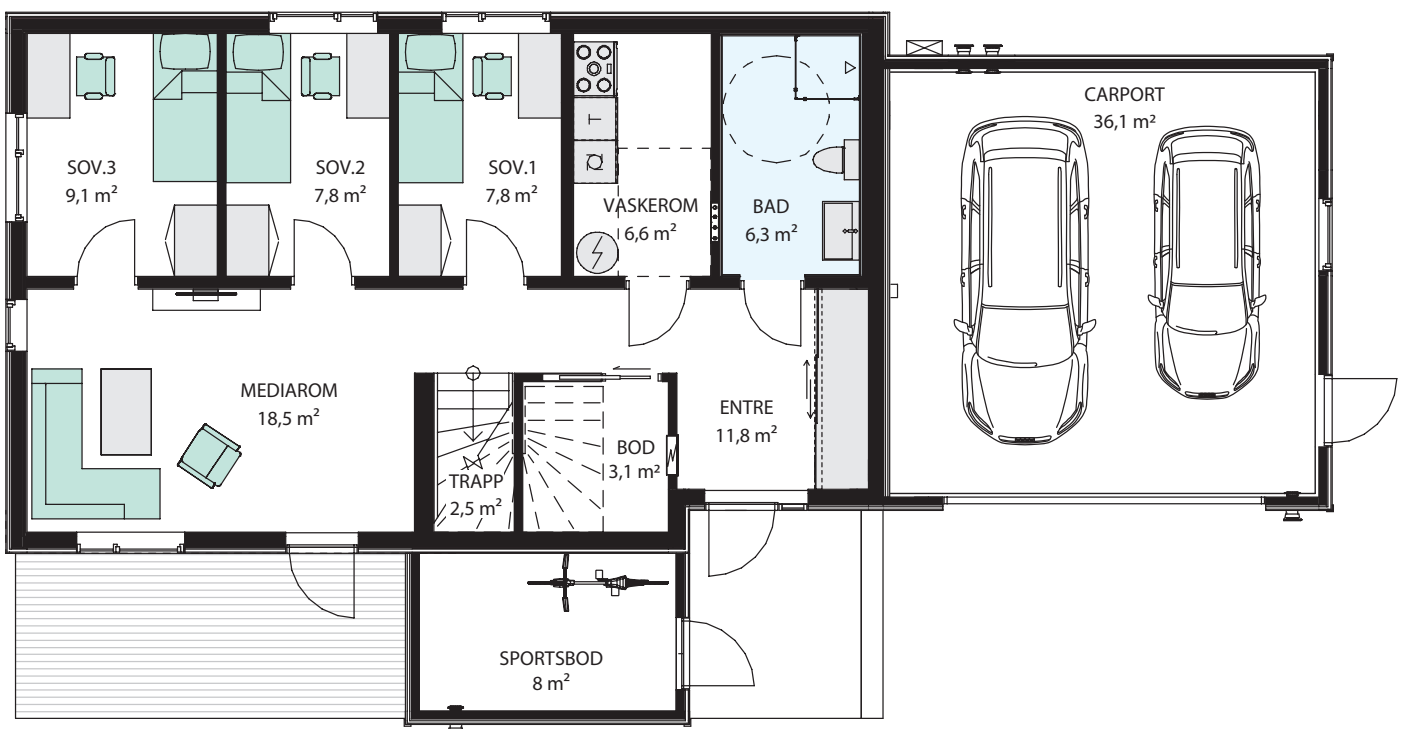
**2. etasje**



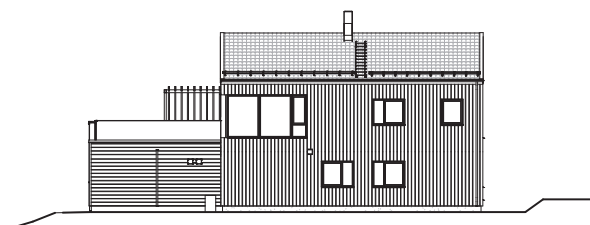
# Enebolig

## 4 soverom

### 1. etasje



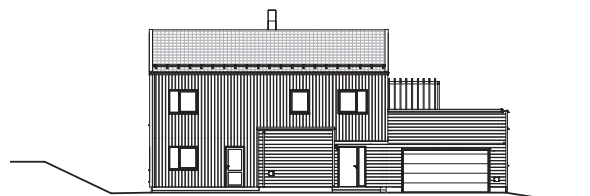
Fasade mot nord



Fasade mot øst



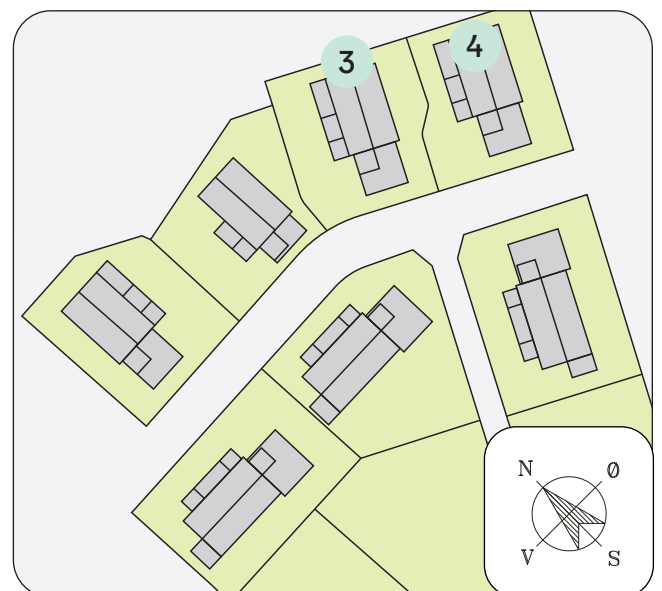
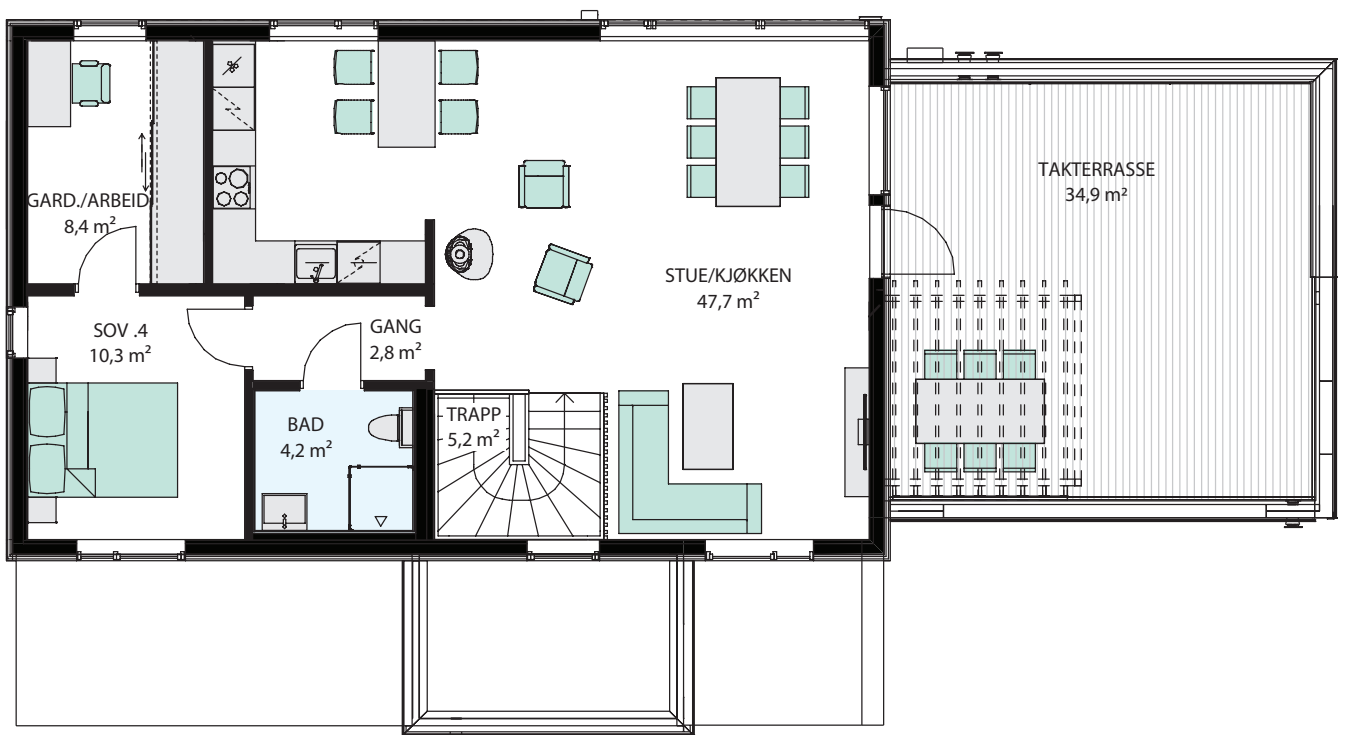
Fasade mot syd



Fasade mot vest

**Bolig nr:** 3 og 4  
**BRA:** 163 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 156 m<sup>2</sup>  
**Etasjer:** 2  
**Soverom:** 4

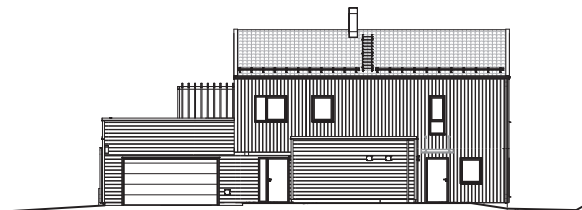
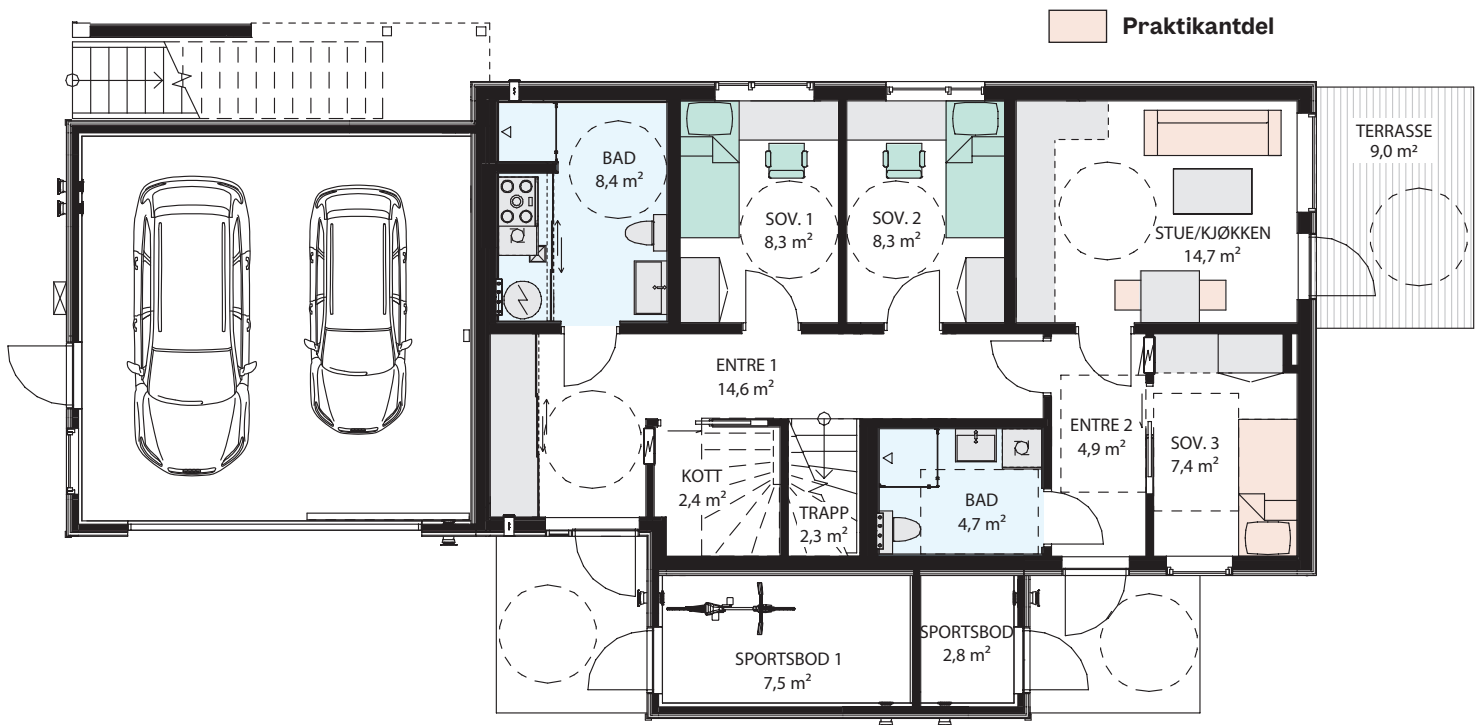
**2. etasje**



# Enebolig med mulighet for praktikantdel

## 4 soverom

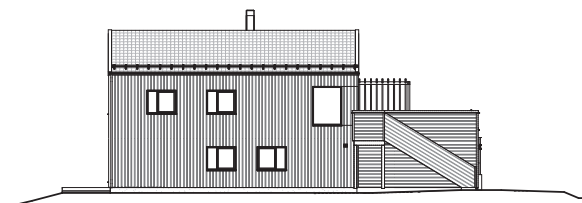
### 1. etasje



Fasade mot nord



Fasade mot øst



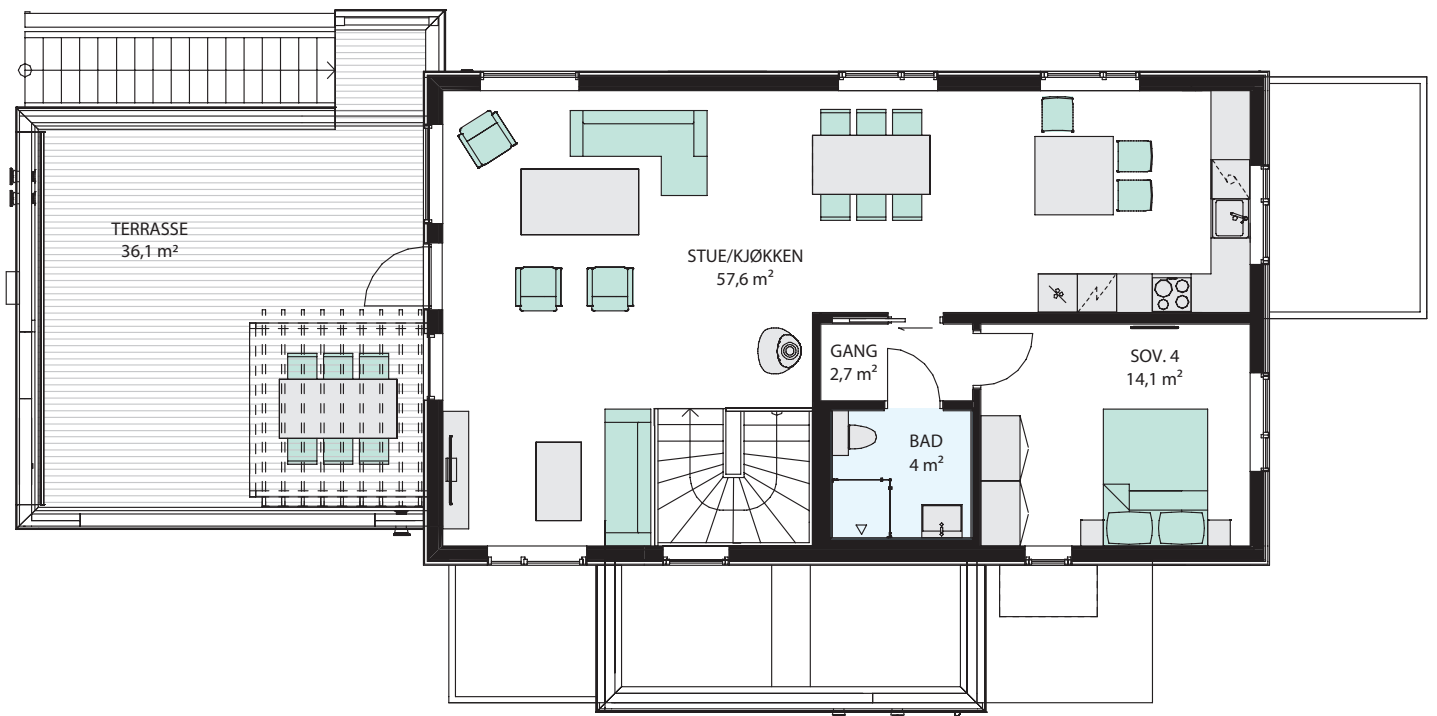
Fasade mot syd



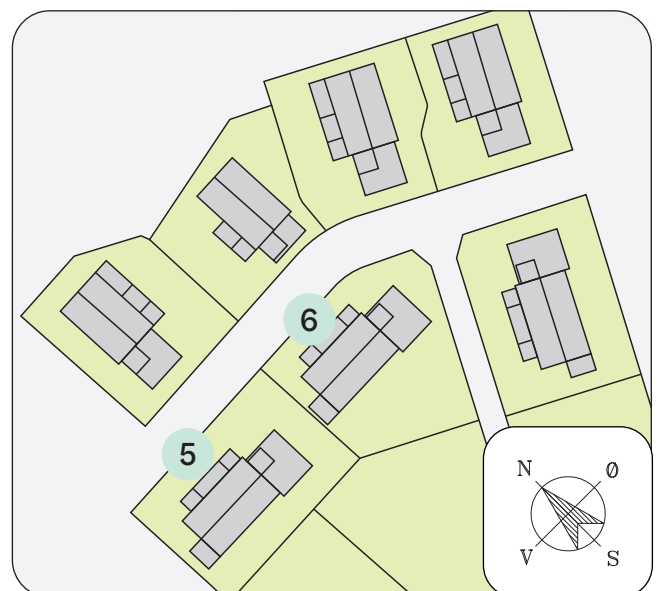
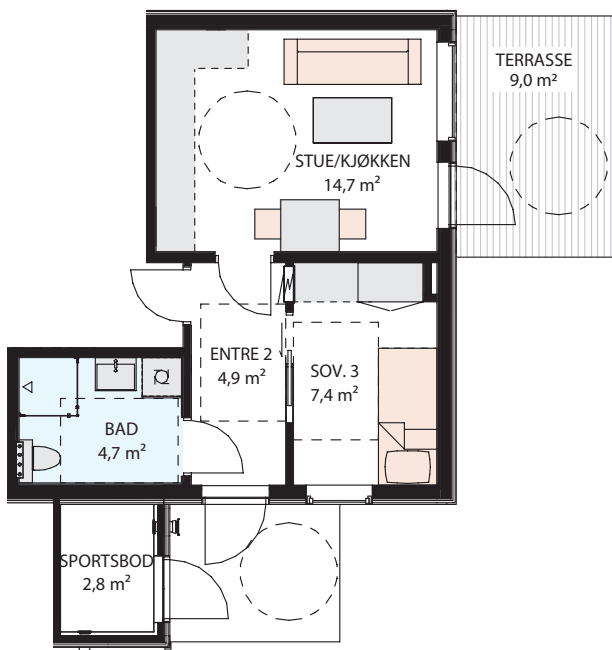
Fasade mot vest

**Bolig nr:** 5 og 6  
**BRA:** 171 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 165 m<sup>2</sup>  
**Etasjer:** 2  
**Soverom:** 4

**2. etasje**



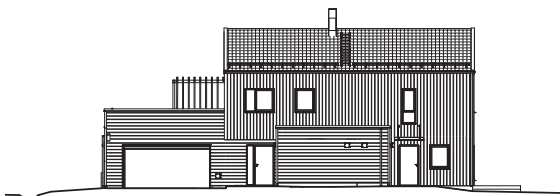
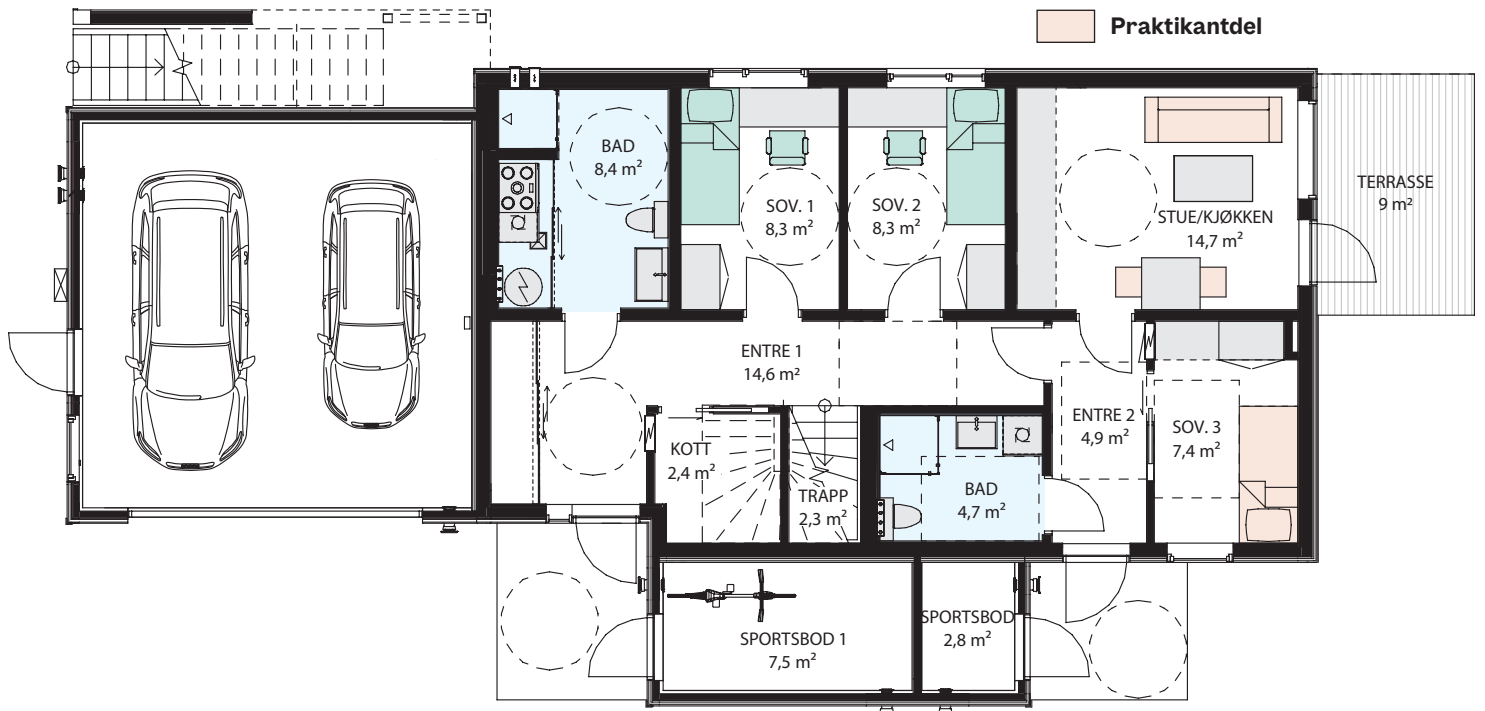
**Praktikantdel 1. etasje**



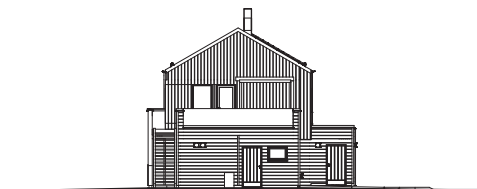
# Enebolig med mulighet for praktikantdel

## 4 soverom

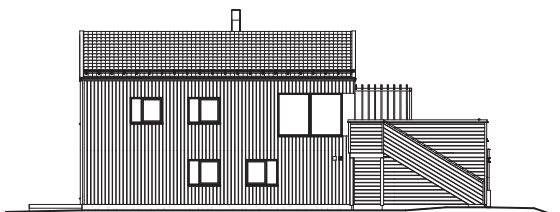
### 1. etasje



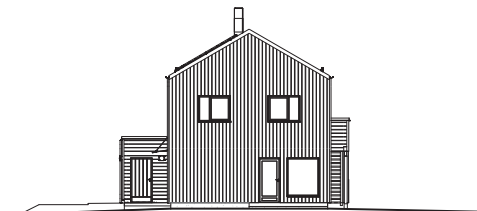
Fasade mot nord



Fasade mot øst



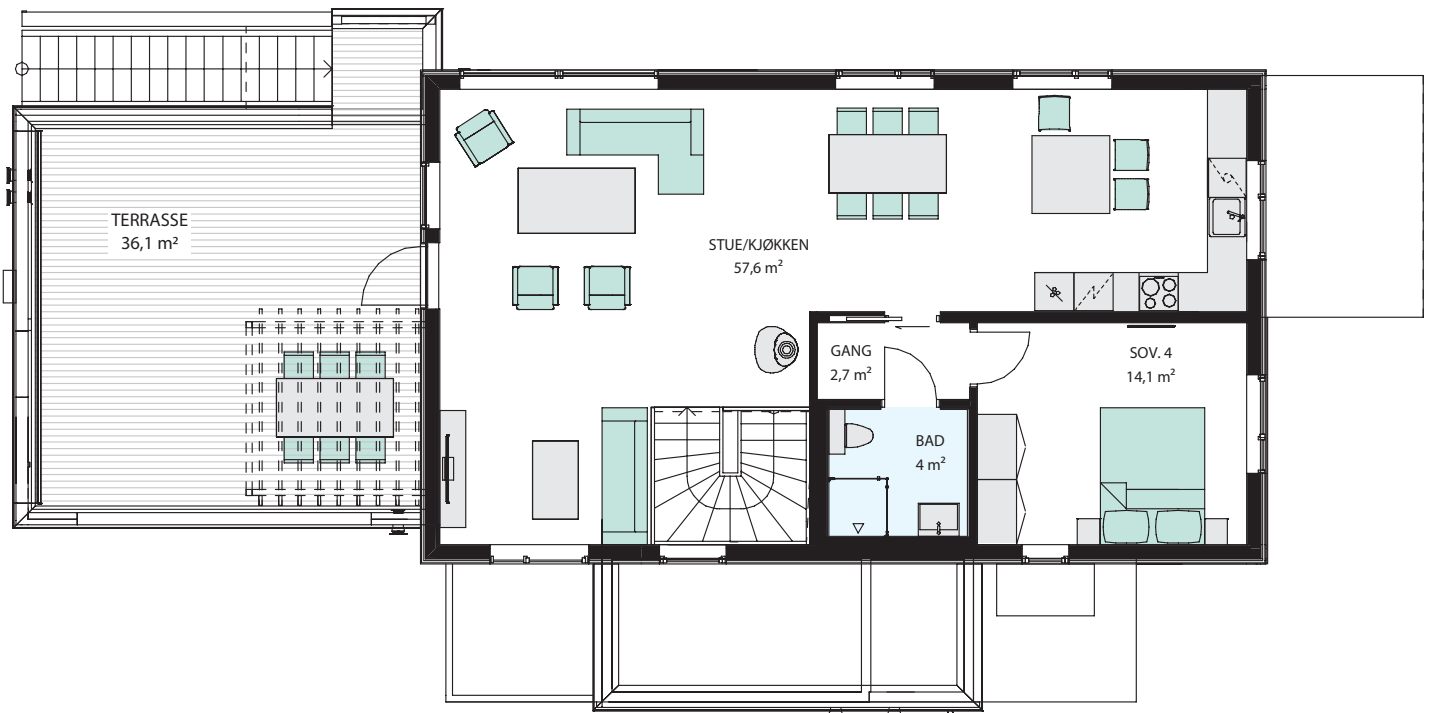
Fasade mot syd



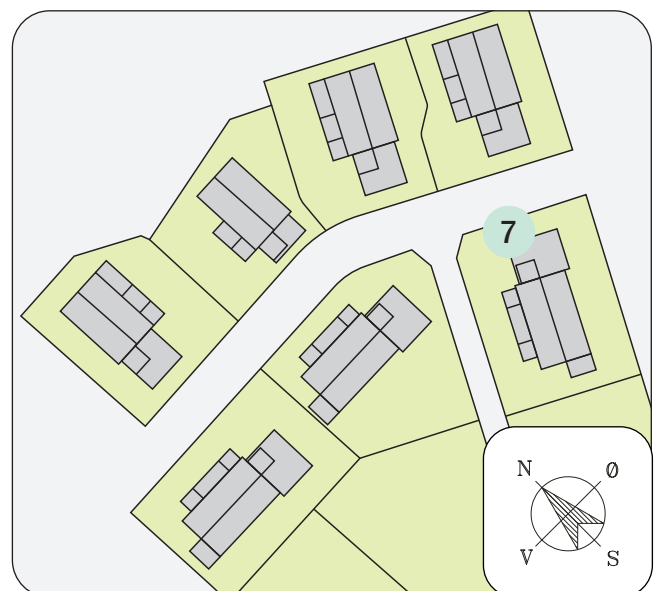
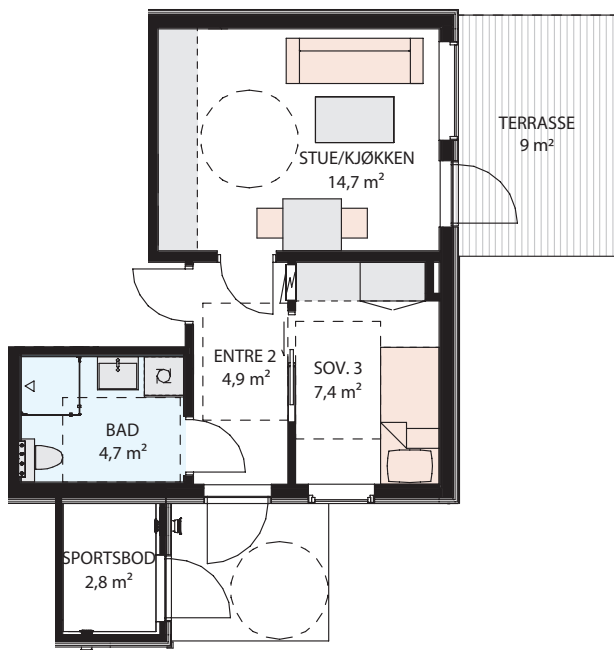
Fasade mot vest

**Bolig nr:** 7, 11 og 12  
**BRA:** 171 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 165 m<sup>2</sup>  
**Etasjer:** 2  
**Soverom:** 4

**2. etasje**



**Praktikantdel 1. etasje**



# 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/](https://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](https://bank.obos.no)







# Nøkkelinformasjon enebolig 1-4

## i prosjektet Engene Platå AB 16/17, Prestekrageveien

### Selger

OBOS Block Watne AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### Entreprenør/Totalentreprenør

OBOS Block Watne AS

### Adresser

De enkelte tomtene er p.t ikke tildelt unike adresser, men ligger i Prestekrageveien. Boligene får tildelt endelig adresse når bygningene er ferdig oppført.

### Beskrivelse av prosjektet

I delfelt AB 16/17 (se reg.plan) som ligger høyt, fritt og luftig til med storslått utsikt mot havet planlegges inntil 13 store eneboliger. I dette prospektet presenteres hus 1-7.

Prosjektet er del av et større utbyggingsprosjekt for området.

### Matrikelnummer

Prosjektet ligger i dag på gnr 426, bnr 64 i Arendal kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige fradelinger og hver tomt vil få et bnr.

### Tomteareal

Arealet på tomten kan ikke opplyses om, da eiendommen ikke er fradelt og oppmålt. Se tomtkart.

### Beskaffenhet

Tomten leveres komplett opparbeidet fra utbyggers side med gressplen, noe beplantning samt asfaltert gårdsplass i henhold til utomhusplan.

### 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 bodere og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende vegger 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 ferdigstilling. 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.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysning av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

### Parkering

På egen eiendom iht tegning og tomtkart.

### Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser

Delfeltet er regulert til Boligbebyggelse, frittliggende iht Detaljregulering Engene Terrasse, vedtatt 16.06.2011. Store deler av Engene er utbygd og området fremstår som etablert. I området sør/vest for Engene, rett over grensen mot Grimstad kommune, foreligger plan om utbygging ('Linnheia') som ennå ikke er igangsatt. Det er ikke avgjort om det skal være kjøreadkomst mellom Engene Platå og Linnheia eller ikke.

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 knyttes til offentlig vei, vann og avløp.

### Konsesjon

Kjøp av eiendom iht dette prospekt utløser ikke konsesjon.

### Utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Det er ingen av disse husene som er registrert med utleiedel, dog har man mulighet for praktikantbolig.

### Organisering

Hver av tomtene får eget bruksnummer. Det er pliktig medlemskap i velforening.

### 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. Restbeløp innskudd/ egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansierungsbevis 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 tidspunkt § 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 dekningsvalg.

### Husbandfinansiering

Boligene er planlagt ut fra krav som stilles til finansiering i Husbanken. Husbankens avsetning til slike lån varierer fra år til år, og dersom kjøper ønsker å søke om finansiering i Husbank må det avklares med megler, da det ikke kan forutsettes mulighet til enhver tid.

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. Tomteverdi er inkludert i total kjøpesum. Tomteverdi for hver av tomt 1 – 4 er satt til følgende: Kr 1.100.000,-, som gir dokumentavgift kr 27.500,-.

Følgende kommer i tillegg: Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- til sammen kr 28.670,-

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

### 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](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

### Heftelser

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken 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

2012/87930-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST 31.01.2012

RETTIGHETSHAVER: GLITRE NETT AS  
Org.nr: 982974011

- Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
- Bestemmelse om adkomstrett
- Bestemmelse om bebyggelse
- Gjelder denne registerenheten med flere

2012/985919-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 21.11.2012

RETTIGHETSHAVER: OBOS BLOCK WATNE AS  
Org.nr: 968757954

- Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
- Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Gjelder denne registerenheten med flere

2012/985919-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 21.11.2012

- Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

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: Av 13 enheter, som består av dette prospektets fire eneboligene samt ytterligere ni tomter forbeholder selger seg at fire hus eller tomter må selges for at igangsetting skal vedtas. Selger tar også forbehold om at byggelån innvilges og igangsettingstillatelse foreligger 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 første avtale 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.

### Byggetid/Overtagelse

Ferdigstilling/innflytting vil være ca. 15 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart.

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

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 forskyves.

### 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. Boligene 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, sprekkdannelse 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 tinglysning 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 overtakelsesdato. Ev. avvikende fakturering kan kreves tilbakebetalt/viderefakturert 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.

Meglernes vederlag utgjør kr.60.625,- per enhet inkl. mva. Markedsføring og andre utlegg dekkes av oppdragsgiver.

### 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 overtagelse, 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 Sørmeglere. 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.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

### 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.

### 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 utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

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 igangsettingstillatelse samt andre offentlige tillatelse. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

### Lovverk/avtalebetingelser

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

Bustadsoppføringslova 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 Bustadsoppføringsloven.

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 avvikle 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 Eiendoms meglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

### Ansvarlig megler

Arild Aasen, Sørme gleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331

### Megler med ansvar for salg

Tor Jan Endresen og Sofie Teistedal Fure

### Visning/presentasjon

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Plantegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Kjøkken- og baderomstegninger
- Bustadsoppføringsloven

Produsert: 07.09.2023

**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](https://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** Prestekrageveien, 4823 Arendal

**Veibeskrivelse** Ta av fra fylkesvei 420 ved Engene kirke og følg veien helt til toppen. Boligene ligger høyt og fritt på toppen av Engene Platå. Se situasjonsplanen i prospektet.

Les mer på [obosblockwatne.no/engeneplataa](https://obosblockwatne.no/engeneplataa)