

Andelsleiligheter

Engene Platå, Nedenes

# Engene Platå Borettslag



## 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



**Sørmeglere AS**  
Eiendomsmegler MNEF  
Tor Jan Endresen  
Tlf: 40 40 80 21  
torjan.endresen@sormegleren.no



**Sørmeglere AS**  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
Sofie Teistedal Fure  
Tlf: 98 42 03 62  
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no







**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 tilfreds- stille 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 omgivel- sene rundt din nye bolig. Våre bolig- prosjekter skal ha godt samspill med naturen, og vi skal tilrettelegge for sosiale soner hvor beboere kan møtes.

Vi tenker på alt fra beliggenhet, materi- alvalg, 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

Bo solrikt og fredelig	6
Kjøkken og bad	10
Fordelene med en ny bolig	11
OBOS Block Watne standard	12
Min side	13
Et nabolag fullt av muligheter	14
Smart å bo i borettslag	16
Nabolagsprofil	20
Situasjonskart	23
Plantegninger	24
Nøkkelinformasjon	30
Et selskap i OBOS	35
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	36



Type bolig  
**Andelsleiligheter**



Antall boenheter  
**24**



Innflyttingsklar  
**Etter avtale**



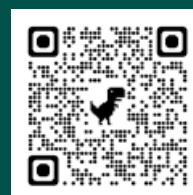
Energimerking  
**Orange C**

## Gode solforhold og romslige uteplasser.

Bo godt i en av de helt nye 3-roms leilighetene i Engene Platå Borettslag. Leilighetene leveres med flotte carporter og utvendige sportsboder. Her bor du solrikt i naturskjønne og barnevennlige omgivelser i et populært og attraktivt nabolag fullt av muligheter.

### Hør OBOS Block Watnes podcast:

En podcastserie om boligdrømmer, byggefelt og ferdighus.



# Bo solrikt og fredelig

## Nye funksleiligheter med markterrasse eller balkong.

I Engene Platå Borettslag kan du nå sikre deg en moderne 3-roms leilighet med flotte solforhold. Her finner du nå 24 helt nye leiligheter i 8-mannsboliger i funksstil med sydvendte uteplasser. Alle leilighetene leveres med privat carport med sportsbod. Nabolaget ligger i et lite trafikkert område, som gjør det både trygt og rolig. Du får en aktivitetsplass like ved med gapahuk, balløkke og lekeplasser, perfekt for små i aktivitet.

Med en splitter ny leilighet er det bare å flytte rett inn. De moderne løsningene og størrelsene gjør disse boligene perfekt for småbarnsfamilier, enslige og par.

### Markterrasse eller balkong

I de nye leilighetene får du gode muligheter til å nyte frisk luft. Leilighetene i første etasje får markterrasser og enkel tilgang til hage. Leilighetene i 2. etasje får romslige balkonger, der du kan nyte et godt måltid på fine sommerdager.

### Moderne planløsninger

Vi tilbyr to forskjellige leilighetstyper. Den ene er på BRA 65 m<sup>2</sup> og P-rom 60 m<sup>2</sup>. Disse leilighetene leveres med

to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, entré, bad, innvendig bod og enten balkong eller markterrasse. Den andre typen er på BRA 75 m<sup>2</sup>, P-rom 69 m<sup>2</sup>. Disse leveres også med to soverom, entré, gang, innvendig bod, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt enten terrasse eller balkong.

### 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, yttervegg og tak. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen. Siden det er krav til at dagens boliger skal ha lav luftlekkasje, vil dette anlegget være avgjørende for inn klima og boligens kvalitet over tid. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inn klima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen.



Illustrasjon

↑  
Nyt solrike dager  
fra markterrasse  
eller balkong.



Illustrasjon

Leilighetene har store vindusflater som slipper inn mye 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»

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 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 badrom 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 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.



## 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, Fjerdingsstad Trevarefabrikk, Flexit, Glava, Grohe, HTH, Kährs, Litex, Norgips, og Swedoor.

# OBOS Block Watne standard

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

- Alle gulv i tørre rom leveres med 15 mm parkett i hvitlasert eik
- Varme i badegulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Baderomsinnredning fra HTH
- Bad leveres flislagt med dusjhjørne
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Carport med sportsbod
- Treterrasse på bakkeplan og romslige balkonger i 2. etasje
- Utvendig tappekran på bakkeplan
- Ferdig opparbeidede utearealer



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 three main stages: 'Grunnarbeid' (Groundwork), 'Grunnmur' (Foundation), and 'Bindingsverk - husets skjelett' (Structural frame). Each stage includes a brief description and a date. A 'Grunnarbeid' section includes an icon of an excavator and text about site preparation. The 'Grunnmur' section includes an icon of a house and text about foundation work. The 'Bindingsverk' section includes an icon of a house and text about structural construction. A '01. sep 2019' date marker is shown with a row of small images. A '26. september 2019' date marker is shown with an icon of a house. A 'Kolonihagen BK v | Hus 12' project card is overlaid on the right, showing project details, contact information, and a list of contacts.

# Et nabolag fullt av muligheter

## Få alt du trenger i nærmiljøet.

Velkommen til Engene Platå Borettslag, et helt nytt nabolag. Feltet vil bestå av 82 nye boliger fordelt på tomannsboliger, åttemannsboliger og eneboliger. Her kan du bli en del av et mangfoldig fellesskap med mennesker i alle aldre, som sammen skaper et trygt og barnevennlig miljø hvor både store og små vil trives. Mellom Engene Platå og Nedeneskollen er det bygget et stort aktivitetsområde som blant annet tilrettelegger for fotball, basket, volleyball, klatring, bocca, akebakke og grilling. Her finner du noe for de fleste,

### Naturskjønn beliggenhet

Nabolaget ligger midt mellom Arendal og Grimstad, i et luftig og solrikt område med utsikt mot vest. Den naturskjønne plasseringen innbyr til en egen ro hele året. Fra boligene er det kort vei til flotte turområder i skog og mark, med et løypenett som passer både mosjonister og aktive sjeler. Du vil også ha flotte badeplasser på sommerstid kun en kort sykkeltur 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 i Engene Platå Borettslag. Her blir det kort vei til nærmeste dagligvarebutikk. Når du i tillegg har flere butikker på Nedenes og Fevik, så har du det aller meste du behøver 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. 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.

### Tilrettelagt for barn

Alle barnefamilier er opptatt av å ha kort og trygg vei til skole og barnehage. Derfor er Engene Platå Borettslag 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, og det er kort vei til Hasseltangen hvor du fristes med både kveldsbad og fiskelykke. Det største idrettslaget i området, Øyestad IF, kan by på bredde-tilbud innen fotball, håndball og orientering.



Illustrasjon



Illustrasjon



↑  
Aktivitetsplass og grønne fellesarealer rett ved.

←  
Velkommen til det nye nabolaget Engene Platå Borettslag.

# Smart å bo i borettslag

## «En ny bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag er et trygt kjøp»

Engene Platå Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag som består av 3 bygninger med totalt 24 andelseiligheter med tilhørende carport og utvendig bod.

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du noe som heter andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med andre beboere. Du er en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

### **OBOS-tilknyttet borettslag**

Borettslaget er et såkalt OBOS-tilknyttet borettslag. Kjøpere vil derfor få tilgang til OBOS sitt fordelsprogram med gunstige avtaler på blant annet forsikring, strøm og nettverkstilkobling. Når du kjøper bolig i borettslag som er tilknyttet OBOS, må du melde deg inn i OBOS, dersom du ikke er medlem allerede. OBOS er valgt som forretningsfører og vil organisere stiftelsen av borettslaget.

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvaret har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier og fellesarealer.

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån i borettslaget. Dette er et gunstig lån som er forhandlet frem for alle boligene samlet.

Fellesgjelden er din del av dette lånet. Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene. Du betaler felleskostnadene en gang i måneden.

### **Hvem bestemmer i borettslaget?**

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner årsregnskap og årsberetning samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet.

### **Hva går felleskostnadene til?**

Det betales felleskostnader hver måned som går til å dekke kostnadene borettslaget har.

Felleskostnadene består av en finanskostnadsdel og en driftsdel. Finanskostnadsdelen er renter og avdrag på fellesgjeld, mens driftsdelen består av kommunale avgifter, drift og ytre vedlikehold, bygningsforsikring, TV/internett, evt. vaktmestertjenester, snøbrøyting, honorar til styret, forretningsførsel, m.m. Felles forvaltning hjelper borettslaget i å ta vare på dine verdier.

### **Sikring mot tap ved ubetalte felleskostnader**

Alle OBOS-tilknyttede borettslag har inngått avtale med OBOS om garanti for innbetaling av borettslagets felleskostnader. Dette betyr at OBOS har tatt risikoen knyttet til om andelseiere misligholder betaling av sin andel av felleskostnadene. Innkreving ved mislighold er overlatt til OBOS og vil ikke påvirke borettslagets likviditet.

### **Skattemessige forhold**

Som eier av andel i borettslag blir du lignet på samme måte som selveiere. Det betyr blant annet at du får fradrag av rentene på din andel av fellesgjelden dersom du har skattbar





inntekt. I tillegg til rentefradraget vil du få formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år får du full oversikt fra OBOS til bruk i selvangivelsen. Det tas forbehold om fremtidige endringer av skatteloven.

#### **Forsikring**

Borettslaget forsikrer bygninger - du må tegne egen innbo-forsikring.

#### **Finansiering av felleslån**

Borettslagets fellesgjeld fordeles på hver bolig. Renter og avdrag på andel av fellesgjelden betales via månedlige felleskostnader. Andel fellesgjeld for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

#### **Individuell nedbetaling**

Som andelseier har du mulighet til å nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn det som er forutsatt. Enhver nedbetaling får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene.

Eksempelvis vil en full nedbetaling av andel fellesgjeld bety at din andel av finanskostnadene utgår og du betaler kun driftskostnader (se prisliste) per måned. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld avtales med OBOS-borettslagets forretningsfører.

#### **Utsolgte boliger – fast pris**

Utbygger er forpliktet til å betale felleskostnadene for de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstillelse. Utbygger tar også alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris. Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår.





# 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	10 min	0.8 km
Stoa stasjon Linje 53	12 min	9 km
Kristiansand Kjevik	46 min	

## Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 400 elever, 20 klasser	6 min	3.3 km
Asdal skole (1-10 kl.) 450 elever, 21 klasser	9 min	5.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min	10.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min	11.3 km

«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

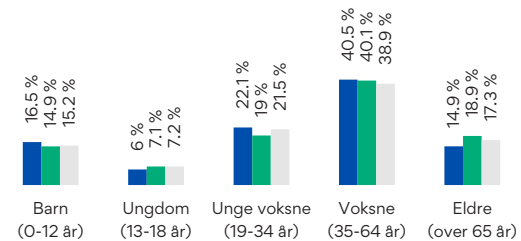
Veldig bra 80/100



## 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	6 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	6 min	3.1 km

## Dagligvare


Bunnpris Nedenes	4 min
Post i butik, PostNord, søndagsåpent	2.1 km
Rema 1000 Nedenes	5 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

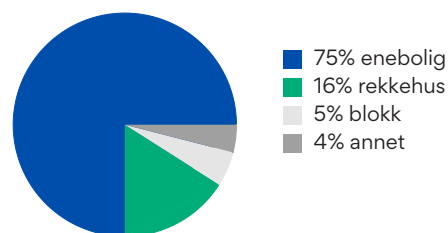
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Vestre Nedenes - Balløkke 22 min   
Ballspill 1.8 km
-  Nedenes barne- og ungdomssk... 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand.2.4 km
-  SKY Fitness Fevik 5 min 
-  Friskis & Svettis Arendal 11 min 

## Boligmasse



«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).»

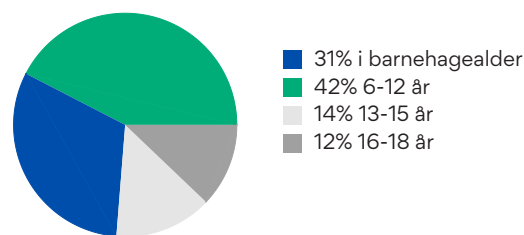
Sitat fra en lokalkjent



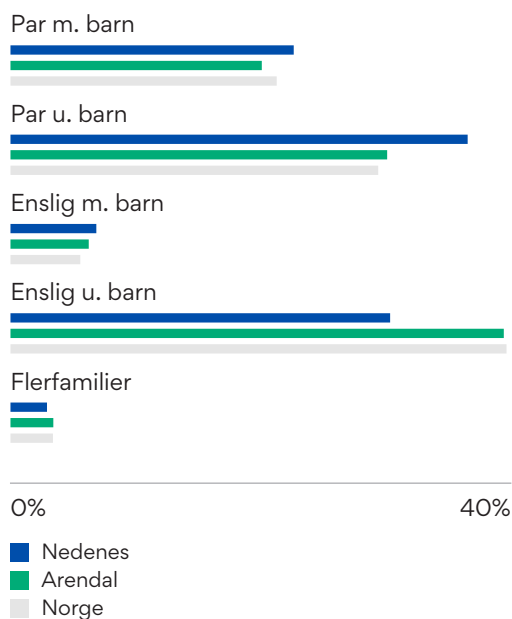
## Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 5 min 
-  Apotek 1 Nedenes 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



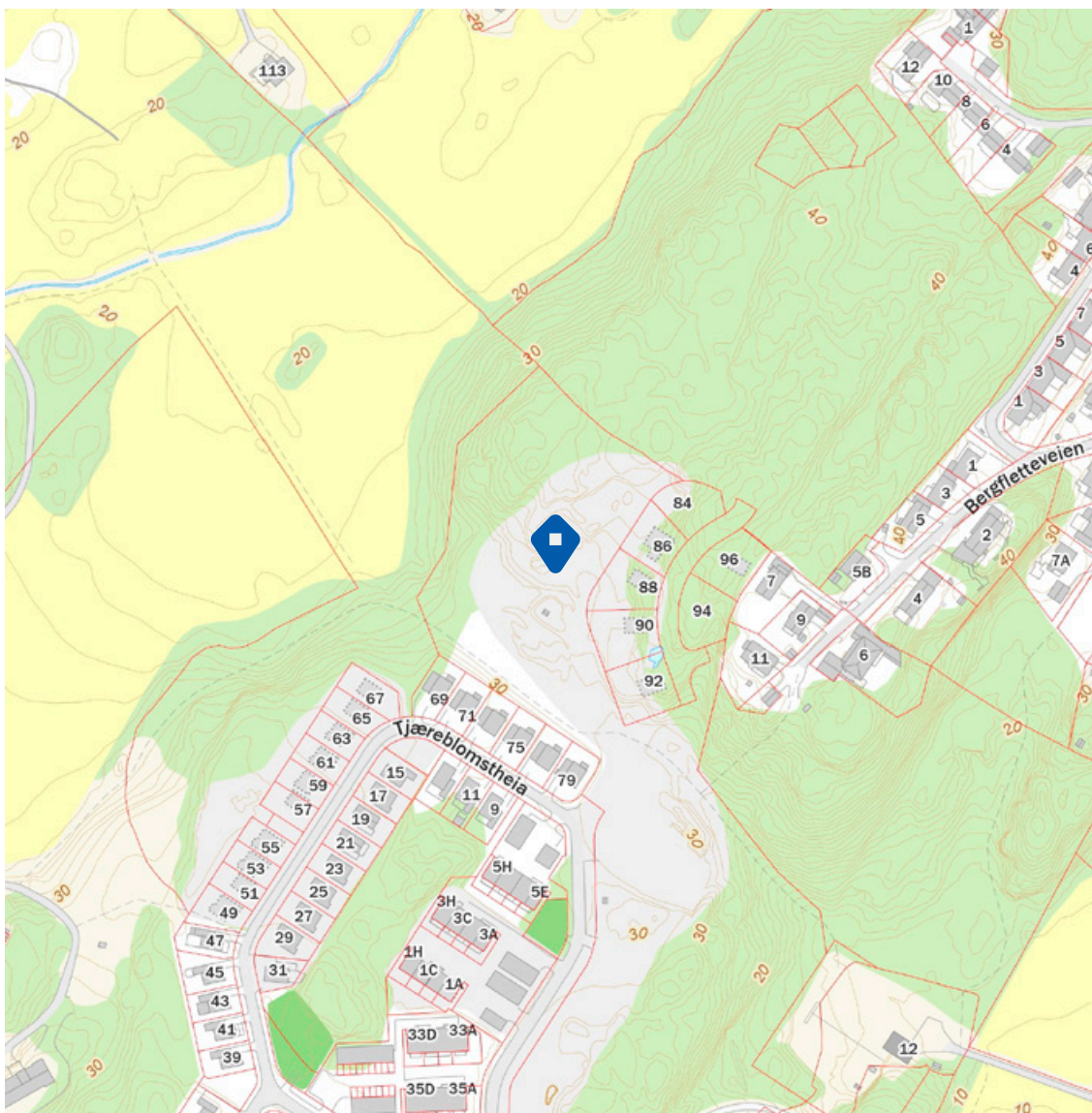
## Familiesammensetning



## Sivilstand

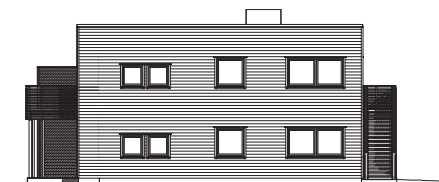
		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	52%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

# 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

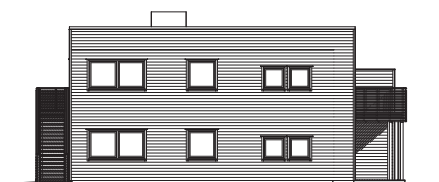
# Situasjonskart og fasader



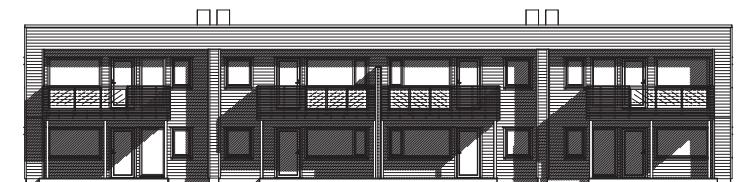
Fasade mot syd-øst



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest



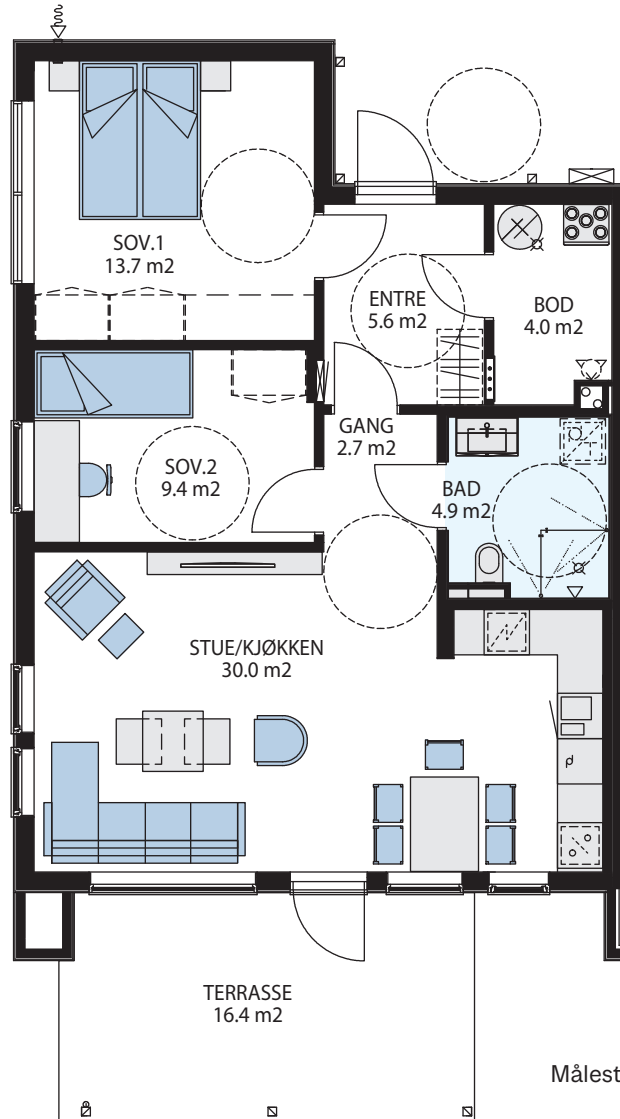
Fasade mot syd-vest

# Leiligheter

## 3-roms

**Leilighet:** D og H  
**BRA:** 75 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 69 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2

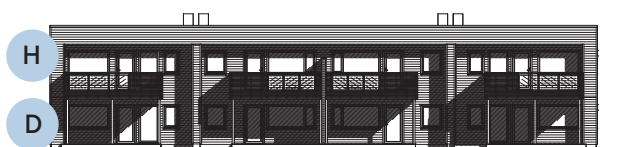
### 1. og 2. etasje



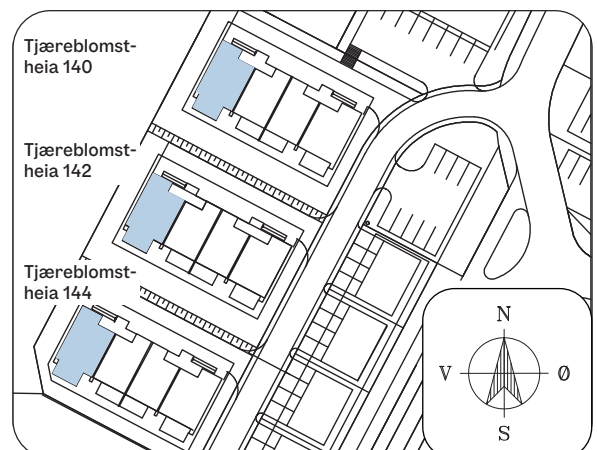
Leilighet D og H er like bortsett fra at det er terrasse i 1. etg (D) og balkong i 2. etg (H).



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-vest



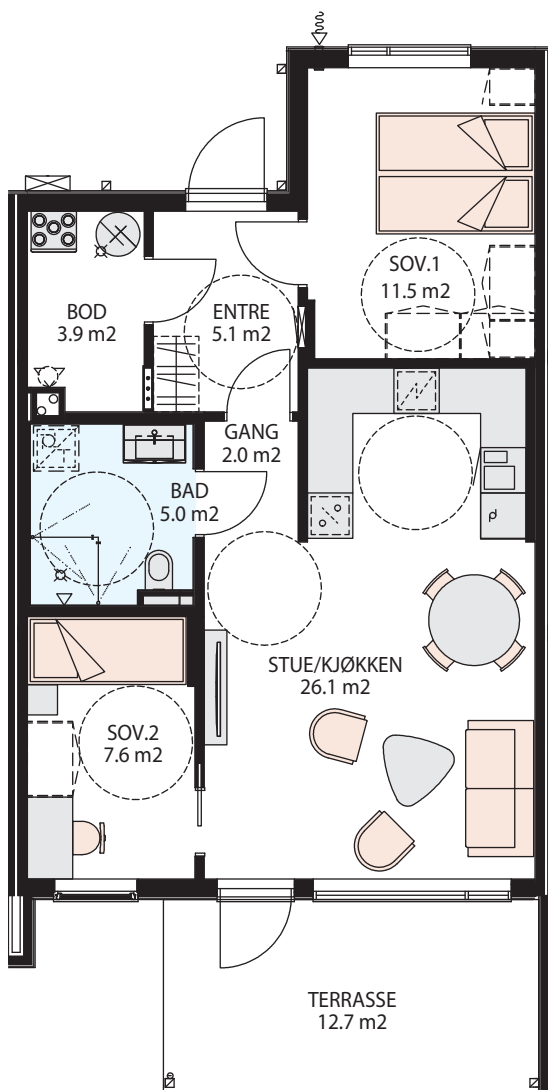


# Leiligheter

## 3-roms

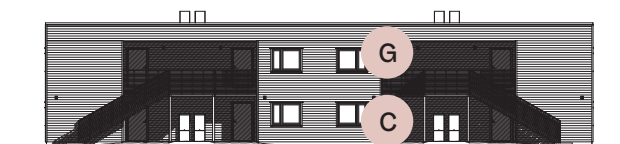
**Leilighet:** C og G  
**BRA:** 65 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 60 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2

1. og 2. etasje



Leilighet C og G er like bortsett fra at det er terrasse i 1. etg (C) og balkong i 2. etg (G).

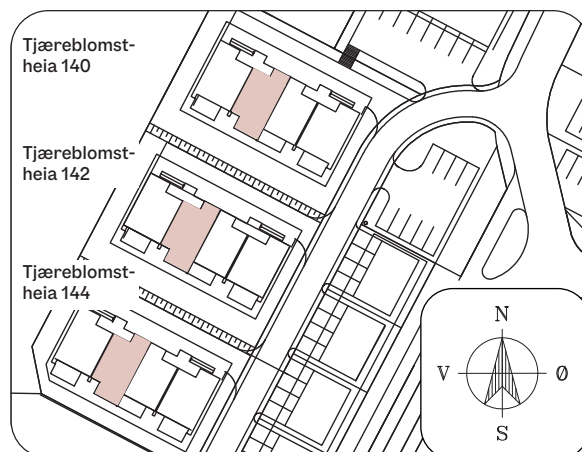
Målestokk 1:100



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-vest

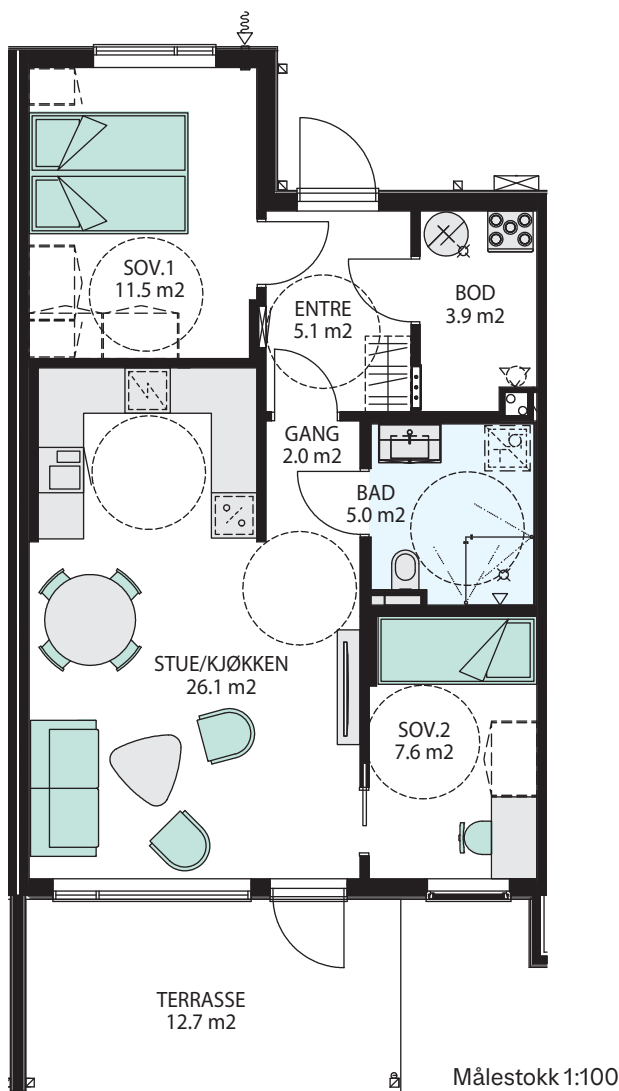


# Leiligheter

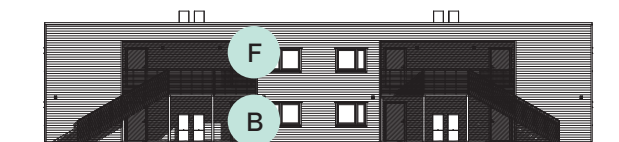
## 3-roms

**Leilighet:** B og F  
**BRA:** 65 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 60 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2

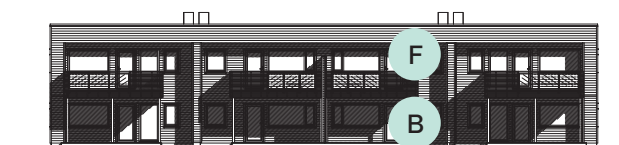
### 1. og 2. etasje



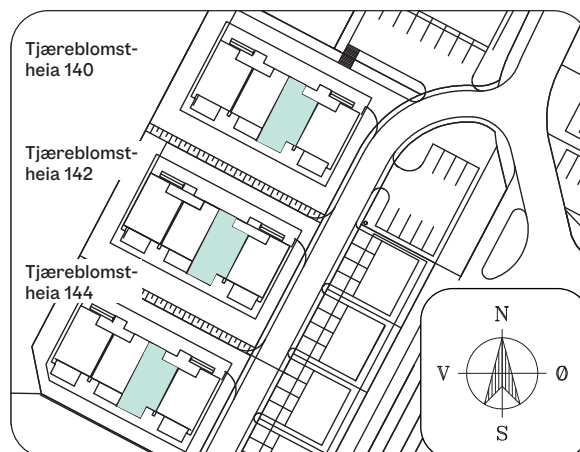
Leilighet B og F er like bortsett fra at det er terrasse i 1. etg (B) og balkong i 2. etg (F).



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-vest

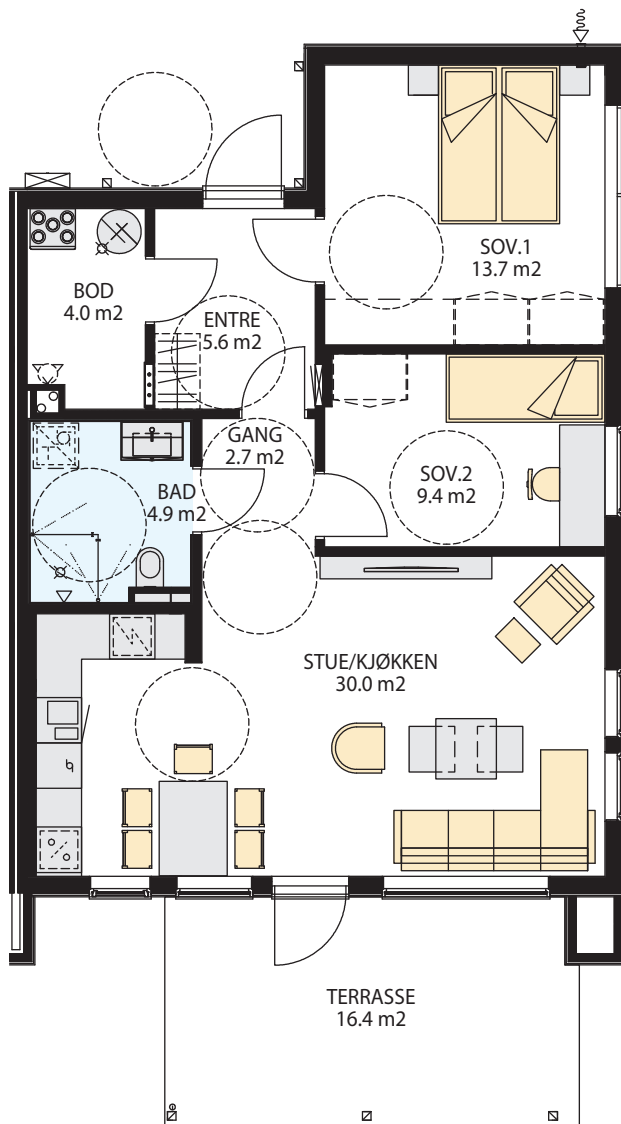


# Leiligheter

## 3-roms

**Leilighet:** A og E  
**BRA:** 75 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 69 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2

1. og 2. etasje

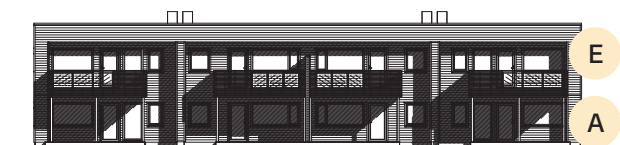


Leilighet A og E er like bortsett fra at det er terrasse i 1. etg (A) og balkong i 2. etg (E).

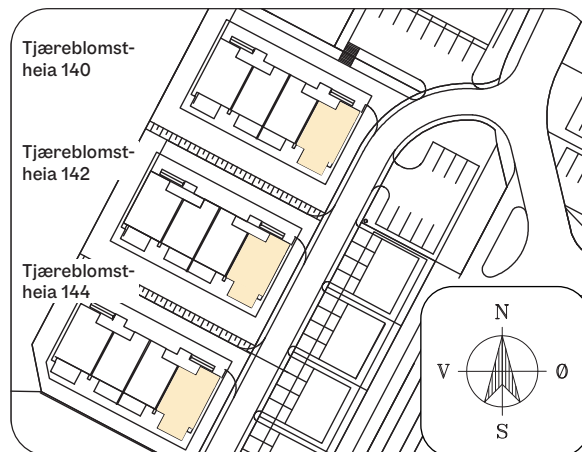
Målestokk 1:100



Fasade mot nord-øst



Fasade mot syd-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/](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 andelsleiligheter i prosjektet:

## Engene Platå Borettslag - Tjæreblomstheia 140-144 A-H

**Selger/utbygger:**

OBOS Block Watne AS, org. nr. 968 757 954. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**Adresser:**

Boligene vil bli oppført på adressene Tjæreblomstheia 140-144 A-H, 4823 Nedenes.

**Eierform:**

Andelsboliger i borettslag.

**Eiendommen:**

Prosjektet, som totalt består av totalt 24 leiligheter, skal føres opp på parseller utskilt fra Gnr. 426 Bnr. 65 og gnr 428 bnr. 42 i Arendal Kommune og senere sammenføres til en parsell. Andelsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når borettslaget er stiftet.

**Tomteareal:**

Det blir felles eiet tomt for borettslaget på ca. 5.800 kvm. Tomten er p.t. ikke fradelte/oppmålt og avvik vil derfor forekomme. Utbygger vil foreta de nødvendige sammenføringer eller fradelinger og forbeholder seg retten til å endre antall andeler og tomtestørrelse dersom det skjer eventuelle endringer i prosjektet

**Beskaffenhets:**

Utearealet leveres i henhold til egen 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 boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

**Parkering:**

Leilighetene leveres med carport og utvendig sportsbod på borettslagets felles tomt.

**Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan detaljregulering for Vestre Nedenes Panorama.

**Vei, vann og avløp:**

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Utleie:**

Bruksoverlating/utleie av leilighetene vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter og forvaltes av borettslagets styre. Det er begrensninger i andelseiers adgang til utleie.

**Organisering:**

Boligprosjektet blir organisert som et borettslag. Det betyr at beboerne eier boligdelen av bygningene, fellesanlegg og utearealer i fellesskap. Beboerne kjøper en rett til å bo i en bestemt bolig, derav navnet «borettslag». Beboerne eier en del av borettslaget derav navnet «andelseier». Når du har kjøpt bolig i borettslag eier du dermed borettslaget sammen med de andre som bor der. Det betyr at du eier din egen bolig, men at et større fellesskap vil gjøre det enklere for deg når det gjelder vedlikehold og økonomi. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner regnskap og beretning samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet. Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, disse er bindende for kjøper.

Utbygger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris.

Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår. Ved innflytting har utbygger på vegne av borettslaget inngått avtale med OBOS Forvaltning om forretningsførsel av borettslaget. Med OBOS Forvaltning som forretningsfører er du sikret at fellesinteresser blir ivaretatt.

Utbygger blir eier av de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstillelse, og er forpliktet til å betale felleskostnadene for slike boliger. Det betyr at borettslaget ikke har ansvaret for kostnader vedrørende usolgte boliger.

**Medlemsskap i OBOS**

Borettslaget vil bli tilknyttet OBOS. Kjøpere som ikke er medlem av OBOS må tegne medlemskap. For medlemskap koster det kr 300,- pr person ved innmelding, og kr 200,- i årskontingent. Innmelding gjøres enkelt på [www.obos.no/privatblimedlem](http://www.obos.no/privatblimedlem) under medlemskap.

OBOS-medlemmer har alltid forkjøpsrett ved salgsstart for nye salgstrinn.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**Vedtekter:**

Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget som er bindende for kjøper. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

**Sikringsordning:**

Gjennom OBOS som forretningsfører, blir borettslaget tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond når alle boligene er solgt. Risikoen for tap av felleskostnader vil da bli redusert.

**Totalpris:**

Totalprisen på boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og i prislisen. Innskuddet med tillegg av omkostningene,

utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

**Felleslån/vilkår:**

Borettslagets fellesgjeld er et annuitetslån i OBOS-Banken For eksakte tall henvises til prisliste.

Det legges opp til 40 års total løpetid på lånet, hvorav de 5 første årene er avdragsfrie. Lånet vil i utgangspunktet ha flytende rente, jfr. til enhver tid gjeldende prislise. Det tas forbehold om endringer i renten da renten vil bli endret i takt med rentemarkedet. Borettslaget kan etter innflytting evt. beslutte binding av renten.

**Kapitalkostnader:**

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Rentene på den enkeltes andel av fellesgjelden kan trekkes fra i skattbar inntekt på selvangivelsen i henhold til ordinære regler.

**Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden:**

Det er mulig å betale ned helt eller delvis sin andel fellesgjeld i forbindelse med overtakelse, da borettslaget skal ha avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) på sine lån. I forkant av overtakelsen vil kjøper motta informasjon om IN-ordningen, hvor det vil bli gitt en frist til å komme med ønsket IN-beløp. Videre vil eventuelt ønsket IN beløp stå på oppgjørsoppstilling/sluttfaktura som mottas i forbindelse med overtakelsen.

Andelseier vil ved denne ordningen ha større fleksibilitet til å styre sin egen fellesgjeld og derved finanskostnadene. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld, helt eller delvis, reduseres månedlige finanskostnader til borettslaget i henhold til innbetalt beløp. Nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres.

**Betalingsbetingelser:**

10% av kjøpesummen skal innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri kapital, 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 overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Utbygger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Utbygger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Utbygger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

**Omkostninger:**

Omkostninger skal innbetales sammen med kjøpesum før overtakelse.

Gebyr for tinglysning av andel	kr	480,
Gebyr for tinglysning av 1 pant	kr	480,-
Gebyr for avsluttende panteattest	kr	172,-

Dokumentavgift for andel borettslagets tomt	kr	12.850,-
Andelskapital til borettslaget	kr	5.000,-
Totalt omkostninger	kr	18.982,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

**Felleskostnader:**

Estimerte felleskostnader består av borettslagets driftskostnader, samt renter på borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden er avdragsfri i 5 år. Se ytterligere informasjon i prislisen.

Fellesutgiftene dekker blant annet styrehonorar, kontigenter, kommunale eiendomsavgifter, forsikring av bygningsmasse, ytre vedlikehold, forretningsførsel og revisjon, strøm til fellesanlegg mm

Felleskostnadene for den enkelte leilighet er stipulert i henhold til budsjett og fordeles etter fordelingsnøkkel, jfr prislise. Endelig størrelse på felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/borettslagets styre ved overtakelse og vedtas på generalforsamling

**Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:**

Det vil foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen før overtakelsen. Hvis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, kan ikke kjøper flytte inn i eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at evt tilbakeholdt beløp i forbindelse ved midlertidig brukstillatelse, må beløpet stå i samsvar med forholdene som gjenstår. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer midlertidig brukstillatelse.

**Energimerking:**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal utbygger 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.

**Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt:**

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er inkludert i de estimerte felleskostnadene til borettslaget, ut fra en foreløpig beregning. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt.

**Øvrige mulige kostnader:**

I tillegg kan det komme andre faste kostnader på leiligheten, for eksempel kostnader knyttet til vann, elektrisitet, tv, internett, innboforsikring m.m. Disse kostnadene beror på den enkeltes avtaler og forbruk.

**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 er følgende heftelse registrert på tomtens grunnbok. Disse følger eiendommen:

- Bestemmelse om elektriske kraftlinjer tgl. 2012/87901-1/200, ang. bestemmelse om bebyggesle og bestemmelse om adkomstrett. Gjelder denne registerenheten med flere.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning tgl. 2012/985919-1/200, ang. bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, bestemmelse om telefonledning/telesentral. Gjelder denne registerenheten med flere.
- Erklæring/avtale tgl. 2012/985919-2/200, pliktig medlemskap i velforening/huseierforening. Gjelder denne registerenheten med flere.

Videre vil følgende tinglyses ved overtakelse på Borettslagets eiendom:

- Pantedokument til banken for borettslagets totale fellesgjeld
- Pant for andelseiernes borettsinnskudd

I forbindelse med overskjøting av eiendommen til borettslaget, vil følgende bestemmelser bli tinglyst:

- OBOS Block Watne eller den selskapet bemyndiger, har rett til, dersom det er nødvendig, vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde vann, spillvann, overvannsledninger, siktsoner, veigrøfter, veiskjæringer, veiskråninger, elektriske kabler, og eller TV-kabler for kommunikasjon, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg i eller over en hver tomt.
- Fellesanlegg (f.eks. lekeplasser og avfallsanlegg) og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap.
- Det er krav om at enhver boenhet er tilsluttet stedets Velforening som vil ivareta drift og vedlikehold av fellesanlegg. Årlig vel-avgift fastsettes av Velforeningens årsmøte.
- Enhver bygning som etter sin utforming og plassering medfører at vedlikeholdstiltak må skje fra annen eiendom, har rett til dette. Det gjelder også bruk av stige og stillas fra annen eiendom. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket var igangsatt.
- Enhver boenhet som etter reguleringskart ligger til privat felles vei, f\_KV3 og f\_KV4, har solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for veien.

Kopi av grunnboks utskrift fås hos megler. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilknyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Servitutter som ikke slettes, følger eiendommen.

#### **Forbehold om realisering:**

Det tas forbehold om salg av 50% av boligene per salgstrinn/byggetrinn, samt offentlig og intern godkjenning av byggestart.

For info om selgers frister mtp. avklaring av forbehold, se vedlagt prisliste.

#### **Selgers forbehold/forutsetninger:**

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

Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er prisfall i boligmarkedet, ekstraordinære prisøkninger fra leverandørindustrien, reduserte muligheter til å oppnå finansiering, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner etc.

#### **Byggetid/Overtagelse:**

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 12 -14 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillelsestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse fastsettes per salgstrinn forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen.

Det er en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til Covid-19 (inkludert ettervirkninger), 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 for ferdigstillelse er derfor ikke bindende for selger og utløser ikke krav på dagmulkt dersom overskridelsen skyldes Covid-19 (inkludert ettervirkninger), Ukraina-krigen og/eller sanksjoner mot Russland/Hviterussland, eller selger har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. Selger skal varsle kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til ovenstående som medfører at nevnte tidsfrister forskyves.

#### **Annet:**

#### **Visning/presentasjon:**

Eiendommen kan besiktiges etter nærmere avtale og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

#### **Kostnader ved videresalg og navneendring:**

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra Utbygger på kr. 20.000,- inkl mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeglere. Videresalg kan ikke gjøres uten utbyggers samtykke og bankens samtykke av transport § 12. garantien. Utbygger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

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 gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for utbyggers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.



**Forsikring:**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom borettslaget, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

**Garantier:**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og utbygger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

**Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av utbyggers standard kjøpekontrakt. Utbygger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

**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. 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 utbyggers kundekontakt i en separat tilleggsavtale og betales i 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.

**Utbyggers rett til endringer:**

Utbygger 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. Utbygger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

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 bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må 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. Utbygger er heller ikke

ansvarlig for mangler som skyldes kjøpers bruk av boligen, ei heller tilfeller av heksesot, sølvkre eller skjeggkre.

**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. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og utbyggers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Meglers vederlag utgjør kr. 48 500,- + mva pr. enhet inkludert oppstartsgebyr og oppgjørshonorar.

**Kredittvurdering:**

Utbygger 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. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll 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 etter førstemann til mølla-prinsippet. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeidlerloven kommer ikke til anvendelse da utbygger ikke er forbruker.

**Ansvarlig megler:**

Sørmegleren AS, Avd Arendal  
Eiendomsmeidler Tor Jan Endresen  
Eiendomsmeidlerfullmektig Sofie Teistedal Fure MNEF  
Ansvarlig meidler: Eiendomsmeidler Arild Aasen MNEF

**Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:**

- Prisliste
- Etasjetegninger
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Kjøkken- og baderomstegninger
- Foreløpig kjøpekontrakt

## 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** Tjæreblomstheia 140-144, A-H

**Velbeskrivelse**

**Fra Arendal:** Kjør 420 mot Grimstad, ca 8 km. Ta av til høyre i rundkjøringen ved Engene kirke.

**Fra Grimstad:** Kjør 420 mot Arendal, ca 7 km. Ta av til venstre ved rundkjøring Engene kirke.

**Fra E-18:** Kjør av i avkjørsel ved Nedenes. Kjør 420 mot Grimstad. Ta av til høyre i rundkjøringen ved Engene kirke.

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