

aktiv.



Kirkeveien 164, 4817 HIS

**Hisøy - Lekker og påkostet hjørne/
endeleilighet med 2 balkonger,
flott utsikt, garasjeplass, heis og
mye sol!**



Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Felleskostn.: Kr 3 654,-
Selger: Kjell Vidar Thorbjørnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 84.9/89.9 kvm
Tomtstr.: 14238.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1178
Gnr. 305, bnr. 1178
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1409250038

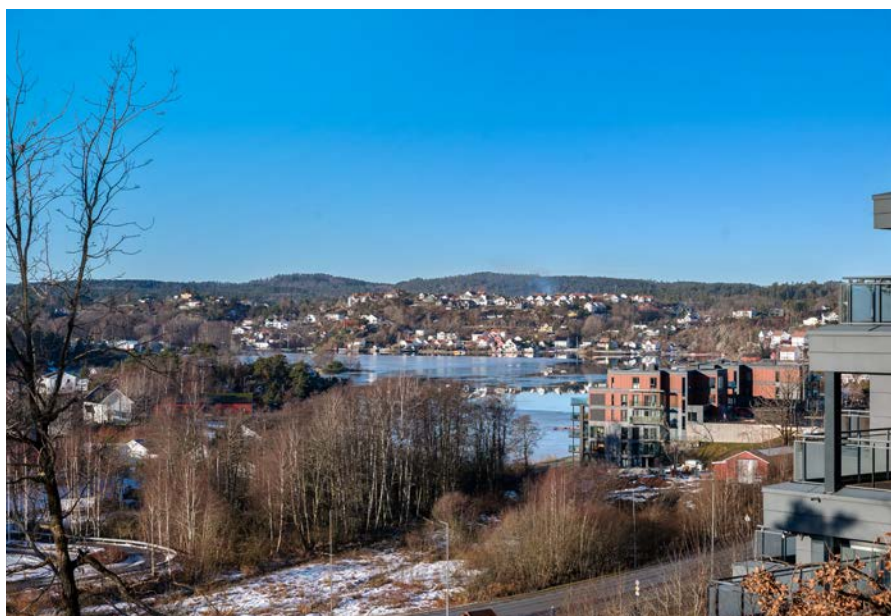
Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med sol fra morgen til sen kveld samt flott sjøutsikt mot Hølen og områdene rundt. Ettersom dette er en ende leilighet har man også flere vindusflater som gir mye lys samt 2 balkonger!

Beliggenheten er meget sentral, og det er etablert en gangvei fra uteområdet og rett ned mot dagligvarebutikk Rema 1000, apotek og busstopp med jevnlig forbindelse til/fra Arendal sentrum.

Fra 5. etasje i bygget er det en gangbro hvor man kommer rett ut i skogen! Her er det en gapahuk til felles benyttelse. På His for øvrig er det flatter turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter.

Gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flere barnehager i nærområdet. Hisøy har også eget Legesenter og lokal pub i Kolbjørnsvik. Her går det også ferge til sentrum med flere avganger i timen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	28
Budskjema	79

Beskrivelse

Areal

BRA - i: 84.9 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 89.9 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 84.9 m² Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m² Balkong med utgang fra stue

5 m² Balkong med utgang fra kjøkken

Beskrivelse av areal

Areal i henhold til nyoppført bygg/tegning. Noe arealavvik kan forekomme.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er lagt vekt på fine uteområder med grøntarealer i form av plener, beplantning og fine fellesområder. Hyggelige møteplasser med benker og pergola ved inngangsparti hvor man kan ta med seg en kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne. Det er også etablert et felles uteområde i bakkant av bygget med både lavvo og grillplass. Herfra vil man kunne gå rett ut i skogen fra 5. etasje, og følge stier videre opp til et flott utsiktspunkt på fjellet Solåsen. Her kan du virkelig komme deg fra sofa til natur på 1-2-3!

Tomtetype

Felles eiertomt

Tomtestørrelse

14238.2 m²

Tomtebeskrivelse

Ettersom dette er en endeleilighet har man flere vinduer, noe som gir et fint lys inn i leiligheten! I tillegg er det 2 balkonger med glassrekkverk som gir maksimal utsikt i tillegg til meget gode solforhold! Leiligheten ligger høyt på en ende med flott utsikt mot Hølen og områdene rundt.

Det er lagt vekt på fine fellesområder med grøntområder i form av plener, beplantning og fine fellesområder. Hyggelige møteplasser med benker og pergola ved inngangsparti hvor man kan ta med seg en kaffe og slå av en prat med de øvrige beboerne. Det er også etablert et felles uteområde i bakkant av bygget med både lavvo og grillplass. Herfra vil man kunne gå rett ut i skogen fra 5. etasje, og følge stier videre opp til et flott utsiktspunkt på fjellet Solåsen. Her kan du virkelig komme deg fra sofa til natur på 1-2-3!

Beliggenhet

Beliggenheten er meget sentral, og det er etablert en gangvei fra uteområdet og rett ned mot dagligvarebutikk Rema 1000, apotek og busstopp med jevnlig forbindelse til/ fra Arendal sentrum.

På His forøvrig er det flatter turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter.

Gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flere barnehager i nærområdet. Hisøy har også eget Legesenter og lokal pub i Kolbjørnsvik. Her går det også ferge til sentrum med flere avganger i timen.

Adkomst

Vi a vis His kirke går det en vei inn til venstre mot His terrasse. Leiligheten ligger i 3. etasje i det øverste bygget, helt innerst.

Bebyggelsen

Nyoppført leilighet som var ferdigstilt i februar 2025. Tilhørende garasje plass i underetasjen samt låsbar bod. Det er heis i bygget.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet.

Skolekrets

Hisøy skole 1-10 med et aktivt skole og fritidstilbud, kunstgressbane, ballbinge og treningssenter.

Offentlig kommunikasjon

Jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum fra busstopp like ved. Ute ved riksveien går det også jevnlig busser både vestover og østover. I Kolbjørnsvik er det ferge med flere avganger i timen til Arendal sentrum/Tyholmen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen, men har kjøpt leiligheten prosjektert. Garanti fra utbygger videreføres.

Innhold

Denne leiligheten har en funksjonell og god planløsning. Det er meget god takhøyde i samtlige rom, og dette medfører følelsen av romslige, luftige og lyse rom! Ettersom dette er en hjørne/ endeleilighet, så har man også flere vinduer som gir mye lys i tillegg til 2 balkonger!

3. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom hvorav ett har romslig bod/garderoberom på innsiden, lekkert flislagt bad i tillegg til separat toalettrom i gang. Lys og lekker stue/kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater med mye lys! 2 balkonger, en med utgang fra kjøkken, og en fra stue! Ved å sette opp en foldedør, så har man også soverom nr. 3. Her er det valgt en åpen løsning slik at man kan ha TV/stue, kontor eller hva man måtte ønske. Bod i kjeller ved garasjeanlegg. Heis opp til etasjen.

Standard

Dette er en påkostet leilighet med høy standard! Vannbåren varme i gulv, lekkert kjøkken fra Strai i grå utførelse med sorte detaljer. Integreerte hvitevarer medfølger: kombinert kjølfrysenskap, induksjon, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Flislagt bad med store, beige fliser, sort innredning, vegghengt toalett samt innfellbare dusjvegger. Separat toalettrom i gang med vask. 2 soverom hvorav ett har teknisk rom/garderoberom. Bak kjøkkenet er det opprinnelig tegnet inn soverom nr. 3. Selger har valgt å ha dette som en åpen løsning slik at bruken kan varieres. Her kan man ha ekstra stue, bibliotek, TV-stue eller kontor. Om man skulle ønske å ha det 3. soverommet her, så kan man montere en foldedør. Her er det også mulighet for å slå av vannbåren varme i gulvet dersom man skal benytte det som soverom. Vindfang med plass til skyvedørgarderobe.

Innbo og løsøre

Overtas som forevist.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Det medfører garasje plass i underetasje på anvist sted med tilhørende låsbar bod. Her er det klargjort til å montere el-bil lader. Heis fra garasjeanlegg og opp til ønsket etasje.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP5741656

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren varme i oppholdsrommene. Baderom har varmekabler i gulv. På rommet bak kjøkkenet er det mulighet for å skru av/på vannbåren varme dersom man skulle ønske å bruke rommet til soverom. På øvrige soverom er det lagt inn eget stikk som er klargjort for eventuell el-ovn dersom det skulle være ønskelig å montere i ettertid. Fordelingsskap for vann, energi og vannbåren varme (samt målere) vil bli integrert i eget teknisk skap i badekabinen. Energiforbruket avregnes sentralt av sameiet, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet med separate målere for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Alt av avlesning av målere vil skje via trådløst system.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Prisen inkluderer garasje plass til verdi Kr. 300.000,-.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025: Kr. kr 9 480,-pr. år.

Etter taksering vil eiendomsskatt bli belastet fra 2026

I tillegg kommer målt forbruk vann og avløp. Dette betales a konto i fellesutgiftene.

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Etter taksering vil eiendomsskatt bli belastet fra 2026

Info formuesverdi

Det er ikke registrert noe formuesverdi på denne enda.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

90/5328

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader Kr. 2.023,-. Dette inkluderer forretningsførerhonorar til Arendal Boligbyggelag, felles forsikring av bygget, avsetning til vedlikehold, brøyting og andre driftsutgifter.

Renovasjon Kr. 402,-

TV og Internett Kr. 429

A-konto strøm: Kr. 500,-

A-konto varmt tappevann: Kr. 100,-

A-konto kaldt vann og kloakk: Kr. 200,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 654

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Terrasse II

Organisasjonsnummer

934338227

Om sameiet

Sameiet har valgt Arendal Boligbyggerlag som sin forretningsfører.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet. Husordensregler er opp til sameiet å vurdere etter sameiet er etablert.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 18 i Arendal kommune.

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1178, seksjonsnummer 75 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/305/1178/18:

04.09.1876 - Dokumentnr: 910006 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1881 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om beiterett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1907 - Dokumentnr: 900129 - Erklæring/avtale
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1916 - Dokumentnr: 906537 - Elektriske kraftlinjer
Vedr AS Barbu
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1916 - Dokumentnr: 906538 - Rettigheter iflg. skjøte
Vedr grunneierrettigheter
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1923 - Dokumentnr: 900290 - Rettigheter iflg. skjøte
Grunneierrettigheter
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1957 - Dokumentnr: 295 - Erklæring/avtale
Rett til gårdsvei frafalles
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1957 - Dokumentnr: 312 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1957 - Dokumentnr: 2158 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178
Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutter registrert før 1983 anses å være av historisk betydning. De øvrige er bestilt.

19.05.1983 - Dokumentnr: 3961 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 187349 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 187362 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1178

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2025 - Dokumentnr: 148057 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

13.05.2024 - Dokumentnr: 1431478 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 90/5328

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bygget foreligger. Denne er datert 05.02.25.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Reguleringsplan Kirkeveien 190 vedtatt 21.11.2019

Formål: Formål: Boligbebyggelse; blokkbebyggelse, bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur

Se vedlagte arealplanstatus og reguleringsbestemmelser

Planer under arbeid for His.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 05.02.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers

tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Leiligheten er innflytningsklar, og kan overtas raskt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 100 (Omkostninger totalt)

152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 742 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 744 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

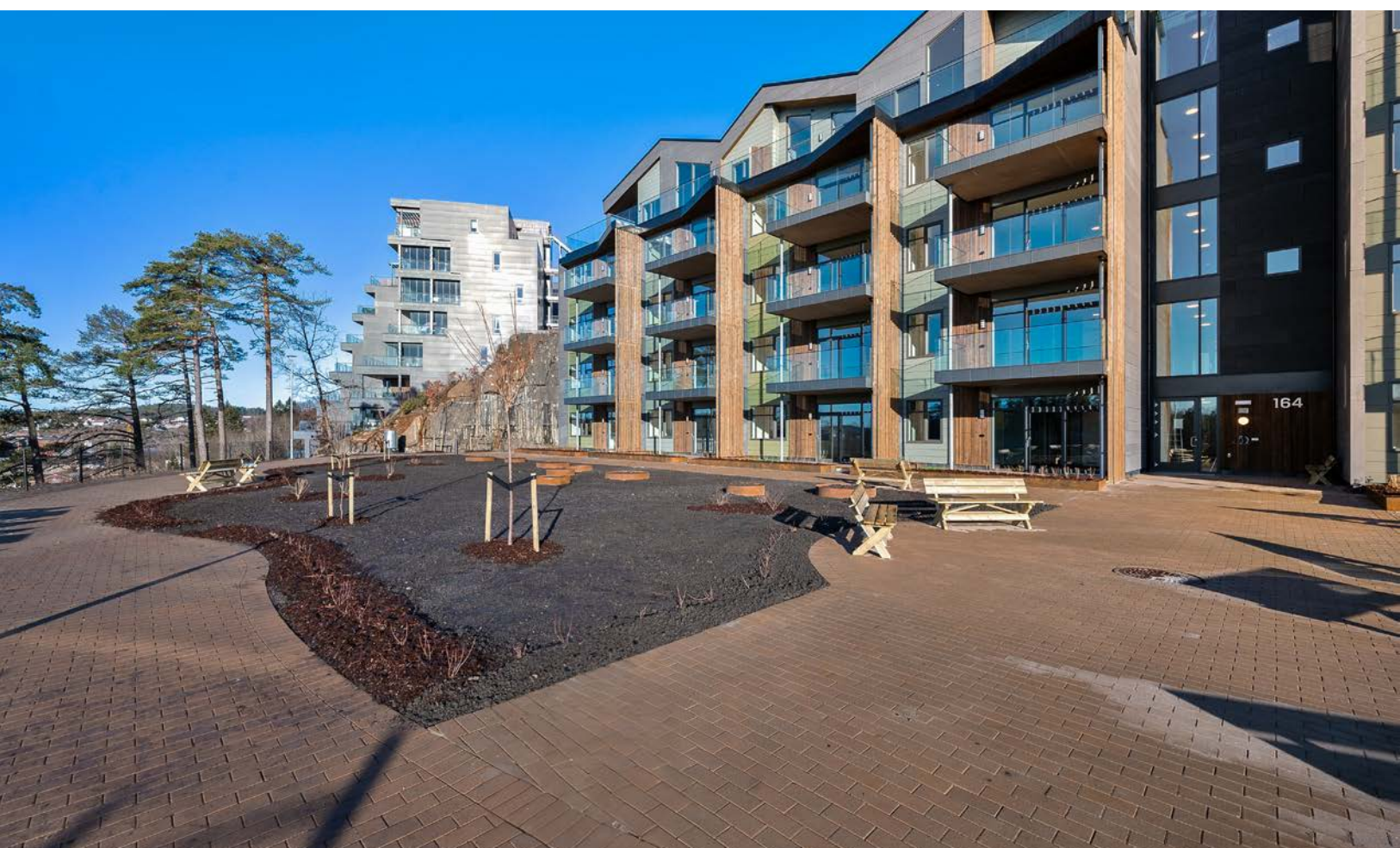
Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

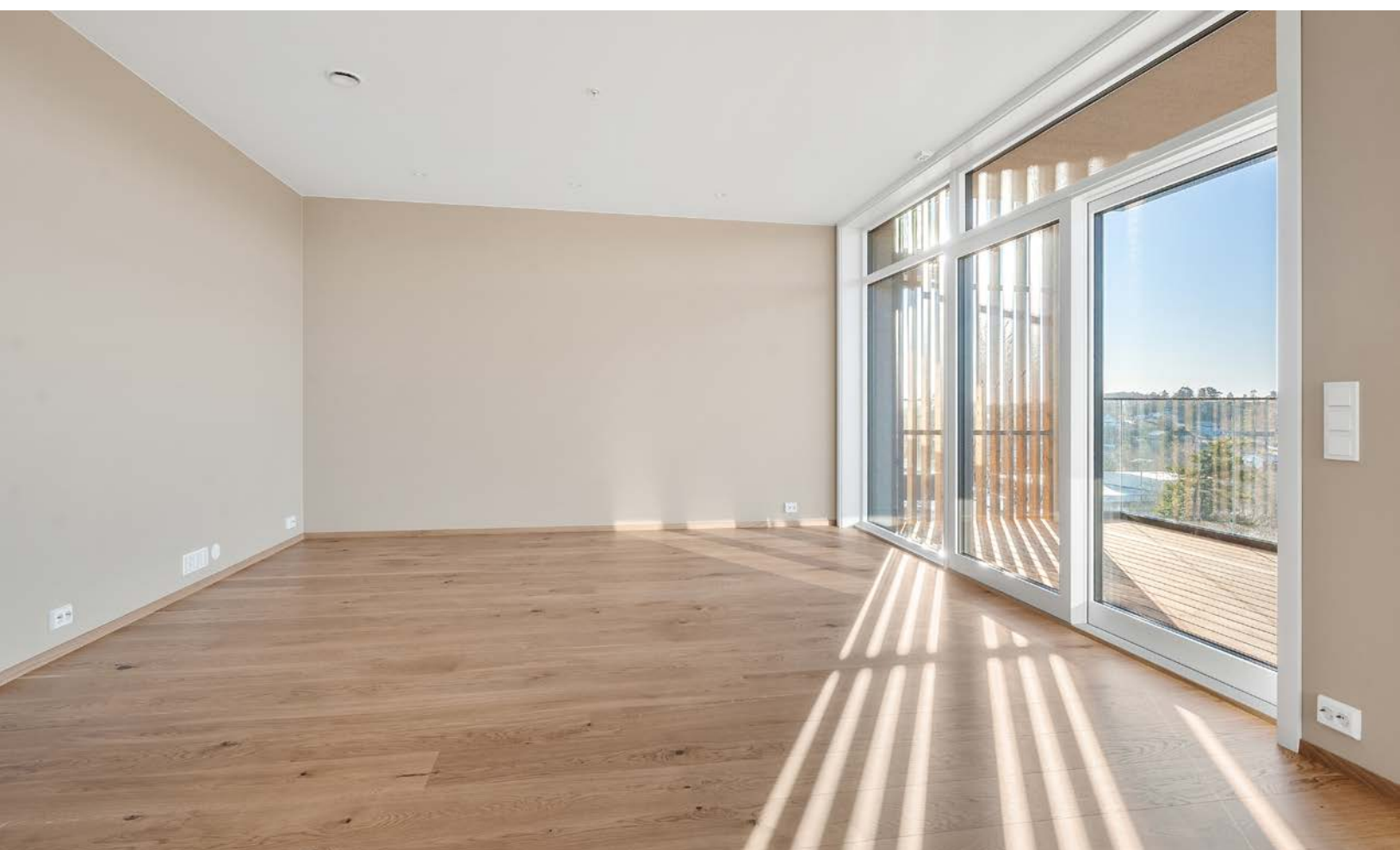
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

19.03.2025

















aktiv.

iD
IMAGEDAY





Kirkeveien 164



Vedlegg

Nabolagsprofil

Kirkeveien 164 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

His	4 min	🚶
Linje 100, 100E, N100, 101, N101, 103	0.4 km	
Arendal stasjon	11 min	🚗
Linje R50	4.9 km	
Kristiansand Kjevik	46 min	🚗

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	9 min	🚶
219 elever, 10 klasser	0.7 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min	🚗
144 elever, 9 klasser	2.1 km	
Hisøy skole (1-10 kl.)	4 min	🚗
462 elever, 28 klasser	2.3 km	
Nedenes skole (1-10 kl.)	6 min	🚗
499 elever, 28 klasser	4 km	
Arendal videregående skole	9 min	🚗
880 elever, 30 klasser	4.1 km	
Arendal vgs - Mølleheia	10 min	🚗



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

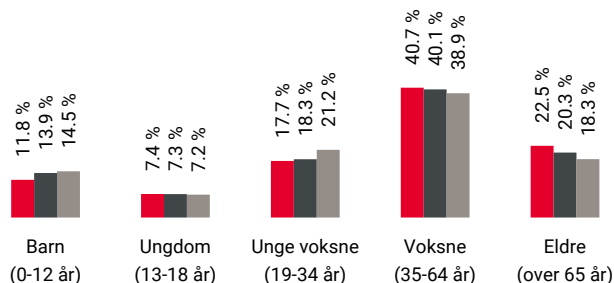
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
35 barn	0.5 km	
Strømmen barnehage (0-5 år)	4 min	🚗
58 barn	2 km	
Stemmehagen barnehage (1-5 år)	4 min	🚗
71 barn	2.1 km	




Dagligvare


Rema 1000 His	3 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Joker Hisøy	5 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.1 km	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

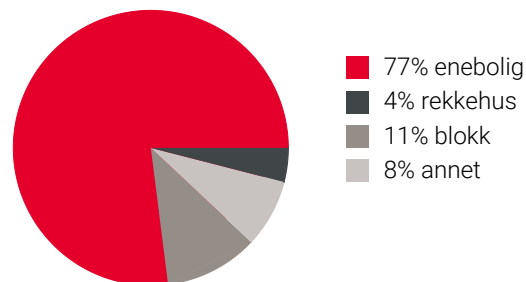
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100





Sport

-  Arendal International School 8 min 
Balløkke, sandvolleyball 0.7 km
-  Nyskogen balløkk og asfaltflate 15 min 
Ballspill 1.2 km
-  Medvind Trening 8 min 
-  Arendal Sport og Fitnesssenter 9 min 

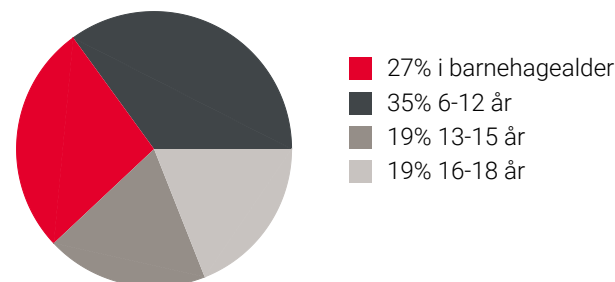
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 6 min 
-  Vitusapotek Maxis 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

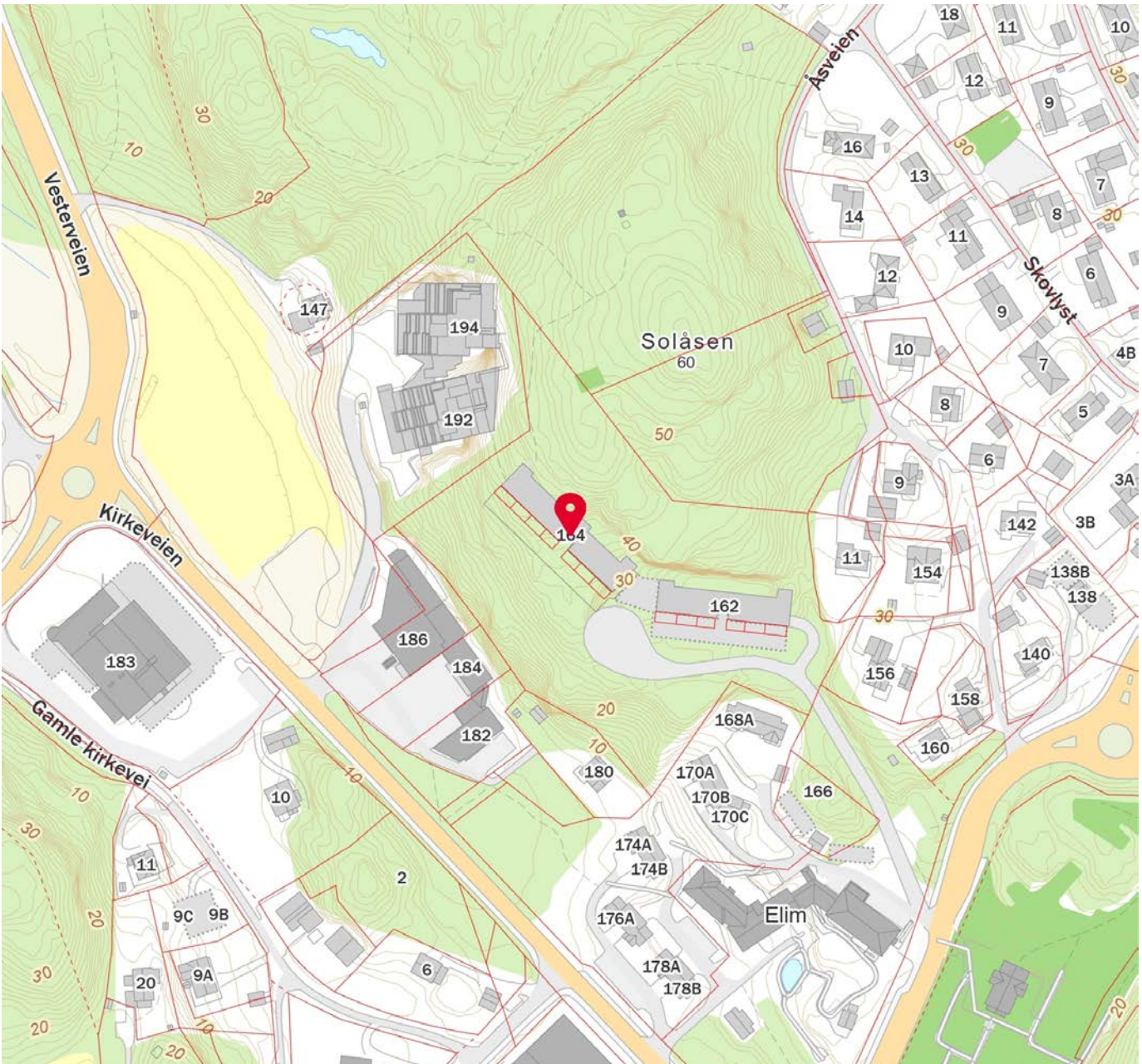
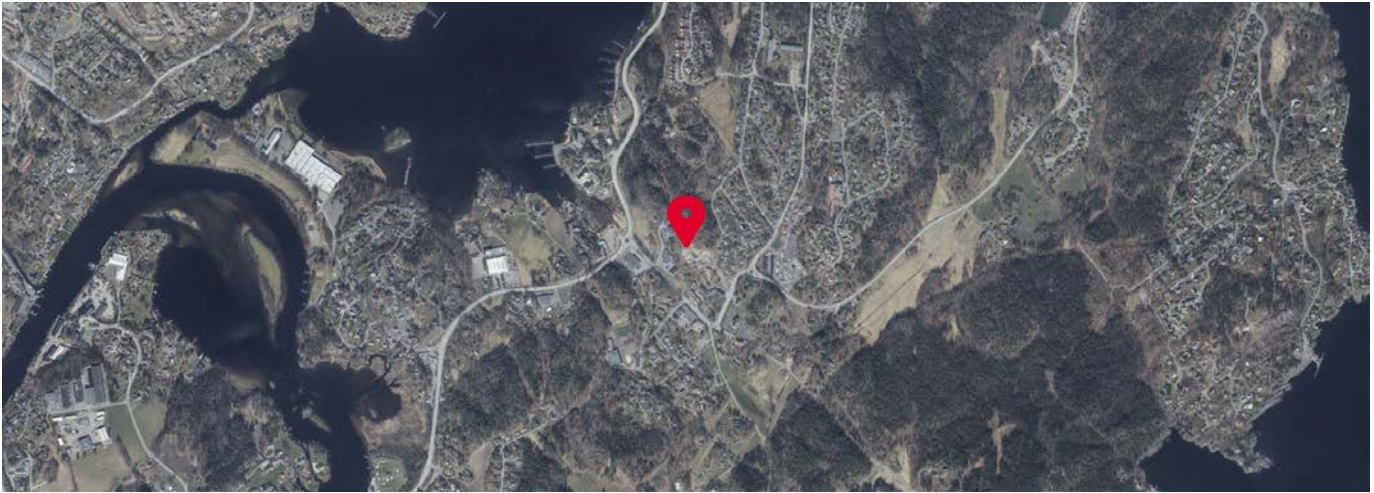



0% 44%

-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sameiet His Terrasse II

Ordensregler for Sameiet Terrasse II

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Støyende virksomhet:

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

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger. Store mengder snø må ikke uten videre bli kastet ned på parkeringsdekket.

§ 7. Kjøledyr:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Antenner:

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

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

§ 11. Skilt

Dør og Postkasseskilt må bestilles via sameiet for å få en helhetlig utførelse.

Arendal, 13.08.2024



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 17.03.25 Side 1 av 2

Sameiet His Terrasse 2	V ³ r ref.: 291/18	Fjdselsdato eier: 20.11.1933
Kirkeveien 164	Type: Frittst ³ ende sameier	
4817 HIS	Eiere: Kjell Vidar Thorbjrnsmen	
Organisasjonsnr: 934 338 227	Seksjonsnr: 18	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	8 154	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 023
	Oppstartslikviditet	4 500
Tilleggsytelser:	Renovasjon	402
	TV og Internett	429
M ³ ler:	Kaldt vann His Terrasse 2: Kaldt vann og kloakk (297 - 18)	200
	Energim ³ ler His Terrasse II: Energim ³ ler (290 - 18)	500
	Varmt tappevann His Terrasse II: Varmt tappevann (291 - 18)	100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2025	Tot. utg. i kr.:	3 654
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 023
	Oppstartslikviditet	(4.500,00 i Mar. 25)	0
Tilleggsytelser:	Renovasjon		402
	TV og Internett		429
M ³ ler:	Kaldt vann His Terrasse 2: Kaldt vann og kloakk (297 - 18)		200
	Energim ³ ler His Terrasse II: Energim ³ ler (290 - 18)		500
	Varmt tappevann His Terrasse II: Varmt tappevann (291 - 18)		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³ nr skilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Knut Steinar d sterhus
 Adresse: Kirkeveien 162
 Postnr/-sted: 4817 HIS
 Telefon: Mob.: 95724085
 E-post: kso009@live.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	20
Rente:	0	Overdekning:	0

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 18		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2025
 G³ rds/bruksnr: 305/1178 - seksjon:18
 Bygningstype: Hnyblokk
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring	Polisenr:	SP5741656
--------------	---------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannb ³ ren varme	SS Bnr:	H0304
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System ³ s:	J a	Antall rom:		BRA	90

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 17.03.25 Side 2 av 2

Sameiet His Terrasse 2	V³ r ref.: 291/18	Fjdselsdato eier: 20.11.1933
Kirkeveien 164	Type: Frittst³ ende sameier	
4817 HIS	Eiere: Kjell Vidar Thorbjrgnsen	
Organisasjonsnr: 934 338 227		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livslp standard: Ja

Kategori:

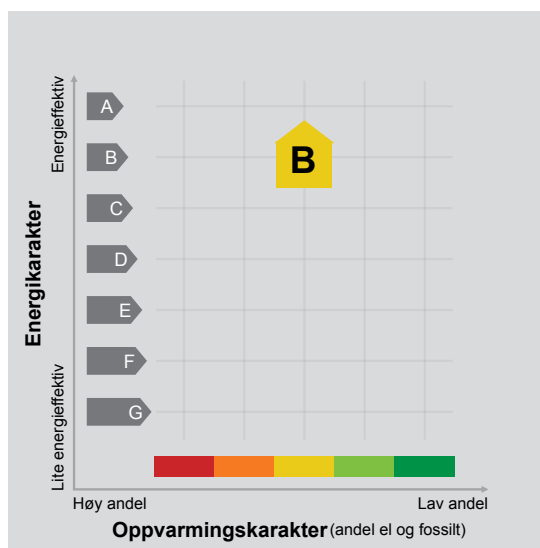
Leiligheter

Fasiliteter:

Boligselskapet harTechemPortal for automatiske m³ leravlesninger

Tv/internett-altibox

Adresse	Kirkeveien 164
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	1178
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301247502
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-67811
Dato	16.01.2025
Innmeldt av	Siv. ing. Øivind B. Berntsen as v/ JON ØIVIND BERNTSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

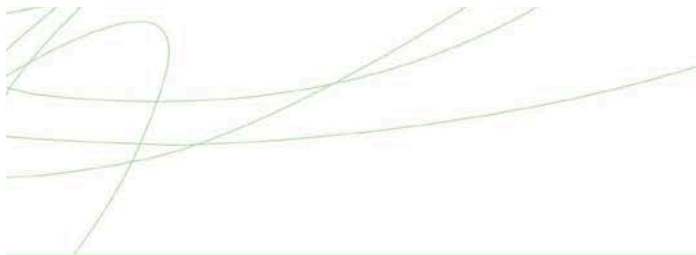
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

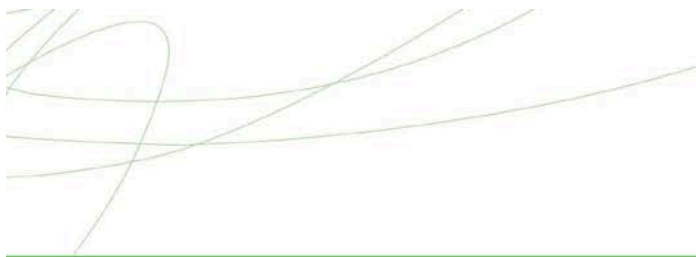
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 90

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kirkeveien 164	301247502	H0304	18	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	49 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m ²
Oppvarmet BRA	90 m ²
Totalt BRA	90 m ²
Oppvarmet luftvolum	243 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,02 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	34,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,93 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	178 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,71
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde

Torungen (Arendal)
(MeteoNorm)

Dato for beregning 9.1.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Siv. ing. Øivind B. Berntsen as
Navn person	Jon Øivind Berntsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	29,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 450 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	71,67 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 287 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 885 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 450 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 450 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,2 %
--------------------------------------	--------

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

SAMEIET HIS TERRASSE 2

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2024

Torsdag 12. september 2024 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet His Terrasse 2.

Møtet ble avholdt på «gamle» Kroverten.

Fra Arendal Boligbyggelag deltok Ellen grestad og Carl Vidar Egeland.

TIL BEHANDLING FORELÅ FØLGENDE SAKER:

1. KONSTITUERING

- a. Carl Vidar Egeland ble valgt til møteleder.
- b. Som referent ble det foreslått og valgt Carl Vidar Egeland.
- c. Av 66 seksjoner, deltok 58 stemmeberettigede. (Utbygger satt på 37 stemmer)
- d. 0 fullmakter ble fremlagt.
- e. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
- f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valgt **Knut Steinar Østerhus**.

2. ORIENTERING FRA UTBYGGER

Utbygger orienterte litt om ferdigstilling
Bygg A er planlagt ferdigstilt 01.03.25
Det blir ett fellesrom i bygg A.
Veien ned til hovedveien er privat. Sameiet må vedlikehold denne selv.
Det må ikke parkeres foran de nedgravde søppelcontainerne.
Det blir ca 8 gjeste plasser til sameiet.

3. ØKONOMI, DRIFTSBUDSJETT

- Driftsbudsjettet ble gjennomgått og ble vedtatt. Fellesutgifter starter fra overtakelse av seksjonen.
Det ble orientert om følgende punkter:
- a. Fellesutgifter er utgifter som går til sameiet og til sameiet sine utgifter. Dette innbetales på egen konto som tilhører sameiet.
 - b. Sameiet har bygningsforsikring i **If forsikring. Polisnummer SP5741656**
Arendal BBL formidler avtalen, og følger også opp eventuelle skader. NB **Husk innboforsikring selv.**
 - c. Vedlikeholdsfond: Sameiet setter av noe midler til fremtidig vedlikehold allerede fra starten av.
 - e. Oppstarts midler: For at sameiet skal kunne betale de første utgiftene som kommer, f.eks. forsikring, ble det vedtatt at det skal faktureres sameierne kr 50,- pr kvm som oppstartslikviditet til sameiet. Dette kreves inn sammen med første faktura for felleskostnader. Enstemmig vedtatt.
 - f. Arendal Boligbyggelag er valgt som forretningsfører.

4. **VEDTEKTER**

Vedtektene, med følgende endring, ble enstemmig vedtatt.

Vedtektsendring: Det foreslås å legge inn i vedtektene at ingen av p-plassenes egne seksjoner har stemmerett på årsmøte S.nr 67 - 132. Det foreslås at disse p-plassenes seksjonene ikke skal betale fellesutgift etter brøk, men reelle utgifter knyttet til garasjekjelleren. Dette er pr i dag stipulert med kr 100,- pr plass pr måned.

5. **ORDENSREGLER**

Ordensreglene: Det fremlagte forslaget til ordensregler ble enstemmig vedtatt.

6. **VALG**

Knut Steinar Østerhus ble foreslått og enstemmig valgt til styreleder for 2 år.

Halvard Hinlo, Øystein Gauslå, Ellen Saltermark og Roger Høyesen ble foreslått og enstemmig valgt til styremedlem frem til det første ordinære årsmøtet hvor også bygg A er ferdigstilt.

Inger Kristiansen ble valgt til varamedlem frem til det første ordinære årsmøtet hvor også bygg A er ferdigstilt.

Til revisor ble **PWC, Arendal** enstemmig valgt.

7. **NAVNEVALG:**

Sameiet His Terrasse 2 ble enstemmig valgt som navn.

8. **KOLLEKTIV AVTALE OM TV OG INTERNETT:**

Det er tegnet en kollektiv avtale om tv og internett med Altibox/A-fiber på kr 429,- i måneden per bolig.

9. **DIV INFO:**

- Overtakelse av fellesareal.
- Systemnøkler: Arendal BBL oppbevarer Masterkeyen og får rekvisisjonsretten til å bestille opp nøkler. Enstemmig vedtatt.
- HMS: Oppfordrer styret til å se på dette snarest. Arendal BBL kaller styret inn til et oppstartsmøte hvor vi orienterer mer om dette.
- Avregning vann og energi og kaldt vann: Info rundt dette ble gitt. (Sameiet har brønnbåren varme og varmpumpeanlegg)

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder	Knut Steinar Østerhus	(valgt i 2024)
Styremedlem	Halvard Hinlo	(valgt i 2024)
Styremedlem	Øystein Gauslå	(valgt i 2024)
Styremedlem	Ellen Saltermark	(valgt i 2024)
Styremedlem	Roger Høyesen	(valgt i 2024)
Varamedlem	Inger Kristiansen	(valgt i 2024)

Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Knut Steinar Østerhus (Sign)
(Protokoll underskriver)



Arendal kommune

Byggesak (S)

NOVO Arkitekter as

Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Liv Cathrine Sælsbråten

Saksnummer
BYGG-23/00319
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.02.2025

Ferdigattest - Kirkeveien 162, boligblokk - gnr/bnr: 305/1178

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 305 / 1178 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NOVO Arkitekter as
Tiltakshaver: HIS SOLÅSEN AS

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3.200. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 23.1.2025, supplert den 3.2.2025.

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

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

Det har vært endring i ansvarsretter etter at tillatelse først er innvilget. Det ble den 3.2.2025 mottatt erklæringer om ansvarsretter fra nye foretak.

Det er mottatt bekreftelse på at aktuelle rekkefølgekrav er oppfylt.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

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

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: HIS SOLÅSEN AS

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:



Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

<https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P>



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.03.2025 kl. 12:03

Gårdsnummer:

305

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Bruksnummer:

1178

Festenummer:

18

Seksjonsnummer:

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 13.05.2024
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Sameiebrøk: 90 / 5328 i matrikkelenhet 305 / 1178
 Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201133	THORBJØRNSEN KJELL VIDAR		TORS VEI 12 4846 ARENDAL	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Kommunal saksreferanse				Signatur
Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse				

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/25	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/26	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/27	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/28	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/29	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/30	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/31	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/32	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/33	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/34	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/35	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/42	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/43	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/44	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/45	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/46	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/47	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/48	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/49	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/50	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/51	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/52	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/53	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/54	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/55	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/56	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/57	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/58	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/59	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/60	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/61	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkeløpning
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhetsnummer	Arealendring
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/63	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/64	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/65	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/66	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/67	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/68	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/69	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/70	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/71	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/72	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/73	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/74	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/75	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/76	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/77	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/78	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/79	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/80	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/81	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/82	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/83	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/84	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/85	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/86	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/87	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/88	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/89	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/90	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/91	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/92	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/93	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

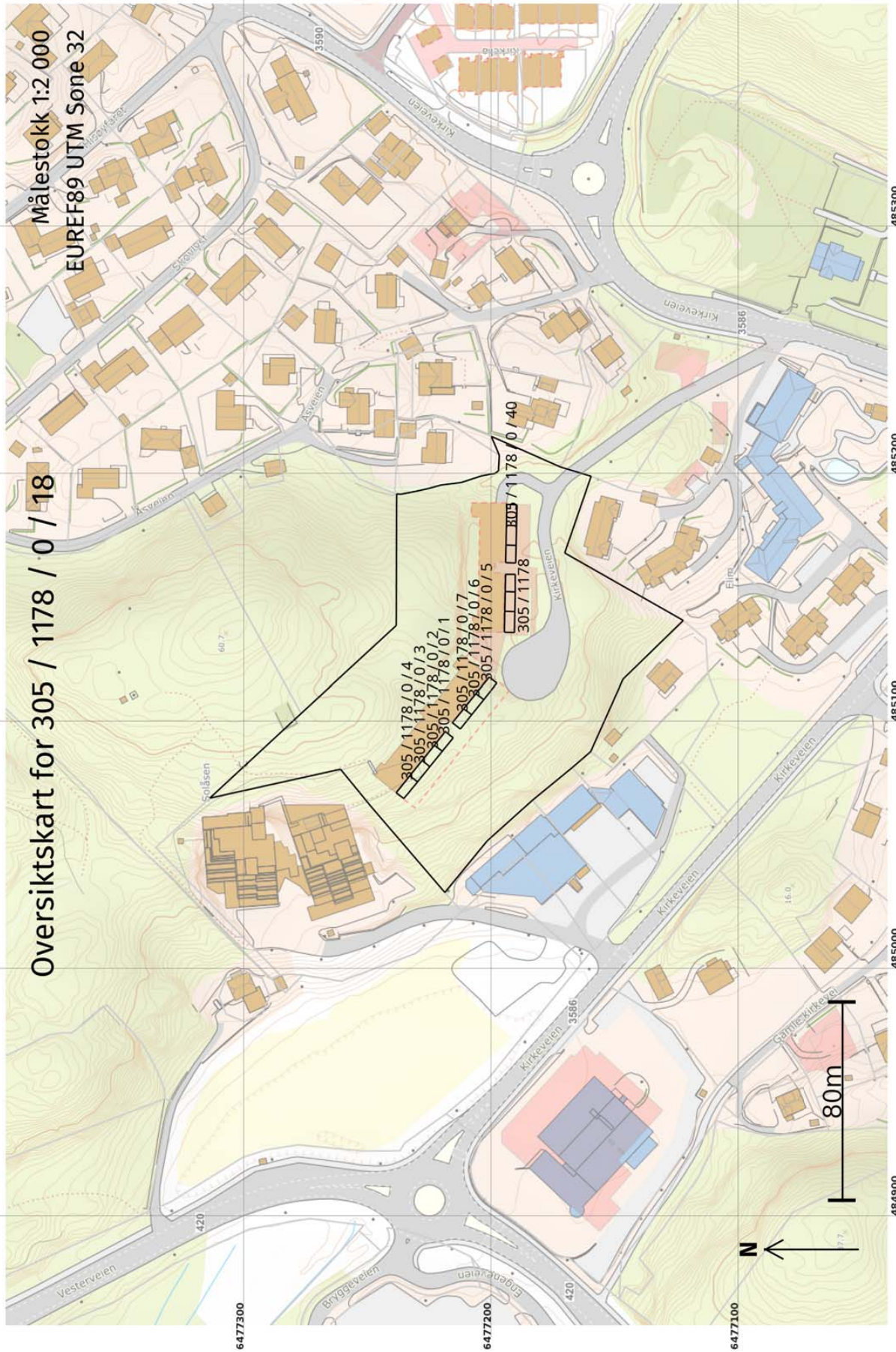
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/95	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/96	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/97	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/98	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/99	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/100	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/101	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/102	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/103	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/104	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/105	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/106	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/107	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/108	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/109	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/110	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/111	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/112	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/113	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/114	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/115	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/116	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/117	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/118	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/119	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/120	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/121	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/122	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/123	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/124	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/125	
Etablert/Endret	4203 - 305/1178/0/126	

Adresse	31190 Kirkeveien 164	Bruksenhetsnummer	H0304	Bruksenhetstype	Bolig	Bruksareal	89	Ant. rom	4	Kjøkkentilgang	Kjøkken	Bad	1	WC	2	Matrikkelenhet	305/1178/0/18
Kontaktpersoner																	
Rolle	Tiltakshaver	Føds.dato/org.nr	925779970	Navn	HIS SOLÅSEN AS	Bruksenhet	Adresse	Postboks 501	4898 GRIMSTAD								

Oversiktskart for 305 / 1178 / 0 / 18

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32





Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	1178	Fnr.:		Snr.:	18
Adresse:	Kirkeveien 164, 4817 His					Dato:	18.03.2025, lgu
Beregnet areal:	14 647,4 m2						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el.m.						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA, ferdigmelding vannmåler					

Ferdigmeldingene gjelder for Kirkeveien 162 og 164.

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025

kr 9 480,-

Det betales ikke eiendomsskatt for 2025.

Etter taksering vil eiendomsskatt bli belastet fra 2026

I tillegg kommer målt forbruk vann og avløp.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar).








Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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


Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Kirkeveien 190, His

Arkivsak: 16/29351
Planident: 09062015-8

Vedtatt i Arendal bystyre: 21.11.2019, PS 19/203
Plankartetts dato: 23.05.2019, sist endret 11.09.2019

Mindre endring, administrativt vedtak 15.06.2022, sak 22/6218
Kort beskrivelse: Bestemmelse 3.1.2 c) er endret slik at det kun er hovedfasaden mot sør/sørvest som har krav om inntrukket øvre etasje.

1. PLANENS HENSIKT

Reguleringsplanen skal legge til rette for leilighetsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.1 Arealformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens §12-5.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1):

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1-BBB2	
Offentlig tjenesteyting	o_BOP
Energianlegg	o_BE
Trapp	o_BAS
Renovasjonsanlegg	f_BRE
Lekeplass	f_BLK1 - f_BLK2
Uteoppholdsareal	f_BUT1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):

Kjøreveg	SKV1, o_SKV2-3, SKV4,
Fortau	SF1, o_SF2-3
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG1-3, SVG4-8
Parkering	o_SPP
Parkeringshus-/anlegg	SPH

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3):

Friområde	o_GF1-o_GF6
Turveg	f_GT1-o_GT2

Hensynssoner (PBL § 12-6):

Sikringssone friskt	H140
---------------------	------

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling (PBL§ 12-7 nr. 4)

Det tillates fjellskjæringer innenfor BBB1-BBB2, SKV, SF og SVG i samsvar med tekniske planer.

Steinfyllinger skal jordkles med stedeegne masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

Fjellskjæringer og skrenter skal sikres i henhold til gjeldene regelverk.

Det etableres rett fjellskjæring på baksiden av bebyggelsen slik at bebyggelsen kan trekkes så nært fjellskjæringen som mulig.

Fjellskjæringen skal beplantes med klatreplanter og det skal etableres et bed i bunnen av fjellskjæringen på baksiden av bebyggelsen med minimum bredde på 1,5 meter, hvor det skal plantes trær.

2.2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og ikke overstige 2,5 meter i høyden.

2.3 Overvannshåndtering (PBL §12-7 nr. 4)

Overvann skal tas hånd om lokalt innenfor planområdet. Det skal etableres tiltak som forhindrer avrenning til tilstøtende eiendommer. Plassering av og type fordrøynings tiltak må ses i sammenheng med tillatt påslipp til kommunalt overvannsnett. Tillatt påslipp avklares med kommunalteknikk i Arendal kommune, og skal fremgå av tekniske planer for området. Det skal etableres fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering. Områdene skal ha fall til SKV.

2.4 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (PBL § 12-7 nr. 12)

Under gjennomføring av grunnarbeid og sprenging skal utsprengte fjellskrenter vurderes fortløpende av personer med fagkunnskap om fjellsikringsarbeid, jf. geoteknisk notat datert 25.06.2018. Prosjektering av grunnarbeid og sprenging skal underlegges uavhengig kontroll.

2.5 Anleggsperioden

Støy i anleggsperioden skal ikke overstige grenseverdiene gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016.

Det er ikke tillatt med arbeid på natt og på helligdager. Arbeidsmiljølovens bestemmelser knyttet til arbeidstid skal følges.

2.6 Transformatorstasjon

Transformatorstasjoner kan settes opp innenfor området etter godkjenning fra kommunen. Stasjonen skal plasseres slik at stråling ikke overskrider Statens strålevern sitt anbefalte nivå.

2.7 Avkjørsler til o_BOP og o_SPP

Det skal sikres friskt i avkjørslene til o_BOP og o_SPP, med sikktrekant på 4x20m. Det tillates derfor ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende

veiers nivå, innenfor frisktarealene. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av friskt tillates.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg – felt BBB, o_BOP, o_BE, f_BRE, f_BLK, f_BUT (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Byggegrenser – felt BBB, f_BRE, f_BLK, f_BUT (PBL §12-7 nr. 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som inntegnet på plankartet, med følgende unntak:

- Tomtene kan planeres/opparbeides ut til formålsgrensene.
- Bebyggelse under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres innenfor formålsgrensene i henhold til plankart for parkeringskjeller, vertikalnivå 1.
- Forstøtningsmur med inntil 2,5 m høyde kan plasseres i formålsgrense.
- Fjellskjæringer og sikringsgjerder tillates ut til formålsgrense.

3.1.2 Blokkbebyggelse – felt BBB1-BBB2

a) grad av utnyttning (PBL §12-7 nr. 1)

Det tillates en utnyttelsesgrad på %-BYA=60% i BBB1 og BYA = 60% i BBB2. Antall boenheter skal ikke overstige 69.

Parkeringskjeller og gjesteparkering er ikke medregnet i %BYA.

b) Terrengnivå

Høyder for ferdig planert terreng er oppgitt i koteverdi på plankartet. Høydene kan justeres +/- 0,8 m ved prosjektering/utbygging.

Områdene f_BUT1-2 og f_BLK1 skal ha fall mot veg f_SKV1

c) Byggehøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Ferdig planert terreng skal være på kote +27,3. Antall tillatte etasjer og kotehøyde fremgår av tabellen under. Øverste etasje i alle byggene skal være tilbaketrukket minimum 2 m fra ytterkant gesims på langfasaden mot sør/sørvest. Byggegropp parkeringskjeller skal være på kote +23,8.

	BBB1-Bygg A	BBB1- Bygg B	BBB2-Bygg C	BBB2- Bygg D
Antall etasjer bolig	5	6	6	5
Tillatt maksimal gesims kote	+44	+47,5	+47,5	+44
Tillatt maksimal møne kote	+46	+49,5	+49,5	+46

d) Tekniske installasjoner (PBL §12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 2 meter over maksimal byggehøyde. Tekniske installasjoner kan dekke inntil 5% av takflaten. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

e) Utforming og materialbruk (PBL § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal ha saltakskonstruksjoner eventuelt med innslag av flate tak og takterrasser. Saltak skal ha vinkel mellom 12 og 40 grader.

Bebyggelsen skal ha farger i gråtoner eller mørke jordfarger med formål om å underordne seg landskapet.

Det skal etableres to bygg innenfor BBB1 og to bygg innenfor BBB2. Byggene innenfor hvert felt kan ha felles trappe- og heishus.

Leilighetene skal være gjennomgående.

f) Private uteoppholdsareal (PBL § 12-7 nr. 4)

Hver boenhet skal sikres et privat avskjermet uteoppholdsareal på minimum 8m². Private uteoppholdsareal skal være på balkong/terrasse, tak eller bakkeplan.

g) Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minst 1 og maksimalt 1,2 parkeringsplass pr boenhet i parkeringskjeller SPH. Det skal etableres 0,1 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. Det skal etableres sammenhengende parkeringskjeller med én felles inn-/utkjøring for leilighetene under BBB1, BBB2. Parkeringskjeller kan anlegges under uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2. Gjesteparkering kan etableres utendørs på gateplan innenfor områdene BBB1 og BBB2. Parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for el-lading.

5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede med bredde minst lik 4,5 m.

h) Sykkelparkering (PBL § 12-7 nr. 7)

Hver boenhet skal disponere minst 1,5 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal etableres i parkeringskjeller eller i tilknytning til inngangsparti på bakkeplan. Felles sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for el-lading. Minst 30 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.

i) Felles innendørs funksjoner (PBL §12-7 nr. 1)

Det skal etableres en form for innendørs sosiale funksjoner (felles gjesterom, stue, hobbyrom eller trimrom). Etableringen skal kunne benyttes av flere beboere samtidig og tas inn i detaljprosjekteringen. Etableringen skal vises på tegninger for igangsettingstillatelse, og være ferdigstilt før siste leilighet ferdigstilles.

3.1.3 Lekeplass – felt f_BLK1-f_BLK2 (PBL § 12-7 nr. 4)

Området f_BLK1 skal opparbeides og tilrettelegges som lek-/aktivitetsområde for barn, unge og voksne. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Adkomst til området, sittegruppe samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet. Underlag på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, asfalt eller sadde (hardpakket sand), gress eller en kombinasjon av disse. Dersom det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillates trilling, f.eks. gummi eller kunstgress. Det skal oppføres treningsapparater for voksne innenfor området. Området skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplan datert 13.05.19

Lekeplass f_BLK2 er felles med His Terrasse (Kirkeveien 192 og 194).

F_BLK2 er eksisterende lekeplass og allerede opparbeidet. Ny tilkomst til denne fra His terrasse skal etableres før BBB1 bygges ut.

3.1.4 Felles uteoppholdsareal – felt f_BUT1-4 (PBL § 12-7 nr. 4)

Områdene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne, og skal inneholde minst de funksjonen som er vist på utomhusplanen datert 13.05.19. områdene er fellers for beboerne i BBB1 og BBB2.

Arealet skal opparbeides for en naturlig overgang mot tilgrensende friområder. Arealene i forkant av BBB1 skal etableres slik at det kan benyttes til nød- og beredskapsadkomst. Det skal etableres en adkomst med trapp fra område f_BUT1 og ned til bebyggelsen His Terrasse. På grunn av bratt terreng i området er det ikke mulig å gi adkomsten universell utforming.

Felles adkomstveier, inn til inngangspartiene, skal etableres med fast dekke. Opparbeidelse av uteoppholdsarealene f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT4 skal sikre fremkommelighet for rullestol.

Adkomst, sittegrupper og grillplass skal være universelt utformet.

Utomhusplanen inneholder:

- Vegetasjon som gir variasjon i struktur og fargesammensetninger
- Arealer for opparbeidelse av små parsellhager/kolonihager
- Sittegrupper og fast dekke under sittegruppene
- Grillplass med pergola

3.1.5 Renovasjon – felt f_BRE (PBL § 12-7 nr. 4)

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning. Antall og fordeling av beholdere for ulike avfallstyper fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Området er felles for alle boenhetene innenfor BBB1 og BBB2. Deler av arealet skal også benyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

3.1.6 Trapp – felt o_BAS (PBL § 12-7 nr. 4)

Innenfor formålet kan det etableres trapp for å binde bebyggelsen sammen med offentlig friområde nede ved Kirkeveien. Trappen skal tilpasses best mulig terrenget.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – felt SV, SKV, SVG (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Teknisk infrastruktur (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. innenfor planområdet skal legges som jordkabel i bakken.

Det skal etablert fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Plassering og størrelse skal fremgå av tekniske planer for overvannshåndtering.

b. Tekniske planer (PBL §12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp inkludert overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegging av eksisterende nett. Tekniske planer skal omfatte ras- og fallsikring. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

3.2.2 Kjøreveg – felt SKV1, o_SKV2-3, SKV4 (PBL §§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

Kjøreveg SKV1 skal være privat og felles for o_BOP, BBB1 og BBB2. Det skal etableres fortau SF1 langs SKV1. SKV4 skal være privat og felles for BBB1 og BBB2.

SKV1 skal ha en bredde på 5 meter.

SKV2 og SKV3 skal være offentlig.

3.2.3 Fortau

Fortau etableres med en asfaltert bredde på 1,5 m og 0,25 m skulder.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – felt o_SVG1-3, SVG4-8 (PBL § 12-7 nr.1)

Omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner.

Innenfor områdene o_SVG1-o_SVG2 kan det etableres fremtidig fortau og gang- og sykkelveg. Denne må detaljeres i forbindelse med oppgradering av Kirkeveien.

3.2.5 Parkering – felt o_SPP

Innenfor området skal det etableres 8 parkeringsplasser som skal tilhøre o_BOP.

3.3 Grønnstruktur – felt o_GF1-o_GF6 (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur – felt o_GF1-o_GF6 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det tillates oppført nødvendige forstøtningsmurer og rassikring innenfor områdene o_GF1-o_GF6. Forstøtningsmurene skal etableres i naturstein.

3.3.2 Friområde – felt o_GF1 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

I bakkant av bebyggelsen tillates det etablert gangadkomst fra bebyggelsen i BBB1 og BBB2 og ut på terreng.

Det tillates etablert adkomst til lekeplass f_BLK1 og f_BLK2 gjennom området, tilkomsten skal fremgå av utomhusplan.

Innenfor området tillates det å opparbeide bål plass som kan benyttes av beboerne, plassering skal fremgå av utomhusplan. Friområdet skal opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Adkomst til friområdet skal skiltes i samarbeid med Arendal kommune.

3.3.3 Friområde – felt o_GF2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det skal etableres sti/trapp fra bebyggelsen og ned til His terrasse. Plassering og bredde på sti/trapp må tilpasses terrenget. Friområdet skal ellers opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon.

3.3.4 Tursti – felt 0_GT1-2 (PBL §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det skal etableres tursti som skal være tilgjengelig for allmennheten. Bredde og plassering av turstien skal tilpasses terrenget. Det kan etableres trapp der terrenget ligger til rette for det.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt og hensynssone frisikt H140 (PBL §§12-7 nr. 4 og 7)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå. Trær, skilt etc. som ikke representerer hindring av frisikt tillates.

Frisikt i kryss fremgår av plankartet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for planområdet, samt områder med tilknyttet rekkefølgekrav til samferdselsanlegg. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp samt håndtering av overvann, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

5.1.2 Plan for omgivelsene

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet og trygg skolevei, støvdemping og støyforhold. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Planen skal forelegges kommunens planavdeling for godkjenning. Av planen skal det fremgå at:

- Støy i anleggsperioden ikke overstiger grenseverdiene gitt i retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/2016 for uteområdene ved Elim bo og omsorgssenter, jf. bestemmelse 2.5.
- At det ikke skjer massetransport i tidsrommet skolebarn går til skolen. Tidsrommet må sees i sammenheng med hvor massene skal deponeres.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene f_BUT2 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. Uteoppholdsarealene i f_BUT1 og f_BUT4 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i BBB1 tas i bruk.

5.2.2 Atkomst fra bebyggelsen

Atkomst fra bakkant av bebyggelsen og ut på terreng, skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

5.2.3 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

5.2.4 Fortau og gangadkomst

Fortau og gangadkomst skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

5.2.5 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal være etablert før første boenhet tas i bruk.

5.2.6 Parkering og sykkelparkering

Før første boenhet i BBB1 tas i bruk skal parkeringskjeller under BBB1, gjesteparkering og sykkelparkering til boenhetene i BBB1 være opparbeidet.

Før første boenhet i BBB2 tas i bruk skal parkeringskjeller under BBB2, gjesteparkering og sykkelparkering til boenhetene i BBB1 være opparbeidet.

Parkering o_SPP for Elim skal opparbeides samtidig med at vei SKV1 etableres.

5.2.7 Turveg GT1-GT2

Turveg GT1 skal være opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk.

Turveg GT2 skal være opparbeidet før første boenhet i BBB2 tas i bruk. GT2 skal være tilgjengelig for allmennheten.

5.2.8 Sykkelvei og fortau i Kirkeveien

Sykkelvei og fortau i Kirkeveien, fra overgangen i nordre del av rundkjøring ved Trommestadveien til ny avkjøring, skal være ferdig opparbeidet før første boenhet tas i bruk.

5.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

5.3.1 Avbøtende tiltak

Dersom BBB1 og BBB2 utføres som to byggetrinn, og andre byggetrinn ikke er igangsatt innen tre år etter ferdigstillelse av første byggetrinn, skal det etableres bed, minimum 1,5 m bredt, langs hele fjellskjæringen og beplantes med vintergrønne klatreplanter. Dersom andre byggetrinn ikke er igangsatt innen fem år, skal selve flaten på kote +27,3 jordslås og tilsås med gressplen

5.3.2 Opparbeidelse av kryss

Nytt kryss til fv. 3586 Kirkeveien inkludert frisiktsoner skal opparbeides før det tillates anleggsstart for området. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet kan utføres. Eksisterende avkjørsel skal stenges straks krysset er opparbeidet og før det tillates anleggsstart for området.

Arendal, 21.11.2019



Gidske Houge
saksbehandler



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	1178	Fnr.:		Seksj. nr.:	18
Adresse:	Kirkeveien 164, 4817 His					Dato:	18.03.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062015-8	Kirkeveien 190 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	21.11.2019

Formål:
Boligbebyggelse; blokkbebyggelse Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	NEI	<input checked="" type="checkbox"/> JA
-----------------------------	-----	--

Merknader:
Komb2, His - Arendal kommune

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

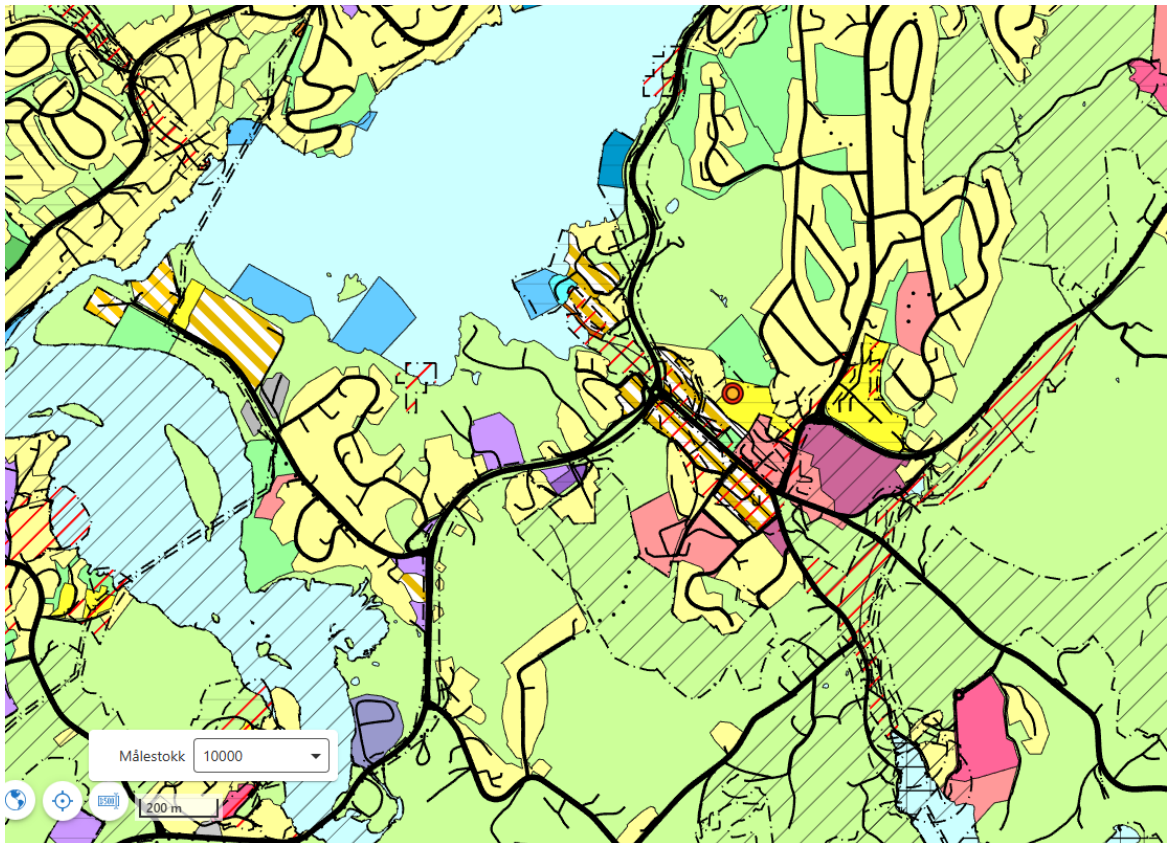


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

<p>Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA</p> <p><i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i></p>	
---	---

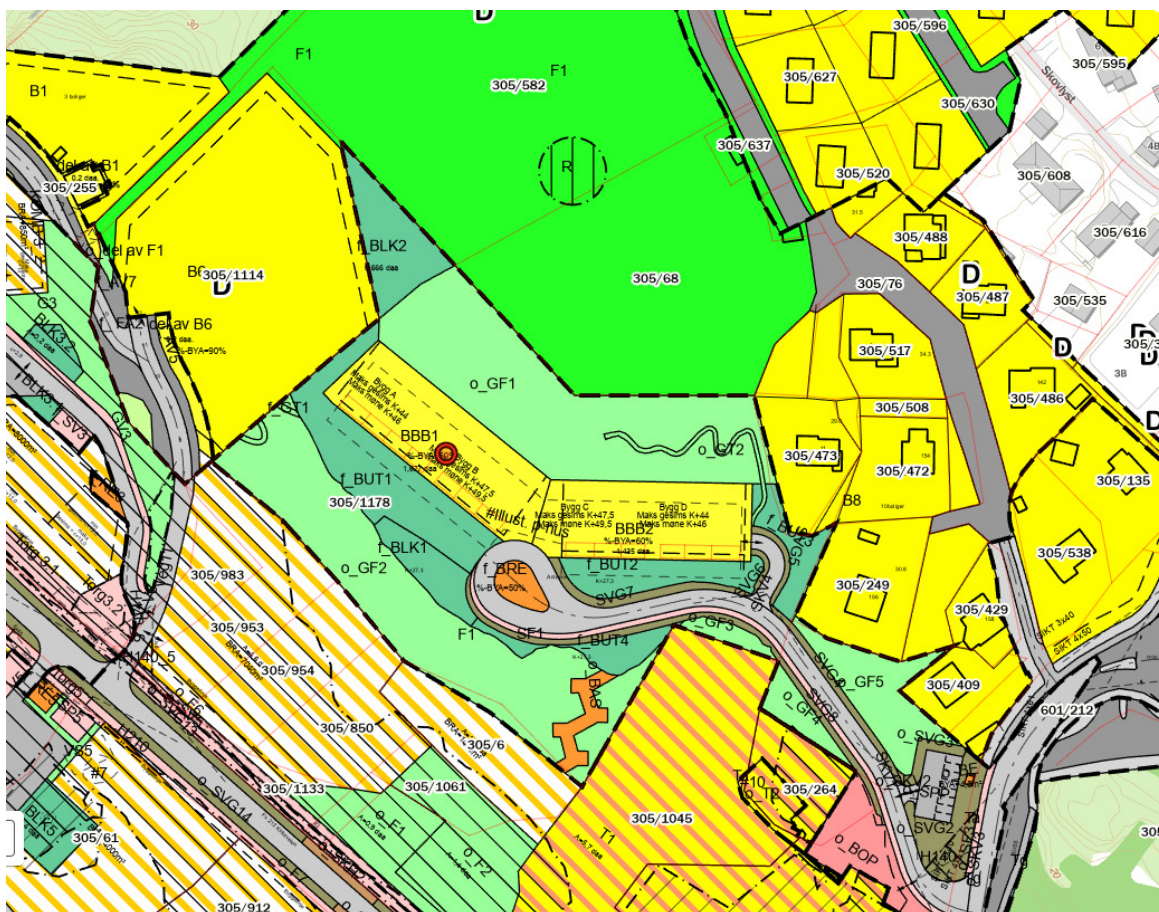


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkeveien 164
4817 HIS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen**Telefon:** 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre