

aktiv.





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

Pris fra - til:	8 500 000 - 9 950 000
Omkostninger	31 250
Selger:	Kongshavn Brygge II AS
Org.nummer:	895051632
Eiendomstype:	Enebolig i kjede
Eierform:	Eierseksjon
BRA - i:	100 - 150 m²
BRA total:	105 - 155 m²
Tomt:	966.2m²
Matrikkel:	gnr. 202, bnr. 35
Oppdragsnr:	1409255027
Sist oppdatert:	30.04.2025

Her kan du leve det gode liv i sjøkanten på Tromøy!

Her vil du kunne hoppe rett ut fra egen, felles brygge i friskt saltvann!

Eiendommene får en fantastisk beliggenhet i sjøkanten midt i Tromøysund med en nydelig utsikt over Sørlandsleia med innseilingen til Arendal havn og sentrum. Her kan du sitte på terrassen eller brygga og nyte den siste kveldssolen til den går ned!

Tar du båtveien er det kun få minutter inn til Arendals indre byfjord, hav og vakker skjærgård eller via indre lei til Kilsund, Eydehavn og Tvedestrand. Like bortenfor eiendommen, i kort gangavstand, finner du Dybdalstranda. En familievennlig badestrand med bl.a. grillplass og sandvolleyballbane samt kommunal båthavn. Kort avstand til dagligvarebutikk (Coop Kongshavn), Sandnes skole, barnehage m.m. Ved skolen finner man i tillegg klatrepark, kunstgressbane, ballbinge og flotte turløyper for løping og ski. Området forøvrig har mange flotte turområder både i skog og langs sjøen.

Eiendommen ligger på Tromøys østside, ca. 10 km. fra Arendal sentrum. Tromøya er den største øya på Sørlandet, tidligere selvstendig kommune, og er i dag en del av Arendal kommune. Den er skilt fra fastlandet i nordvest ved Tromøysundet og fra Hisøya i sørvest ved Galtesund.





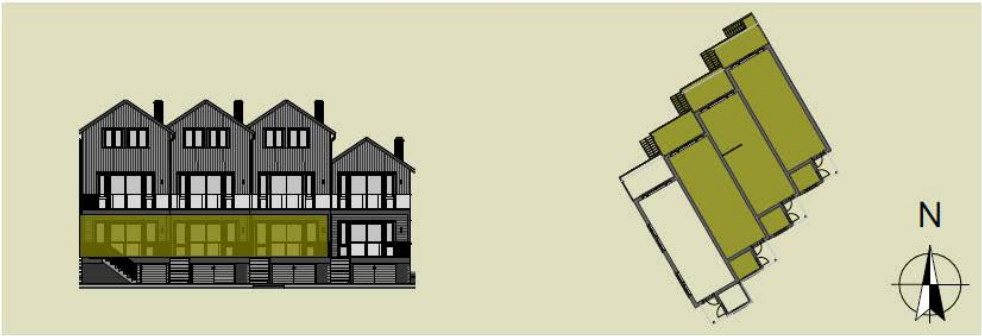
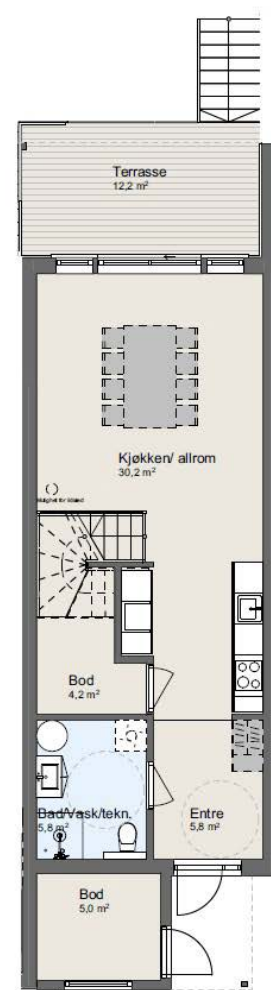
Her kan du leve det gode liv i
sjøkanten!



Vestvendt beliggenhet med stor, felles brygge og flotte solrike terrasser!

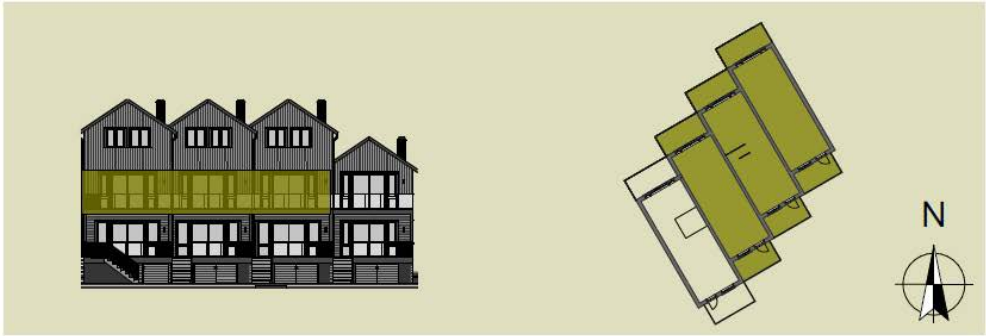
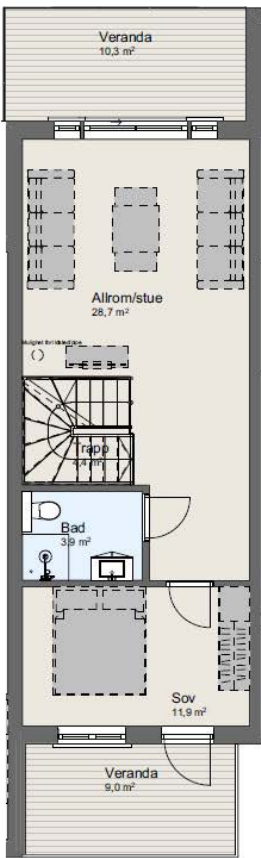
Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

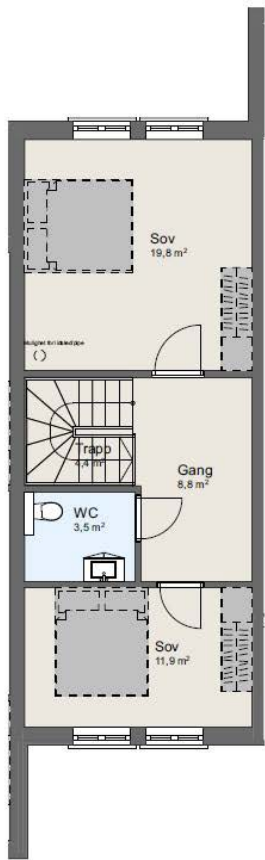
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

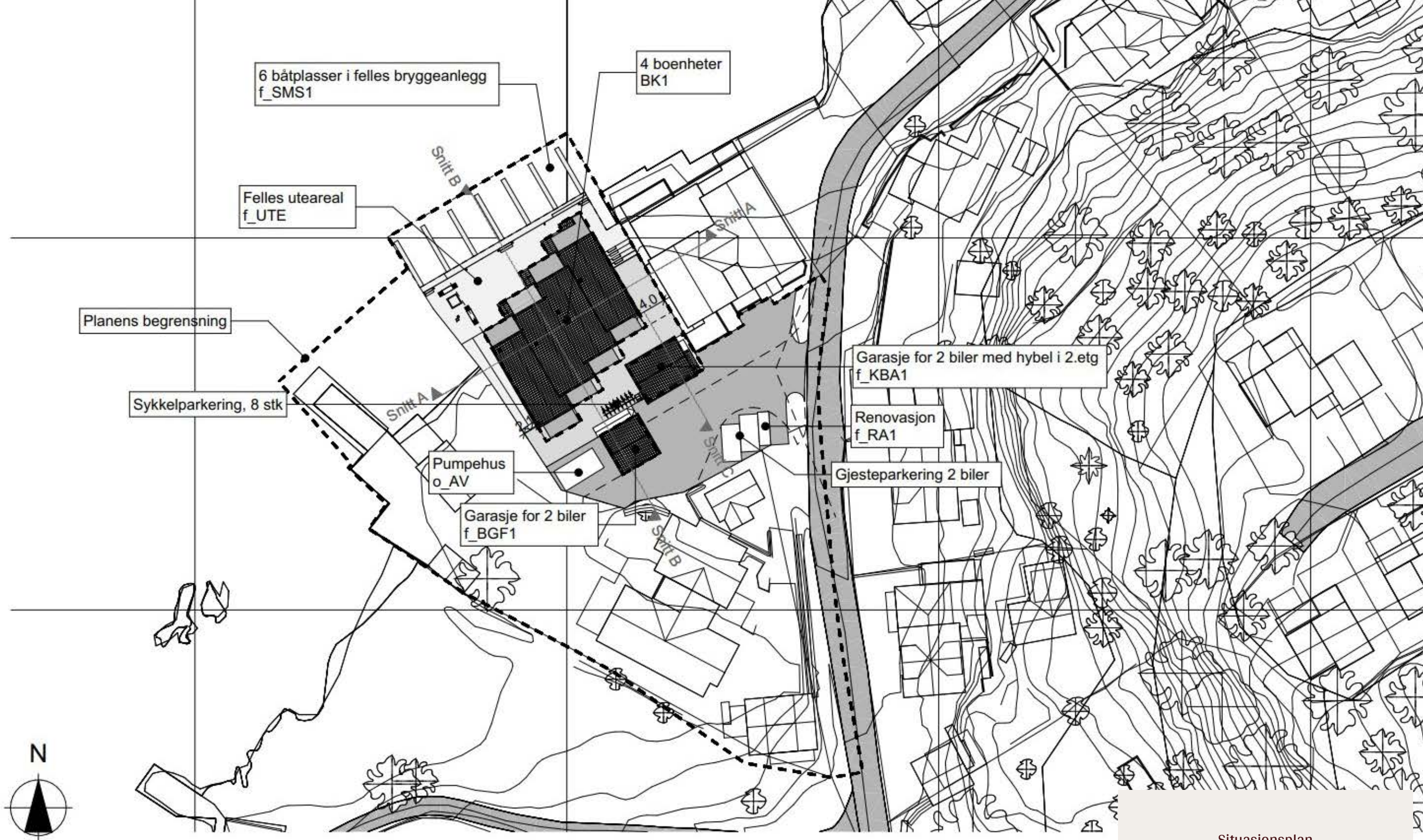
Fra stue/allrom med direkte utgang til terrasse og brygge!



Fantastisk beliggenhet med meget gode solforhold!

Terrasse på begge sider gjør at man kan nyte både morgen og ettermiddagssolen!







Om prosjektet

Her vil du kunne hoppe rett ut fra egen, felles brygge i friskt saltvann!

Eiendommene får en fantastisk beliggenhet i sjøkanten midt i Tromøysund med en nydelig utsikt over Sørlandsleia med innseilingen til Arendal havn og sentrum. Her kan du sitte på terrassen eller brygga og nyte den siste kveldssolen til den går ned!

Tar du båtveien er det kun få minutter inn til Arendals indre byfjord, hav og vakker skjærgård eller via indre lei til Kilsund, Eydehavn og Tvedestrand. Like bortenfor eiendommen, i kort gangavstand, finner du Dybdalstranda. En familievennlig badestrand med bl.a. grillplass og sandvolleyballbane samt kommunal båthavn.

Eiendommen ligger på Tromøys østside, ca. 10 km. fra Arendal sentrum. Tromøya er den største øya på Sørlandet, tidligere selvstendig kommune, og er i dag en del av Arendal kommune. Den er skilt fra fastlandet i nordvest ved Tromøysundet og fra Hisøya i sørvest ved Galtesund.

Det vil bli lagt vekt på fine uteområder med Herregård belegningsstein ved inngangsparti, stor felles brygge med adkomst direkte fra terrasse med glassrekke og videre trapp ned mot brygga. Praktisk rom til lagring under terrassen. Asfaltert innkjørsel frem til carport og parkeringsplass. Terrasse på begge sider av husene gjør at man kan nyte både morgen- og ettermiddagssolen!

Boligene vil få en tidsriktig og moderne utforming med høy standard!

Prisinformasjon
Priser fra kr. 8.500.000,- + omkostninger.
Se prisliste og oversikt over ledige boliger for detaljer informasjon

Bolig 1, 2 og 3 (fra venstre sett fra sjøen) vil bli på 150 kvm og bebygd i 3 etasjer. Her kan man variere bruken av rommene etter behov og/eller størrelsen på familien! Inneholder oppholdsrom og bad både i 1. og 2. etasje. Toalettrom i 3. etasje i tilknytning til soverommene. Innvendig bod under trapp samt utvendig bod ved inngangsparti og rom under terrasse til lagring.

Bolig nr. 4 vil bli på 100 kvm og bebygd i 2 etasjer. Denne er reservert.

1. etasje: Flislagt entrè hvor man allerede der møter sjøutsikten! Allrom/kjøkken med direkte utgang til terrasse med glassrekke, og med kun få trappetrinn ned mot brygga! Kjøkkeninnredning i moderne utførelse med slette fronter og integrerte hvitevarer. En fin trapp med en sentral plassering i rommet leveres i eik med tilnærmet innfarging som gulv og sider i glass. Flislagt bad/vaskerom med servant i innredning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører. Opplegg til vaskemaskin. Innvendig bod under trapp til lagring.

2. etasje: Her har man terrasse på begge sider, utgang fra stue/allrom til terrasse med glassrekke som ivaretar den flotte utsikten, samt fra soverom på den andre siden. Flislagt bad med servant i innredning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører.

3. etasje: Gang, 2 soverom og toalettrom med servant, flislagt med varmekabler i gulv.

Det er samtidig i prosjektet også søkt inn en mindre gjestebolig med mulighet for stue/soverom, kjøkkenkrok og bad i 2. etasje over den ene felles carport bygningen. Dette blir ikke levert ferdig bygget, men er tiltenkt at nye eiere i fellesskap kan bli enige om bruken av dette arealet til felles treningsrom, bod, overnatting eller annet. Da ligger ihvertfall muligheten her dersom nye eiere i fellesskap skulle ønske å bygge en gjesteleilighet til felles benyttelse.

Areal fra - til
BRA - i: 100 - 150 m²
BRA - e: 5 m²

Fellesareal i bygg
Det vil bli etablert en stor og vestvendt felles brygge med 1 tilhørende båtplass til hver enhet. Her vil detogså være mulighet for å motta besøkende med båt.

På baksiden av eiendommene vil det bli pent opparbeidet uteområde med Herregård belegningsstein langs inngangspartiene. samt asfaltert adkomst frem til carport og gjesteparkering.

Det leveres utebelysning ved hver ytterdør, balkong- og terrassedør. Dobbel utestikk ved terrasse/ balkong.

Garasje/Parkering
Det vil bli en parkeringsplass i carport til hver enhet klargjort for å koble til el-bil lader.

Solforhold
Brygge og fasade har en vestvendt beliggenet med meget gode solforhold! Det blir etablert terrasser begge sider av bygget, noe om gjør at man kan nyte både morgen- og kveldssol.

Boder
Bod ved inngangsparti. Her blir det innlagt strøm med taklys og kontakt.

Rom for lagring under terrasse ved brygga.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Byggstart forutsetter at halvparten er solgt, og at det foreligger igangsettingstillatelse.

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 12 mnd. fra datoen selger melder om oppstartstidspunkt/ byggstart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart.

Så snart selger har vedtatt byggstart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn en periode på 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggerengjort stand, og fellesarealer i ferdig stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under overtakelsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Forsikringsselskap
Selger forplikter seg til å forsikre eiendommene frem til ny eier overtar.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
966.2 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Det vil bli etablert et eierseksjonssameie med fellesarealer bestående av brygge, gangveier/uteområde og parkeringsplasser.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Systemkjøkken, modellen Skagen NCS S2502-Y20R, eller i valgfri farge fra sortiment.

Følgende detaljer i kjøkkenleveransen:

Slette fronter
Benkplate i hvit/lysgrå silestone med lett struktur
80 silverline koketopp med innfelt ventilator og kullfilter
Kjøkken kum fra Franke, i sort eller stål
Kjøkken armatur fra Vikingbad
Integrerte hvitevarer

Se vedlagte Leveranse- og produktbeskrivelse for ytterligere informasjon. Mulighet for tilvalg/endring etter avtale med leverandør.

Bad

Flislagt bad med varmekabler i gulv med leveranse fra Vikingbad

Følgende detaljer i baderomsleveransen:

Fliser leveres fra F60x60cm flis på gulv og vegg.
Mosaikk i dusj sone.
Det leveres hvit baderoms innredning med skuffer,

helstøpt servant og speil.

Innfellbare dusjvegger i glass størrelse 90x90 i solid utførelse, med sort ramme.
Klosett veggmontert, Aida kompakt med hvit betjeningsplate
Armaturer i sort utførelse
Dusjarmatur i sort utførelse med rainshower

Gulv:
Alle gulv i oppholdsrom leveres med 1 stavs, Saga
Hardwood Ona11x270x220
Gulvflis 60 x 60 cm i hall, wc og bad.
Varmekabler i gulv på flislagte rom.

Vegger:
Gipsvegger malt i fargen Comfort Grey.
Fliser 60 x 60 på bad.

Vinduer:
Vinduer leveres i impregneret trevirke, ferdig overflatebehandlet. 3-lags energiglass som tilfredsstiller TEK17. Vinduer leveres i henhold til fasade tegning.

Trapp:
Trapp leveres i eik med tilnærmet innfarging som gulv, sider i glass.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres ikke garderobeskap eller innredninger. Skap/skyvedørsgarderober og innredninger som eventuelt er stiplet på tegninger leveres ikke, men er å anse som møbleringsforslag og utføres eventuelt som tilvalg for den enkelte kjøper

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.

Konstruksjon

Boligene vil få en tidsriktig og moderne utforming med høy standard! En fantastisk beliggenhet med en stor, felles, vestvendt brygge! Det vil også bli terrasse på begge sider av husene slik at man kan nyte både morgen- og kveldssolen!

Fasade

Det blir en fin fasade med malt kledning, glassrekke på terrasser, koksgrå vinduer samt yttertak med grå, flat takstein.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasser leveres utført i trykkimpregnerte materialer.

Eksisterende brygge vil benyttes, dog med egen bryggeavdeling for tilgang til uteriggere m.m.

Trapper

Trapp leveres i eik med tilnærmet innfarging som gulv, sider i glass.

Ventilasjon

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Plasseres i bod/teknisk rom.

Sanitær

Komplett skjult sanitæranlegg.
Waterguard sikring.
1 stk. utekran
Varmtvannsbereder
Opplegg for vaskemaskin.

Dører og vinduer

Vinduer leveres i impregnert trevirke, ferdig overflatebehandlet. 3-lags energiglass som tilfredsstiller TEK17. Vinduer leveres i henhold til fasadetegning.

Ytterdør med vrider leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG) låskasse med sylinder.

Balkong-/ terrassedør leveres i impregnert trevirke, ferdig overflatebehandlet med 3-lags energispareglass.

Overflater og kledning

Dobbeltfals horisontal/vertikal kledning som fasadetegning. Kledning er ferdigbehandlet fra leverandør, og blir ikke ytterligere behandlet.

Bodløsninger

1 utvendig bod ved inngangsparti.

Kabel-TV/bredbånd

Det leveres klargjort for TV/internett inn til sikringsskap i bolig.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

Varme kabler på flislagte rom som bad, vaskerom og hall.
Antall punkter i henhold til NEK 400
Det leveres utebelysning ved hver ytterdør-, balkong- og terrassedør. Dobbelt utestikk ved terrasse/ balkong.
Det blir klargjort for el-bil lader
Det monteres 1 stk taklys og 1 stikk i utebod

Oppvarming

Mulighet for ved og elektrisk.
Det leveres pipe, ildsted er tilvalg.
Varmekabler i gulv på alle flislagte soner.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter
Blir fastsatt etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Det vil bli fastsatt eiendomsskatt av Arendal Kommune når bygget er ferdigstilt.

Informasjon formuesverdi

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

Informasjon om vannavgift

Det blir offentlig vann og avløp. Kommunal vei frem til tomtegrense.

Organisasjonsform

Et sameie vil bli etablert i forbindelse med ferdigstillelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Forretningsfører vil bli valgt ved etablering av

Sameiet.

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Ofte inkluderer dette gebyr til forretningsfører/regnskapsfører, felles utvendig forsikring av byggene og brøyting. Det kan også inngås avtale om felles fiberløsning/TV, renovasjon m.m.

Vedtekter/husordensregler
Vi bli utarbeidet ved seksjonering.

Offentlige forhold

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

4203/202/35:
03.06.1961 - Dokumentnr: 1489 - Bestemmelse om gjerde

25.04.1980 - Dokumentnr: 3065 - Best om garasje/parkering
Rett til å disponere 5 parkeringsplasser
Bestemmelse om vannledning

16.09.1993 - Dokumentnr: 6987 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:33
Rett til oppføring av garasje i mindre avstand enn 4 m fra felles grense.
Bestemmelse om sikringstiltak

27.05.2021 - Dokumentnr: 622123 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:47
Bestemmelse om adkomstrett
Her har utbygger inngått avtale med rettighetshaver om frikjøp, og servitutten vil bli slettet.

16.06.2021 - Dokumentnr: 726691 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:33
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om gjerde

02.08.1884 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:202 Bnr:33

06.05.1991 - Dokumentnr: 2998 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:202 Bnr:70
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:202 Bnr:115

18.11.1997 - Dokumentnr: 8874 - Målebrev

18.11.1997 - Dokumentnr: 8874 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1611239 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:202 Bnr:35

01.09.2023 - Dokumentnr: 941040 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:33
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

19.08.1912 - Dokumentnr: 900245 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:47
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

23.08.1927 - Dokumentnr: 900129 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:1

16.09.1993 - Dokumentnr: 6987 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:33
Rett til oppføring av tilbygg inntil 1.8 m fra felles grense

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.
Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi

selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie
Dette fastsettes i vedtektene når seksjonering foretas.

Radonmåling
Det blir foretatt radonmåling.

Vei, vann og avløp
Det blir offentlig vann og avløp. Kommunal vei frem til tomtegrense.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Det foreligger følgende vedtak fra Arendal Kommune datert 17.03.25:
Kommunen gir rammetillatelse til rivning av eksisterende bolig, oppføring av fire eneboliger i kjede, rivning av eksisterende brygge, oppføring av ny brygge med 6 båtplasser og oppføring av to garasjer hvorav én har hybel i 2. etg.
Kommunen gir igangsettelsestillatelse til deler av tiltaket som gjelder rivning av eksisterende bolig og eksisterende brygge.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

vtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelse

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt

å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og

annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Før noen del av kjøpesum blir utbetalt til selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Det betales kr. 100.000,- ved inngåelse av kjøpekontrakt. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales i

god tid i forbindelse med overtagelsen

Arealberegninger

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

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter vedlagte tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Forbehold fra utbygger

Etter bustadoppføringslova §11 bokstav c kan entreprenøren ha krav på fristforlengelse dersom det oppstår forhold som hindrer gjennomføringen av prosjektet (Force Majeure). Dette gjelder både fremdrift og vedtak om gjennomføring av prosjektet og kan skyldes forhold utenfor entreprenørens kontroll f.eks. tilgang på materialer grunnet krig.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke tar forbehold for gjennomføring. Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre

endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere.

Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Tilvalg og endringer

Det vil bli mulighet for tilvalg på flere leveranser etter særskilt avtale. Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fag/leveranser.

Tilvalg er styrt av fremdriften på prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøpers rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Ved tilvalg av solavskjerming, så må type og farge (screens) være etter arkitektens anvisning for å få dette tilpasset byggenes fasade best mulig. Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende

finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 35.000,- inkl. mva.

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

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før Selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling.

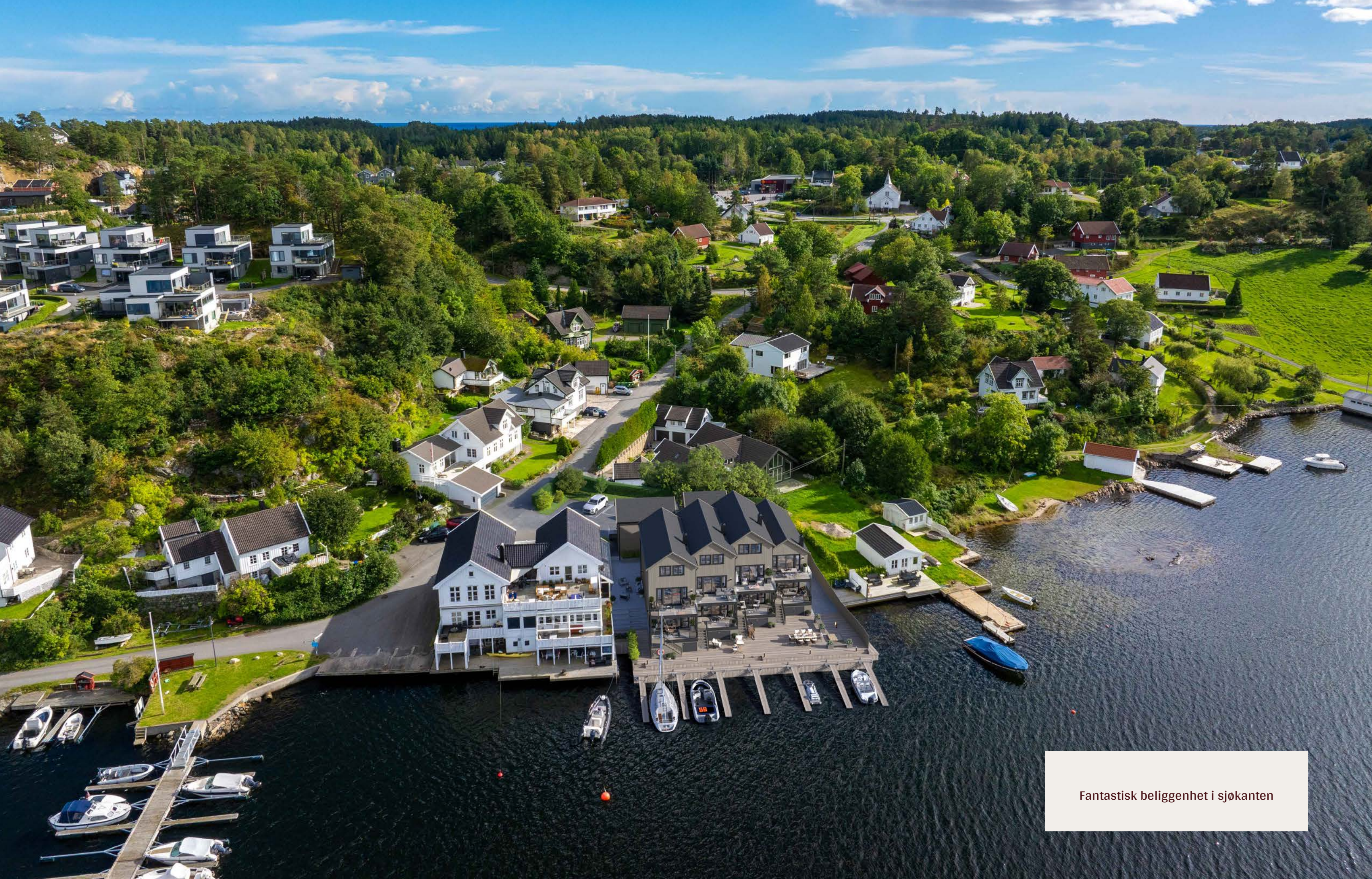
Hvitvasking

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

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

Salgsoppgavedato
30.04.2025



Fantastisk beliggenhet i sjøkanten

Nabolagsprofil

Kongshavnveien 29 - Nabolaget Kongshavn - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongshavn Linje 102	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	10 min 6.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 10.8 km

Ladepunkt for el-bil

Sandnes skole - Arendal kommune	13 min
---------------------------------	--------

«Dette nabolaget tror jeg er det beste i hele Norge, for alle i nabolaget har god kjemi og masse å snakke om :D»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

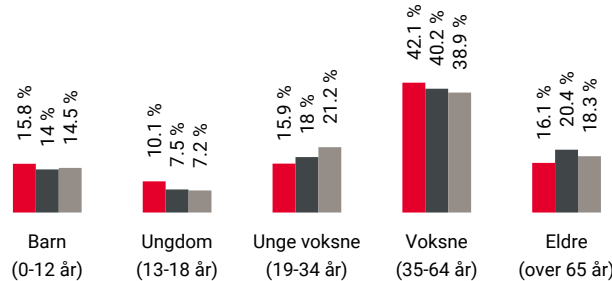
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongshavn	2 020	895
Arendal kommune	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	6 min 0.5 km
Sandnes barnehage Jarl Aanby (0-5 år) 21 barn	16 min 1.1 km
Fabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	7 min 4.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



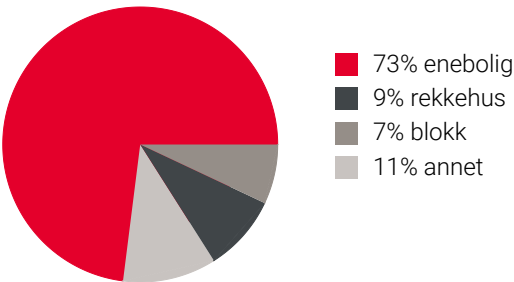
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Kongshavn Sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 0.6 km
Sandnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	12 min 1 km
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	20 min

Boligmasse



«Stille og rolig, mange hyggelige mennesker. Naturskjønne omgivelser, kort til sjø og strand.»

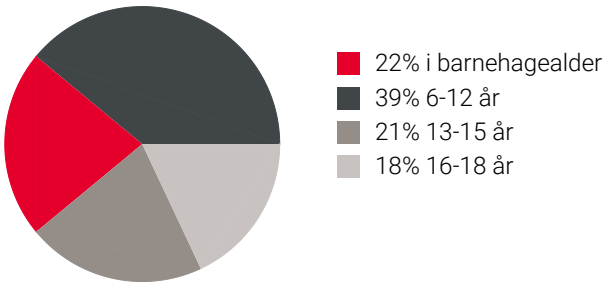
Sitat fra en lokalkjent



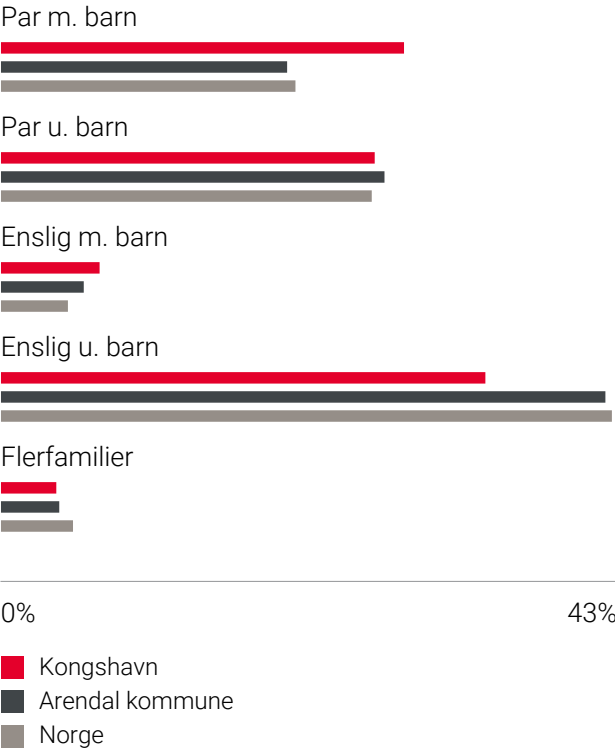
Varer/Tjenester

Saltrød Senter	13 min
Vitusapotek Tromøy	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

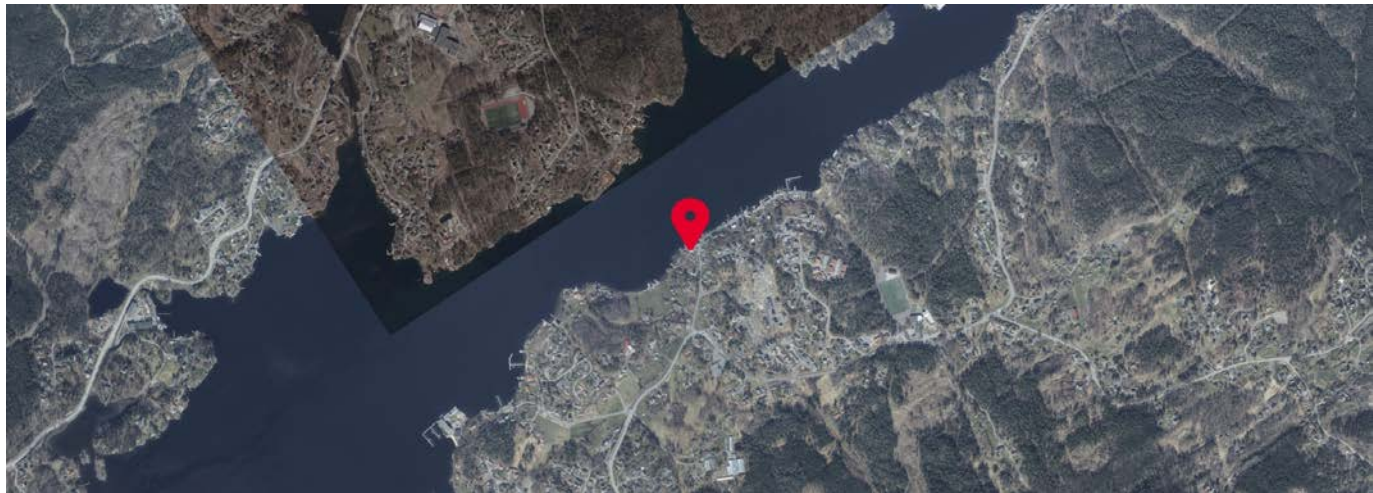


Familiesammensetning

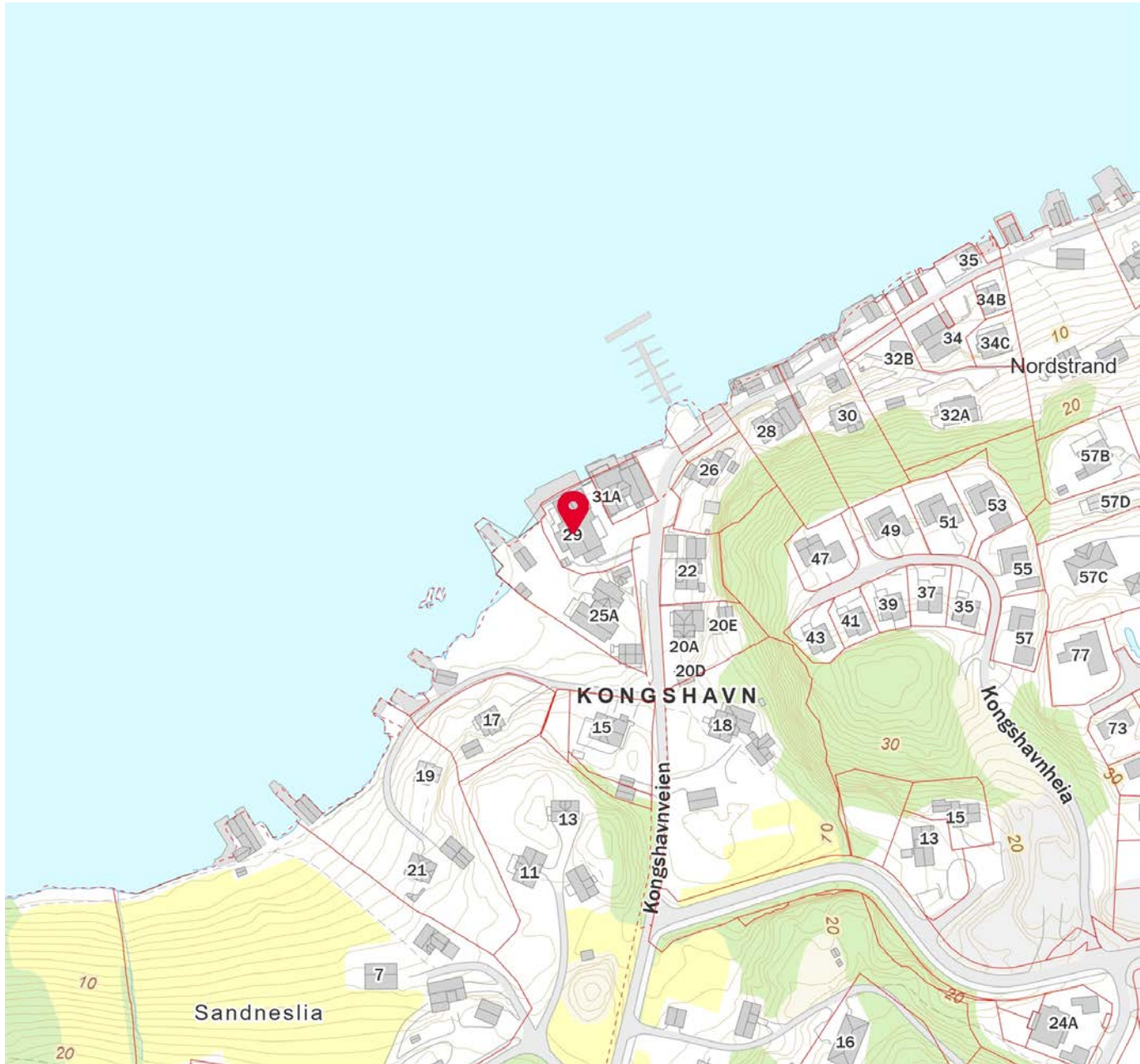


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LEVERANSEBESKRIVELSE
Kongshavn brygge



Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige bolig.

Bygg leveres i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK 17). Enheter i leveransen med lydisolerende konstruksjonsoppbygning, med lyddempende etasjeskiller, samt lydisolerende seksjonsvegger iht. TEK 17

Med mindre annet er avtalt i kontrakt, omfatter leveransen som følgende:

Ferdig oppførte enheter i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter samt denne leveranse beskrivelse. Målsatt plantegning.

Vår standard beskrivelse gjelder alltid foran tegning.

1. BJELKELAG, ETASJESKILLER OG GULV

Alle gulv i oppholdsrom leveres med 1 stav, Saga Hardwood Ona11x270x220

- Det leveres 60x60 cm gulvflis i hall, wc og bad
- Det leveres 60x60 cm flis på baderoms vegger
- Det leveres mosaikk i dusj sone, for fall til sluk.
- Flis leveres fra fagflis i serien signature stone, Dom District

2. YTTERVEGGER

Standard vegg

Dobbeltfals, horisontal/vertikal kledning som fasadetegning.

Kledning er ferdigbehandlet fra leverandør, og blir ikke ytterligere behandlet.

- Hjørner etter detaljtegning fra fabrikk
- Utlekking for lufting av kledning.
- 9mm gips vindtett
- 36x198mm bindingsverk
- 200mm mineralull
- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre
- 48mm innvendig påforing med isolasjon
- Gipsplater som innvendig platekledning.

3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

Vinduer

Vinduer leveres i impregnert trevirke, ferdig overflatebehandlet. 3-lags energiglass som tilfredsstillers TEK17. Vinduer leveres i henhold til fasadetegning.

Ytterdør

Ytterdør med vrider leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG) låskasse med sylinder.

Balkong-/ terrassedør

Dør leveres i impregnert trevirke, ferdig overflatebehandlet med 3-lags energispareglass.

Farge terrassedører, vinduer og ytterdører/bod dør, innside og utside:

- RAL 7022

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon,

- Grå flat takstein,
- Sløyfer og lekter for lufting
- Vindsperre-duk
- Impregnert trefiberplate, 18mm, montert på overkant sperre
- Takstoler som bærende konstruksjon
- Mineralull 300mm, evt. Energitilpasning inkludert.
- Dampsperre
- Nedforingslekter
- Gipsplater malte, som innvendig plate kledning tak.

Utvendige søyler

Utvendige søyler leveres iht. fasadetegning. Sammensatte søyler kles med dekkbord.

Takrenner og nedløpsrør

- Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres plastbelagt stål i farge sort, blekk vindu RAL 7022.

5. INNERTAK (HIMLING)

Himlinger leveres med 13mm gipsplater på nedforede lekter 30x48mm c/c 400mm som standard. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk takmatt 02 maling. Farge ublandet hvit.

Dragere i himling

Synlige dragere blir dekket lik som himling

Innkassing

Det vil kunne forekomme synlige innkassinger for fremføringer av ventilasjon og VVS.

6. INNVENDIGE VEGGER OG DØRER

Innervegg mellom boligrom og garasje

- Standard bindingsverk i varierende dimensjoner tilpasset bærekonstruksjoner og rørføringer.
 - Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk matt maling.

Dører

- Innvendige dører og karmen er ferdig overflatebehandlet med flat terskel. Dørene er kompakte slette dører i farge klassisk hvit, med låskasser og vridere. (vridere i farge sort)

Overflater i bad

- Utenpå bindingsverk monteres 1 lag 12mm rupanel. Det monteres 12 mm våtroms plater.
- Fliser leveres med 60x60cm flis på gulv og vegg. Mosaikk i dusj sone.

7. LISTVERK, FORINGER OG INNVENDIG TRAPP

Foringer og listverk til dører, samt listverk til gulv leveres ferdig overflate-behandlet fra fabrikk.

- Listfritt tak
- Listfritt vindu
- Gjennomgående uprofilerte lister på gulv i eik tilnærmet likt gulv farge
- Slette gerikter og foringer innerdører, leveres i klassisk hvit NCS S 0500 N

Trapp

- Lukket trinn i eik, innfarging tilnærmet likt gulv
- Håndløper og vanger i eik lik trinn, sider i glass

8. VENTILASJON

Generelt

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Plasseres i bod/teknisk rom.

9. KJØKKENLEVERANSE

Kjøkken leveres fra Systemkjøkken

- Slette fronter i modellen Skagen i valgfri farge fra sortiment.
- Silestone benkeplate
- Kjøkken kum fra Franke, i sort eller stål
- Kjøkken armatur fra Vikingbad
 - Miri kjøkkenbatteri m/uttrekk, sort matt NRF:4402039
- Grep/håndtak
 - Sort helix T

Hvitevarer

Gram stekeovn

Gram oppvask maskin

Gram kjøleskap/kombiskap for integrering

Silverline 80 koketopp med innfelt ventilator (leveres med kullfilter)

10. BADEROMSLEVERANSE

Leveranse fra Vikingbad

- Det leveres hvit baderoms innredning med skuffer, helstøpt servant og speil.
- Innfellbare dusjvegger i glass størrelse 90x90 i solid utførelse, med sort ramme.
- Klosett veggmontert, Aida kompakt med hvit betjeningsplate
- Armaturer i sort utførelse
- Dusjarmatur i sort utførelse med rainshower

12. VVS LEVERANSE

- Komplette skjulte sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt.

- Waterguard-sikring
- 1 stk. utekran
- Varmtvannsbereder
- opplegg for vaskemaskin

13. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

- Varme kabler på flislagte rom som bad, vaskerom og hall.
- Antall punkter i henhold til NEK 400
- Det leveres utebelysning ved hver ytterdør-, balkong- og terrassedør. Dobbelt utestikk ved terrasse/balkong.
- Det blir klargjort for el-bil lader
- Det monteres 1 stk taklys og 1 stikk i utebod

14. GRUNN OG FUNDAMENT

- Det leveres ferdig støpt fundament/plate for boligen.
- Radonsikring er medtatt.
- Nødvendige grunnmurer er medtatt.

15. TERRASSER

- Utført i trykkimpregnerte materialer

17. TV / INTERNETT / TELEFONI

- Det leveres klargjort for TV/internett/telefoni inn til sikringsskap i bolig, med tomrør til tv-punkt i stue

18. PIPE OG BESLAG

- Det leveres pipe, ildsted er tilvalg

Produkt beskrivelse, Kongshavn Brygge

- Interiørfarge
- Dører
- Kjøkken
- Hvitevarer
- Gulv
- Fliser
- Trappeutforming
- Foringer og listverk
- VVS-utsyr

Veggfarge malte flater:

Comfort Grey

Ncs: 2703-y19r

Innerdører

Kompakt dør m/ slett Profil, i klassisk hvit (sletten kompakt, Bygg 1)

Dørvidere, sort enkel

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Systemkjøkken, modell skagen NCS S2502-Y20R

- Hvit/lysgrå steinplate med lett struktur

Sort Helix t-knott, og vask Ohio fra Reginox



Standard hvitevarer for integrering kjøkken:

Kjøl eller kjøl frys medfølger ikke i leveransen, men klargjort for integrering

Ventilator/koketopp:

Silverline IM7110-80SRINT



Oppvaskmaskin

Gram OMI6240-90RT



Stekeovn:

<https://www.systemkjokken.no/butikk/hvitevarer/stekeovn-hvitevarer/stekeovn-innbygging-io-16642-92-b-gram/>



Gulv/parkett

Saga Hardwood Ona Herdet Tregulv- b:27 cm



Fliser

Levert fra Fagflis, grey District 60/60 (5/5 mosaikk dusj gulv)



Trapp

Trapp i eik med tilnærmet innfarging som gulv, sider i glass

Listverk og foringer

Tak: listfritt

Vinduer: listfritt

Terrasse dører: listfritt

Gulv: uprofilert eikelist i tilnærmet samme farge som gulv

Gerikter: Enkel uprofilert karm list i samme farge som dør

Foringer innerdører: ferdigbehandlet i lik farge som dør

VVS-utstyr fra Vikingbad

Sort matt, Frøya rainshower **rett**, med hånddusj og holder- NRF 6312798



Embla servantbatteri høy sort matt



Dusjvegger:
LIAM, Sort matt profiler, klart glass



Kjøkken armatur:
Miri kjøkkenbatteri m/uttrekk, sort matt NRF:4402039



Veggmontert WC
Vikingbad Aida compact



Baderoms møbler fra Vikingbad:
Servantskap slett MIE, 80 cm. Servant ADA 80 thin, Speil EVA 70- led-lys





Arendal kommune
Byggesak (S)

OLAV AGER-WICK AS

Molandsveien 213
4846 ARENDAL

Vår saksbehandler Håvard Heggenhougen	Saksnummer BYGG-25/00330 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 17.03.2025
--	---	---------------	--------------------

Vedtak - Kongshavnveien 29 - Nytt bygg - Boligformål

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 202 / 35 / 0 / 0
Ansvarlig søker: OLAV AGER-WICK AS
Tiltakshaver: KONGSHAVN BRYGGE II AS

VEDTAK:

Kommunen gir rammetillatelse til rivning av eksisterende bolig, oppføring av fire eneboliger i kjede, rivning av eksisterende brygge, oppføring av ny brygge med 6 båtplasser og oppføring av to garasjer hvorav én har hybel i 2. etg.

Kommunen gir igangsettelsestillatelse til deler av tiltaket som gjelder rivning av eksisterende bolig og eksisterende brygge.

Gebyr
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 89 701. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder
Det er søkt om rammetillatelse til rivning av eksisterende bolig og eksisterende brygge, samt oppføring av fire eneboliger i kjede, med garasjer og tilhørende anlegg.
Eksisterende bebyggelse har et areal på 380,6 m².
Arealet som skal rives er 380, 6 m².
Ny bebyggelse får et bebygd areal på 424,6 m² og bruksareal på 663,3 m².

Det søkes om igangsettelsestillatelse for deler av tiltaket som gjelder rivning av eksisterende bolig og eksisterende brygge.

Grunneiendommen er 425 m². Grad av utnytting vil bli 99,91 %.

Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

Det opplyses at minste avstand til nabogrense vil bli 4 meter.

Nabovarsling
Tiltaket er ikke nabovarslet.

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
924922281 SMIA ARKITEKTSTUDIO AS	PRO/2	Arkitektur
Foretak ikke angitt	PRO/1	Brann
Foretak ikke angitt	PRO/2	Bygningsfysikk
Foretak ikke angitt	PRO/2	Fundamentering
Foretak ikke angitt	PRO/2	Grunnarbeid
Foretak ikke angitt	PRO/2	Konstruksjon
Foretak ikke angitt	PRO/1	Landskap
929345223 OLAV AGER-WICK AS	PRO/2	Miljøsanering
Foretak ikke angitt	PRO/2	Oppmålingsteknisk prosjektering
Foretak ikke angitt	PRO/2	Sanitær og varmeanlegg
Foretak ikke angitt	PRO/2	Vannforsynings- og avløpsanlegg
Foretak ikke angitt	PRO/2	Ventilasjon
Foretak ikke angitt	UTF/2	Grunnarbeid
929345223 OLAV AGER-WICK AS	UTF/2	Riving og miljøsanering
Foretak ikke angitt	UTF/2	Sanitær- og varmeanlegg
Foretak ikke angitt	UTF/2	Sanitærinstallasjoner
Foretak ikke angitt	UTF/2	Taktekking
Foretak ikke angitt	UTF/2	Utstikking/plassering
Foretak ikke angitt	UTF/2	Vannforsynings- og avløpsanlegg
Foretak ikke angitt	UTF/2	Ventilasjon
Foretak ikke angitt	Uavhengig kontroll/2	Kontroll våtrom
Foretak ikke angitt	Uavhengig kontroll/2	Luttetthet

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker
Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 2. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Nabovarsling

Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet. Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles av søker før søknad sendes inn til kommunen, jf. pbl § 21-3 første ledd. Det følger av bestemmelsens annet ledd at nabovarsling kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det er i første omgang opp til tiltakshaver å vurdere om nabovarsel kan unnlates. Kommunen har likevel adgang til å kreve varsling dersom man er uenig i tiltakshavers vurdering, jf. annet ledd, annet punktum. Tiltakshaver har gitt følgende begrunnelse for hvorfor nabovarsling ikke er foretatt:

Tiltaket er vurdert til å ikke kreve nabovarsling, jf. pbl. § 21-3, ettersom det søkes og bygges i tråd med reguleringsplanen som nylig er varslet og vedtatt.

Pbl. § 21-3, femte ledd, sier følgende:

Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd. Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling.

Det omsøkte tiltaket samsvarer med nylig vedtatt detaljert reguleringsplan. Kommunen finner for dette tilfellet at vilkårene for unnlatt varsling må anses oppfylt.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Kongshavn Brygge II» vedtatt 19.12.2024. Den er regulert til bebyggelse og anlegg, og tiltaket gjelder hele området. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser. Tiltaket kommer ikke i strid med reguleringsbestemmelsene.

Tillatt utnyttelse for området er 100% av BYA.

Avstand til vann og avløpsledninger, samt høyspent ledninger:

Det opplyses om at tiltaket ikke er i konflikt med vann-og avløpsledninger, samt høyspent ledninger. Kommunen kan heller ikke se at slike konflikter foreligger.

Vannforsyning, slukkevann og avløp

I henhold til pbl § 27-1 første ledd må bygning ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Videre skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven før oppføring av bygning blir godkjent, jf. pbl § 27-2, første ledd.

Det opplyses om at tiltaket tilknyttes offentlig vannverk, og at vanntilførsel ikke krysser annens grunn.

Avledning av grunn- og overvann:

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. pbl § 27-2 siste ledd. Det opplyses om at overvann føres til terreng.

Atkomst og avkjørsel:

I henhold til pbl § 27-4 skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, før oppføring av bygning blir

godkjent. Videre må avkjørsel fra offentlig veg være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43, jf. pbl § 27-4.

Det opplyses om at atkomst og avkjørsel er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Videre er veiforbindelsen det samme som i dag, og kommunen kan dermed bekrefte at denne er sikret, og at all bruk av grunn er blitt avklart.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.

Det følger av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges eller endres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Det er opplyst i søknaden at byggverket ikke skal plasseres i verken flom- eller skredutsatt område, og videre at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold. Kommunen kjenner ikke til at det foreligger noen særskilte forhold i dette tilfellet, utover det som allerede er blitt tatt forholdsregler for i planbestemmelsene under punkt 4.6, Planering, avrenning og fundamentering, hvor det står følgende krav for tiltaket:

Det må ved utbygging av område BK1 og opparbeidelse av tilhørende utearealer, sikres trygge og varige flomveier fra bakenforliggende arealer ut til sjøen.

I område med ev. marin leire må det gjennomføres tiltak for å sikre bebyggelse og uteområder mot utglidning og skadelige setninger.

Kommunen vil forvente at dette arbeidet kan bekreftes utført ved søknad om ferdigattest.

Høyde og plassering

Reguleringsplanen setter bestemmelser for bebyggelsens høyde og plassering. Kommunen finner at tiltaket er i overensstemmelse med dette.

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket er tilsvarende den gjeldende reguleringsplanen, hva gjelder parkering og uteoppholdsareal. Kommunen har dermed ingen innvendinger til dette.

Utforming og visuelle kvaliteter:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Reguleringsplanen setter følgende krav arkitekturens visuelle utforming:

Bebyggelsens skal ha en arkitektur og utforming som tar utgangspunkt i skisseprosjekt datert 12.02.24 som følger som vedlegg til detaljreguleringen. Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i trematerialer. Fasadene skal males. Folierte vinduer og glass-flater er ikke tillatt.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket overensstemmer med kravet.

Omsøkte tiltak har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og innehar etter vår oppfatning gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd. Kommunen har ingen merknader knyttet til gjennomføringsplan, og valg av tiltaksklasser.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Håvard Heggenhougen
Saksbehandler/Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: KONGSHAVN BRYGGE II 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 begrensinger 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.

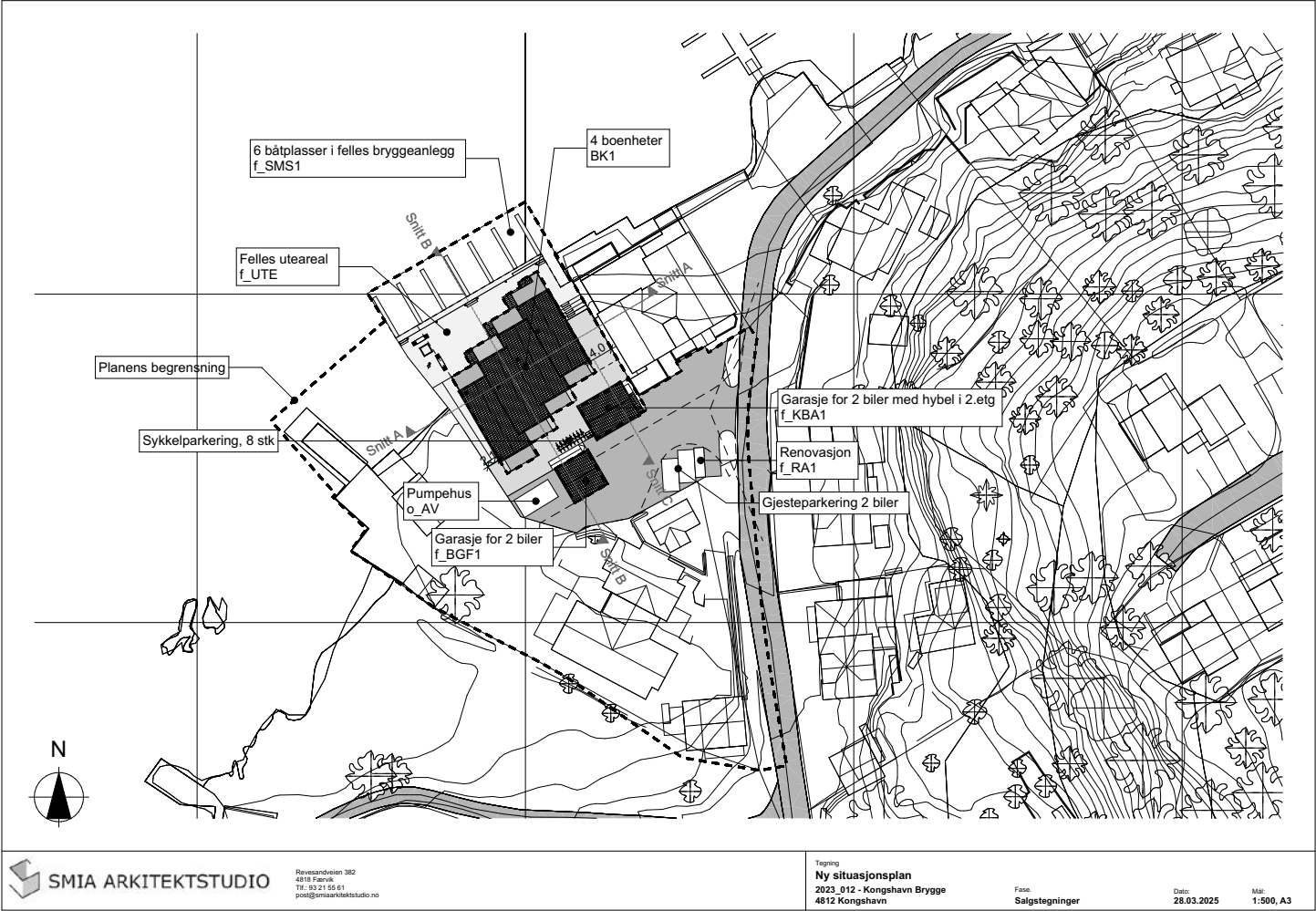
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

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



Gnr.:	202	Bnr.:	35	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kongshavnveien 29, 4812 Kongshavn					Dato:	19.03.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
Sefrak registrert bygning

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: [Kongshavn brygge II - Arendal kommune](#)

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-23	Kongshavn brygge II, Arendal kommune Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	19.12.2024

Formål:

Konsentrert småhusbebyggelse.

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
----------------------	---	-----------------------------

Merknader:

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/>

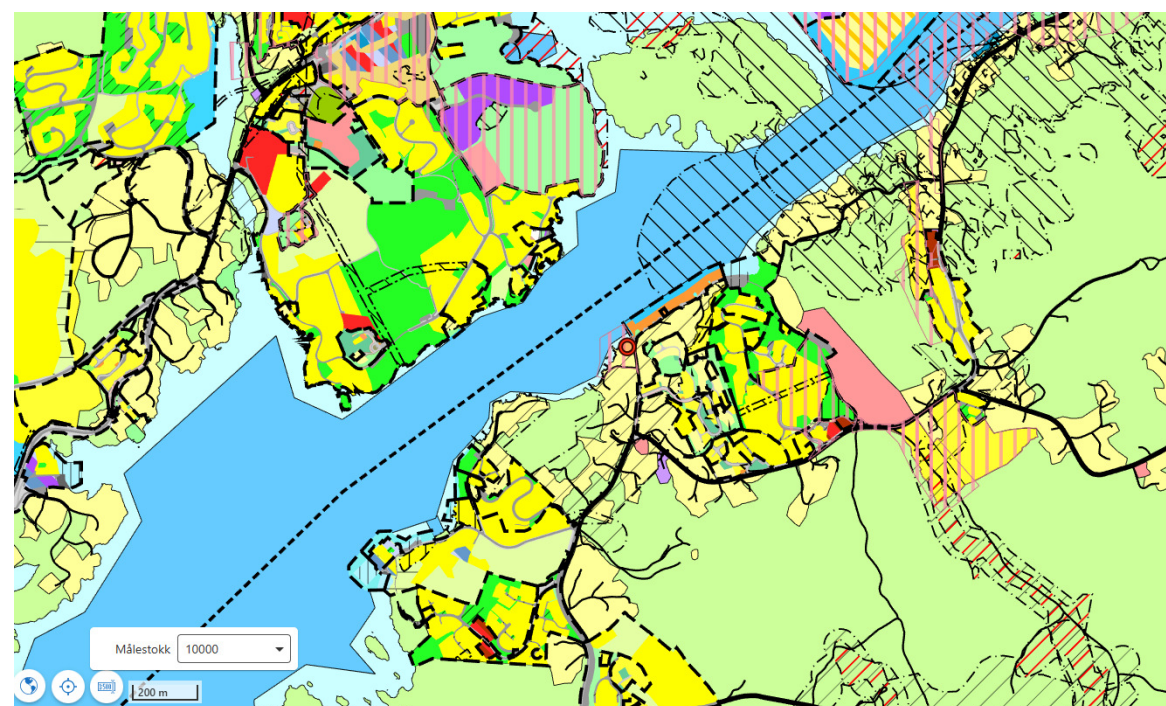


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

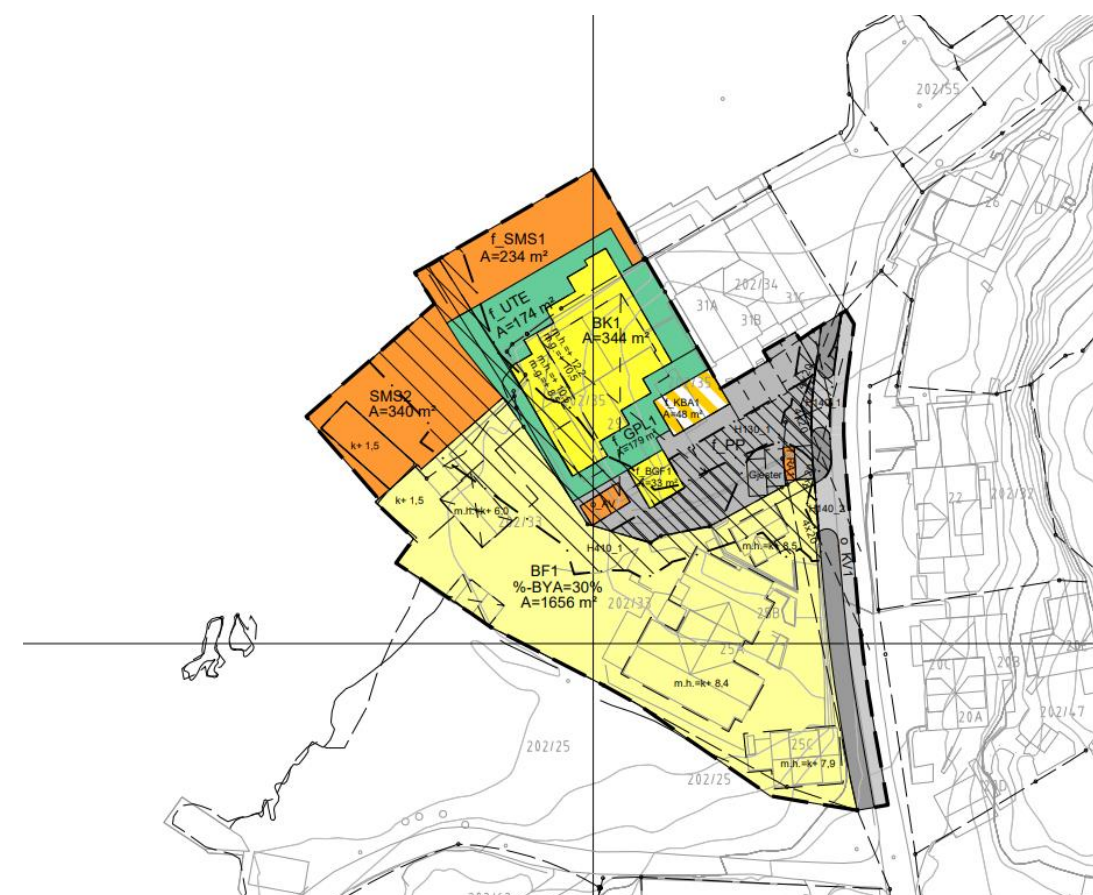


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Arendal kommune	
Planbestemmelser for Kongshavn Brygge II	
Arkivsak: 16/30182 Planident: 09062017-23	
Vedtatt i Arendal bystyre: 19.12.2204, PS 24/190 Plankartets dato: 13.12.2022, sist revidert 20.05.24	
1. Reguleringsformål / hensynssoner	
1.1. Reguleringsformål	
Det regulerte området er avsatt til følgende formål iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008, § 12-5:	
Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1	
Frittliggende småhusbebyggelse	BF1
Konsentrert småhusbebyggelse	BK1
Garasje/carport	f_BGF1
Avløpsanlegg	o_AV
Renovasjon	f_RA1
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	f_SMS1, f_SMS2
Uteoppholdsareal	f_UTE1
Gårdsplass	f_GPL1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	f_KBA1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2	
kjørevei	o_KV1
Annen veigrunn – tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	f_PP
1.2. Hensynssoner	
Innenfor det regulerte området er det avsatt følgende hensynssoner iht. plan- og bygningslovens § 12-6:	
Manøverareal	H130_1
Frisikt	H140_1 - 2
Teknisk infrastruktur	H410_1

2. Planens hensikt
Hensikten med reguleringen er å: - legge til rette for at det eldre bolig-/institusjonsbygget på eiendommen gnr. 202/bnr. 35 kan rives og erstattes med 4 eneboliger i rekke med en tilhørende bryggeplattung, og å oppføre en mindre gjesteleilighet eller selvstendig boenhet (hybel) over det ene carport-/garasje-bygget på ankomstområdet. - legge til rette for diverse utbedringstiltak på bolighuset på eiendommen gnr. 202/bnr. 33, rive eldre anneks og båthus og å erstatte de 2 bygningene med et nytt anneks og å utbedre/ reparere eksisterende eldre brygge.
3. Rekkefølgebestemmelser
3.1. Parkering Bil- og sykkelparkering iht. minstekravet i disse bestemmelsene, skal være etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk. Parkeringsplasser i område f_PP skal være oppmerket.
3.2. Avkjørsel Avkjørsel fra kommunal vei Kongshavnveien skal være etablert iht. plankartet før ny bebyggelse kan tas i bruk.
3.3. Nytt anneks Eksisterende bebyggelse merket med «bebyggelse som forutsettes fjernet» skal være revet før det kan gis tillatelse til oppføring av nytt anneks.
3.4. Renovasjon Område for renovasjon med godkjent halvtেকে skal være etablert før nye boliger i områdene BK1 og f_KBA1 tas i bruk.
4. Fellesbestemmelser
4.1. Solcellepanel Bebyggelsen kan ha solcellepanel på taket. Fargen og omrammingen på panelene skal tilpasses taktekkingen og panelene skal dekke et helhetlig område. Panelene skal ha matt overfalte, ha et enhetlig format og monteres i samme retning.
4.2. Parkering Hver av boenhetene i område BK1 skal disponere min. 1 biloppstillingsplass og min. 2 sykkelparkeringsplasser. Det skal i tillegg etableres 2 gjesteparkeringsplasser felles for boligene i område BK1 og for hybel-leiligheten i område f_KBA1. 5 biloppstillingsplasser i område f_P1 skal disponeres av leilighetene i naboeiendommen gnr. 202/bnr. 34. Hver boenhet i område BF1 skal disponere min. 1,5 biloppstillingsplasser og min. 2 sykkelparkerings-plasser.

4.3. Tekniske anlegg

Ev. ny nettstasjon, strøm-/telefon- og datakabler, vann- og avløpsledninger mv. kan anlegges innenfor planområdet. Bygninger og anlegg må ikke komme i konflikt med andre regulerte tiltak.

4.4. Uteoppholdsareal

Hver av de 4 boligene i område BK1 skal ha et privat uteoppholdsareal på minst 10 m².

4.5. Høydeplassering

Ny bebyggelse i område BK1 må plasseres med nederste gulv på min. k. +3,0.

Nytt anneks i område BF1 må plasseres med nederste gulv på min. k. +1,0.

Alle nye konstruksjoner under k.+2,5 skal tåle høyvann/stormflo.

4.6. Planering, avrenning og fundamentering

Ved prosjektering og opparbeidelse av område f_P1 skal det legges til rette for at nedkjøringen til pumpestasjonen i område o_AV blir slakest mulig.

Det må ved utbygging av område BK1 og opparbeidelse av tilhørende utearealer, sikres trygge og varige flomveier fra bakenforliggende arealer ut til sjøen.

I område med ev. marin leire må det gjennomføres tiltak for å sikre bebyggelse og uteområder mot utglidning og skadelige setninger.

5. Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1. Område BF1

Område BF1 kan nyttes til 2-mannsbolig og en hybelleilighet. Maks mønehøyde for bebyggelsen er angitt på plankartet. Platting langs vannkanten oppføres i maks høyde k. +1,5. Tillatt utnyttelse: %-BYA = 30 %.

Bebyggelsen skal opprettholdes mht. volum, proporsjoner, takform og -vinkel og med vindusinndeling iht. fasadetegning datert 22.11.23. Nytt anneks skal ha samme arkitektur som bolighuset. I område BF1 skal boligbebyggelsen ha saltak.

5.1.2. Område BK1

I område BK1 kan det oppføres inntil 4 boliger sammenbygd i rekke. Mønehøyden skal ikke overstige 10,2 m. Maks møne- og gesimskoter er oppgitt på plankartet. Tillatt utnyttelse: %-BYA = 100 %.

Bebyggelsens skal ha en arkitektur og utforming som tar utgangspunkt i skisseprosjekt datert 12.02.24 som følger som vedlegg til detaljreguleringen. Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i trematerialer. Fasadene skal males. Folierte vinduer og glass-flater er ikke tillatt.

5.1.3. Område f_BGF1

I område f_BGF1 kan det oppføres garasje/carport med 2 biloppstillingsplasser felles for 2 av boligene i område BK1. Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m. Maks mønekote skal ikke overstige k.+8,5. Maks gesimskote skal ikke overstige k.+6,5. Tillatt utnyttelse: %-BYA = 100 %.

5.1.4. Område o_AV

Område o_AV nyttes til kommunalteknisk anlegg (avløpsspumpestasjon). Tillatt utnyttelse: %-BYA = 100 %.

5.1.5. Område f_RA1

Område f_RA1 nyttes til beholdere for innsamling av renovasjon for boligene i områdene BK1 og f_KBA1. Beholderne skal ha minst de størrelsene som er angitt i planbeskrivelsen og skal passeres i et halvtেকে godkjent av renovasjonsselskapet.

5.1.6. Område f_SMS1

Område f_SMS1 nyttes til brygge og inntil 6 båtplasser. Brygge kan etableres innenfor byggegrensene i plankartet. Området er felles for boligene i område BK1.

5.1.7. Område SMS2

Område SMS2 nyttes til privat brygge (innenfor byggegrensene i plankartet) og til båtplasser til boligene i område BF1. Det tillates utriggere fra den faste brygga.

5.1.8. Område f_GPL1

Gårdsplass f_GPL1 nyttes til gårdsplass/inngangssone og gangareal. Området er felles for boligene i område BK1. Gangarealer skal opparbeides med trillestandard (fast dekke) og tilrettelegges for sykkelparkering som vist på illustrasjonene til reguleringsplanen.

5.1.9. Område f_UTE1

Område f_UTE1 er felles for boligene i BK1. skal opparbeides med beplantning, sittebenker og aktiviteter for små barn med minimum sandkasse og ett lekeapparat.

5.1.10. Område f_KBA1

Område f_KBA1 nyttes til garasje-/carport med 2 biloppstillingsplasser felles for 2 av boligene i område BK1, med en selvstendig hybel eller gjesteleilighet for overnatting over

carporten. Maks mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m. Maks mønekote skal ikke overstige k.+10,2. Maks gesimskote skal ikke overstige k.+8,5. Tillatt utnyttelse: %-BYA = 100 %.

Det stilles ikke krav til egen fast parkering eller til tilgjengelig boenhet for leiligheten over carporten.

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

- 5.2.1. Kjørevei o_KV1 opprettholdes med sin nåværende standard og bredde. Detaljplan skal være godkjent av Arendal kommune.
- Område f_PP nyttes til atkomst og parkeringsplasser. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet og for boligene på naboeiendommen gnr. 202/bnr. 34. Utendørs parkeringsplasser i området skal være oppmerket.

6. HENSYNSSONER / BESTEMMELSESONRÅDER

- 6.1. Hensynssone H130_1 – manøverareal
- Område markert med hensynssone H130_1 skal til enhver tid være åpent, fritt for hindre og tilgjengelig for service- og transportbiler til og fra kommunens pumpestasjon i område o_AV. Rabatter mellom kjørevei o_KV1 og parkeringsplass f_P1 må være overkjørbare med lastebil (spylebil).
- 6.2. Hensynssone H140_1 – frisikt
- Innenfor frisiktsoner H140_1 - 2 er det ikke tillatt å oppføre konstruksjoner, beplante eller på annen måte hindre fri sikt over 0,5 meter over veiplanum.
- 6.3. Hensynssone H410_1 – tekniske anlegg
- Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade de kommunal- tekniske anleggene eller som kan vanskeliggjøre gjennomføring av drift og vedlikehold av anleggene. Ledninger som blir liggende under ny bebyggelse må sikres med kulvert og andre ev. nødvendige tiltak.
- Alle tiltak som graving, oppfylling og oppføring av bygningsmessige konstruksjoner innenfor hensynssonen, skal utføres etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

Arendal, 19.12.2024

Nina Blomberg
saksbehandler





aktiv.
Nybygg