



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Nybygg





Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274
E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

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



Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220
E-post hakon.olsen@aktiv.no

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

Dyvig Brygge - Innholdsrike boliger helt i vannkanten!

3 prosjekterte boliger i rekke over 2 plan med nydelig sjøutsikt til Tromøysund, Tromøy og områdene rundt. Boligene ligger på endetomt helt i vannkanten. Dyvig Brygge består av eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og planlagte leiligheter. Vi har nå gleden av å presentere nyeste byggetrinn i prosjektet..

- * Carport
- * Utsikt
- * Mulighet for båt plass.
- * Promenade
- * Badestrand
- * Store vinduer
- * Rolig
- * Barnevennlig
- * Fiskemulighet
- * Sentralt
- * Mulighet for husbankfinansiering

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	5 790 000 - 5 990 000
Selger:	Konsmo Fabrikker AS;
Org.nummer:	950167866
Eiendomstype:	Rekkehus
Eierform:	Eierseksjon
BRA - i:	109 - 109 m²
BRA Total:	116.8 - 116.8 m²
Tomt:	869m²
Matrikkel:	gnr. 41, bnr. 419
Oppdragsnr:	1409245020
Sist oppdatert:	06.02.2024



Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

3 prosjekterte boliger i rekke over 2 plan med nydelig sjøutsikt til Tromøysund, Tromøy og områdene rundt. Boligene ligger på endetomt helt i vannkanten. Dyvig Brygge består av eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og planlagte leiligheter. Vi har nå gleden av å presentere nyeste byggetrinn i prosjektet. Bygging er i gang!

Prosjektet har mulighet for gunstig husbankfinansiering (pr. mars 2024 fra 3,97% fastrente / 4,189 % flytende rente).

Pris fra - til

Kr 5 790 000 - 5 990 000

Omkostninger fra - til

Kr 38 500 - 38 500

Prisinformasjon

Bolig A: Prisantydning: Kr. 5 990 000,- + omkostninger

Bolig B: Prisantydning: Kr. 5 790 000,- + omkostninger

Bolig C: Solgt

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer,

tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Tomteverdi er anslått til kr. 1.500.000,-.

Dokumentavgift: kr. 37.500,-

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 500,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 500,-

Gebyr for pantattest kr. 202,-

Beliggenhet og Adkomst

Dyvig Brygge er virkelig en sørlandsdrøm! Moderne boliger over to plan med meget god standard. Ikke bare er det sjøutsikt, her får du alt helt nytt med fantastisk beliggenhet på endetomt helt i vannkanten. Tenk deg å kunne nyte den friske sjøluften og lyden av bølgene rett utenfor døren din! Og det blir enda bedre - det er badestrand like i nærheten, så du kan ta en forfriskende dukkert når som helst!

Alle boligene får en nydelig utsikt mot Tromøysund og Sørlandsleia som passerer i lunt farvann like utenfor. Boligene har mulighet for kjøp av bryggeplass i tilhørende bryggeanlegg. Med egen båt har man umiddelbar tilgang til flott skjærgård og Arendal sentrum ligger kun få minutter unna.

Krøgenes handelspark og bydelssenter byr på bl.a. treningssenter, flere dagligvareforretninger, legesenter, søndagsåpen blomsterhall og selvbetjent vaskehall. Krøgenes har også byggevarehandel. Det er også skoler og barnehager i nærheten. Fra Dyvigodden har man tilgang til flotte turområder med ny lysløype i nærheten og det er

kort vei til Løkholmen med Arendals nye badeplass og planlagt stort innendørs badeanlegg. Det er kun 5 min kjøreavstand til E-18 og Morrow sitt nye anlegg i Eyde Energipark samt god bussforbindelse.

Generell orientering

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Areal fra - til

BRA - i: 106 - 108 m²

BRA - e: 7 - 8 m²

Garasje/Parkering

Hver bolig får egen carport, tilrettelagt for elbil lader, i tillegg til én fast biloppstillingsplass. Det er rikelig med gjesteparkering på fellesområdet.

Boder

To tilhørende utvendige boder. En ved inngangsparti og en på veranda mot nordvest.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt i 2024, eller etter avtale. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 9 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. 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. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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 byggren gjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor 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 befaringen.

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.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
869 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Felles tomt med eksklusiv bruksrett til tilhørende uteareal med bl.a. markterrasse for hver enkelt boenhet.

Uteplass mot sjø er sydvendt og sorik samt en praktfull utsikt. Tomten vil bli opparbeidet med markterrasse mot sjø. I tillegg får boligene veranda fra boligens andre etasje, både mot syd og nordvest slik at man kan følge solens gang fra morgen til kveld.

Terrasse oppføres med betongdekke. Verandaer får tett tremmegulv og balkongrekke i stål/glass.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse.

Ved innkjøring til carporter vil det komme en snuhammer. Fra snuhammeren kan man følge sti ned til promenade langs vannet, som strekker seg langs strandlinjen bort til badestranden og

bryggeområdet. Badestrand og øvrig fellesareal som også inkluderer lekeplass er til benyttelse for områdets beboere.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal (samlet areal), og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Leveranse

Kjøkken

Moderne og innholdsrikt kjøkken fra HTH iht tegning og beskrivelse. Integrerte hvitevarer og flere valgmuligheter på fronter, grep og benkeplater.

Bad

Badet er fliselagt med 60 x 60 flis på gulv og vegg samt mosaikkflis i dusjnisje. Badet har vegghengt toalett, 100 cm innredning med skuffer, speil og lys. Dusjnisjen får glassvegg.

Andre oppholdsrom

Innvendige overflater har moderne, lyse overflater på slette, pussede og malte vegger. Innvendige tak er pusset og malt, med downlights på bad, samt i gang.

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.

Konstruksjon

Leveranser utføres av Konsmo Hus i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Boligene oppføres i gjennomgående god standard. Yttervegg i tre av fabrikkproduserte elementer med gran-kledning behandlet med grunning og mellomstrøk. Vinduer: NorDan (eller tilsvarende) toppsving, antrasittgrå karmer utvendig og innvendig. Undertak: 18 mm OSB-plater. Trekkes med folie eller asfaltprodukt.

Se tegning og prisliste for aktuell bolig for eksakt areal.

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

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter 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 boligens 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.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg m/EC-teknologi, høyeffektiv roterende varmeveksler og trykkvakt til kjøkkenventilator.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det vil bli fremforhandlet avtale om leveranse av fiberlinjer inn i bygget. Detaljer rundt dette vil fremlegges når leverandør er valgt. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere TV uttak

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

Led downlights med dimmer på bad og gang. Elektriske punkt for normalinstallasjon og installasjoner iht. NEK400. Det leveres varmekabler med termostat og gulvføler til: Bad, vaskerom/WC, og gang. 3 stk. seriekobla brannvarslere m/ batteribackup. Dobbelt utvendig stikk på hver side av boligen. Anlegget er forberedt for elbillader ved trekkerør fremlagt til parkeringsplass i carport.

Oppvarming

Varmekabler på bad, vaskerom og i gang. Forøvrig

elektrisk oppvarming og peisovn i stue.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt. Estimert fra 15 - 20.000,- avhengig av boligtype.

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig"

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Velforening

Pliktig medlemsskap i området velforening. Kostnadene ved forvaltning av fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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.

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.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Felleskostnader gjelder for sameiet og vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er ikke fastsatt. Felleskostnader skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer. Eventuell forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Forslag til fellesutgifter følger i utkast til budsjett som utleveres på forespørsel. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Utgifter til TV/ internettabonnement, eventuelt a-kontobeløp for varmtvann og oppvarming, samt vedlikehold av parkeringsanlegg kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da

dette er basert på erfaringstall. Felleskostnader fordeles i.h.t. sameiebrøk (1/3) for hver seksjon.

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

4203/41/419/1:

11.01.1858 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:19
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1872 - Dokumentnr: 908637 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:20
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1873 - Dokumentnr: 900099 - Best. om båt/ bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:21
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1901 - Dokumentnr: 900084 - Utskifting
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1908 - Dokumentnr: 900174 - Utskifting
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1908 - Dokumentnr: 900175 - Utskifting
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1908 - Dokumentnr: 900176 - Erklæring/avtale
Dyvigjtjernet
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1974 - Dokumentnr: 6850 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1978 - Dokumentnr: 6741 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:255
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1980 - Dokumentnr: 7946 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2014 - Dokumentnr: 60601 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett
Forbud mot å sette opp mur, fylle masse, plante
trær/busker eller lagre ting nærmere enn 1.5 m fra
kiosken
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om ryddebelt
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2014 - Dokumentnr: 60654 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rett til å legge jordkabel
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2015 - Dokumentnr: 1127196 - Bestemmelse
om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:400
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2015 - Dokumentnr: 1127274 - Bestemmelse
om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:399
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2020 - Dokumentnr: 2156316 - Bestemmelse
om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4203 Gnr:41 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 360722 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/400

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge minimum midlertidig
brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest
eller midlertidig brukstillatelse. 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
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie
inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler
dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Boligene blir oppført med
radonsperre.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig
vann og avløp via private stikkledninger. Alle
arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen omfattes av reguleringsplan: Dyvika,
felt B1 og B2. Vedtatt 04.06.2009.
Arealplanid: 2417r2b1.
Området eiendommen ligger i er regulert til:
Boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser
følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter
oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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.

Kjøpebetingelser
Lovanvendelse
Avtaleforholdet 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
betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å
erhverve 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

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 prospekt og annonsering som ”god standard” etc.

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 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 (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.

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- ved kontraktsunderskrift. Restoppgjør innen overtagelse finner sted.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for eventuell forskuddsinnbetaling. 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 selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer

bruksareal fratrasket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av avtalen: Igangsettelsestillatelse for byggarbeidene i samsvar med søknad. Forhåndssalg av minimum 50% av leilighetsprosjektets totale verdi. 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 gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest 31.08.2024. 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.

Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

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 boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligen 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 eventuelle usolgte enheter.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

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 30.000,- inkl. mva.

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

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå

forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av

nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Notater



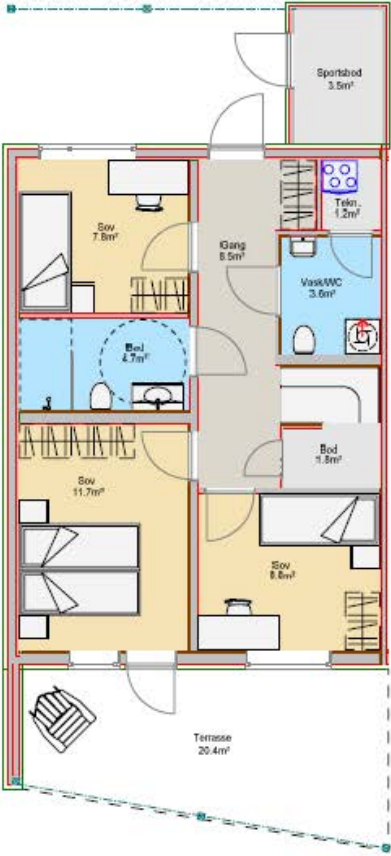
Boligene har mulighet for kjøp av båtplass i tilhørende bryggeanlegg. Med egen båt har man umiddelbar tilgang til flott skjærgård og Arendal sentrum ligger kun få minutter unna.

Med sin vakre skjærgård, glitrende vann og rike kulturhistorie, er Arendal virkelig en perle på sørlandet. Her kan du utforske de bortgjemte vikene, ta en forfriskende dukkert eller bare nyte den utrolige skjærgården.

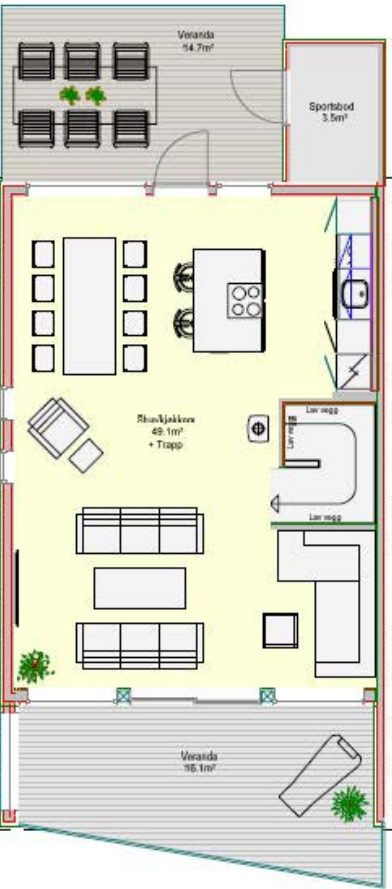


Bolig A

Bolig A: 1. Etasje
Bra I= 53.7m²
Bra E= 3.5m²

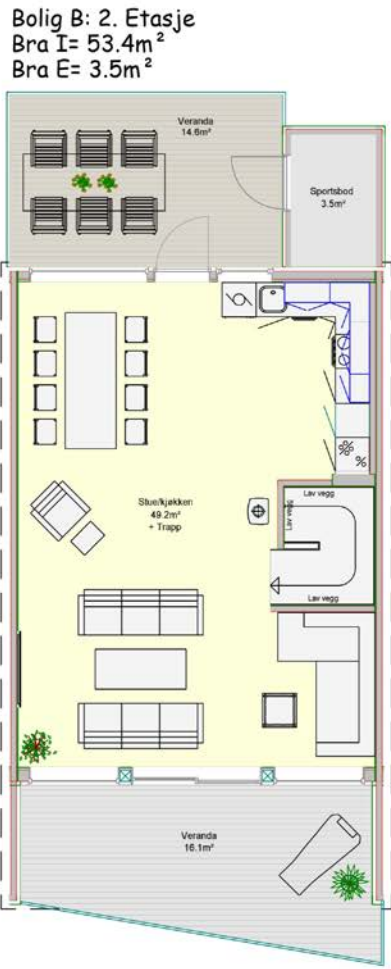
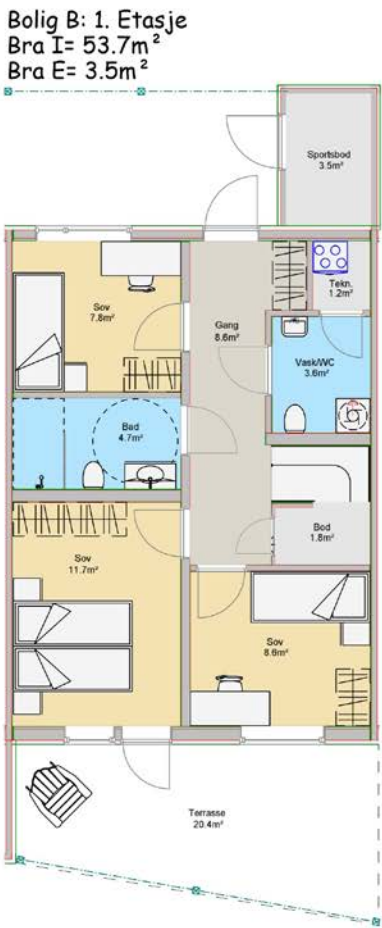


Bolig A: 2. Etasje
Bra I= 53.4m²
Bra E= 3.5m²



Plantegning

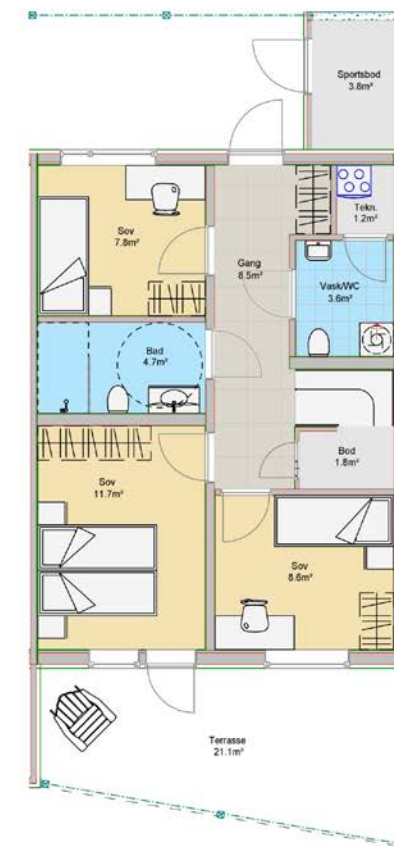
Bolig B



Plantegning

Bolig C

Bolig C: 1. Etasje
Bra I= 53.6m²
Bra E= 3.8m²



Bolig C: 2. Etasje
Bra I= 55.4m²
Bra E= 4.0m²



Plantegning

Illustrasjon fra Kjøkken. Bolig A og C



Illustrasjon fra Kjøkken. Bolig B





LEVERANSEBESKRIVELSE

Betongarbeider:

- Boligen er beregnet for støpt plate på mark.
- Vegg mot øst bolig C utføres i betong og tilbakefylles.
- Høydeforskjell mellom boligene utføres i betong.

- **Yttervegg i tre:** ○ Fabrikkproduserte elementer: 48x148 mm reisverk, asfaltplate, utlekting og 19x148 mm gran-kledning behandlet med grunning og mellomstrøk.
 - Innvendig påforing 48x48 mm på byggeplass.
 - Isolasjon: 150+50 mm Glava mineralull.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer: NorDan (eller tilsvarende) toppsving, antrasittgrå karmen utvendig og innvendig. ○ Balkong/terrasedører: NorDan (eller tilsvarende) m/vindbrems, antrasittgrå.
- Balkongdør mot sjøen i 2.etg. leveres som skyvedør fra NorDan (eller tilsvarende) antrasittgrå.
- Hoveddør: Gilje (eller tilsvarende), malt dørblad og karm i antrasittgrå farge.
- Omramming vinduer og dører utvendig i henhold til tegning.

Balkong/terasser :

- Balkonger ut fra 2. etg. leveres tette med 28x120 mm trykkimpregnert terrassebord.
- Bærende konstruksjoner i trykkimpregnerte materialer.
- Rakkverk til balkong mot sjøen leveres i glass/stål. Rakkverk til balkong over inngangsparti leveres i trykkimpregnert treverk. ○ Terrasse på grunn mot sjøen utføres i betong, 3 meter ut fra vegg med sikring av skråning (gjerde) i front og le-vegger i tre.

- **Tak:** ○ Undertak: 18 mm OSB-plater. Tekkes med folie eller asfaltprodukt.
 - Luftehatte soil og radon.

Himlinger:

- 200 mm Glava mineralull i etasjeskille og 300 mm i himlinger mot kaldt loft og skråtak.
- Gips som sparkles, pusses og males.

Innvendige vegger og veggkledning:

- Alle innvendige skillevegger isoleres.
- Bad: Gips og fliser. ○ Vask/bod: Fibo Baderomspalter type Legato (eller tilsvarende). ○ Øvrige tørre rom utføres med gips som sparkles, pusses og males. ○ Utvendige boder leveres uisolert med synlige stendere.

Gulv:

- 1. etg: Flis på gulv i bad og gang/bod. Belegg i vaskerom. 1-stavs hvitlasert eikeparkett i soverom.
- 2. etg: 22 mm fuktbestandig sponplater med 1-stavs hvitlasert eikeparkett.

- **Innvendige dører:** Swedoor hvit slett Stable (eller tilsvarende) med hvitmalt karm.

Foringer og listverk:

- Foringer: Furu, hvitmalt. ○ Listverk: Furu slett hvitmalt med synlige spikerhoder.
- Listefrie vinduer, balkongdører og tak i 2. etg.

- **Innvendige trapper:** Tett trapp med trinn i eik fra Trapperingen (eller tilsvarende).

Innredninger:

- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra HTH (eller tilsvarende) inkludert hvitevarer i henhold til tegning. ○ Baderomsinnredning: 100 cm innredning type Hilse fra Linnbad (eller tilsvarende) med skuffer og speil/lys. 3 valgfrie farger.

- **Rørlegger:** ○ Røranlegg: Komplette bunnledninger med forgreninger og sluker, inkl. jordingsrør, samt radonbrønn med utlufting over tak. "Rør-i-rør" med koblingsskap.
 - Kjøkken: Ettgreps blandebatteri oppvaskkum, kran og avløp oppvaskmaskin. ○ Vaskerom: Kran, vask, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. ○ Bad: Vegghengt toalett, ettgreps blandebatteri montert i servantplate, ettgreps dusjblandebatteri m/stang og dusjhode montert på vegg. Terskelfri/nedsenket dusjnise.
 - 200 l varmtvannsbereder. ○ Reduksjonsventil.
 - 1 stk. utvendig frostsikker kran. ○ Lekkasjestopper.

Elektriker:

- Utvendig inntaksskap er medtatt.
- Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.
- Det elektriske anlegget monteres fortrinnsvis skjult, med unntak av lydvegger/himling.
- Elektriske punkt for normalinstallasjon og installasjoner iht. NEK400. ○ Det leveres varmekabler med termostat og gulvføler til: Bad, vaskerom/WC, og gang. ○ Ringeinstallasjon.
 - Komfyrvakt.
- 3 stk. seriekobla brannvarslere m/batteribackup.
- Det leveres dobbelt utvendig stikk på hver side av boligen.
- Anlegget er forberedt for elbillader ved trekkerør fremlagt til parkeringsplass i carport. ○ Det leveres led downlights med dimmer i bad (2 stk.) og gang (4 stk.). I boder leveres enkel taklampe.

Ventilasjonsanlegg:

- Balansert ventilasjonsanlegg m/EC-teknologi, høyeffektiv roterende varmeveksler og trykkvakt til kjøkkenventilator.

Blikkenslager:

- Takrenner i svart aluminium.
- Nedløp føres til overkant ferdig oppfylt terreng.

Andre arbeider/leveranser som er medregnet:

- Grunn- og utomhusarbeider i henhold til situasjonsplan.
- Stålpipes og peisovn type Nordpeis DUO5 eller tilsvarende.

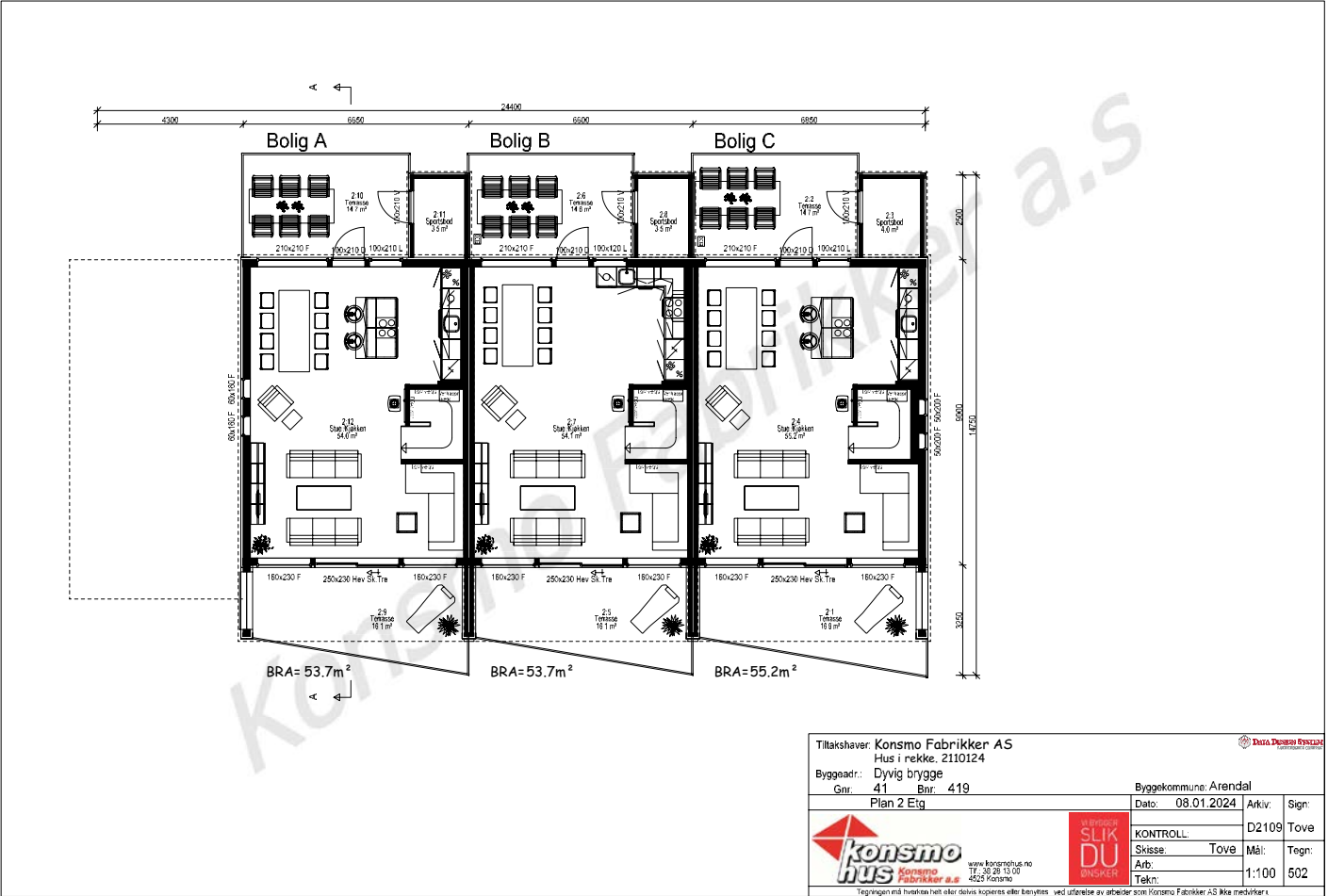
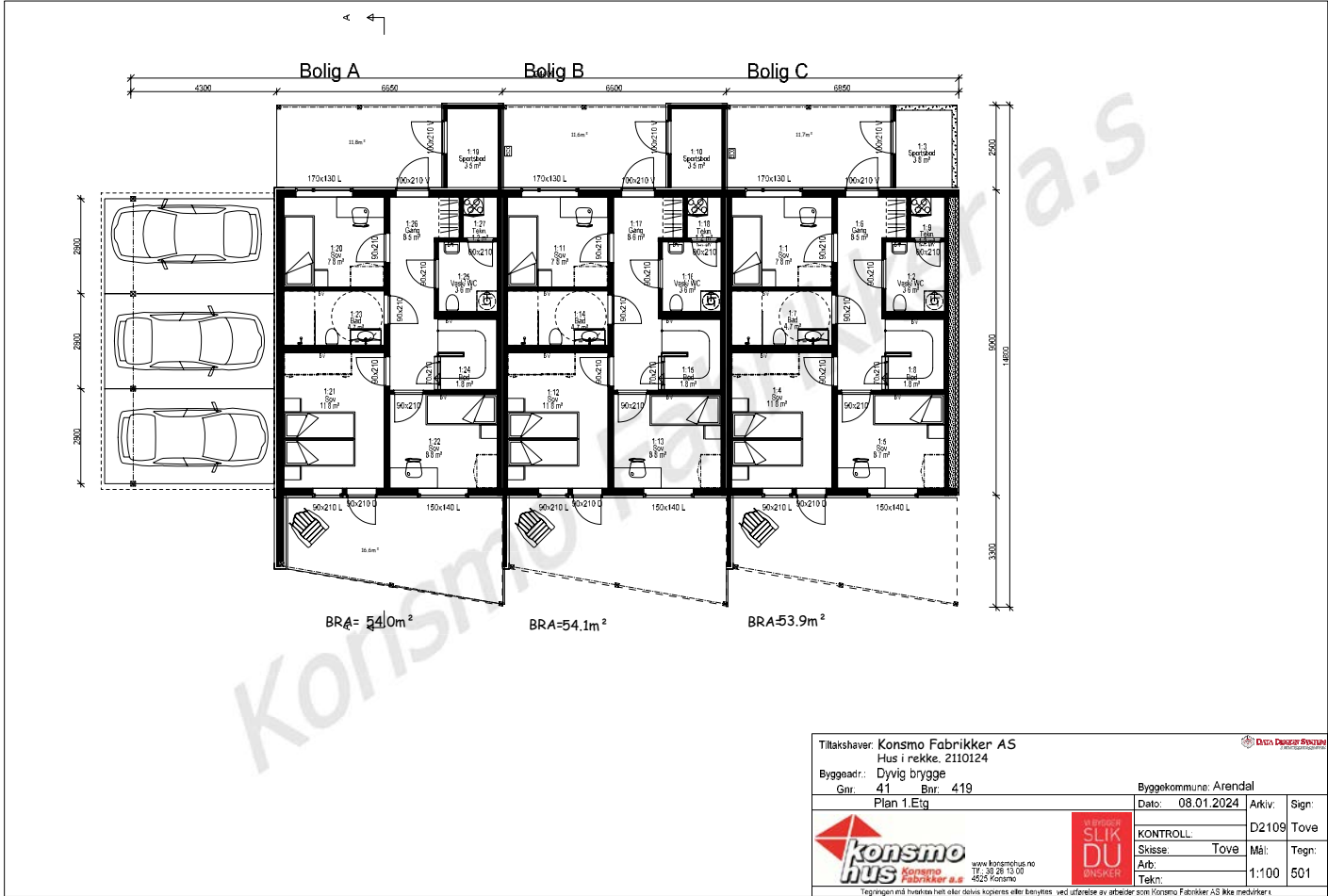
Annet:

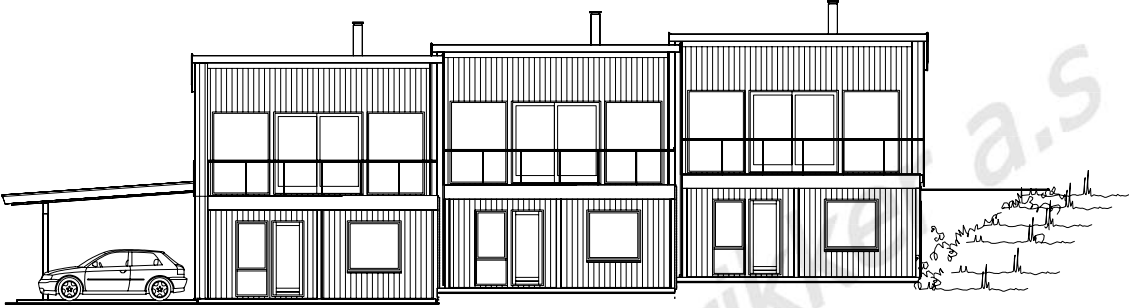
- Energimerking i henhold til offentlig krav.
- Utstyr, løst inventar og innredning som er stiplet på tegning inngår ikke i leveransen.

Enkelte rom, eller deler av rom, kan fravike fra oppgitt himlingshøyde pga. fremføringer for ventilasjonsanlegg.

Romskjema for Dyvig Brygge, 3 rekkeboliger, delfelt B2-4

ROM	GULV	VEGG	HIMLING/TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Gang	Fliser 60x60	Malt gips	Malt gips	V-kabler Led downlights med dimmer		
Soverom	1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.	Malt gips	Malt gips			
Vask/WC	Belegg	Våtromsplater	Malt gips	V-kabler	Vegghengt toalett, varmtvannsbereder, vask, opplegg for vaskemaskin	Ventilasjonsaggregat
Innvendig bod	Fliser 60x60	Malt gips	Tett trapp			Under trapp
Bad	Fliser 60x60 Mosaikkfliser i dusjnische	Fliser 60x60	Malt gips	V-kabler Led downlights med dimmer	Vegghengt toalett, 100 cm innredning m skuffer og speil, glassvegg i dusjnische	
Stue/kjøkken	1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.	Malt gips, listefritt	Malt gips, listefritt	Opplegg for TV/data		Kjøkken og hvitevarer fra Strai iht. tegning.
Utvendige boder	Stålglattet betong	Uisolert med synlige stendere	Åpent	Taklampe, dobbelt stikk.		
Terrasse på grunn 1. etg.	Stålglattet betong	Levegg mellom boligene		1 utvendig stikk, 1 utvendig lampe.		
Balkonger	Impregneret terrassebord (tett)			1 utvendig stikk. 1 utvendig lampe.		Glassrekke mot sjøen. Trerække på inngangssiden.
Inngangsparti utvendig	Betong iht tegning.			1 utvendig stikk. 1 utvendig lampe.	Utvendig kran ved hovedinngang.	
Carport	Asfalt			Forberedt for elbillading		Bredde 2,80m





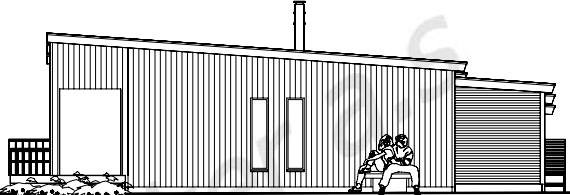
Fasade Sør-Øst



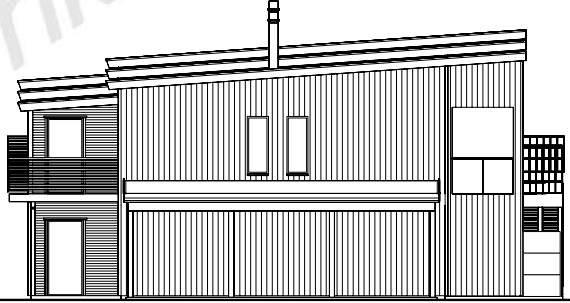
Fasade Nord-Vest

Tiltakshaver: Konsmo Fabrikker AS			
Hus i rekke: 2110124			
Byggeaddr.: Dyvig brygge		Byggekommune: Arendal	
Gnr. 41	Bnr. 419	Dato: 08.01.2024	Arkiv: Sign:
Fasader		KONTROLL:	D2109 Tove
 www.konsmohus.no 17.30 til 13.00 4525 Konsmo		Skisse: Tove	Mål: Tegn:
		Arb:	1:100 503
		Tekn:	

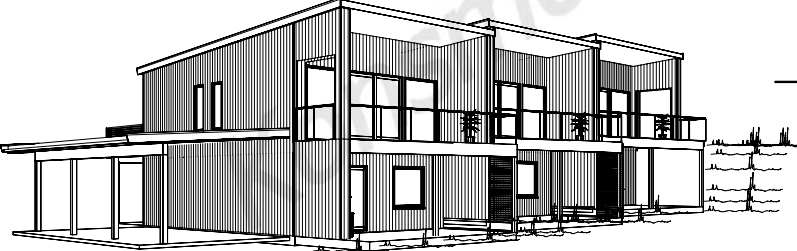
Tegningen med huset kan helt eller delvis kopieres eller benyttes, ved utøvelse av arbeidet som Konsmo Fabrikker AS ikke medfører.



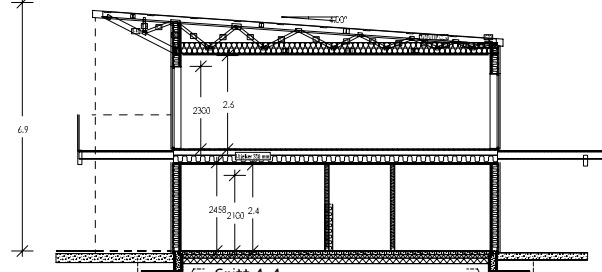
Fasade Nord-Øst



Fasade Nord-Øst



Fasade Nord-Øst



Snitt A-A

Tiltakshaver: Konsmo Fabrikker AS			
Hus i rekke: 2110124			
Byggeaddr.: Dyvig brygge		Byggekommune: Arendal	
Gnr. 41	Bnr. 419	Dato: 08.01.2024	Arkiv: Sign:
Fasader og snitt		KONTROLL:	D2109 Tove
 www.konsmohus.no 17.30 til 13.00 4525 Konsmo		Skisse: Tove	Mål: Tegn:
		Arb:	1:100 504
		Tekn:	

Tegningen med huset kan helt eller delvis kopieres eller benyttes, ved utøvelse av arbeidet som Konsmo Fabrikker AS ikke medfører.

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

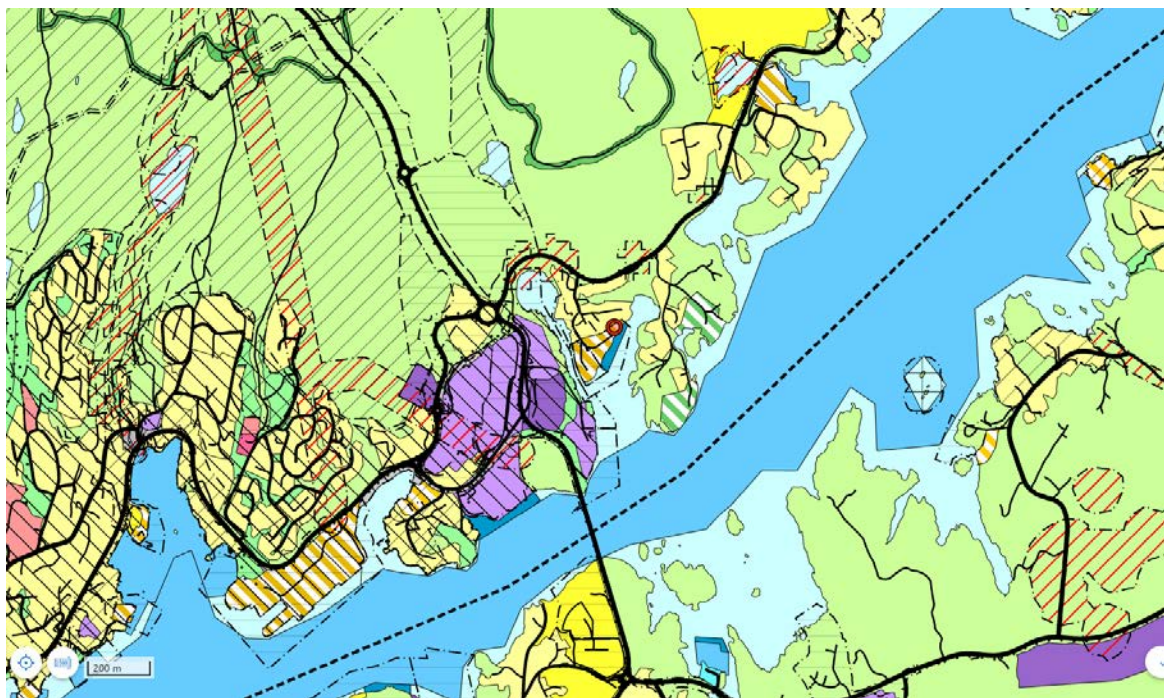


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringsone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 20233 Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet.

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

Planbestemmelser
for
Bebyggelsesplan for Dyvika, felt B1 og B2

Arkivsak: 07/6097
Arkivkode: 2417r2b1

Vedtatt i Planutvalget: 04.06.2009, sak 102/09
Plankartets dato: 01.07.08, sist endret 13.10.2022

Mindre endring vedtatt i Kommuneplanutvalget 21.03.2012, PS 12/82
Kort beskrivelse: Reduksjon av antall boenheter i område B1, endring av offentlig lekeplass o-lekeplass2 til felles lekeplass - f-lekeplass2.

Mindre endring, administrativt vedtak: 15.06.2016, sak 016/3694
Kort beskrivelse: Justering av byggegrenser for tomt 50 og 68 i områdene B1-1 og B1-3.

Mindre endring vedtatt i Kommuneplanutvalget 16.05.2018, PS 18/76
Kort beskrivelse: Legge til rette for en lettere bebyggelse i utbyggingsområdet B2-1 til B2-6, enn gjeldende reguleringsplan legger opp til. Reduksjon av antall boenheter i forhold til eksisterende plan.

Tomtedelingsplan vedtatt i Kommuneplanutvalget 22.05.2019, PS 19/65
Kort beskrivelse: Tomtedelingsplan for felt B2

Mindre endring, administrativt vedtak: 30.09.2019, sak 19/11934
Kort beskrivelse: Promenaden GT trekkes inn 2 steder for å få god nok byggegrunn. Justering av boligtomtene i B2-3 og B2-1. Tomtedelingsplanen endres tilsvarende.

Mindre endring vedtatt i Kommuneplanutvalget 17.03.2021, PS 21/27
Kort beskrivelse: Pkt. 3.8: Legge til rette for 4-mannsbolig i B2-4 istedenfor rekkehus eller to-mannsbolig.

Feilretting 7.9.2021: Bestemmelsene ble vedtatt uten angitt utnyttelse. Angivelsen av utnyttelse under pkt.3. Byggeområder, ble direkte viderereført fra overordnet plan for Dyvika som ble vedtatt 26.01.2006, som en antatt feilretting. Siden de ulike arealene er mer differensiert og endret i bebyggelsesplanen, vil det ikke være riktig å videreføre utnyttelsen på denne måten. Tillatte utnyttelse vil likevel være gjeldende relatert til arealene i overordna plan, ikke arealene i bebyggelsesplanen. Utnyttelsen tas derfor ut igjen fra planbestemmelsene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 19.10.2022, sak 22/10487
Kort beskrivelse: Endre felt B 2-6 til rekkehus istedenfor blokk med parkeringsgarasje.

1	Generelt		
1.1	Disse bestemmelsene gjelder innenfor planens grenser vist på plankartet.		
1.2	Området disponeres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven av 1985, § 25, 1. ledd:		
	Byggeområder	§ 25.1 Område for boliger, fleretasjesbygg	B2-7 til B2-9
	Off. trafikkområde	§ 25.3 Kjøreveg Annet veigrunn Annet trafikkområde	T1 T2 T3
	Friområde	§ 25.4 Friområde, turvei	FT1
	Spesialområde	§ 25.6 Privat småbåtanlegg i sjø	PS1-PS2
	Fellesområder	§ 25.7 Felles parkering Felles avkjørsel Felles lekeareal	FP FA1, FA3 FL1-FL2, FL5-FL6

Området disponeres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningsloven av 2008, § 12-5: (endring vedtatt 21.03.2012)

Boligbebyggelse med tilhørende anlegg	B1-1, B1-3, B1-4 og B1-5 B2-1, B2-3, B2-4 og B2-6 BRE
Renovasjonsanlegg	f_lekeplass 1-2 og BLK
Lekeplass	veg og SKV
Veg	annen veggrunn
Annen veggrunn	f_P1, o_P2 og SPA
Parkeringsplasser	badeplass
Badeplass/-område	badeområde
Badeområde	G
Grønnstruktur	GT
Turveg	VS
Småbåthavn	

- 2 Fellesbestemmelser
- 2.1 Utgår
- 2.2 Forstøtningsmurer i området skal utformes enhetlig i naturstein, plankeforskalt betong eller lignende.
- 2.3 Hver boenhet skal disponere 1 fast parkeringsplass i et av parkeringsanleggene eller på egen grunn og i tillegg disponere 1/2 parkeringsplass til gjesteparkering.
- 2.4 Maksimal høyde planert terreng for hvert område er angitt på kart. Områdene B2-1, 3, 4 og 6 har maks høyde for gesims angitt på kart. Trapp og heis oppbygg kan tillates over gesims og mønehøyde i maksimalt 3m høyde. Tekniske installasjoner og andre mindre påbygg kan bygges over gesims og mønehøyde i maksimalt 1 m høyde.

- Takterrasser med tilhørende rekkverk, maksimalt 1m høyde og 1m inntrukket fra gesimskant, kan tillates over gesims og mønehøyde.
- 2.5 Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak.
- ~~2.6 For område med småhusbebyggelse skal det lages tomtedelingsplan. Hvis ikke annet er angitt ligger tomtegrenser i formålsgrense.~~
- 2.7 Byggegrense ligger i formålsgrense hvis ikke annet er angitt på kartet.
- 3 Bygeområder**
*
- 3.1 Område B1-1 til B1-4 skal utnyttes til leilighetsbygg i 1-2 etasjer eller eneboliger i rekke i 1-2 etasjer.
- 3.2 Sportsboder til leilighetene i område B1-1 og B1-4 kan oppføres i disse områder. I område B1-4 kan sportsboder bygges innenfor byggegrensen.
- 3.3 Område B1-5 kan brukes til oppføring av bebyggelse for felles renovasjonsbygg for boligene i område B1-1, B1-3 og B1-4.
- 3.4 Innenfor område B1-1 og B1-4 skal brannkrav mellom to innbyrdes grensende tomter ivaretas på den sørligste av disse to tomter.
- 3.5 Innenfor område B1-3 skal brannkrav mellom to innbyrdes grensende tomter ivaretas på den nord-østligste av disse to tomter.
- 3.6 Lekeplass 1 er felles lekeplass for boligene i område B1-1, B1-3 og B1-4 som lekeareal for de minste med sandkasse, huske og tilsvarende utstyr i henhold til kommunens retningslinjer.
BLK er felles lekeplass for boligene i område B2-1, B2-3, B2-4 og B2-6 som lekeareal for de minste med sandkasse, huske og tilsvarende utstyr i henhold til kommunens retningslinjer.
- 3.7 Lekeplass 2 er felles nærlekeplass for beboerne innenfor område avgrenset av bebyggelsesplan for Dyviga, med klatrestativ og sandvolleybane. Lekeplass kan benyttes i sammenheng med badestrand.
- 3.8 Område B2-1 til B2-3 kan benyttes til rekkehus og tomannsboliger i to etasjer. Område B2-4 kan benyttes til firemannsboliger i to etasjer.
Område B2-6 kan benyttes til rekkehus i tre etasjer og 11 meter gesimshøyde terreng.
- Område B2-7 til B2-9 kan benyttes til leilighetsbygg i to eller tre etasjer. Adgang kan lages fra svalgang som kan forbinde flere bygeområder.
- 3.9 Underetasjen eller deler av 1. etasje av B2-1 til B2-9 kan brukes til sportsboder, renovasjonsbygg, parkering eller andre rom eller bygningsdeler som ikke er tiltenkt varig opphold.
- 3.10 Utgår
- 3.11 Utgår
- 3.12 Underetasjen av B2-4, **B2-6** og B2-9 kan brukes til garasjeanlegg for felles parkering for leilighetene i byggeområdene B2-1 til B2-9.
- 3.13 Det kan etableres utkjøring fra garasjeanlegg i underetasjen av byggeområde B2-09 til atkomstveien T1 i planens nord-vestlige del. I forbindelse med denne atkomsten til felles parkeringen kan det etableres utvendig trapp for atkomstvei til boligens svalgang i område B2-9/ B2-8
- 3.14 I område **B2-6** / B2-7 kan det etableres gangvei i underetasjen fra SKV og FA3 til sentral trapperom og heis.
- 3.15 Utgår
- 3.16 Innenfor områdene B2-4 til og med B2-9 og område FP skal terrenget bearbeides og gi

en helhetlig og estetisk utforming.

- 3.17 Innenfor område BRE tillates oppført nødvendig anlegg for renovasjonsordning. Arealet er for boligene i B2-1, B2-3 og B2-4.

4. Offentlig trafikkområde /samferdsel:

- 4.1 Det lages offentlig kjøreveg, T1, inn til område som vist på planen. Veien avsluttes med snuhammer tilpasset lastebiler. Kjøreveiens bredde tilpasses eksisterende vei inn i området, som økes ihht rekkefølgebest. pkt 8.7.
- 4.2 Ved siden av område T1 og T3 etableres annen veigrunn T2 som vist på planen. Området kan opparbeides med lave planter, trær med 2,5 m oppstamming og/eller fast vegdekke og kan brukes til snøopplag og mulig utvidelse av veien. Høyde skal ikke overstige 0,5m over tilstøtende vegens plan.
- 4.3 Annet Trafikkområde T3 er videreføring av offentlig kjøreveg T1 til P2 hvor det avsettes parkeringsplasser til offentlig bruk.
- 4.4 Parkering f_ P1 er fellesparkering for områdene B1-1, B1-3 og B1-4 og kan brukes til gjesteparkering. Området skal opparbeides med hard vegdekke og markeringer for parkeringsplasser, hvorav minst en blir utformet med tilpasning for bevegelseshemmede.
- 4.5 Parkering o_ P2 er offentlig parkering i forbindelse med bruk av badeplass. Området skal opparbeides med hard vegdekke og markeringer for parkeringsplasser, hvorav minst 5% blir utformet med tilpasning for bevegelseshemmede.
- 4.6 Parkering SPA er for boliger i B2-4.
- 4.7 Veifyllinger skal jordslås og tilsås, eventuelt lages forstøtningsmur i naturstein.

5. Friområder

- 5.1 Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen. Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg.
- 5.2 Friområde på land, G, område i nord-østlige del av planen rundt boligbebyggelse som avslutning av turvei GT, skal være offentlig tilgjengelig.
- 5.3 Friområde, turvei, FT1; kan brukes av allmennheten til å gå fra parkeringen til offentlig sandstrand.
- 5.4 Friområde, turvei, GT; strandpromenade/turvei på brygge/flytebrygge skal forbinde badeområde med friområde i østsiden av planen og være offentlig tilgjengelig.
- 5.5 Friområde på land, badeplass, sandstrand mellom f_lekeplass 2 og badeområde i sjø. Området opparbeides i tilknytning til felles lekeareal f_lekeplass 2.
- 5.6 Friområde badeområde i sjø, badeområde, i forbindelse med strand, skal skilles fra småbåthavn i sjø med bøyer.

6 Spesialområder

- 6.1 Privat småbåtanlegg i sjø, VS tilhører eiere av bo-enhetene innenfor bebyggelsesplanen. Det kan anlegges flytebryggeanlegg med utriggere innenfor det viste område VS.
- 6.2 I område PS2 er det kun tillatt å fortøye båt langs brygge eller flytebrygge, dersom båtens bredde ikke overstiger 3,0 meter. PS2 blir oppdelt og delene tilvises boligeiendommene eller leilighetene som ligger ved siden av.

7 Fellesområder

- 7.1 Fellesområder er felles for boliger og leilighetene i områdene B1 og B2, hvis ikke annet er angitt.

- 7.2 Felles parkering i områdene FP, o_P2, f_P1, ~~B2-6~~ og B2-9, skal opparbeides med hardt vegdekke og markering for minst 1,5 parkeringsplasser per boenhet, hvorav minst 5% blir utformet med tilpasning for bevegelseshemmede.
- 7.3 Innenfor området for felles avkjørsel FA1, FA3, SKV skal det etableres vendehammer for utryknings- og renovasjonskjøretøy som tegnet på kartet.
- 7.4 Felles lekeareal FL1 og FL5 -FL6 er felles for de leiligheter som har maksimalt 50 m avstand til disse som lekeareal for de minste med sandkasse, huske og tilsvarende utstyr i henhold til kommunens retningslinjer.
BLK er felles lekeplass for boligene i område B2-1, B2-3, B2-4 og B2-6 som lekeareal for de minste med sandkasse, huske og tilsvarende utstyr i henhold til kommunens retningslinjer.
- 7.5 Området f_lekeplass 2 skal benyttes som nærlekeplass. Arealet benyttes i sammenheng med badestrand.
- 8 Rekkefølgebestemmelser**
- 8.1 Fellesarealer og tekniske anlegg, herunder felles postkassestativ og anlegg for renovasjonsinnsamling skal opparbeides og ferdigstilles før første bolig/leilighet i tilhørende område eller delområde kan tas i bruk.
- 8.2 Innenfor område for felles avkjørsel skal vendehammer og snusirkel, dimensjonert for utryknings og renovasjonskjøretøy være etablert før første leilighet/bolig i tilhørende delområde kan tas i bruk.
- 8.3 Felles avkjørsel, felles parkering og felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før boliger/leiligheter i tilhørende delområde kan tas i bruk. **Lek FL5 og 6 er knyttet opp mot B2-7, 8 og 9.**
- 8.4 Lekeareal som grendelekeplass og nærlekeplass for område B2, etableres i friområde F1 i overordende reguleringsplan for Dyvika, vedtatt 21.01.2006 før første bolig i B2-7, 8 eller 9 kan tas i bruk.
- 8.5 Høyspentlinje legges i bakken før områdene B1 og B2 kan tas i bruk.
- 8.6 Offentlig trafikkområde i bebyggelsesplanen må være ferdig opparbeidet før området kan tas i bruk.
- 8.7 Atkomstveien mellom plangrensen og nærmeste veikryss utbedres i hht overordnet plan, Reguleringsplan for Dyvika, vedtatt 21.01.2006, før området tas i bruk.
- ~~8.8 Godkjent tomteplan må foreligge for byggeområde med småhusbebyggelse før byggetillatelse for tiltak innenfor dette område kan gis.~~

Arendal, 04.06.2009

Nora Moberg Lillegaard
Saksbehandler

Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no

Dyvigodden 102

Nabolaget Vestre Saltrød/Alvika - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Dyvika Linje 101, N101	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	8 min 5 km
Kristiansand Kjevik	55 min

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	5 min 3.2 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	7 min 4.4 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Eydehavn skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	8 min 5.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Krøgenes	14 min
Recharge Meny Krøgenes	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

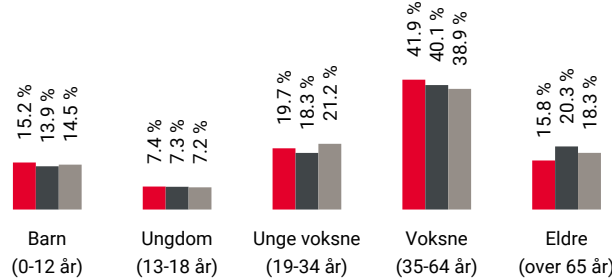
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Saltrød/Alvika	916	432
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år) 20 barn	4 min 2.4 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 2.8 km
Drømmevika naturbarnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	17 min 1.2 km
Kiwi Krøgenes	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



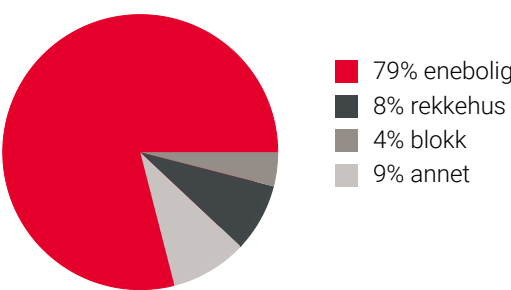
Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

Saltrødbukta 1 Nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	3 min 2.2 km
Enghaven Ballspill, sandvolleyball	4 min 2.5 km
Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	16 min
Nr1 Fitness Arendal	17 min

Boligmasse



«Jeg og min familie trives veldig godt her i Allvika på grunn av alle de fine naboene vi har og samholdet :-)»

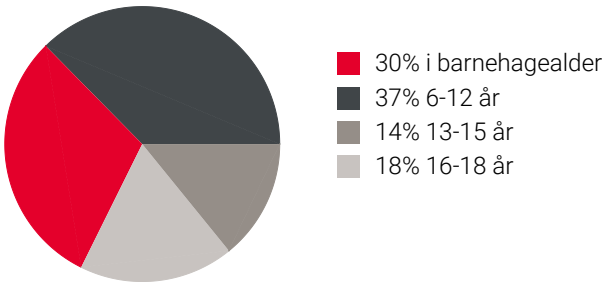
Sitat fra en lokalkjent



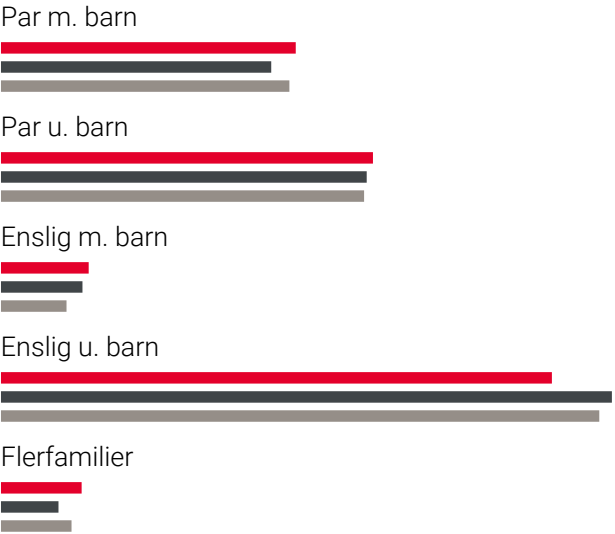
Varer/Tjenester

Saltrød Senter	5 min
Apotek 1 Krøgenes	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



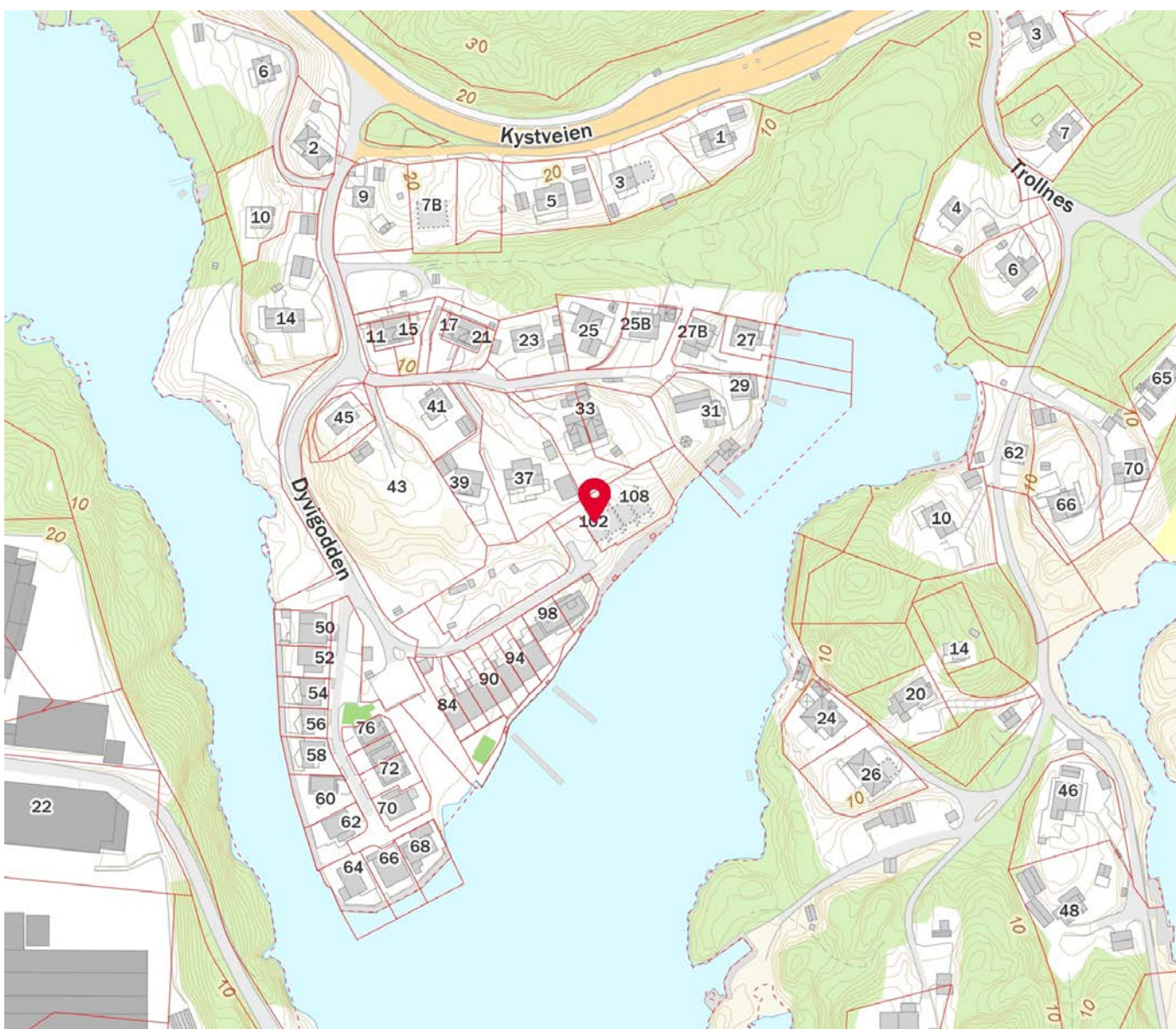
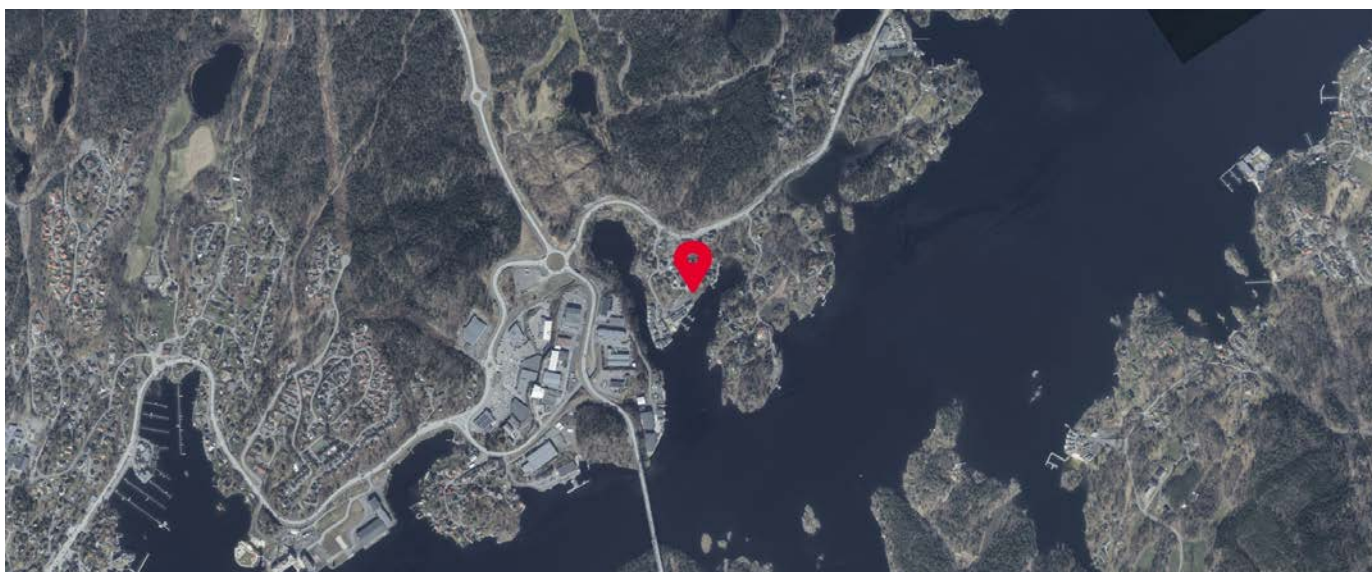
0%	44%
Vestre Saltrød/Alvika	
Arendal	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024