

aktiv.





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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 6 333 850,-
Selger: Knut Olav Breimyr

Salgsobjekt: Enebolig (kjedet)
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 129/139 kvm
Tomtstr.: 345.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1187
Oppdragsnr.: 1409250165

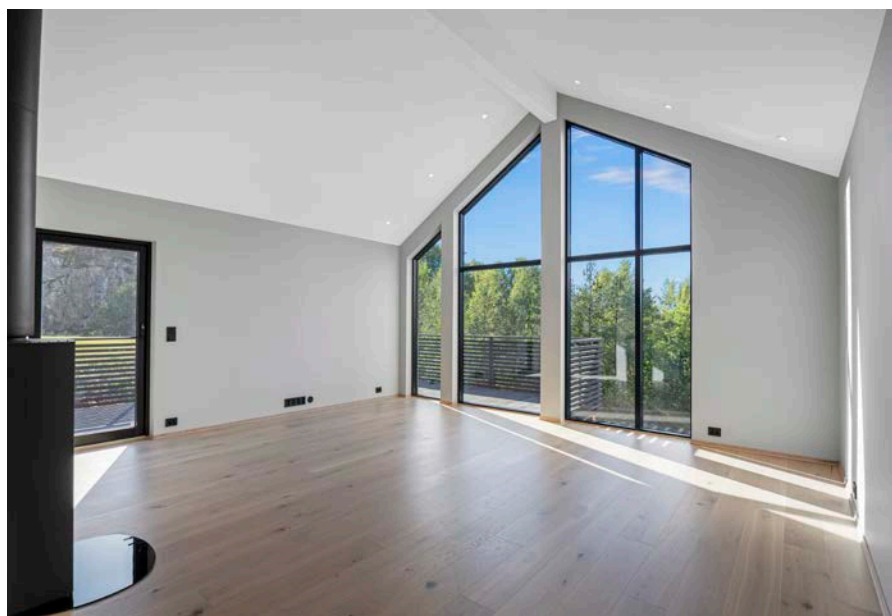
Kirkelia, Hisøy - Nyoppført bolig på solrik hjørnetomt - Innflyttingsklart med opparbeidet tomt - Carpor

Boligen ligger høyt, fritt og solrikt med syd- og vestvendt belliggende med meget gode solforhold og fint utsyn til områdene rundt. Pent opparbeidet tomt med hage med plen og stor, solrik sydvestvendt terrasse med utsyn til områdene rundt.

Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy.

Helt nyoppført og innholdsrik enebolig som ikke er tatt i bruk. Boligen har gjennomgående meget god standard, er innflyttingsklar for ny eier og er helt nøkkelferdig både inn- og utvendig. Boligen har et moderne og tidsriktig uttrykk med arealeffektive løsninger.

Bolig med carport over 2 etasjer, 3 soverom, bad, gjestetoalett og separat vaskerom. Hovedetasje er gjennomgående, lys og luftig med røstet tak, store vindusflater og peisovn. Tilhørende carport og utvendig bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	40
Energiattest	43
Kommunale opplysninger	46
Nabolagsprofil	62
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 m² Gang, bad/wc, 3 soverom, vaskerom.

BRA-e: 10 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entrè/vindfang, gjestetoalett, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

345.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og heller, samt hekk på nedre plan. Ved inngangsparti er det gårdstun med belegningsstein, gjesteparkering og carport. I tillegg er det stor, sydvestvendt terrasse med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Eiendommen har også andel i fellestomt med gjesteparkering.

Beliggenhet

Boligen ligger høyt, fritt og solrikt med syd- og vestvendt beliggende med meget gode solforhold og fint utsyn til områdene rundt. Pent opparbeidet tomt med hage med plen og stor sydvestvendt terrasse med utsyn til områdene rundt.

Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy. Her det det flotte turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Det er kun 5 minutters kjøretid til Arendal sentrum hvor man finner alt av fasiliteter. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved. Her er det jevnlig bussforbindelse til sentrum. Nær dagligvarebutikker med langåpent samt post i butikk. Gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flere barnehager i nærområdet.

Hisøy har også eget Legesenter og lokal pub i Kolbjørnsvik. Her går det også ferge til sentrum med flere avganger i timen.

Adkomst

Adkomst: Fra Arendal mot Hisøy. Ta inn ved rundkjøring mot Hisøy kirke. Ta deretter til venstre i neste kryss ved kirken, følg mot venstre (Kirkeveien) til rundkjøring. Følg Kirkeveien videre og ta første avkjørsel på høyre hånd (Kirkelia). Eiendommen ligger på høyre hånd, øverst i feltet.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over 2 plan med carport og utvendig bod.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole. AIS (Arendal internasjonale skole) ligger også i umiddelbar nærhet. Det er flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse like ved.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Arealrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i kjede (ende). Kirkelia 30 vil bli oppført med felles vegg mot denne eiendom med bod og eventuelt parkering/carport. Kirkelia Yttervegger i bindingsverk med gran kledning overflatebehandlet med 2 strøk Trebit dekkbeis med farge Lav Grå med sort brytningsparti. Tak av typen prefabrikkerte taksperrer med synlige mønedrager, 300 mm isolasjon og tekking med Skarpnes takstein flat fjell-grå. Terrasse med impregnert dekke og spilrekker. Vinduer og dører i malt utførelse med samme farge inn- og utvendig. Elektrisk anlegg i.h.t. NEK 400 med sikringsskap i utvendig bod, automatsikringer og overbelastningsvern.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen er helt nyoppført og har ikke vært bebodd.

Innhold

Innholdsrik, helt nyoppført bolig over 2 etasjer. Ved inngangsparti er det delvis overbygget og Tak over trapp til hagen mellom carpot og bolig.

Hovedetasje: Vindfang/entrè, gjestetoalett, stort familiekjøkken/allrom med god spiseplass og romdeler mot stuen, stue med utgang terrasse.

Underetasje: Gang, bad/wc, vaskerom, 3 soverom. Utgang til hagen fra underetasjen.

Utvendig bod.

Standard

Helt nyoppført og innholdsrik enebolig som ikke er tatt i bruk. Boligen har gjennomgående meget god standard , er innflyttingsklar for ny eier og er helt nøkkelferdig både inn- og utvendig. Boligen har et moderne og tidsriktig uttrykk med arealeffektive løsninger.

Innvendig er det gjennomgående bruk av parkett og fliser i alle beboelsesrom. Vegger og tak er pusset og malt med gjennomgående bruk av tidsriktige nøytrale farger.

Hovedetasjen har en fantastisk romfølelse med en stor, gjennomgående stue og kjøkken, praktisk adskilt med romdeler og takoppløft med store vindusflater og mye naturlig lys. Her er to romslige avdelinger med stort kjøkken med god spiseplass og en romslig stue med peisovn og utgang vestvendt terrasse.

Kjøkkenet er i malt, slett utførelse og har integrerte hvitevarer med keramisk topp med BORA løsning, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- / frysenskap.

Hovedbadet er delikat med store gulv- og veggfliser, dusjhjørne i sort utførelse samt dobbel servantinnredning med sorte armaturer og tilhørende veggspil med lys. Det er eget vaskerom med fliser på gulv og fast innredning med benk, servant og plass for vaskemaskin. På hovedplanet er det gjestetoalett med fliselagt gulv, vegghengt toalett og servantinnredning. Alle våtrom har varmekabler i gulv.

Boligen har utstrakt bruk av downlights. Vaskerom har varmtvannstank, vannmåler og balansert ventilasjonsanlegg. I tillegg er det en stor utvendig bod med tilkomst fra hage eller trapp.

Det foreligger ikke tilstandsrapport da boligen er helt nyoppført og ikke er tatt i bruk. Boligen er oppført etter nyeste byggeforskrift (TEK 17).

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er klargjort for fibertilknytning.

Parkering

Parkering på egen tomt med carport og gjesteparkering. Det er også gjesteparkering på fellesområdet.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i vindfang, wc, bad, vaskerom. Peisovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Foreligger ikke da eiendommen ikke har vært bebodd.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 19 253

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert for 2025 da fakturering ikke er igangsatt. Eiendommen har vannmåler og vil betale vannavgift i.h.t. eget forbruk.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Eiendomsskatt vil først bli beregnet og fakturert i januar 2026.

Info formuesverdi

Formesverdi er ikke fastsatt (nyoppført bolig). 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 Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Eventuelle brøyteutgifter felles adkomstvei og fellesareal.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1187 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/305/1187:

23.05.1876 - Dokumentnr: 910004 - Utskifting

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1957 - Dokumentnr: 312 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1975 - Dokumentnr: 4305 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Aust- Agder Kraftverk

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1977 - Dokumentnr: 2038 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1980 - Dokumentnr: 5025 - Skjønn

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1982 - Dokumentnr: 3240 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:759

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1983 - Dokumentnr: 3960 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2008 - Dokumentnr: 278492 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1199757 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:759
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2017 - Dokumentnr: 55170 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel over eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2017 - Dokumentnr: 55214 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2024 - Dokumentnr: 1696780 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1162

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig 5 (Kirkelia 32) datert 19.06.2025. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Ferdigstillelse av resterende boliger i BK2. Ferdigattest vil først bli fremlagt når alle boligene er oppført.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat, felles adkomtsvei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Kirkeveien 137 vedtatt 26.03.2015, sist revidert 24.04.2017. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse. Det gjenstår bygging av eneboliger i kjede, Kirkelia 28 - 30 og Kirkelia 36 - 40. Reguleringsbygg omfatter også oppføring av leilighetsbygg med anslått 17 leiligheter på tomten mot nord.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag kr. 1.700.000,-))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

43 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 333 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 349 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 352 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Meglerprovisjon: kr. 45.000,-

Grunnpakke: kr. 18.750,-

Tilrettelegging: kr. 7.900,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk eiendomsregister m.v. kr. 4.389,-
Drone: kr. 2.000,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

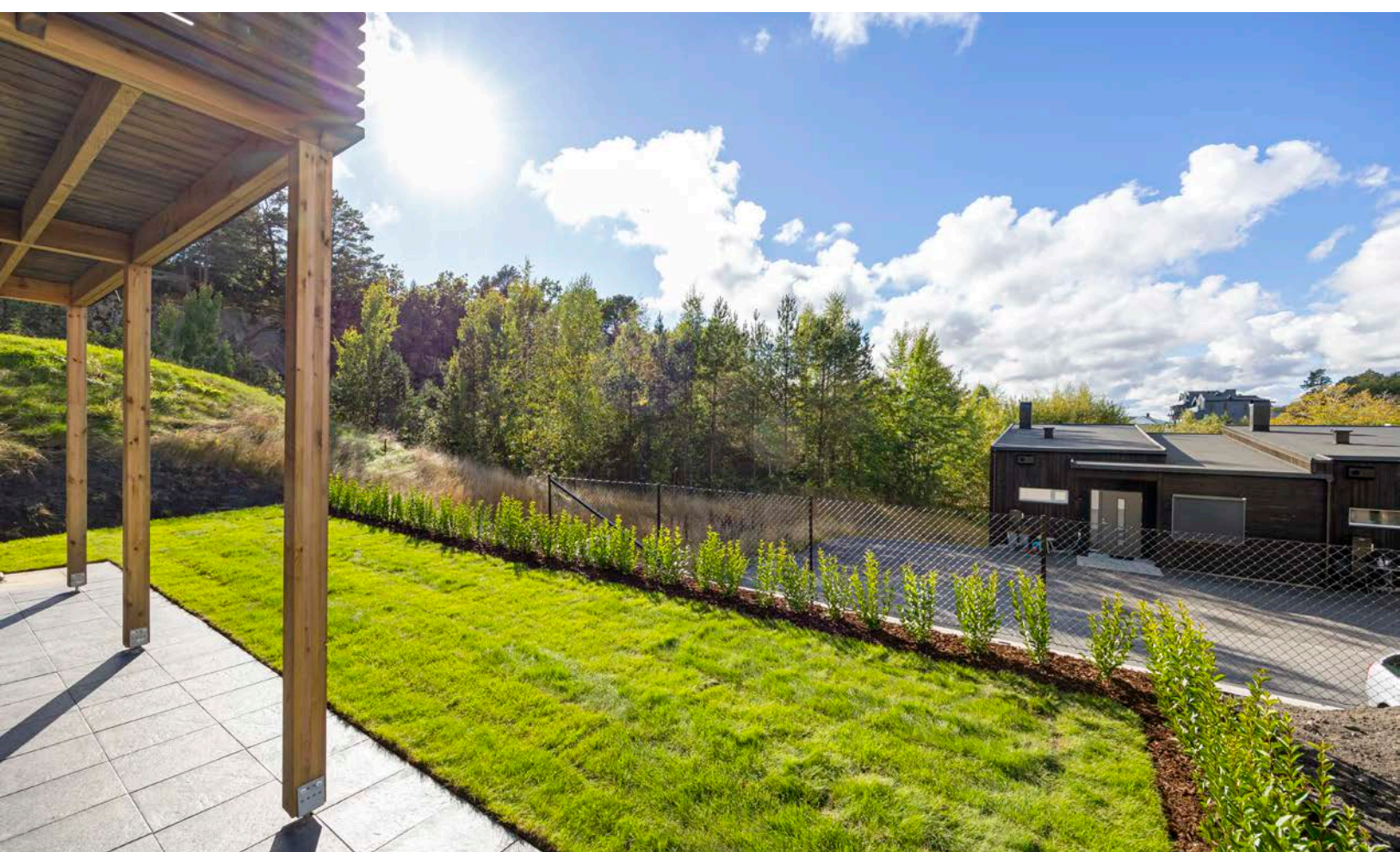
Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

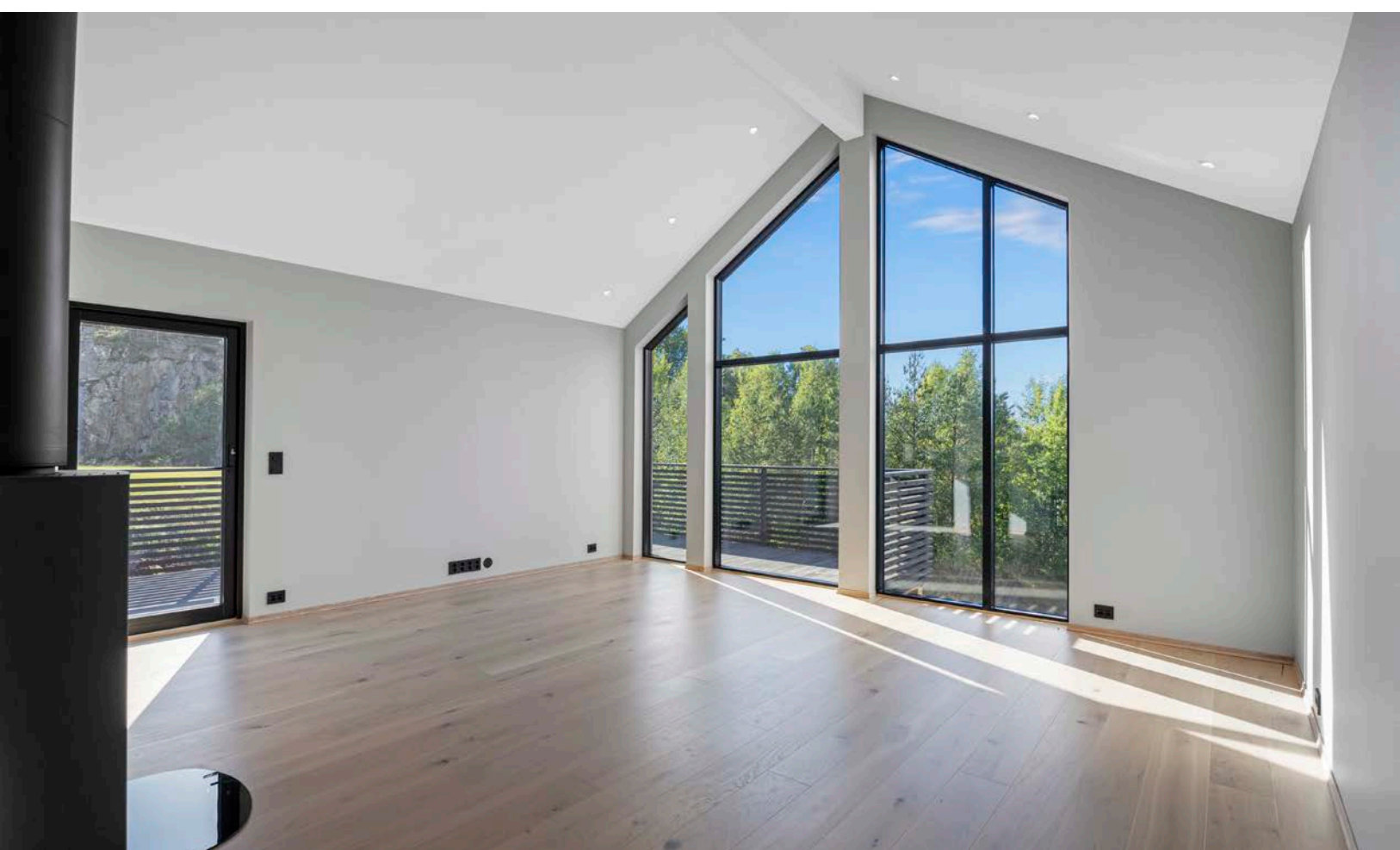
Oppdragstaker

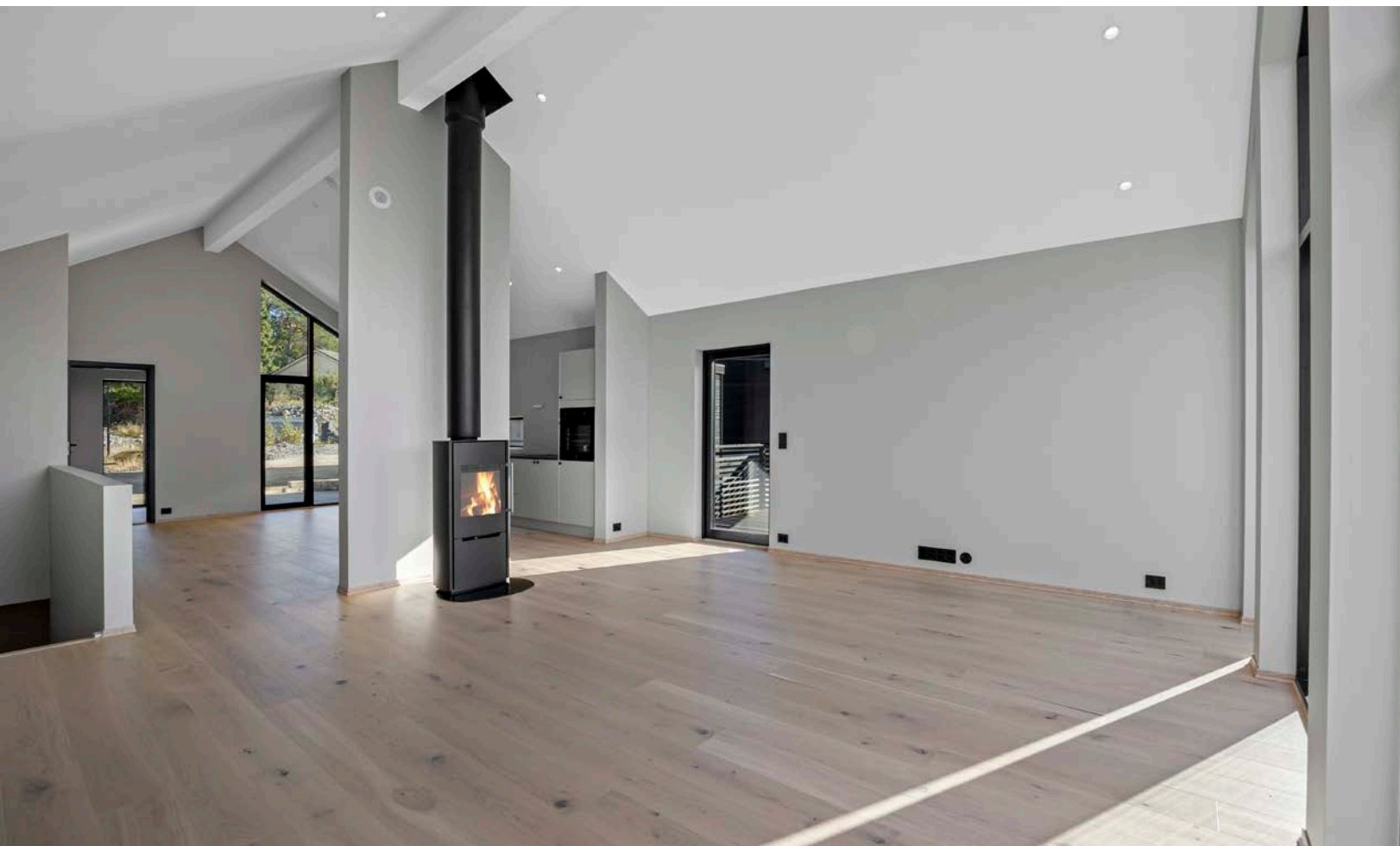
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

02.10.2025



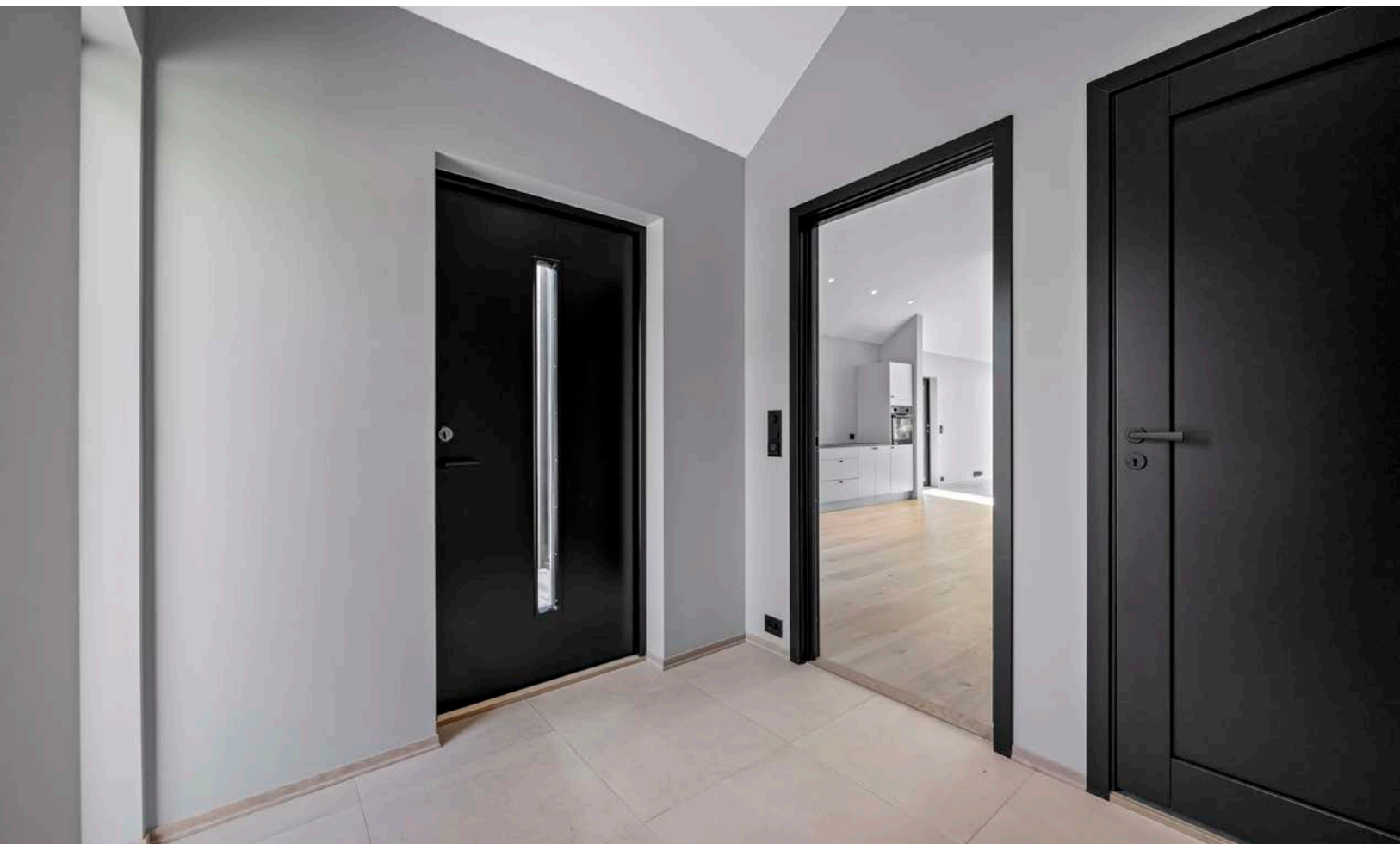




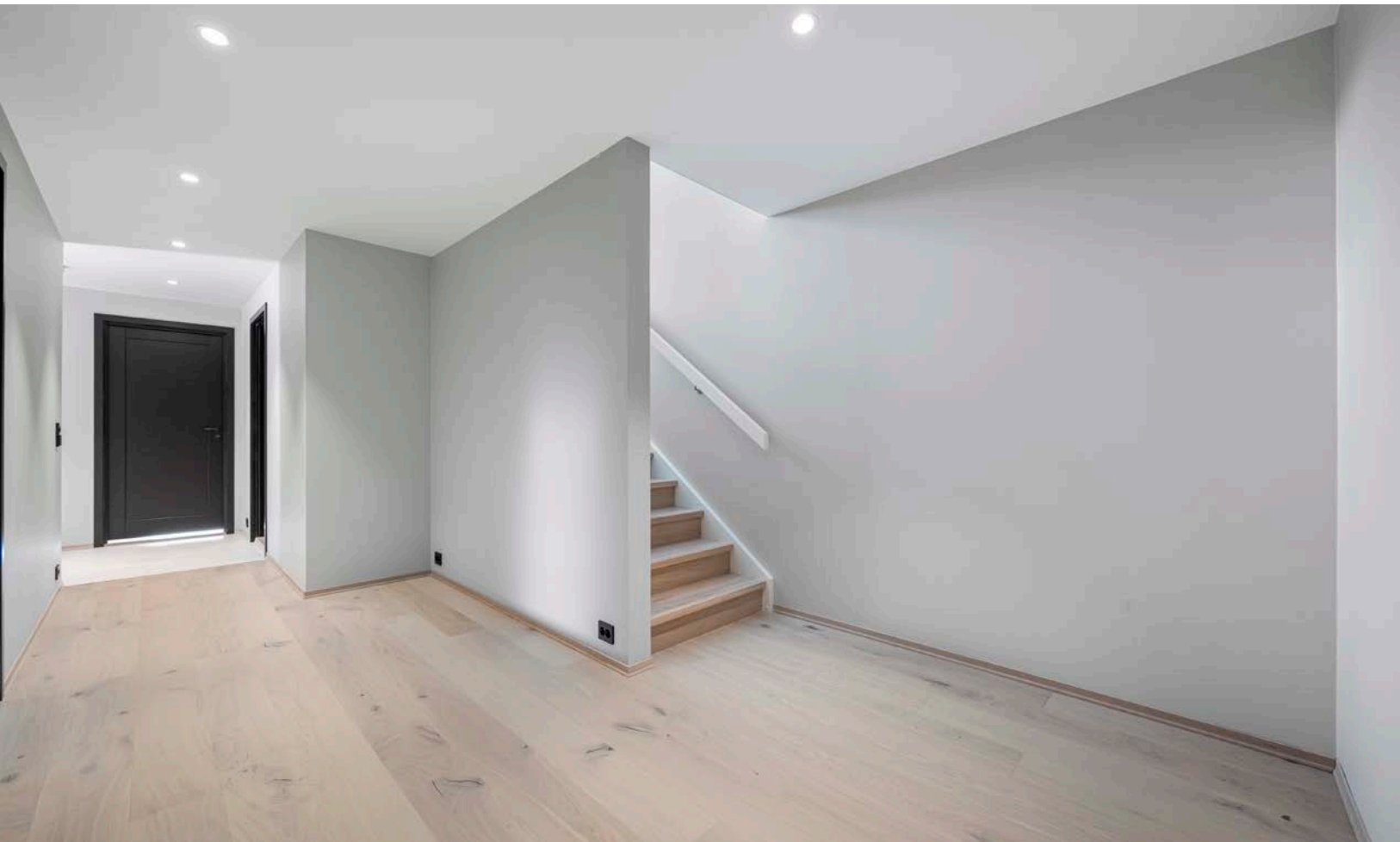




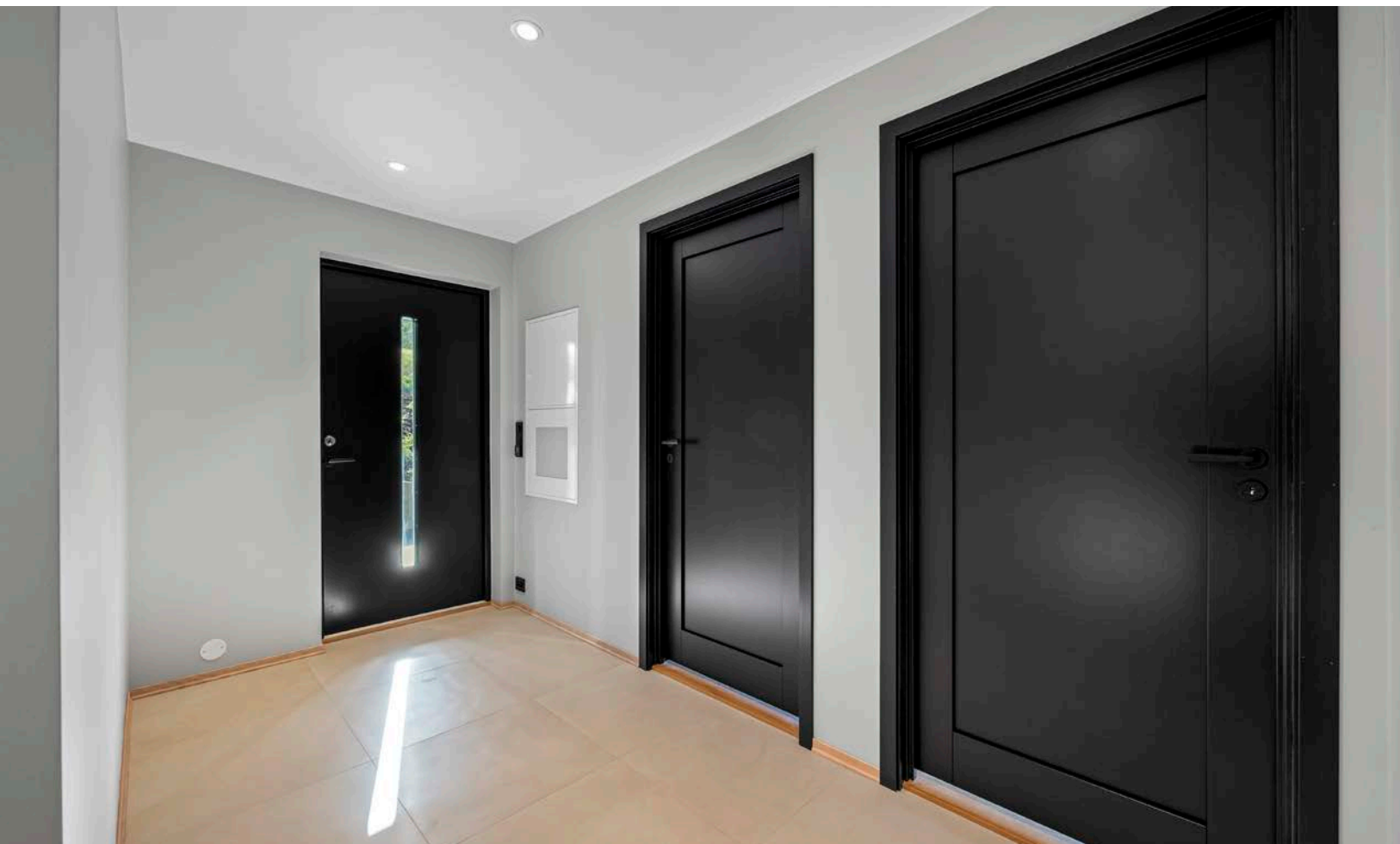


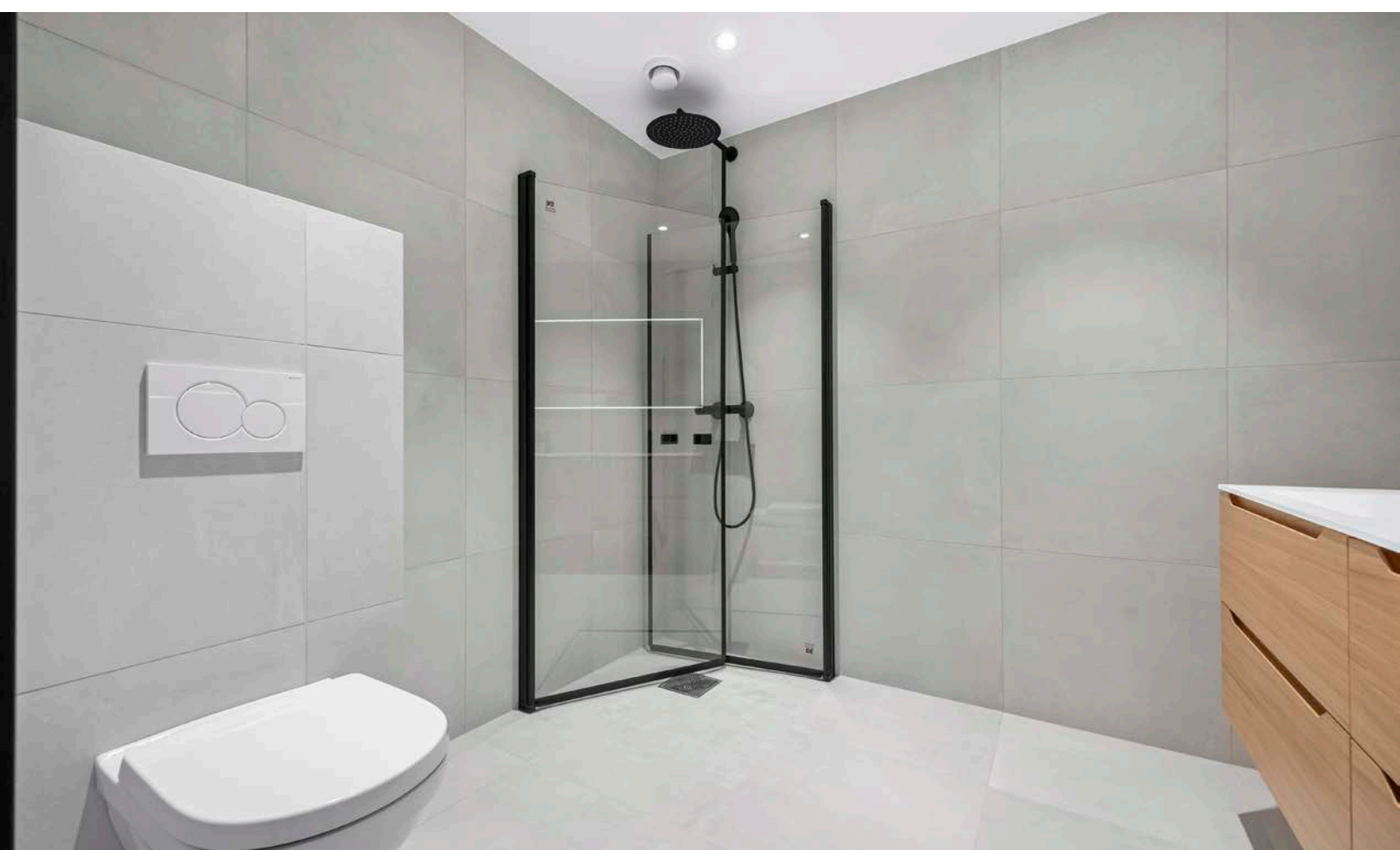




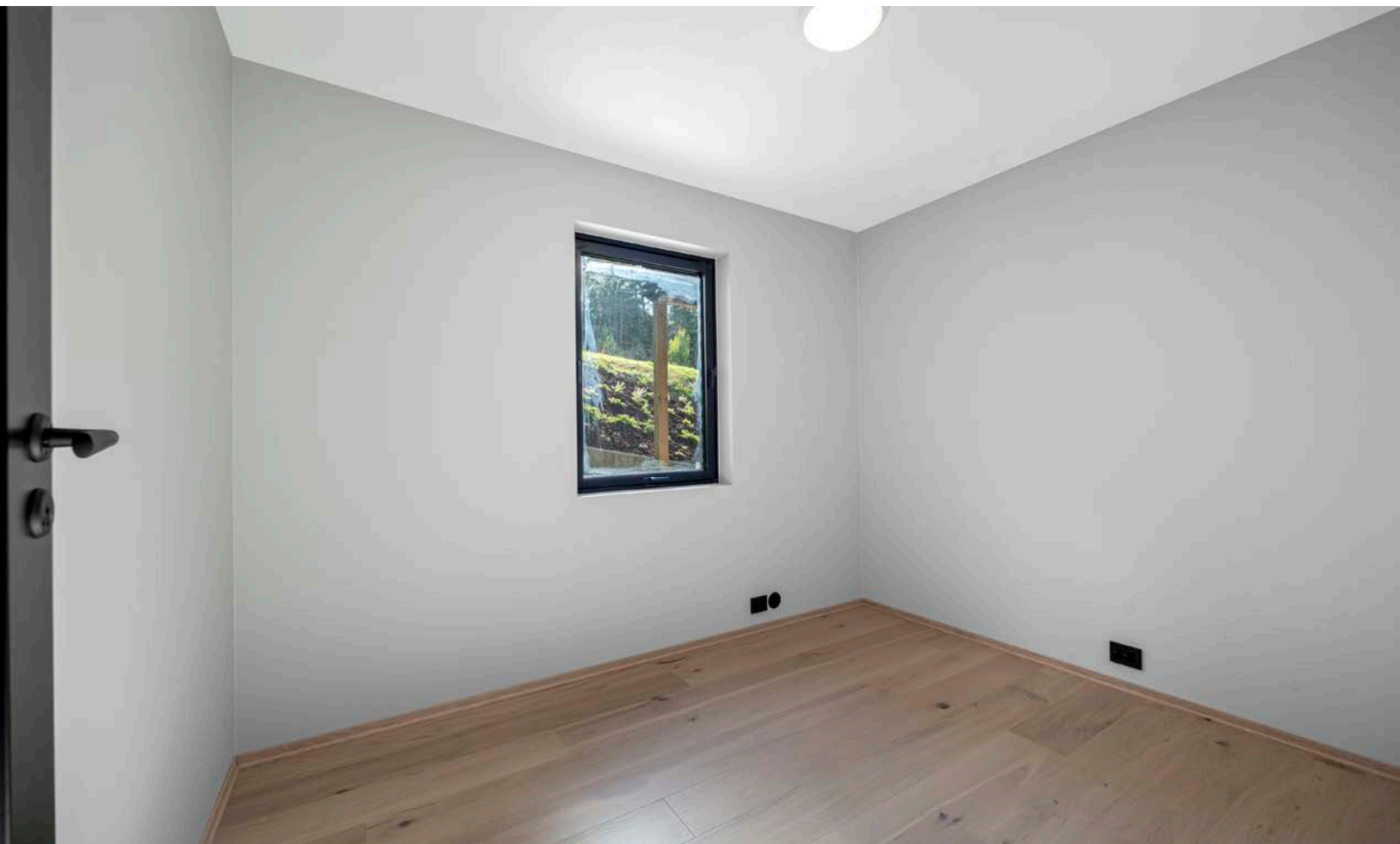






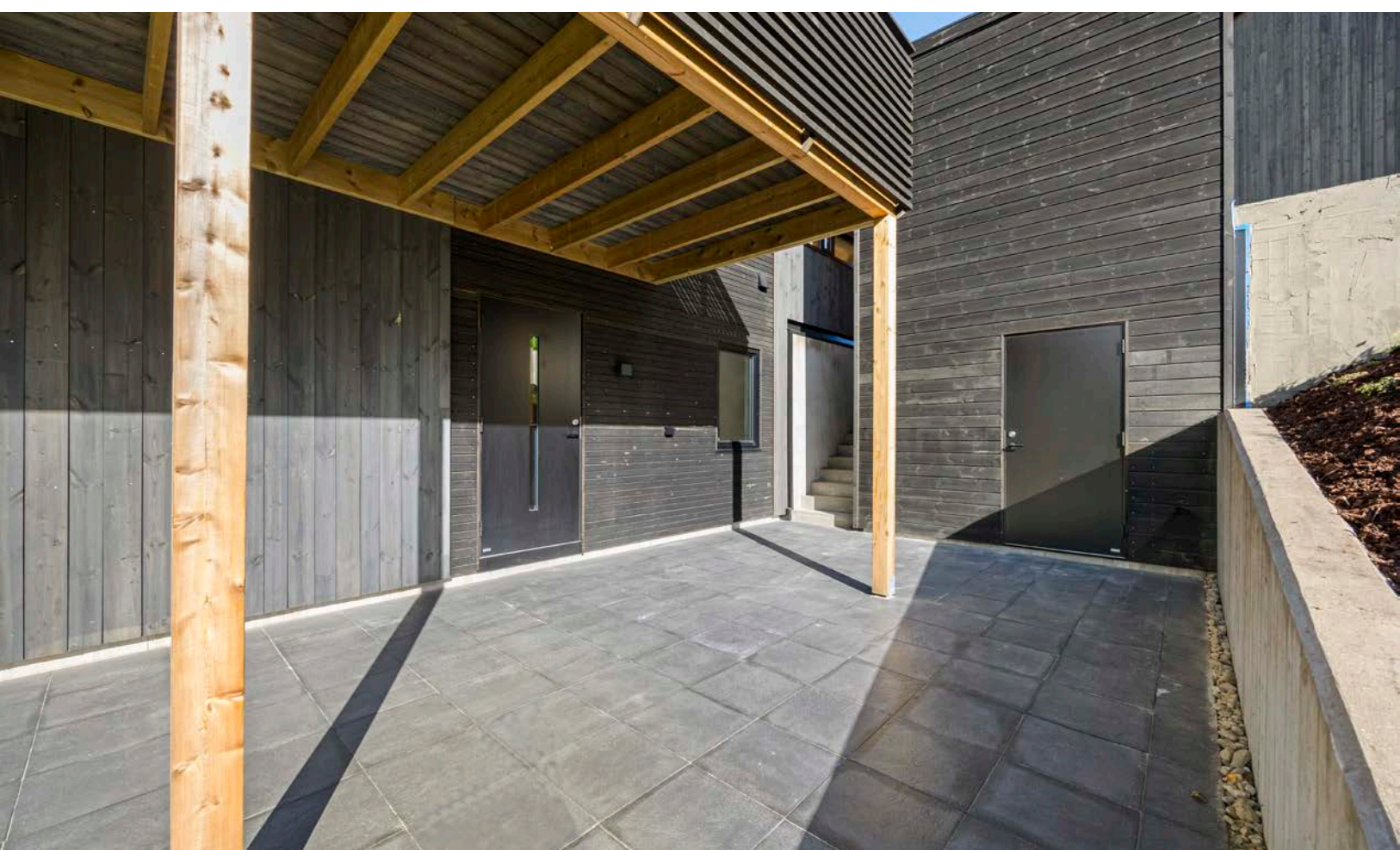
















2. ETASJE



1. ETASJE

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Arealrapport

Kirkelia 32

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 1187



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 976452

Opprettet: 28.08.2025

Utskrift: 28.08.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Rapporten

Rapporten viser arealer iht. NS 3940.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Kirkelia 32

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1187

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 28.08.2025
Utskrift: 28.08.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as

Rekvirert dato: 26.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 27.08.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kirkelia 32, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
305	1187

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Knut Olav Breimyr
Arild Dale Kjempekjenn

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2025



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	61	10	
1. etasje	68		23
Sum:	129	10	23
Sum BRA:	139		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, bad, 3 soverom, vaskerom. BRA-e: Utvendig bod.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, WC, stue, kjøkken.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 139m².

P- rom: 129m².

S- rom: 10m².

Signatur

Signatur

Rykene - 28.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250165	
Selger 1 navn	
Knut Olav Breimyr	
Gateadresse	
Kirkelia 32	
Poststed	Postnr
HIS	4817
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250165

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Olav Breimyr	6b204443c8043d1ef12153 4c1680693a965ed4ef	26.08.2025 12:18:01 UTC	Signer authenticated by One time code

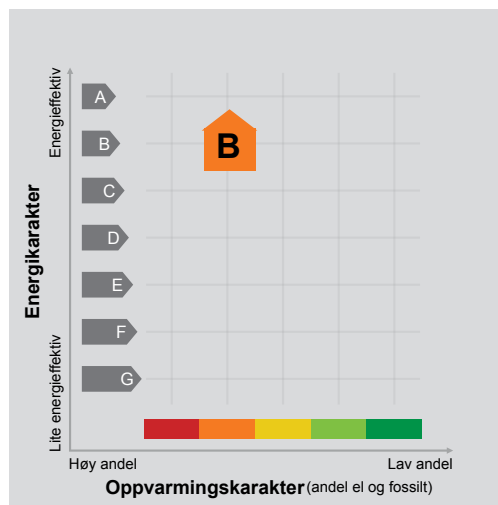
Document reference: 1409250165

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkelia 32
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	1187
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301073638
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175558
Dato	02.10.2025



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

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

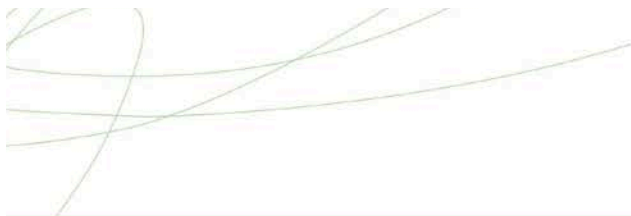
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 139
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	1187	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kirkelia 32,4817 His					Dato:	27.08.25 meo
Beregnet areal:	345,8 m ²						
Bygningstype:	Kjede/Atriumhus						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Eiendommen fikk innvilget midlertidig brukstillatelse den 19.06.25, derfor er ikke grunnlaget for kommunale eiendomsgebyr for 2025 tilgjengelig pr. dags dato. Videre vil tinglyst hjemmelshaver motta en faktura i september 2025 som gjelder fra perioden 19.juni og ut september mnd.

Eiendomsskatten vil først bli fakturert i januar 2026.

Ved spørsmål om dette, ta kontakt med eiendomsgebyr avdelingen i Arendal kommune.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.

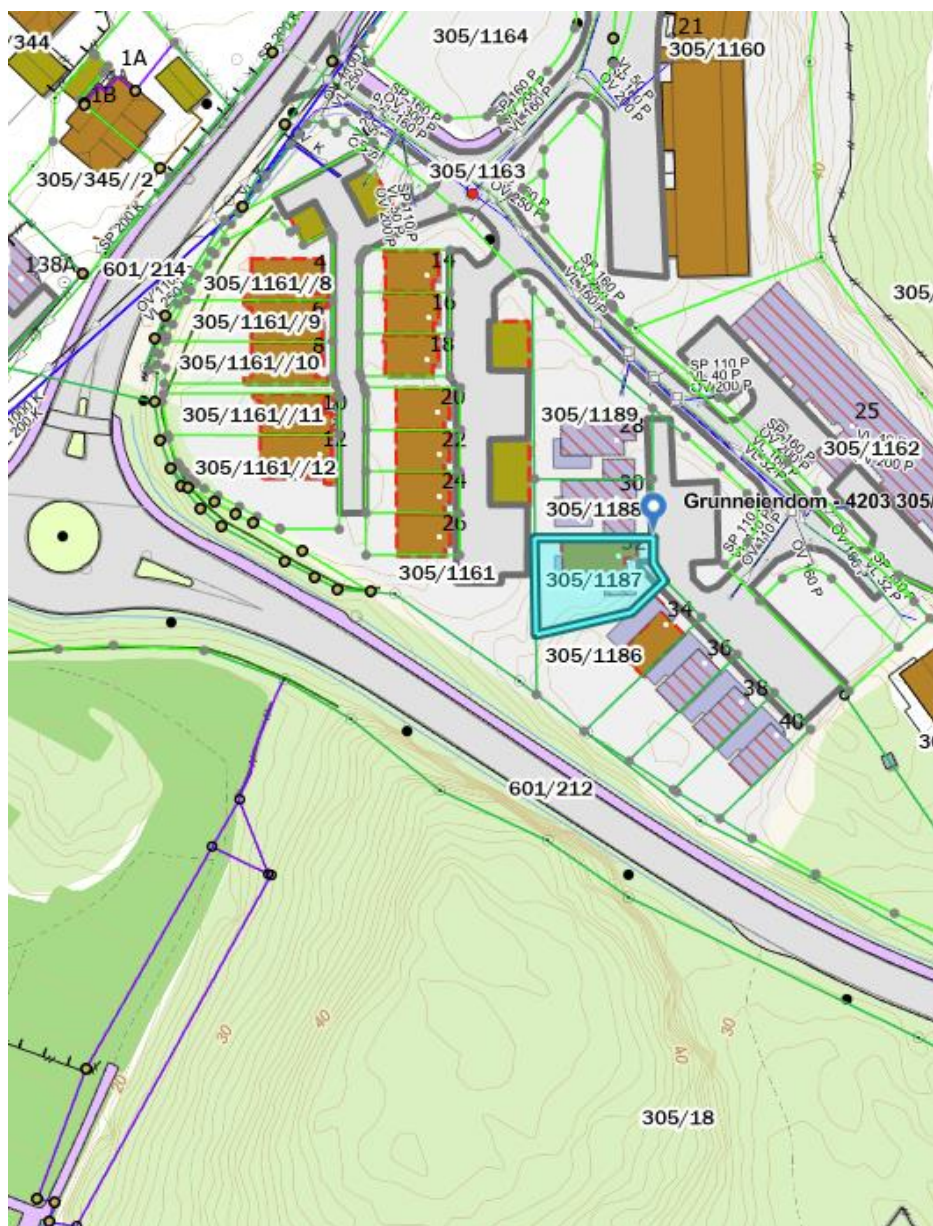
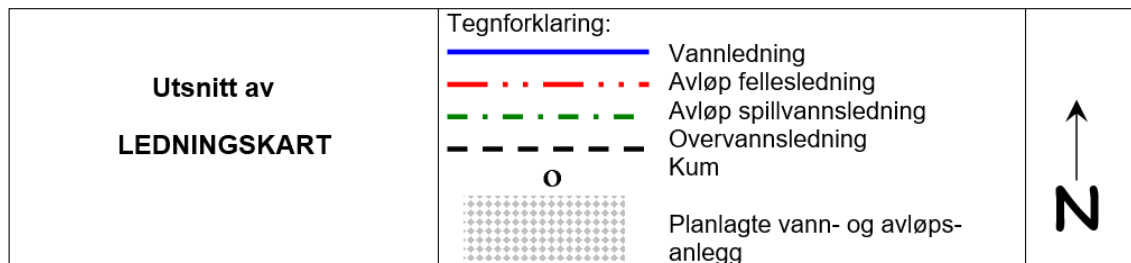
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

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

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

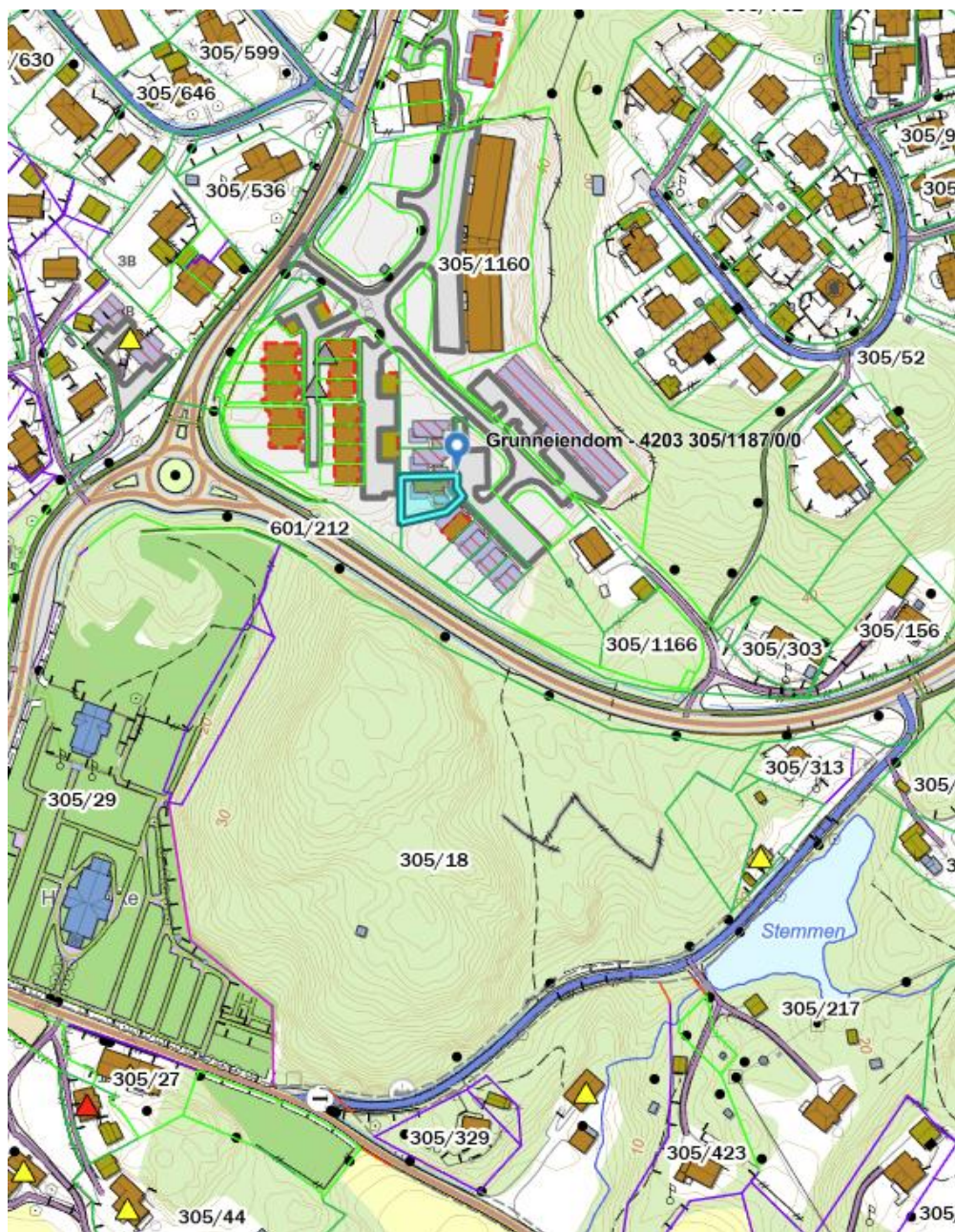
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

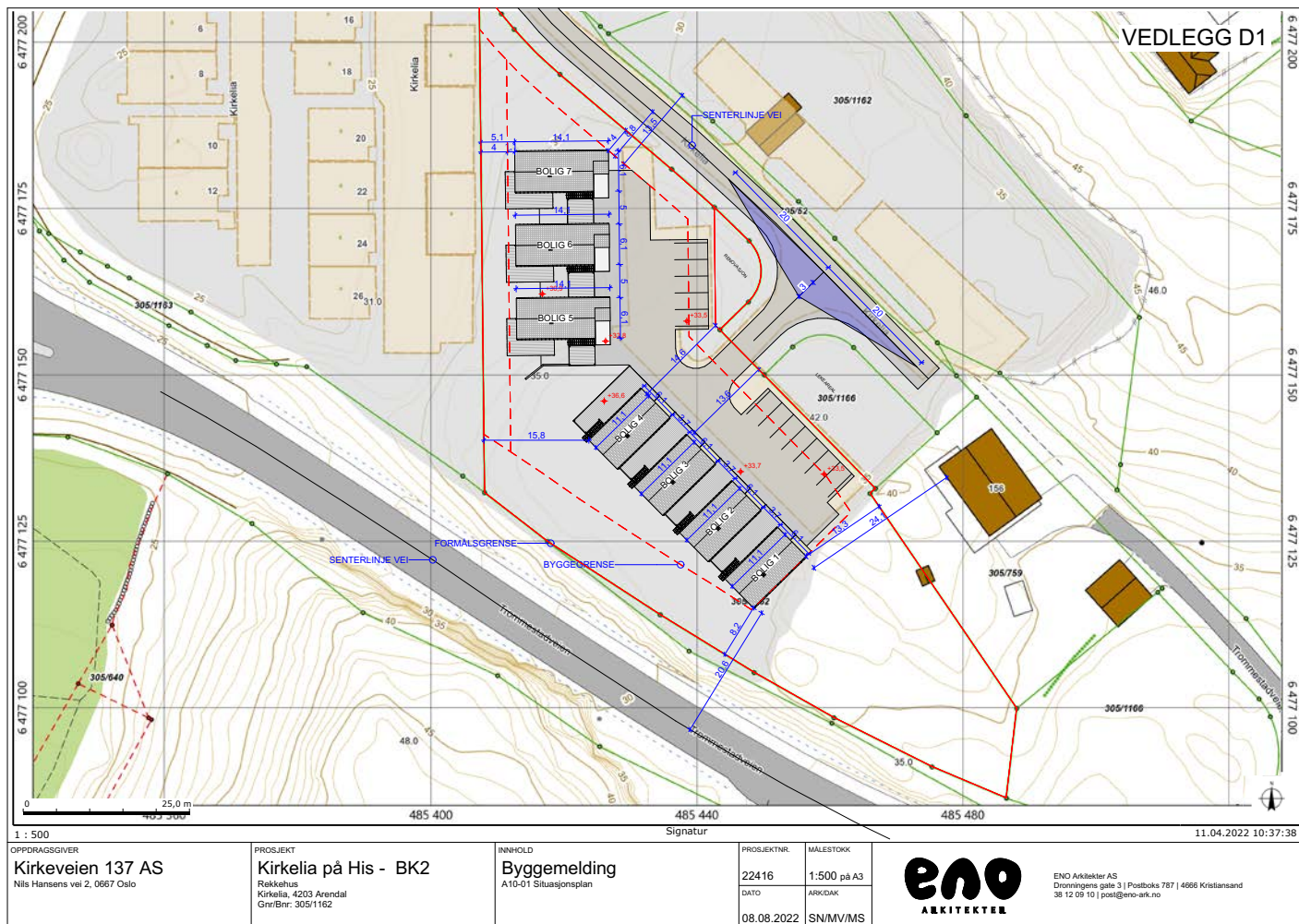


Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg ---- Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg ---- Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg ---- Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 ---- Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig





Arendal kommune Byggesak (S)

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler
Atle Sørensen

Saksnummer
BYGG-24/00555
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
19.06.2025

Midlertidig brukstillatelse 2 - 305/1162/0/0 - Kirkeveien HIS BK2

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 305 / 1162 / 0 / 0
Ansvarlig søker: REN Arkitektur AS
Tiltakshaver: KIRKEVEIEN 137 AS
Tiltak: Oppføring av syv boliger i rekke og to frittliggende carporter

VEDTAK:

Det gis midlertidig brukstillatelse for del av tiltak godkjent i rammetillatelse 13.06.22. Det gis i denne omgang brukstillatelse for bolig 5.

Gjenstående arbeid skal være ferdigstilt og søknad om ferdigattest være fremmet innen 17.06.26.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 4.400,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 18.06.25.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1 tredje ledd. Der det kreves

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

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

gjennomføringsplan, jf. § 5-3, skal denne vedlegges søknaden om midlertidig brukstillatelse, jf. bestemmelsens fjerde ledd.

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse for det som i søknaden er betegnet bolig 5. Det gjenstår ikke arbeider knyttet til denne boligen.

Følgende arbeider oppgis å gjenstå for resten av tiltaket:

- Bolig 1-3 og 6-7

Søker har bekreftet at byggverket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å tas i bruk. Det er oppgitt i søknaden at det vil bli søkt om ferdigattest innen 18.06.25.

Det er inngitt oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at relevante fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger når gjelder boligen det nå søkes om midlertidig brukstillatelse for.

Søker har vist til forrige søknad om midlertidig brukstillatelse der det ble redegjort for planens rekkefølgekrav. Rekkefølgekravene er i det vesentligste oppfylt. Det opplyses at en tørrsteinsmur ved område BK5 ikke kan ferdigstilles før BK5 A og B er etablert. Kommunen finner dette i orden.

Det opplyses videre at Agder Renovasjon har bestemt at område o_PR1 skal dekke renovasjonen for hele planområdet. Øvrige renovasjonsområder blir da ikke opparbeidet/etablert. Det foreligger uttalelse fra Agder Renovasjon vedrørende planlagte renovasjonsløsning.

Kommunen har i annen sak i området lagt til grunn den fellesløsningen som Agder Renovasjon har skissert, og har følgelig akseptert at planens rekkefølgekrav til opparbeidelse av fellesområder ikke oppfylles fullt ut. Kommunen legger tilsvarende til grunn i denne saken.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd at kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Den boligen det nå søkes midlertidig brukstillatelse for er i sin helhet er ferdigstilt. Kommunen finner da å kunne godkjenne midlertidig brukstillatelse for denne, jf. pbl § 21-10 tredje ledd og SAK10 § 8-1.

Frist for ferdigstilling settes til 18.06.25. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen vil det kunne bli gitt pålegg om ferdigstilling, jf. pbl § 21-10 tredje ledd, siste setning og kapittel 32.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Atle Sørensen
Seniorrådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: KIRKEVEIEN 137 AS



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	1187	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kirkelia 32, 4817 His					Dato:	27.08.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-6	Kirkeveien 137, His <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	26.03.2015

Formål:
Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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/>

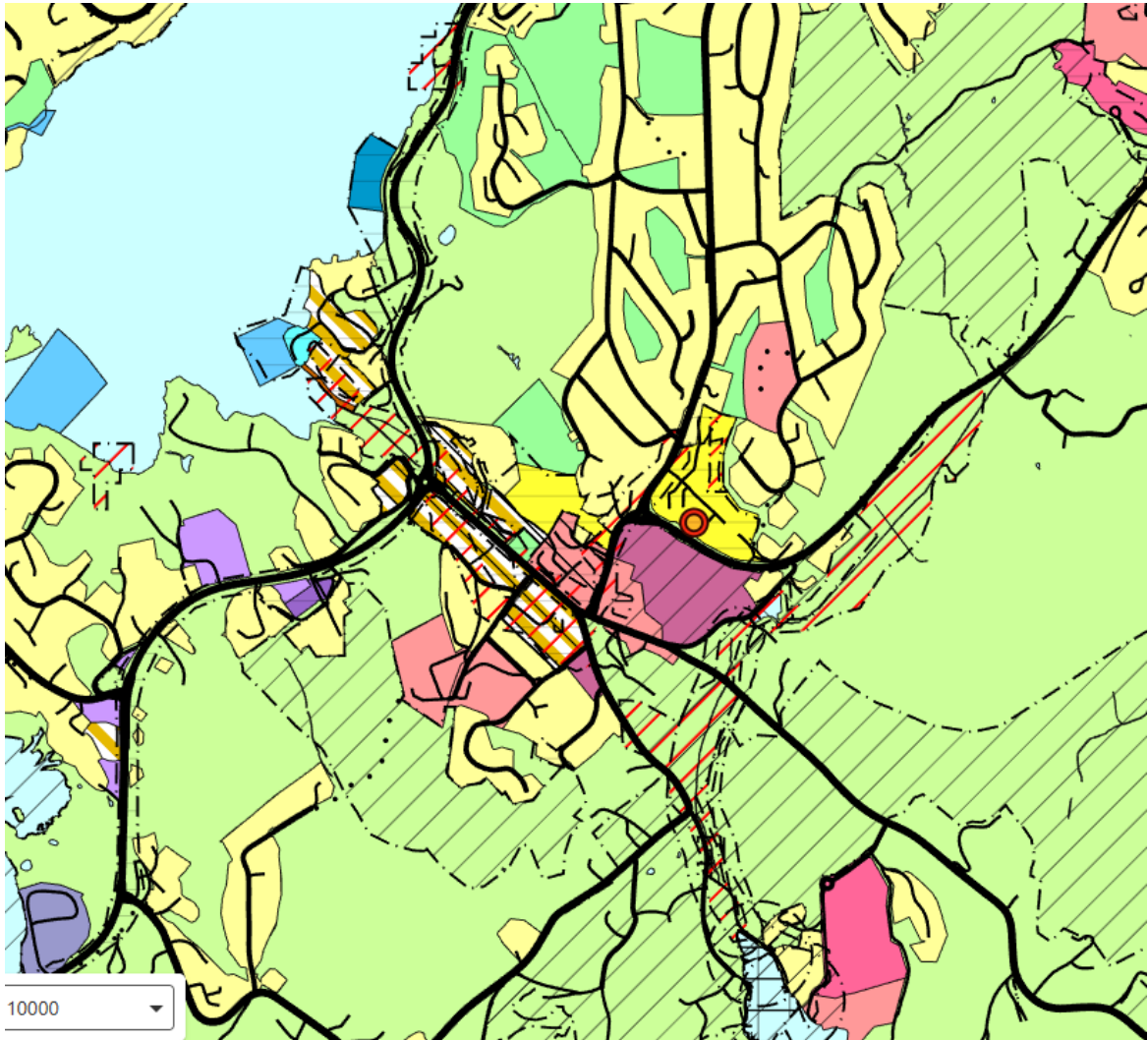


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

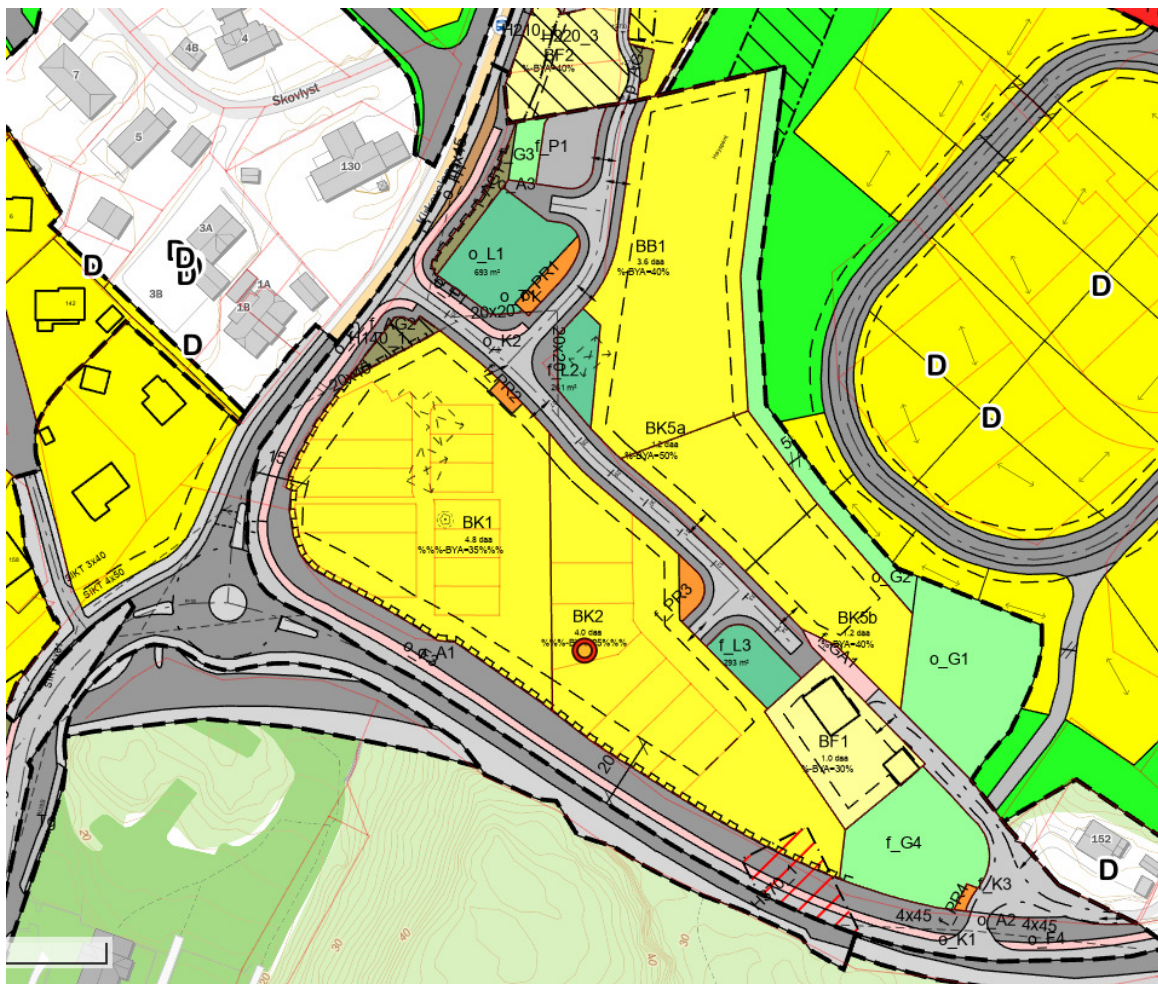


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Kirkeveien 137

Arkivsak: 2012/1201

Arkivkode: 09062012-6

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 26.03.2015, PS 15/44
Plankartets dato: 20.08.2014, sist endret 04.09.15

Mindre endring, administrativt vedtak 12.04.2016, sak 2015/6288

Kort beskrivelse: Områdene BK1 og BK2 slås sammen til nytt område BK1 og områdene BK3a og BK3b til nytt område BK2. Fellesparkering_P2 tas ut, vei o_K2 tas ut og erstattes med 2 nye avkjørsler. Renovasjonsområde f_PR2 flyttes og avgrensningen av område f_PR3 justeres.

Mindre endring, administrativt vedtak 24.04.2017, sak 17/3756

Kort beskrivelse: Bestemmelser om etasjeantall tas ut. Krav om nedgravde anlegg til BB1 og at dette anlegget blir offentlig.

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK2, BK5a – BK5b
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, o_PR1, f_PR2 – f_PR4
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_T1
- Lekeplass, o_L1, f_L2 – f_L3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K2, f_K3
- Fortau, o_F1 – o_F4
- Gangareal, f_GA1
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A3
- Annen veggrunn – grøntareal, f_AG1 – f_AG2
- Holdeplass, o_H1

- Parkeringsplasser, f_P1 – f_P2

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, o_G1 – o_G2, f_G3 – f_G4

Hensynssone i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- A. Sikringssone (pbl § 11-8 A)
 - Frisikt, H140_1 – H140_3
 - Høyspentkabel, H370_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Minimumskrav til parkeringsdekning skal i sin helhet løses innenfor planområdet. Hver boenhet innenfor områdene BK1 og BK2 skal minimum ha 1,5 parkeringsplasser. Hver boenhet innenfor områdene BB1, BK5a og BK5b skal minimum ha 1,25 parkeringsplasser. Område BF1 skal minimum ha 2,0 parkeringsplasser.
- 2.02 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. Innenfor planområdet skal det totalt sett etableres minst 62 boenheter. 50 % av boenhetene skal ha et maksimalt bruksareal (BRA) mindre enn 100 m².
- 2.03 Ved oppføring av murer på de enkelte tomtene skal alle synlige deler av murene oppføres i naturstein.
- 2.04 Det er lagt til rette for at gnr/bnr 305/578 kan gis atkomst via planlagte vegsystem for Kirkeveien 137.
- 2.05 Steingjerde innenfor område f_G4 skal i sin helhet bevares. Steingjerder innenfor byggegrense til vei i område BK3a og BK3b skal bevares. Steingjerde mot vei innenfor område f_L2 samt steingjerde innenfor område f_GA1 skal bevares. Steingjerder innenfor område BK3a og BK3b, område f_L2 og område f_GA1 som skal bevares tillates justert/hevet for tilpasning til nytt terreng i området.
- 2.06 Almetre innenfor område BK1 skal bevares.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 er regulert til privat område for boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.
- 3.02 BK1 – BK2, og BK5a – BK5b er regulert til privat område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Innenfor området BK1 tillates oppført rekkehus i vestre del. Maksimal tillatt mønekote/gesimskote (bygningshøyde) settes til kt +32,0.

Innenfor området BK1 tillates oppført rekkehus i østre del. Maksimal tillatt mønekote/gesimskote (bygningshøyde) settes til kt +34,5.

Innenfor område BK2 tillates oppført rekkehus i vestre del og i den søndre delen. Maksimal tillatt mønekote/gesimskote (bygningshøyde) settes til kt +42,0 for bebyggelsen i den vestre delen. Maksimal tillatt mønekote/gesimshøyde (bygningshøyde) settes til kt +45,0 for bebyggelsen i den søndre delen.

Innenfor områdene BK5a og BK5b tillates etablert to leilighetsbygg med parkeringskjeller.

Maksimal tillatt mønekote (bygningshøyde) settes til kt +45,5 moh innenfor område BK5a. Maksimal tillatt mønekote (bygningshøyde) settes til kt +48,0 moh innenfor område BK5b.

- 3.03 BB1 er regulert til privat område for boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Det skal etableres parkeringskjeller med boligetasjer over. Maksimal tillatt mønekote (bygningshøyde) settes til kt +42,5 moh. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,0 m over tillatt mønekote.
- 3.04 o_PR1 og f_PR2-f_PR4 er regulert til områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering. Det kan oppføres mindre bygg/vegger rundt renovasjonsbeholderene.
- o_PR1 er offentlig, og kan benyttes til post/renovasjon for byggeområde BB1. Renovasjon skal bestå av nedgravde anlegg.
- f_PR2 er felles post/renovasjon for byggeområde BK1.
- f_PR3 er felles post/renovasjon for byggeområde BK2 og BK5a – BK5b
- f_PR4 er felles post/renovasjon for byggeområde BF1 og eiendommene Trommestadveien 148 og 152.
- 3.05 o_T1 er regulert til offentlig område for øvrig kommunalteknisk anlegg – trafo.
- 3.06 o_L1 er regulert til område for offentlig lekeplass, fotballøkke (20 m x 28 m). Balløkken skal være universelt utformet, jf. TEK 10 § 8-4.
- 3.07 f_L2 – f_L3 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassene skal opparbeides til lekeplass for små barn. Områdene skal minimum utstyres med huske, vippe, klatre- og sandaktivitet samt en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. Lekeplassene, og minst halvparten av aktivitetsapparatene, skal være universelt utformet, jf. TEK 10 § 8-4.
- f_L2 er felles lekeplass for byggeområdene BB1 og BK1.
- f_L3 er felles lekeplass for byggeområdene BF1, BK5a – BK5b

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 og o_K2 er regulert til områder for offentlig kjøreveg. f_K3 er regulert til område for felles privat kjørevei for eiendommene med gnr 305 og bnr 52, 156, 303, 576, 742, 743 og 759.
- Det er lagt til rette for at gnr/bnr 305/578 kan gis atkomst via planlagte vegsystem for Kirkeveien 137.
- 4.02 o_F1 – o_F4 er regulert til offentlig område for fortau.
- 4.03 f_GA1 er regulert til felles område for gangareal.

- 4.04 o_A1 – o_A3 er regulert til område for annen veggrunn – tekniske anlegg. o_A1 – o_A3 er offentlig, og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv. Områdene skal dekkles med stedegen toppmasse.

Innenfor område o_A1 skal det oppføres tørrsteinsmur fra frisiktzone ved område f_L2 og fram til avkjørsel til område BK5a. Det skal videre oppføres tørrsteinsmur fra frisiktzone i østre avkjørsel til område BK1 og fram til område f_PR3. Tørrsteinsmurene skal plasseres i formålsgrensa mellom annen veggrunn og utenforliggende formål.

- 4.05 f_AG1 – f_AG2 er regulert til område for annen veggrunn – grøntareal. Områdene er felles. Områdene skal dekkles med stedegen toppmasse.

- 4.06 o_H1 er regulert til område for offentlig holdeplass.

- 4.07 f_P1 er regulert til område for felles parkeringsplasser.

f_P1 er felles parkeringsplass for byggeområde BB1. Området skal opparbeides med inntil 9 parkeringsplasser.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 o_G1 – o_G2 er regulert til område for offentlig grønnstruktur. Området skal være tilgjengelig for allmennheten og bevares som naturområde med stedegen vegetasjon.
f_G3 – f_G4 er regulert til felles område for grønnstruktur.

§6 HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

- 6.01 H140_1 – H140_3 er regulert til område for frisikt.
Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 6.02 H370_1 er regulert til område for faresone – høyspentkabel.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Nytt kryss til fv. 214 Kirkeveien inkludert frisiktsoner skal opparbeides før det tillates anleggsstart for området. Eksisterende avkjørsel skal stenges straks krysset er opparbeidet og før det tillates anleggsstart for området. Nødvendig uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet kan utføres.
- Offentlig kjørevei (o_K2) inkludert fortau og frisiktsoner skal være opparbeidet og godkjent av veimyndigheten fram til og med byggeområdet før første boenhet innenfor tilliggende byggeområde kan tas i bruk.
- 7.02 Alle fellesområdene skal være opparbeidet og klare til bruk før boenheten som skal benytte de ulike fellesområdene, jfr. §§ 3.03, 3.06, 4.01 og 4.07 tillates tatt i bruk.
- 7.03 Krav til parkeringsdekning, jfr. § 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før boenheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

- 7.04 Nødvendige støyskjermingstiltak herunder støyskjerm og fasadetiltak skal være ferdigstilt før de enkelte boenhetene tillates tatt i bruk. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før igangsetting av tiltak. Krav i retningslinje T-1442 skal legges til grunn.
- 7.05 Balløkke (o_L1) skal være opparbeidet og klar til bruk før boenhet nr 21 tillates tatt i bruk.
- 7.06 Bygge- og anleggstiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent før høyspent er kablet og lagt i bakken.
- 7.07 Tørrsteinsmurer innenfor område o_A1 fra frisisiksoner ved/i henholdsvis område f_L2 og østre avkjørsel til område BK1 fram til henholdsvis avkjørsel BK5a og område f_PR3, skal være opparbeidet før første boenhet innenfor områdene BB1, BK2 og BK5a tillates tatt i bruk.

Arendal, 26.06.2015

Gidske Houge

Gidske Houge
saksbehandler

Nabolagsprofil

Kirkelia 32 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Hisøyfaret Linje 103	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 5.2 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	22 min 1.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	6 min 2.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

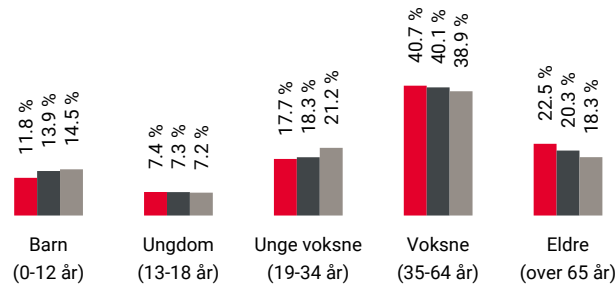
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	20 min 1.8 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	9 min 0.7 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1.6 km



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

Primære transportmidler

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

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

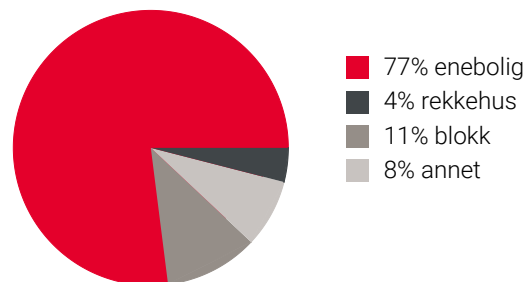
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

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

Sport

- | | |
|---|--|
|  Nyskogen balløkk og asfaltflate | 7 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  Skovlyst aktivitetsområde | 8 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  Medvind Trening | 10 min  |
|  Arendal Sport og Fitnessenter | 11 min  |

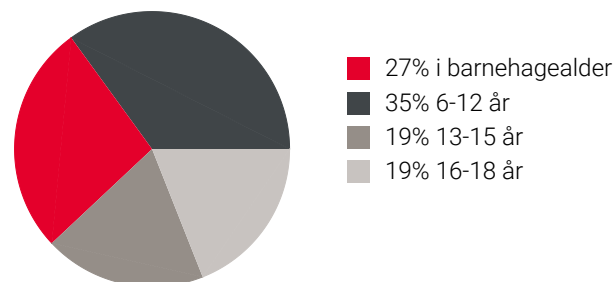
Boligmasse



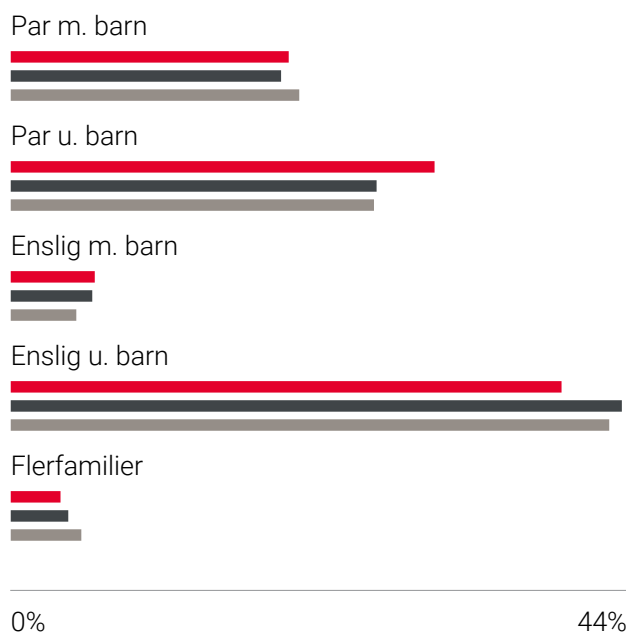
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Maxis Senter | 7 min  |
|  Vitusapotek Maxis | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kirkelia 32
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre