



aktiv.

Kirkelia 28 - 40, 4817 HIS

**Hisøy - Prosjekterte eneboliger -
Moderne, tidsriktig og lettstelt -
God standard - Vestvendt, solrikt
og sentralt.**



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

Pris fra - til: 5 590 000 - 6 090 000
Omkost. fra - til: 36 350 - 46 350
Selger: Kirkeveien 137 AS

Org.nummer: 912482006
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA - i: 113 - 126 m²
BRA total: 121 - 138 m²
Tomt: 250m²
Matrikkel: gnr. 305, bnr. 1189
Oppdragsnr: 1409255052
Sist oppdatert: 04.06.2025

Hisøy - Prosjekterte eneboliger - Moderne, tidsriktig og lettstelt - Det enkle liv i ny bolig.

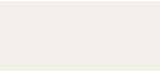
Dette er et meget attraktivt og sentralt område på Hisøy. Her det det flotte turområder både langs svaberg og i skog med et bredt utvalg av skogsløyper rett på utsiden av inngangsdøren! Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved 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.

Moderne og tidsriktige familieboliger med gjennomgående god standard. Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning med bl.a. stor, dels åpen og luftig stue/kjøkkenløsning med takoppløft, mye naturlig lys og fritt utsyn. Boligene leveres med komplett Strai kjøkken, bad og gjestetoalett med fliser og varmekabler, balansert ventilasjon og peisovn. indfang/gang, gjestetoalett, kjøkken/ spisesstue, stue med utgang vestvendt terrasse.

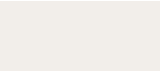




Plantegning Kirkelia 28 - 30



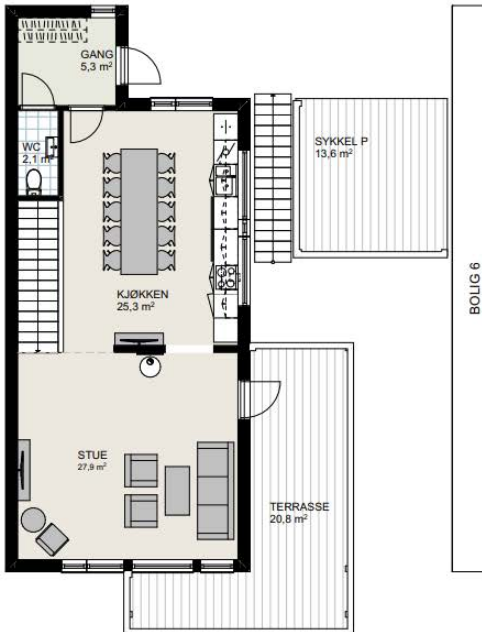
Plantegning Kirkelia 36 - 40



KIRKELIA



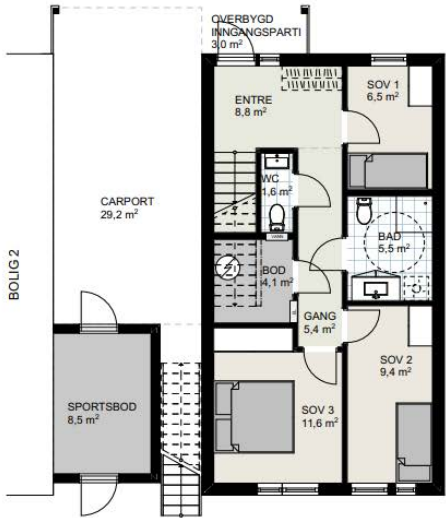
Bolig 7	
BRA	138,8
P-ROM	123,4
SPORTSBOD	12,2
TERRASSE	20,8



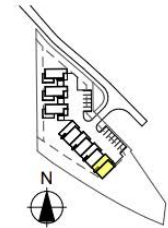
1. Etasje



KIRKELIA

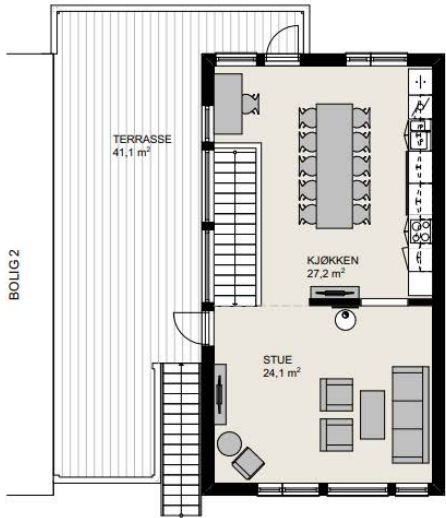


1. Etasje



Bolig 1

Bolig 1	
BRA	121,9
P-ROM	108,4
SPORTSBOD	8,5
TERRASSE	41,1



2. Etasje



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

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



Kirkelia BK 2 består av totalt 7 eneboliger med meget sentralt beliggenhet på Hisøy. Boligene ligger høyt, fritt og solrikt med syd- og vestvendt beliggende med meget gode solforhold og fint utsyn til områdene rundt.
gode solforhold.

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!



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Kirkelia BK 2 består av totalt 7 eneboliger med meget sentralt beliggenhet på Hisøy. Boligene ligger høyt, fritt og solrikt med syd- og vestvendt beliggende med meget gode solforhold og fint 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.

Moderne og tidsriktige familieboliger med gjennomgående god standard. Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning med bl.a. stor, dels åpen og luftig stue/kjøkkenløsning med takoppløft, mye naturlig lys og fritt utsyn. Boligene leveres med komplett Strai kjøkken, bad og

gjestettoalett med fliser og varmekabler, balansert ventilasjon og peisovn.

Prosjektet er byggegodkjent og det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse. Grunnarbeider er ferdig og det er mulig for hurtig oppstart av byggeprosess.

Innhold:

Kirkelia 28 - 30:

- 1. etasje: Gang, 3 soverom, bad/wc, bod, vaskerom. Utgang til tomten.
- 2. etasje: Vindfang/gang, gjestettoalett, kjøkken/spisestue, stue med utgang vestvendt terrasse.

Stor sportsbod.

Areal: BRA: 138,8 m2.

Kirkelia 36 - 40:

- 1. etasje: Overbygget inngangsparti, vindfang/entrè, 3 soverom, bad/wc, gjestettoalett, bod/teknisk rom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken/spisestue med utgang til stor terrasse.

Areal: BRA: 121,9 m2

Carport og romslig sportsbod.

Prisinformasjon
Nyoppførte eneboliger med nøkkelferdig leveranse pris fra kr. 5.590.000,- til 6.090.000,-

Kirkelia 28: Pris kr. 6.090.000,-
Kirkelia 30: Pris kr. 5.990.000,-
Kirkelia 36: Pris kr. 5.590.000,-

Kirkelia 38: Pris kr. 5.590.000,-
Kirkelia 40: Pris kr. 5.790.000,-

Omkostninger: Nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk betaler kun omkostninger av tomteverdi. Tomteverdi og omkostninger som følger:

Omkostninger
Nyoppført bolig som ikke er tatt i ?bruk betaler kun omkostninger av tomteverdi. ?Tomteverdi og omkostninger som følger:
Tomteverdi:
Kirkelia 28: Avgiftsgrunnlag: 1.800.000,- x 2,5% dokumentavgift: kr. 45.000,-
Kirkelia 30: Avgiftsgrunnlag: 1.700.000,- x 2,5% dokumentavgift: kr. 42.500,-
Kirkelia 36: Avgiftsgrunnlag: 1.400.000,- x 2,5% dokumentavgift: kr. 35.000,-
Kirkelia 38: Avgiftsgrunnlag: 1.400.000,- x 2,5% dokumentavgift: kr. 35.000,-
Kirkelia 40: Avgiftsgrunnlag: 1.600.000,- x 2,5% dokumentavgift: kr. 40.000,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr obligasjon: 545,-
Panteattest: 260,-

Som omkostninger fra 36.350,- til 46.350,-

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

Beliggenhet og adkomst
Boligene ligger høyt, fritt og solrikt med syd- og vestvendt beliggende med meget gode solforhold og fint 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: 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). Boligene ligger øverst til høyre i feltet.

Areal fra - til
BRA - i: 113 - 126 m²
BRA - e: 8.5 - 12 m²

Garasje/Parkering
Biloppstillingsplasser på egen tomt og på fellesområdet tilhørende Kirkelia 28-40. Kirkelia 36 - 40 får carport.

Solforhold

Området og boligene ligger syd- og vestvendt med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Boder

Boligene får innvendig bod samt romslig utvendig sportsbod.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommene ferdigstilles etter avtale og oppføres etter kontrakt. Det må påregnes ca. 6 måneders byggetid fra oppstart.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvare verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

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
250 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, adkomstveier, parkeringsareal, lekeplasser og grøntareal.

Tomtene leveres forøvrig ferdig jordslått og sådd med plen.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Anslått tomteareal er som følger:

Kirkelia 28: 526 m2.
Kirkelia 30: 249 m2.
Kirkelia 36: 290 m2.

Kirkelia 38: 249 m2.
Kirkelia 40: 247 m2.

Leveranse

Kjøkken

Boligene får kjøkken fra Strai kjøkken i.,h.t. tegning datert 02.05.2025.

Innredning type Scala i laminat utførelse med hvite fronter og integrerte hvitevarer som inkluderer induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og ventilator fra Røroshetta.

Det er mulighet for endring av kjøkkenleveransen som tilvalg.

Bad

Bad leveres fliselagt på gulv med utstyr i.h.t. tegning som inkluderer bl.a.

- 120 cm badersinnredning
- 90 x 90 dushjørne.
- Ett-greps dusjbatteri med dusjutstyr.
- Opplegg for vaskemaskin.
- 200 liters vvs bereder.

Gjestetoalett leveres med fliser på gulv, wc og servant.

Andre oppholdsrom

Det leveres valgfritt gulv i oppholdsrom opptil kr. 399,- pr. m2. Bud under trapp får belegg. Innervegger leveres gipset og malt. Innvendige tak leveres gipset og malt med listefri utførelse. Listverk dører og gulv leveres ferdig malt.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap er ikke medregnet.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tegninger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Konstruksjon

Boligene leveres nøkkelferdig i.h.t. gjeldende byggteknisk forskrift (TEK 17) i.h.t. vedlagte tegninger.

Fasade

Yttervegger utføres i bindingsverk med gran kledning overflatebehandlet med 2 strøk Trebit dekkbeis med farge Lav Grå med sort brytningsparti.

Yttertak

Tak av med prefabrikkerte taksperrer med synlige mønedrager, 300 mm isolasjon og tekking med Skarpnes takstein flat fjell-grå.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasse med impregnert dekke og spilerekker i.h.t. tegninger.

Trapper

Trapp leveres i hvit, malt utførelse fra Vegårshei Trapp med standard rekkverk eller vegg.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Sanitær

Se byggebeskrivelse for detaljer.

Dører og vinduer

Vinduer av type Uldal eller Nordan leveres malt med samme farge utvendig/innvendig. Ytterdører og balkongdør i.h.t. tegning.

Innvendige dører type slett, hvit.

Bodløsninger

Alle boliger får innvendig bod / teknisk rom.

Kirkelia 28 og 30 får stor utvendig sportsbod på 12,2 m2.

Kirkelia 36 - 40 får utvendig sportsbod på 8,5 m2.

Kabel-TV/bredbånd

Boligene vil bli klargjort for fibertilknytning.

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

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

El-anlegg

Elektrisk anlegg leveres i.h.t. NEK 400 med sikringsskap i bod. Sikringsskap med automatsikringer og overbelastningsvern.

Det leveres varmekabler i gulv på bad, entrè/gang og wc.

Brytere og kontakter i hvit utførelse. Det leveres rikelig med el-punkter i.h.t. gjeldende forskrift.

Innvendig belysning leveres som takpunkt.

Det er beregnet 3 stk. utelamper.

Oppvarming

Varmekabler på på bad, wc og entrè. Det leveres også peisovn type Schiedel Sargas 1.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes 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 Skatteetatens boligkalkulator for å beregne 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. Felles privat stikkvei til eiendommene. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

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.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende bestemmelser er tinglyst på eiendommen og vil bestå etter salget:

- 1876- Utskiftning.
- 1957 - Bestemmelse om veg, rettighet 305/1162.
- 1975: - Elektriske kraftlinjer, Aust-Agder Kraftverk.
- 1977: - Erklæring / avtale: Rettighetshaver Televerket.
- 1980: - Skjønn.
- 1982: - Bestemmelse om ebebyggelse, gjelder 305/1162.
- 1983: - Elektriske kraftlinjer, Aust Agder Kraftverk.
- 2008: - Elektriske kraftlinjer, Glitre Nett. Bestemmelse om jordkabel, adkomstrett m.v.
- 2017: - Erklæring / avtale: Glitre Nett, bestemmelse om adkomstrett, el-kraftlinjer, bebyggelse, trafokiosk m.v.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

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

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.

Vei, vann og avløp
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Felles privat stikkvei til eiendommene. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Regulert boligområde. Plan for Kirkeveien 137 vedtatt 26.03.2015, sist revidert 24.04.2017. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

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

gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven 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.

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen

dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

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

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

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

og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

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. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller

tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 35.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra

kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. 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. boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinke 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven §§ 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.

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøtet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.

- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Kjøpekontrakt

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 48.750,- pr. kontrakt.
Oppgjør: kr. 5.875,-
Tilrettelegging: kr. 18.750,-

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

05.06.2025

BESKRIVELSE OG LEVERANSEOMFANG

ENEBOLIGER I KJEDE

BK2, KIRKELIA HISØY

Tiltakshaver : Kirkeveien 137 AS
Dato : 09.05.2025
Tegninger : Salgstegninger og arbeidstegninger er utarbeidet.

GENERELT

Det er til enhver tid gjeldende forskrifter som blir benyttet ved utførelse av boligen.
Boligene prosjekteres og oppføres etter gjeldende TEK.

TREARBEIDER:

YTTERVEGGER:

- Utføres i (148 + 48 mm.) Bindingsverk.
- På utsiden benyttes 19X148 gran kledning med 2 strøk Trebit Dekkbeis med farge: Lav grå 0651 (hoved del) – Sort 0699 (brytningsparti) Evt. kan Royal impr kledning benyttes. Endelig valg foretas av Byggmester før oppstart bygging.
- Innvendig platekles veggene med gips

INNERVEGGER:

- Innvendig platekles veggene med gips.
- Samtlige innervegger isoleres.
- Vegg på bad leveres med rupanel og gips.

TAK / TAKTEKKING:

- Det benyttes prefabrikkerte taksperrer med synlig mønedrager.
- Isolasjon 300 mm.
- Taktekking lufting undertak 18mm trefiberplater samt diffusjonsåpen duk. Innvendig tak/himling platekles med gips.
- Skarpnes takstein flat fjell-grå.

GULV:

- Valgfritt gulv opp til 399 kr per m2 ink mva.
- Flis på gulv i bad,wc og entre.
- Belegg leveres på gulv i bod under trapp.

DØRER:

- Ytterdører leveres iht. tegning.
- Balkong / terrassedør iht. tegning.
- Innerdører slette hvite (S0502Y) leveres.

VINDUER:

- Vinduer fra Uldal eller Nordan, leveres samme farge utvendig/innvendig

KJØKKEN:

- Kjøkken fra Strai leveres iht. tegninger datert 02.05.2025

GARDEROBESKAP:

- Ikke medregnet

TRAPPER:

- Leveres malt hvit trapp fra Vegårshei Trapp med standard rekkverk. Eller en vegg som rekkverk.

LISTVERK:

- Utvendig belistning utføres iht. tegning.
- Innvendig belistning leveres som 12x58 mm slett list på dører. Listefritt i tak og rundt vinduer.
- Innvendig listverk leveres ferdig malt. Synlige spikerhull.

TAKRENNER / BESLAG:

- Leveres som stålrenner. Farge sort.
- Snøfangere og stigetrinn leveres iht krav. Altså på begge langsider.

VENTILASJON:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er medregnet i leveransen.

ELEKTRIKERARBEIDER:

Installasjon utføres av lokal autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende forskrifter for elektriske lavspenningsinstallasjoner.

- Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap/grensesnittskap
- Sikringsskap plasseres i bod.
- Overbelastningsvern monteres i sikringsskap, og det benyttes jordfeilautomater på kurssikringer.
- Det monteres overspenningsvern i sikringsskap
- Installasjonen dimensjoneres slik at elektriske varmeovner kan tilkoples stikkontakter og gi full oppvarming i stue, soverom, kjøkken og gang/hall.

- Varmekabler gulv med elektronisk gulvføler leveres i bad, WC og entre (13,4m2 i HUS 5 tom 7 og 10,4m2 i HUS 1 tom 4).
- Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble barnevernede, bortsett fra stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin kjøleskap, komfyr og lignende
- 2 stk. brannmeldere tilkoplet strømnettet.
- Antall el. Pkt. iht. NEK 400 (2018)
- 1 stk. utvendig grensesnittskap
- Jording/bunnledning
- Utvendig belysning er medregnet med 3 stk. lamper
- Innvendige pkt. for belysning er medregnet.
- For øvrig info henvises til ABP Elektro.

RØRLEGGERARBEIDER:

Rørleggerarbeidet utføres av lokal autorisert håndverker som leverer materiell av høy kvalitet og sørger for gode løsninger. Alle vannledninger leveres i rør, spillvannsledninger og deler i plast (ABS/PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjente produsenter.

BAD / VASK 1. ETASJE

- 1 stk. ett-greps veggbatteri m/ dusjutstyr 150 mm. slange, type termostat.
- 1stk 90x90 dusjhjørne er medregnet
- Baderomsinnredning 120 cm. Hvit
- 1 stk. servant
- 1 stk. ettgreps servantbatteri m/kjedefeste.
- 1 stk. klosett + sete/lokk. (ev. vegghengt mot tillegg)
- Kran for vaskemaskin
- 1 stk. avløp m/trakt for vaskemaskin
- 1 stk. VV bereder 200l leveres i bod

WC 1. ETASJE HUS 1 tom 4:

- 1 stk. servant
- 1 stk. ettgreps servantbatteri m/kjedefeste.
- 1 stk. klosett + sete/lokk. (ev. vegghengt mot tillegg)

WC U-etg HUS 5 tom 7:

- 1 stk. servant
- 1 stk. ettgreps servantbatteri
- 1 stk. klosett + sete/lokk. (ev. vegghengt mot tillegg)
- 1 stk. hagevanningskran frostfri

KJØKKEN:

- 1 stk. ettgreps kjøkkenbatteri
- 1 st. T-rør for tilkopling av oppvaskmaskin
- Tilkopling av benkebeslag og oppvaskmaskin
- Vannstoppventil oppvaskmaskin

FORSIKRING:

- Bygget er forsikret i byggeperioden.

MURERARBEIDER:

- Støpt plate på mark
- Gulver på grunn isoleres med 300mm og pusses.
- Støpt gulv i utvendig bod leveres med 5cm isolasjon.
- Stålppe leveres
- Nødvendige fundamenter utføres
- Montering av standard ovn.
- Støpt inngangsparti leveres. ca. 5,3m2 i HUS 5 tom 7 og ca 8,8m2 HUS 1 tom 4.

MALERARBEIDER:

- Samtlige himlinger og vegger leveres ferdig malt.
- Vinduer leveres listefritt med malt gipsforing
- Tak leveres listefritt
- Listverk dører og gulv leveres ferdig malt.

GRUNNARBEIDER:

- Adkomst innkjørsel asfalteres.
- Resterende arealer arronderes med jord og såes med gressfrø.

OPPVARMING:

- Det leveres varmekabler i bad og entre.
- Ovn som beskrevet i eget pkt.

OVN:

- Der leveres 1 stk. peisovn. Type Schiedel Sargas 1

PARKERINGSPLASSER:

- I carport og parkeringsplass for HUS 1 tom 4 og på parkeringsplass for HUS 5 tom 7, og på egen tomt.

Terrasse:

- Impregnert dekke og spilerekker i henhold til tegning

SØPPEL / POST:

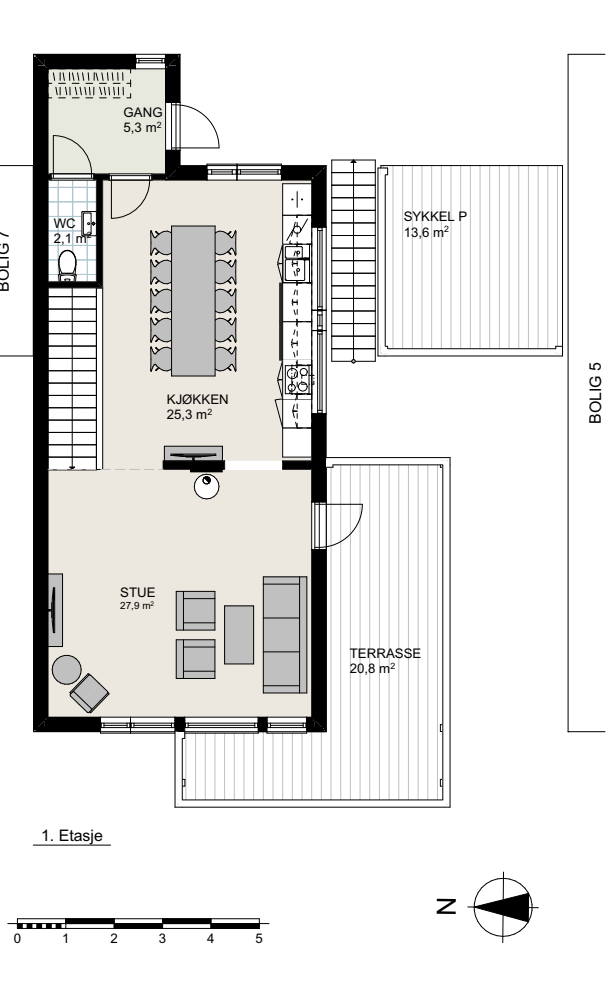
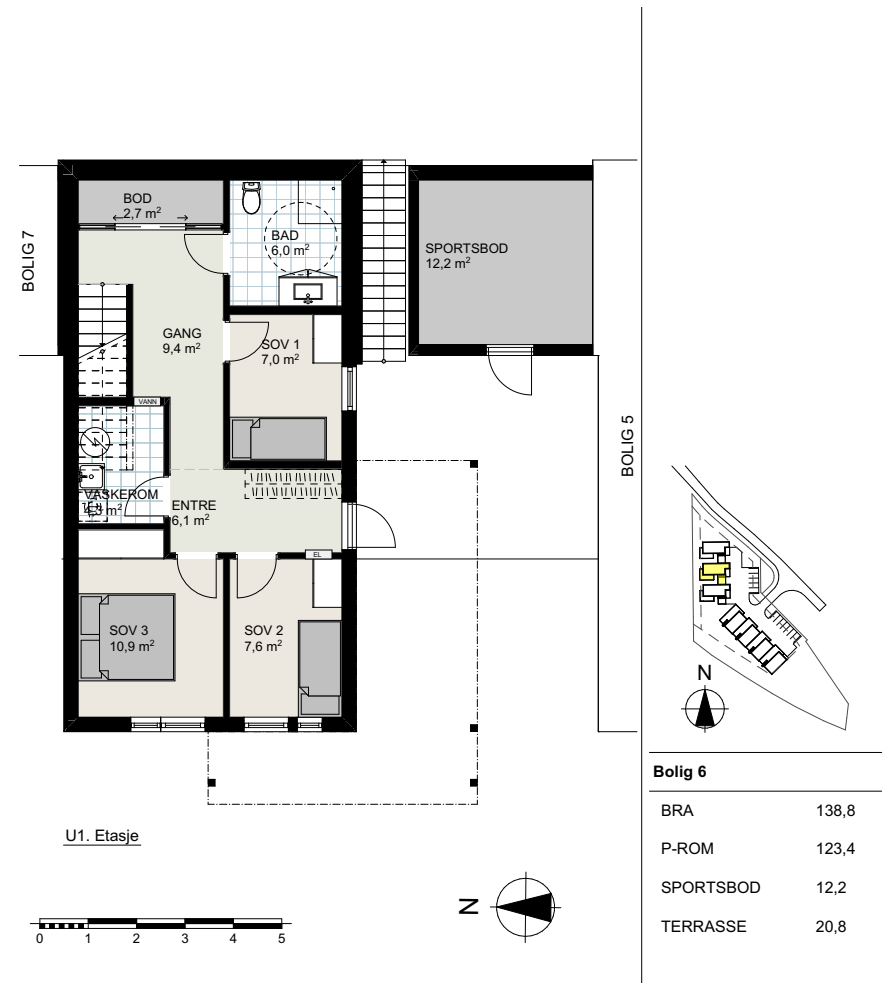
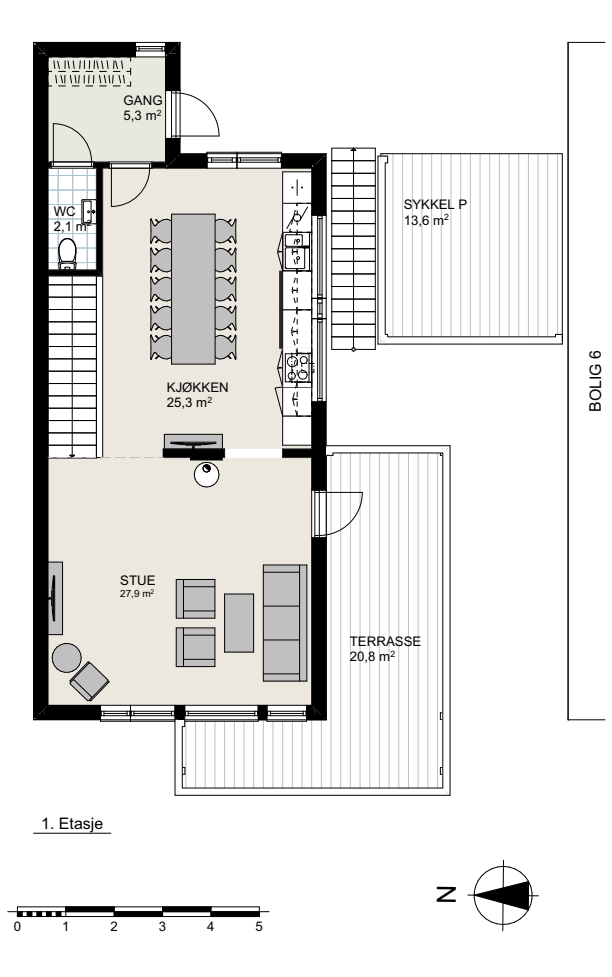
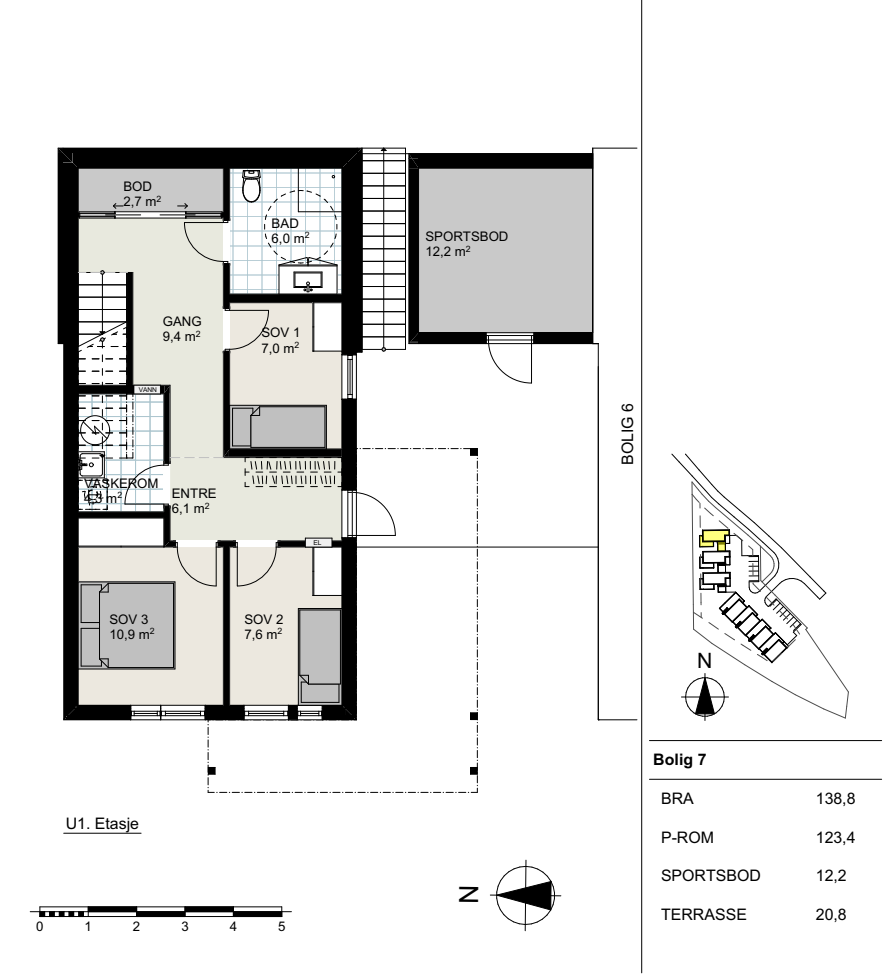
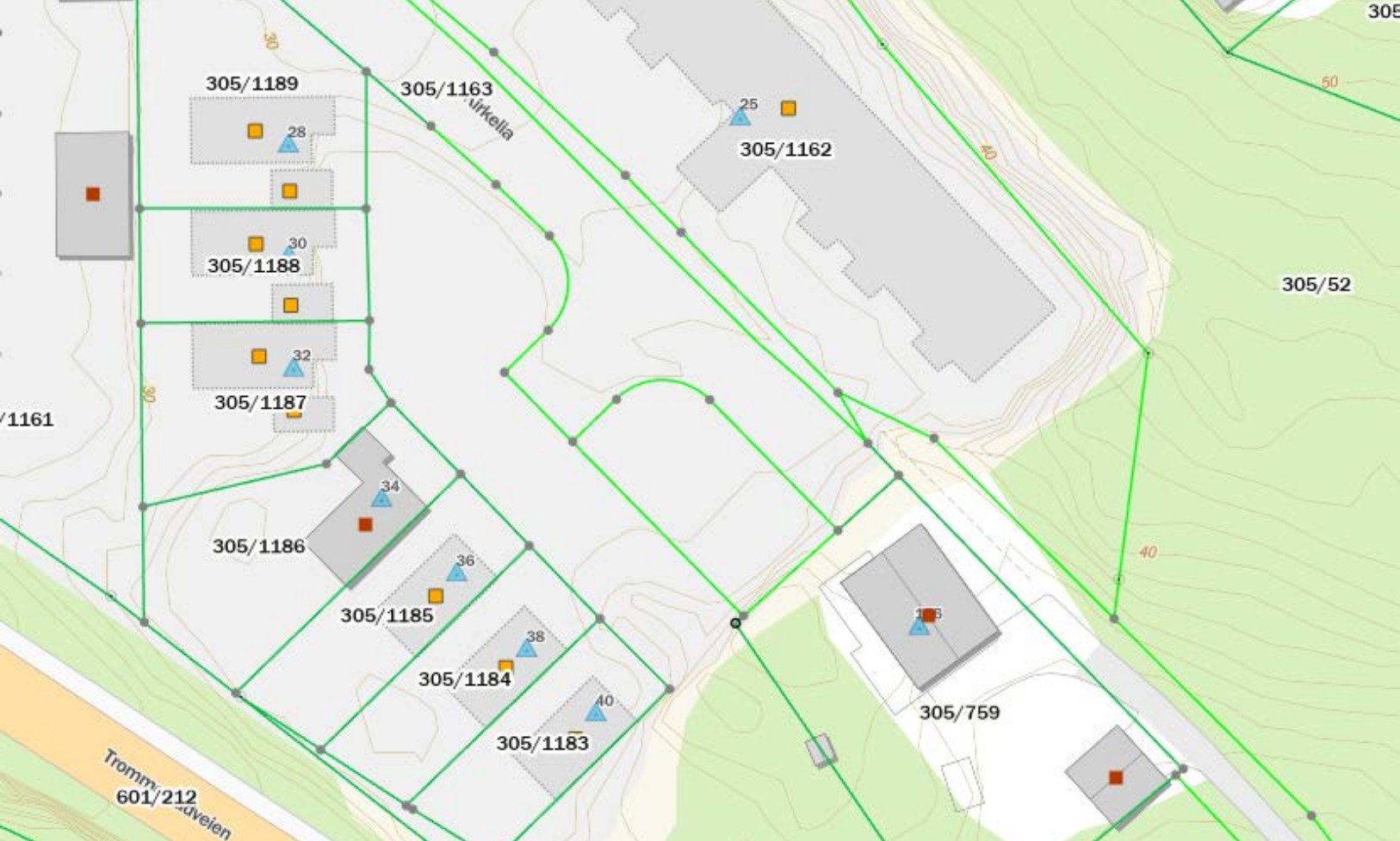
- Plassering iht. godkjente reguleringsbestemmelser. Eget søppelanlegg som er nedgravd.

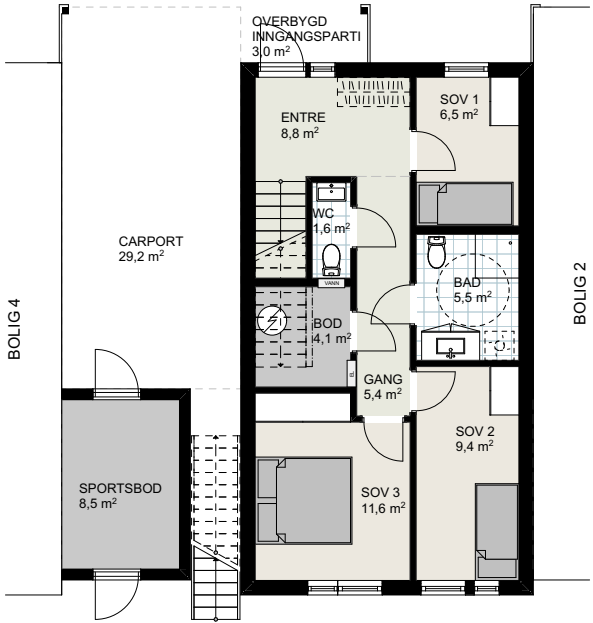
Hisøy 09.05.2025.



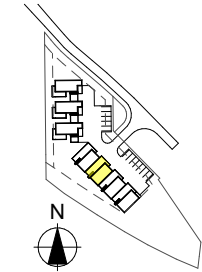
Velkommen til Kirkelia, Hisøy - Et attraktivt boligområde for aktive familier.

Moderne og tidsriktige familieboliger med gjennomgående god standard. Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning med bl.a. stor, dels åpen og luftig stue/kjøkkenløsning med takoppløft, mye naturlig lys og fritt utsyn. Boligene leveres med komplett Strai kjøkken, bad og gjestetoalett med fliser og varmekabler, balansert ventilasjon og peisovn.

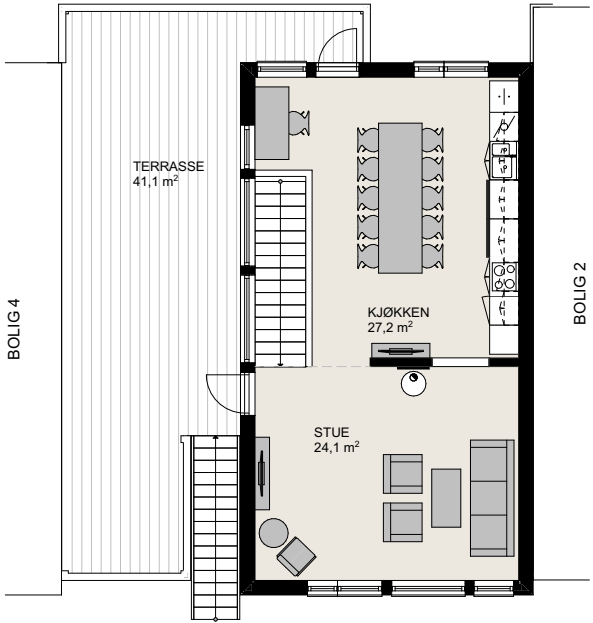




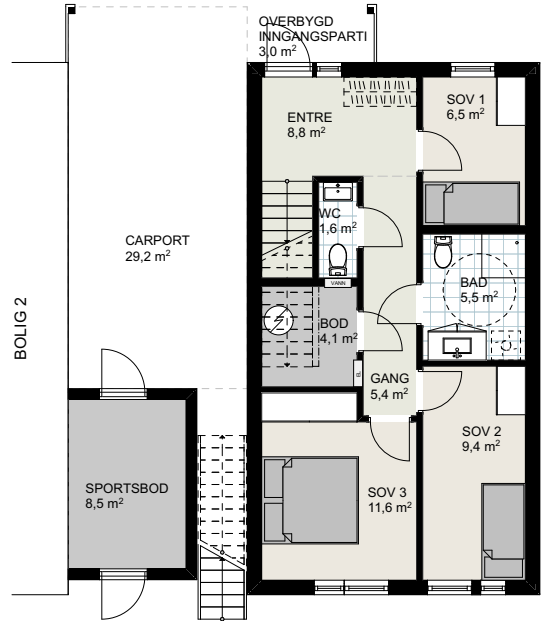
1. Etasje



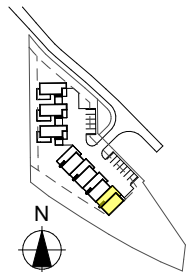
Bolig 3	
BRA	121,9
P-ROM	108,4
SPORTSBOD	8,5
TERRASSE	41,1



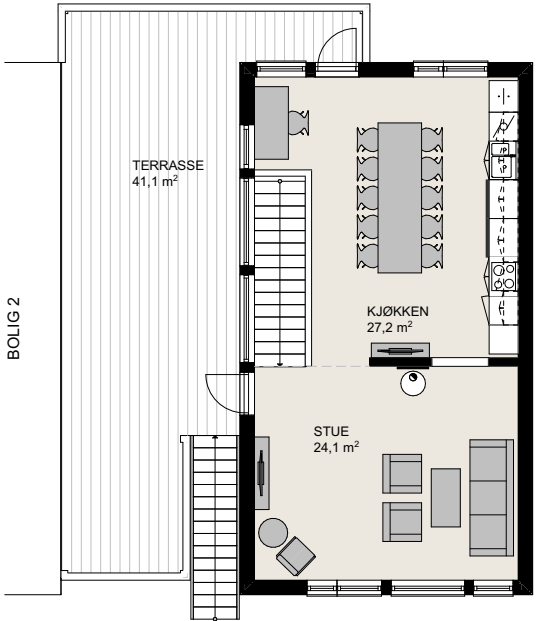
2. Etasje



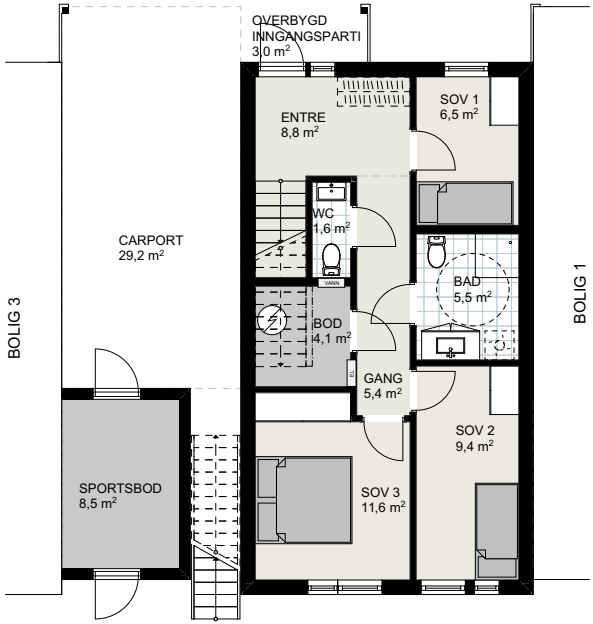
1. Etasje



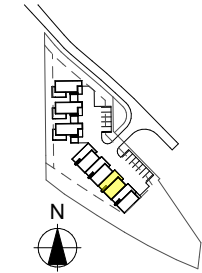
Bolig 1	
BRA	121,9
P-ROM	108,4
SPORTSBOD	8,5
TERRASSE	41,1



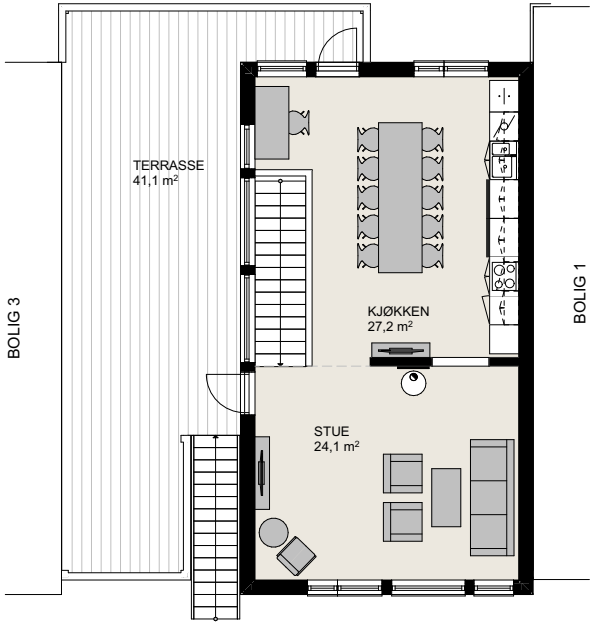
2. Etasje



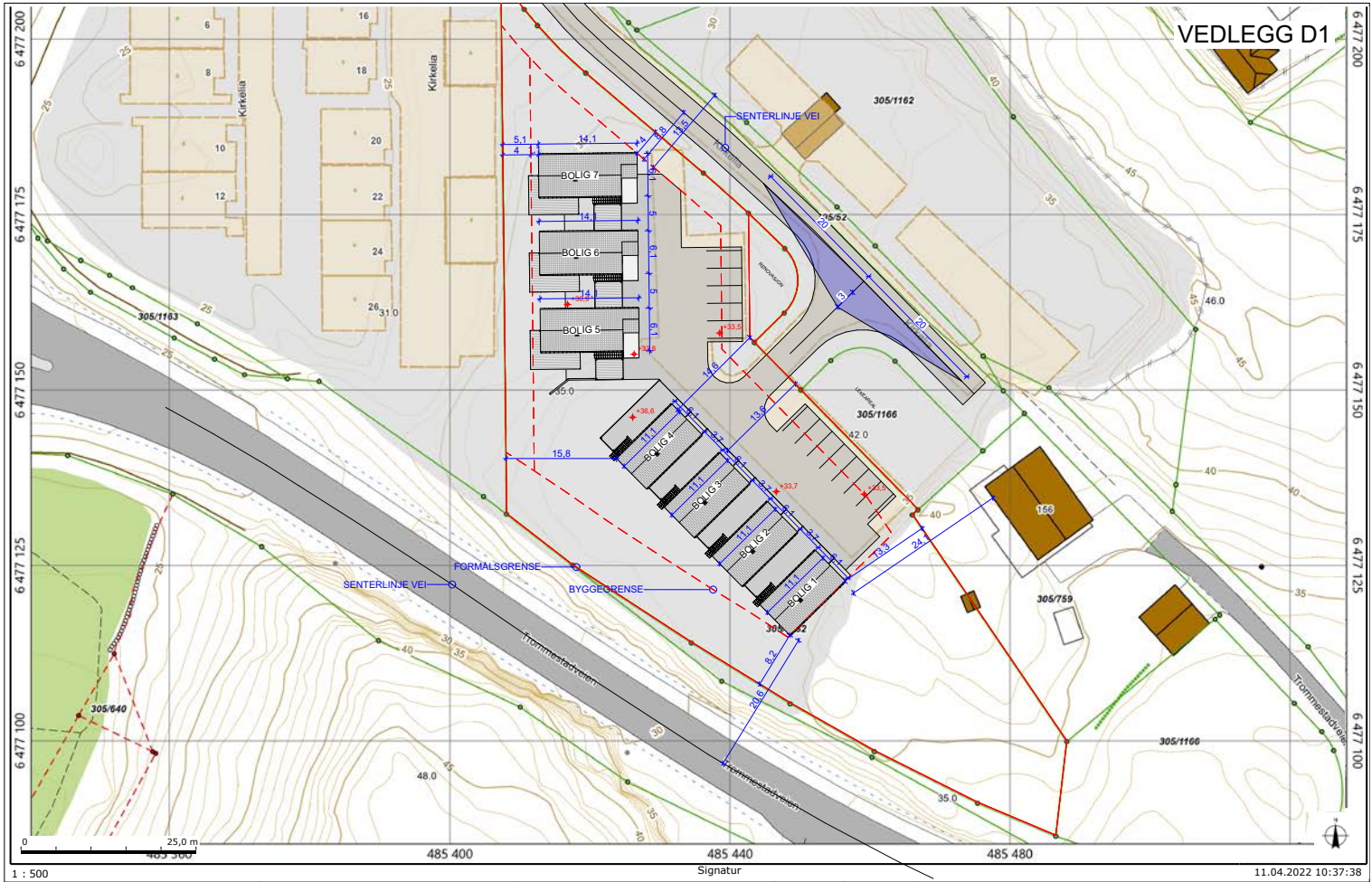
1. Etasje



Bolig 2	
BRA	121,9
P-ROM	108,4
SPORTSBOD	8,5
TERRASSE	41,1

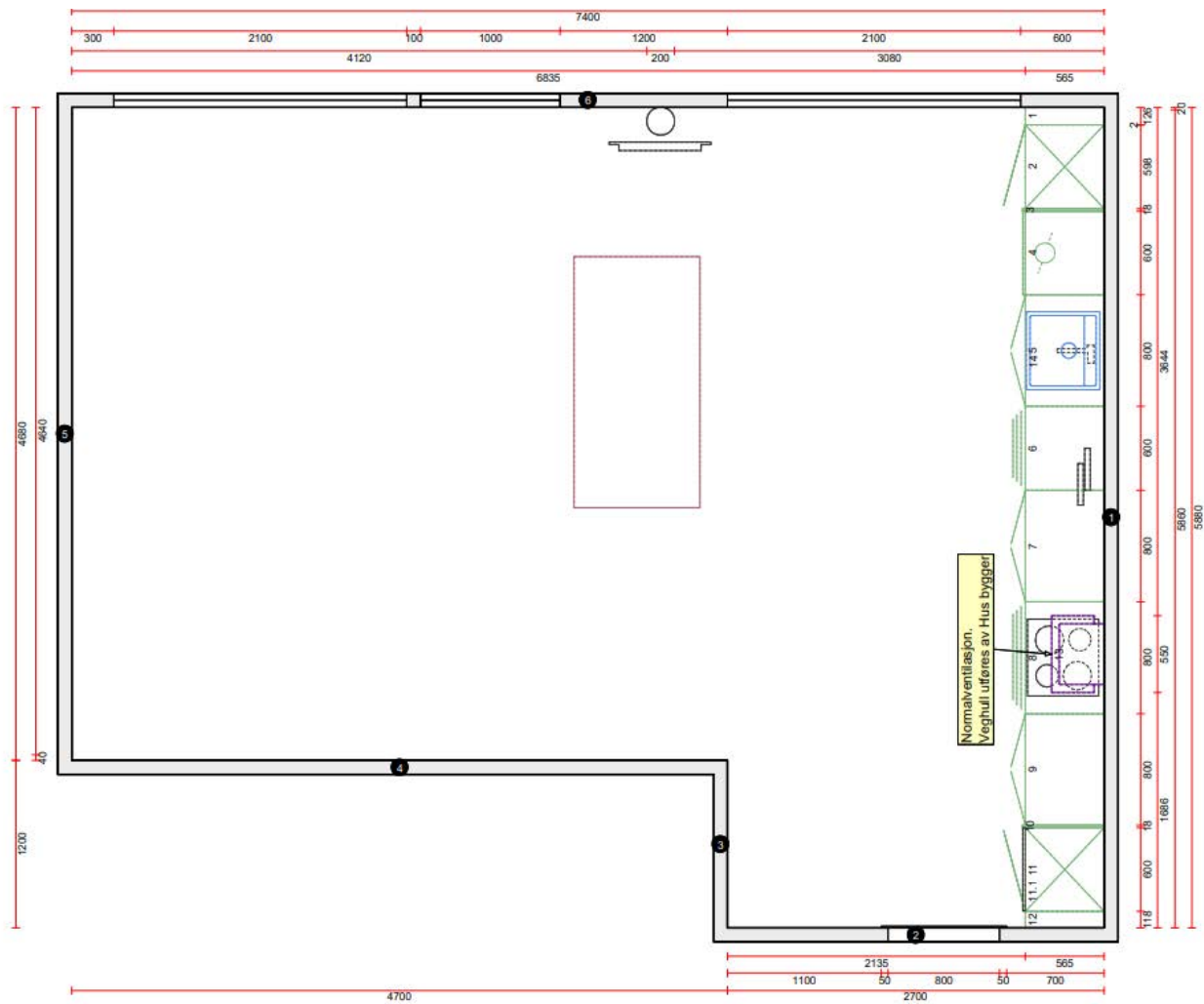
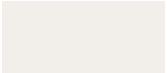


2. Etasje





Kjøkken



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



	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). Balløkka 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 gjerdet 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 frisiktsone ved område f_L2 og fram til avkjørsel til område BK5a. Det skal videre oppføres tørrsteinsmur fra frisiktsone 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 grønnsstruktur. Området skal være tilgjengelig for allmennheten og bevares som naturområde med stedegen vegetasjon.
- f_G3 – f_G4 er regulert til felles område for grønnsstruktur.

§6
HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

- 6.01 H140_1 – H140_3 er regulert til område for friskt.
- 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 frisiktsoner 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

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN – plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd

Plan som endres:

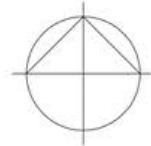
DETALJREGULERING FOR KIRKEVEIEN 137 M.FL.

Planid.: 09062012-6/vedtatt dato: 26.03.15

Side 1

Gjeldende situasjon før endring:

Kartet viser utsnitt av gjeldende plan. Forslag til endringer gjelder byggeområdene BK1, BK2, BK3a og BK3b, f_P2 og del av vei o_K2 mellom byggeområdene BK1 og BK2.

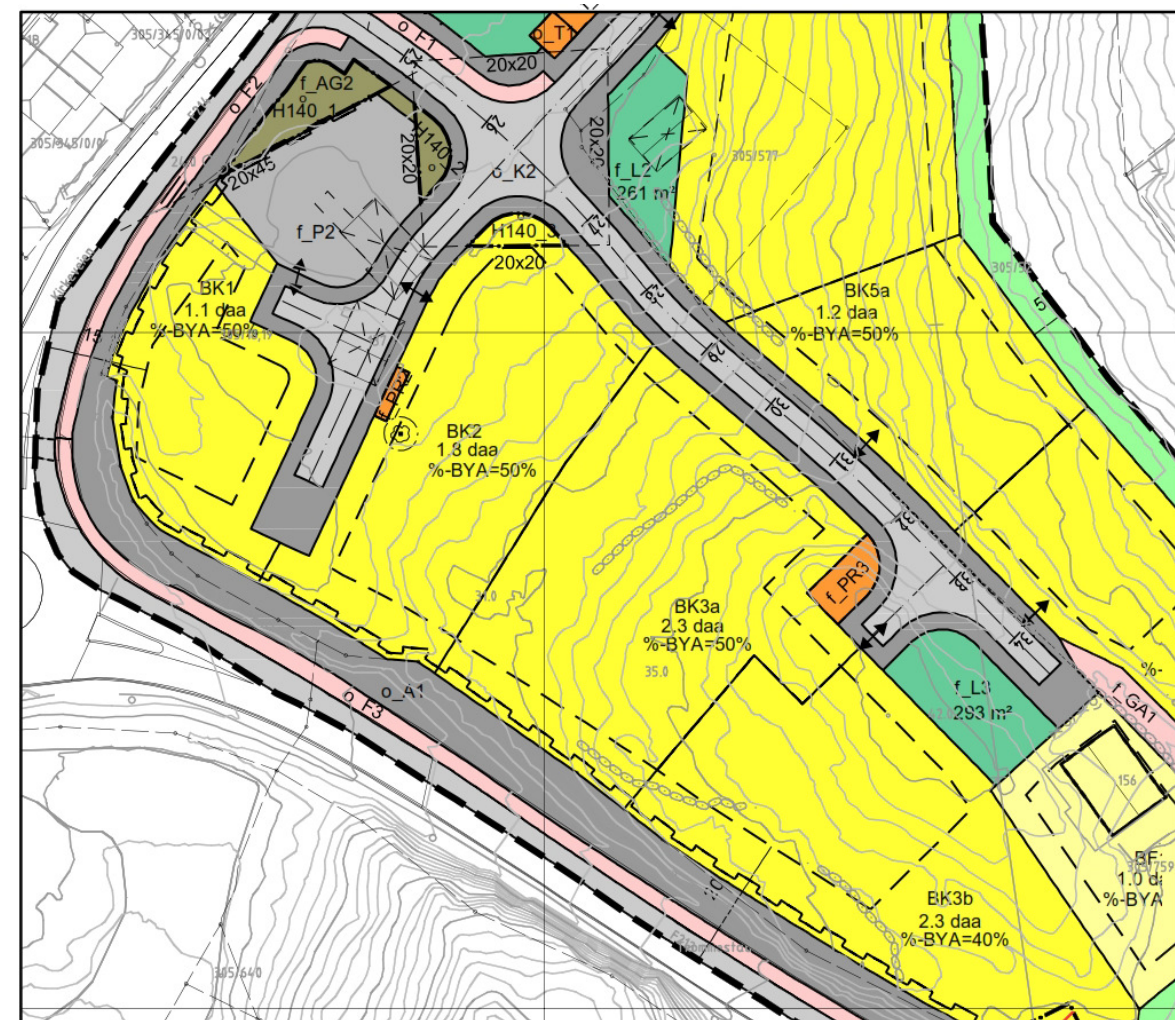


Kart ikke i målestokk

Dato: 04.09.15, revidert 04.10.15/07.04.16

Arkiv Asplan Viak: O\526831

**ARENDA
KOMMUNE
Planstaben**



MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN – plan- og bygningslovens § 12 - 14 2. ledd

Plan som endres:

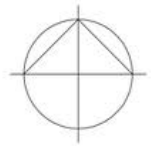
DETALJREGULERING FOR *KIRKEVEIEN 137 M.FL.*

Planid.: 09062012/vedtatt dato: 26.03.15

Side 2

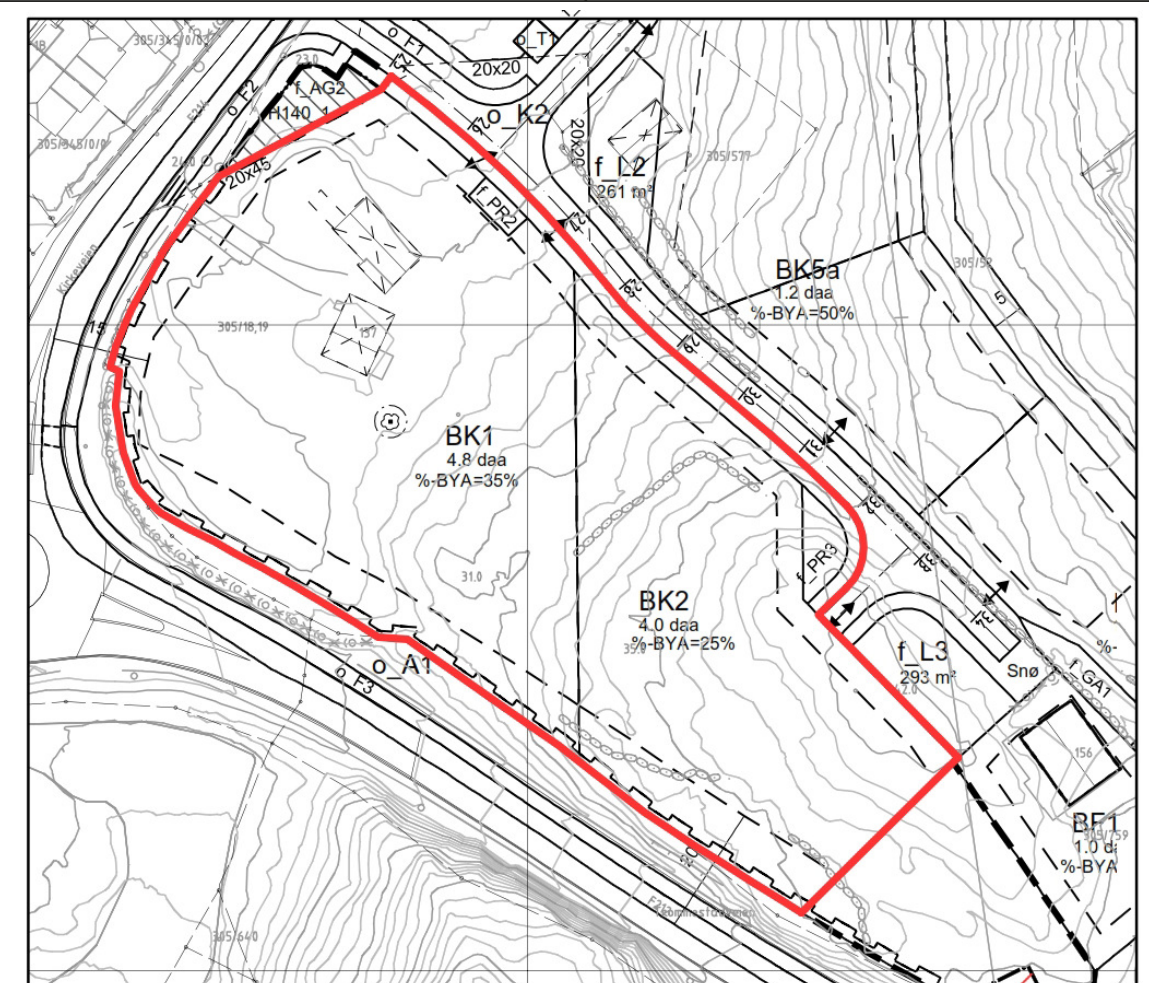
Forslag til endringer omfatter:

- Områdene BK1 og BK2 slås sammen til nytt område BK1 og områdene BK3a og BK3b til nytt område BK2.
- Felles parkering f_P2 (for områdene BK1 og BK2) tas ut.
- Vei o_K2 mellom områdene BK1 og BK2 tas ut og erstattes med 2 nye avkjørsler til område BK1 fra veien langs nordøstsiden.
- Renovasjonsområde f_PR2 flyttes og avgrensningene av område f_PR3 justeres.



Kart ikke i målestokk

Området som omfattes av endringene er vist med rød avgrensning.

**ARENDA
KOMMUNE
Planstaben**

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN – plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd

Plan som endres:

DETALJREGULERING FOR KIRKEVEIEN 137 M.FL.

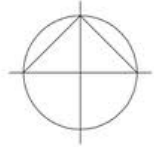
Planid.: 09062012/vedtatt dato: 26.03.15

Side3

Viser plankart (utsnitt) etter endring.

Plankartet etter endring viser byggeområdene BK1 og BK2 med tillatt utnyttelse og byggegrenser mot vei. Avkjørsler fra vei o_K2 er vist med avkjørselspiler.

Bestemmelsene til planen er korrigert og tilpasset endringene på plankartet.



Kart ikke i målestokk

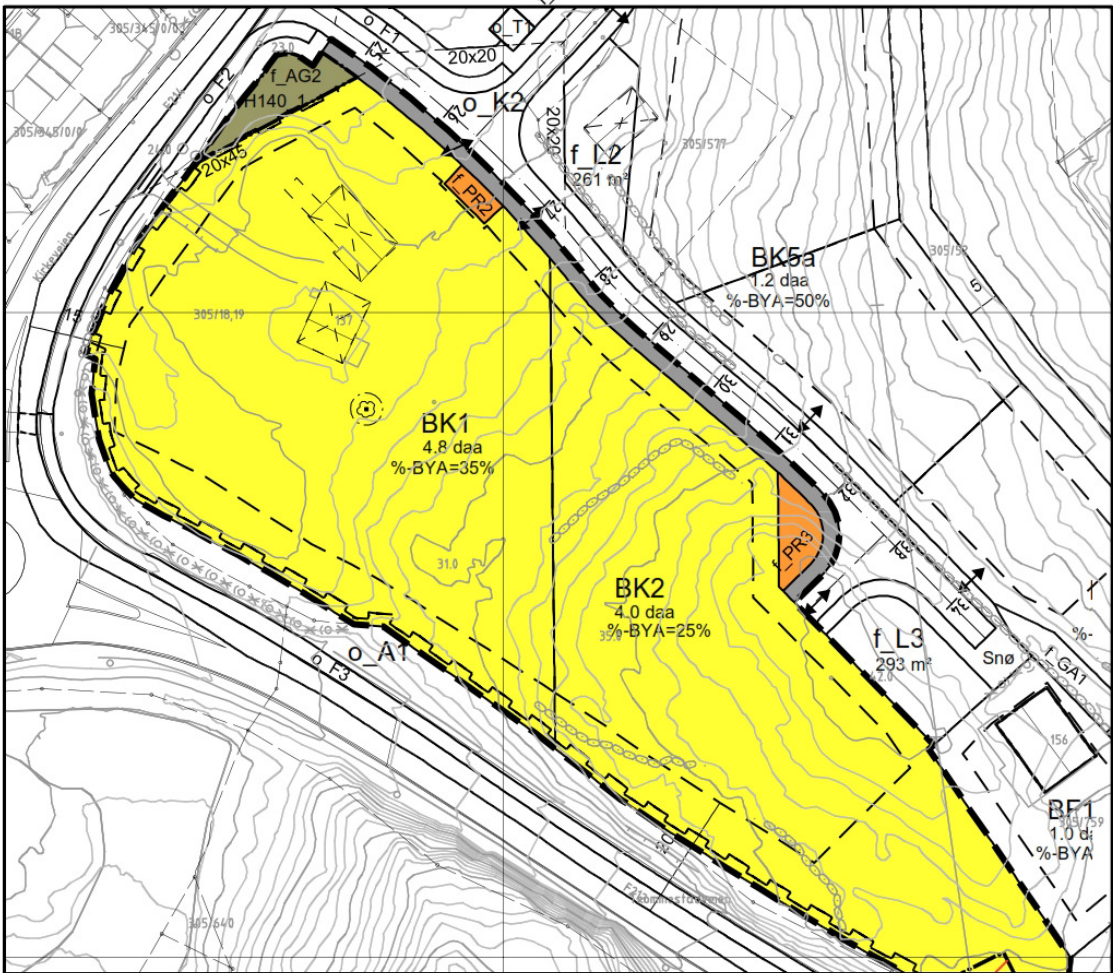
Kommunens saksnr.:

Kartdato:

2015/6288

04.09.2015

ARENDAL
KOMMUNE
Planstaben



MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN – plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd

Illustrasjonsplan som endres:

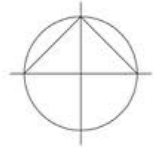
DETALJREGULERING FOR KIRKEVEIEN 137 M.FL.

Planid.: 09062012/vedtatt dato: 26.03.15

Side 4

Viser ny illustrasjonsplan for områdene BK1 og BK2.

Illustrasjonsplanen viser planlagt disponering av områdene BK1 og BK2 med til sammen 4 boligrekker med 24 boenheter.



Kart ikke i målestokk

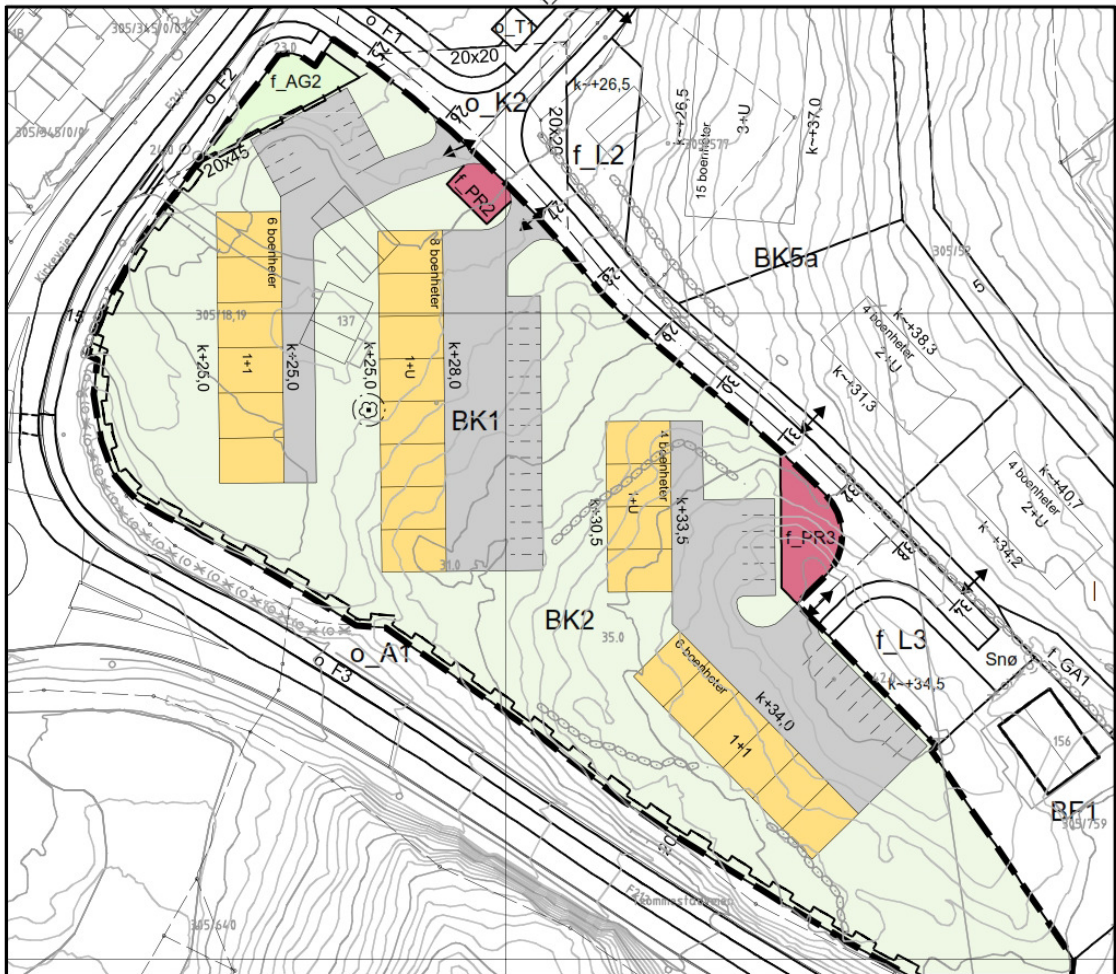
Kommunens saksnr.:

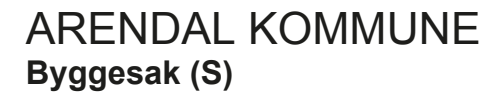
Kartdato:

2015/6288

04.09.2015

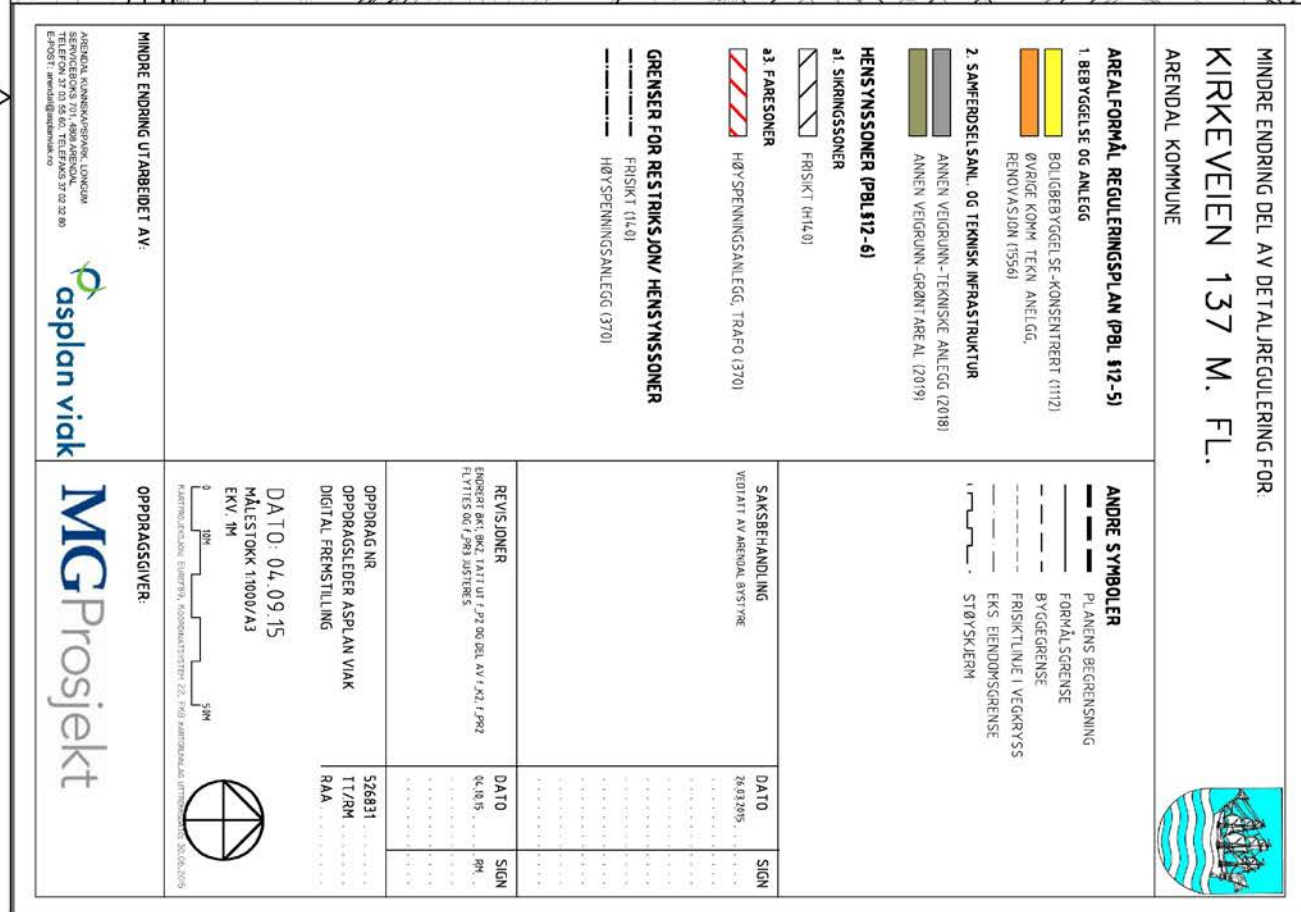
ARENDAL
KOMMUNE
Planstaben





Dato: 03.04.2023
Vår ref: 22/9046-10
Deres ref:
Saksbeh.: Atle Sørensen

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



Murmester Sørensen	UTF/1	Våtromsarbeider
Flow Bredesen	UTF/1	Varme- og kuldeinstallasjoner. Sanitærinstallasjoner.
Nilsen Ventilasjon	UTF/1	Ventilasjon- og klimainstallasjoner
PS Anlegg	UTF/1	Vannforsynings og avløpsanlegg
RA1 Bygg	UTF/1	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
Hansen Oppmåling	UTF/1	Innmåling og utstikking av tiltak
Walter	UTF/1	Taktekkingsarbeid
Takstmann Morten Storm	Uavhengig kontroll/1	Lufttetthet og våtrom

Kommunens vurdering:

Det ble i rammetillatelse av 13.06.22 gitt tillatelse til oppføring av syv boliger i rekke. Oppføring av to frittliggende carporter ble avslått.

Igangsettingstillatelse 1 ble gitt 20.01.23 og omhandlet grunnarbeider.

Det søkes nå om igangsettingstillatelse for resten av tiltaket.

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd. Så langt kommunen kan se dekker de ansvarsområdene som er angitt i gjennomføringsplanen tiltaket, og nødvendige erklæringer om ansvarsrett foreligger. Kommunen bemerker at ansvaret for at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar primært ligger hos ansvarlig søker, jf. SAK 10 § 12-2. Vi finner videre å kunne godkjenne angitte tiltaksklasser, foreslått av ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften § 9-3 annet ledd.

Det gis med dette igangsettingstillatelse som omsøkt.

For Arendal kommune

Atle Sørensen
Seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: KIRKEVEIEN 137 AS

Nabolagsprofil

Kirkelia 28 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Hisøyfaret Linje 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 5.1 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

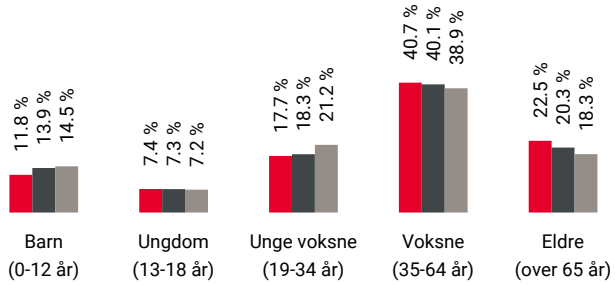
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	11 min 219 elever, 10 klasser 0.9 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	22 min 462 elever, 28 klasser 2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	6 min 144 elever, 9 klasser 2.3 km
Stinta skole (1-10 kl.)	10 min 544 elever, 31 klasser 3.9 km
Arendal videregående skole	11 min 880 elever, 30 klasser 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

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)	5 min 35 barn 0.5 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år)	19 min 71 barn 1.7 km
Strømmen barnehage (0-5 år)	6 min 58 barn 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	8 min 0.7 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.5 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 naboeene 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



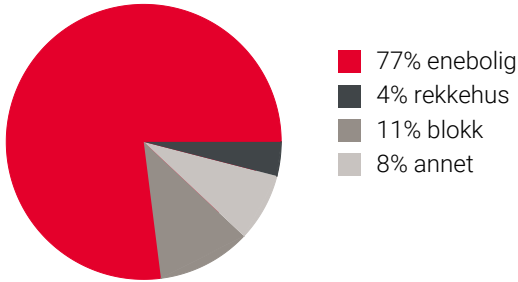
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

 Nyskogen balløkk og asfaltflate	6 min	
Ballspill	0.5 km	
 Skovlyst aktivitetsområde	7 min	
Ballspill	0.6 km	
 Medvind Trening	9 min	
 Arendal Sport og Fitnesssenter	11 min	

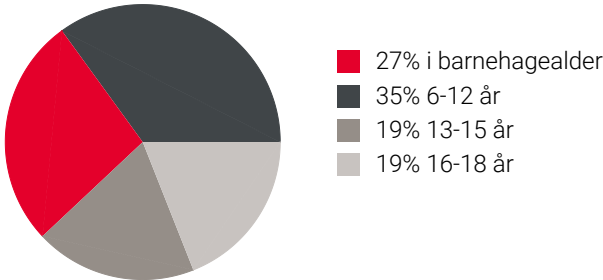
Boligmasse



Varer/Tjenester

 Maxis Senter	7 min	
 Vitusapotek Maxis	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



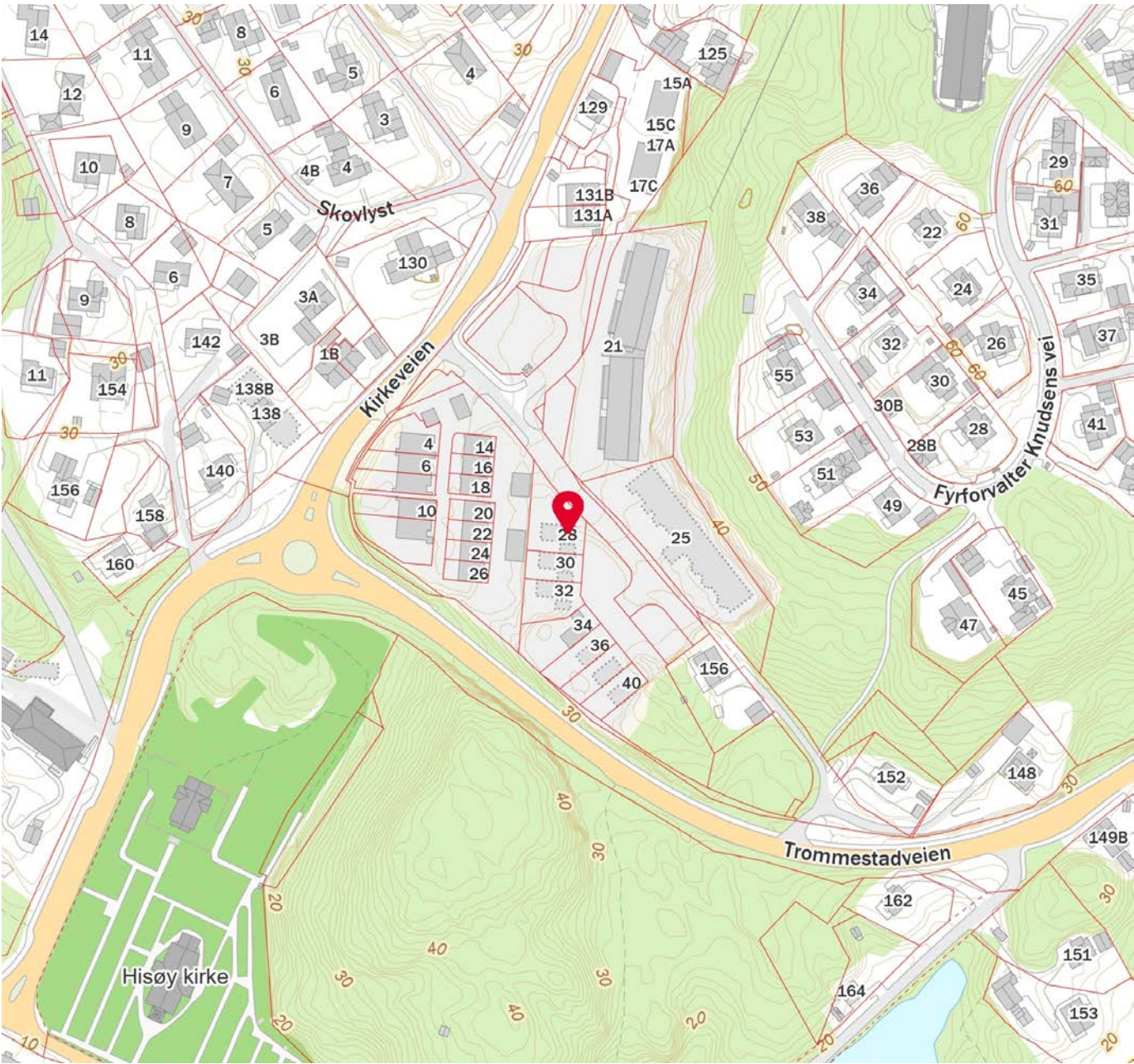
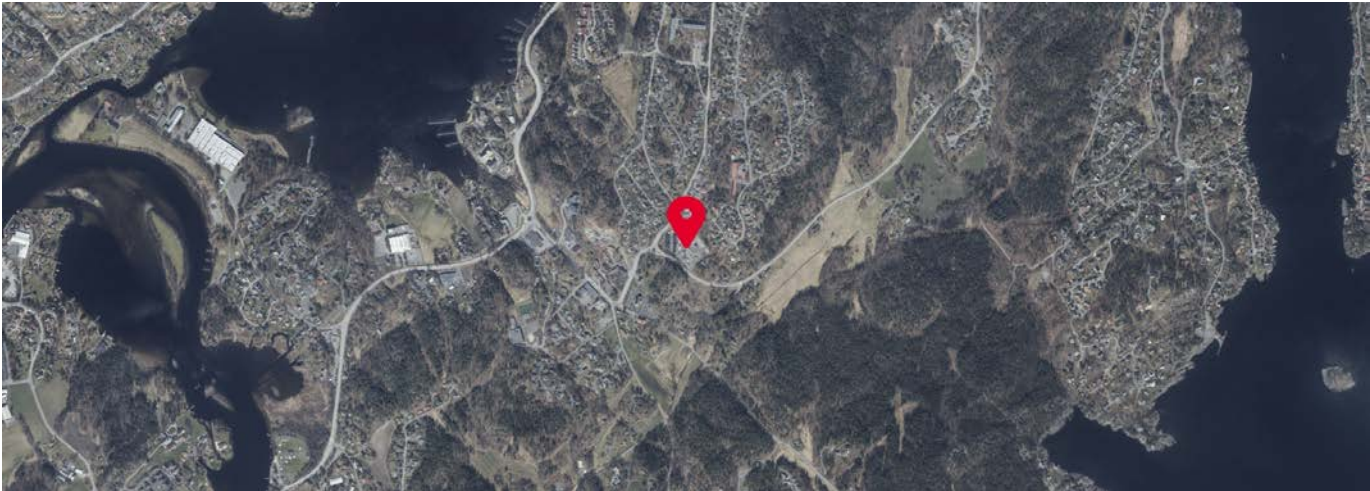
Familiesammensetning



0%	44%
 Lystheia	
 Arendal	
 Norge	

Sivilstand

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



aktiv.
Nybygg