

# Spillemannsbakken

Skilsøveien 178



Pris fra-til: 2 700 000 – 2 750 000



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Spillemannsbakken - Mer tid til det som gir deg glede! - Nøkkelferdige 2-romsleiligheter på Tromøy - Solrik terrasse og hage

PROSJEKTNAVN

**Spillemannsbakken**

ADRESSE

**Skilsøveien 178, 4818 FÆRVIK**

PRIS FRA - TIL

**2 700 000- 2 750 000**



---

Etasje fra - til: 1 etasje - 1 etasje  
BRA - i fra - til: 49.8 - 54.6 m<sup>2</sup>  
BRA Total fra - til: 54,8 - 59.6 m<sup>2</sup>  
Eierform: Eierseksjon  
Tomt: Felles eiet tomt 2669.8 kvm

**Tor Jan Endresen**

Eiendomsmegler

**404 08 021**

**[torjan.endresen@sormegleren.no](mailto:torjan.endresen@sormegleren.no)**

**Eiendomsmegler Norge Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# SPILLEMANNSSBAKKEN - TROMØY

## OMRÅDET

### Adresse

Skilsøveien 178

### Postnummer

4818

### Poststed

Færvik

### Kommune

Arendal

### Kommunennummer

4203

### Matrikkel

Gårdsnummer 205, bruksnummer 454

### Beliggenhet og Adkomst

Eiendommen ligger sentralt til på Tromøya, med kort vei til sjøen og flotte turområder på blant annet Hove, Revesand mm. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehage, SFO, ballbinge, idrettshall og Færvik bo- og omsorgssenter. Her er det også kort vei til Tromøytunet, med dagligvarebutikker, apotek, kafe mm. Busstopp rett nedenfor boligen.

Fra Arendal følger du RV 410 til Krøgenes. Følg veien forbi Krøgenes handelsområde, og ta første vei ut i rundkjøringen og over Tromøybroa. Kjør rett frem i første rundkjøring etter broa og rett frem i neste rundkjøring, forbi Tromøytunet. Fortsett veien helt til Færvik-krysset og følg veien til høyre. Prosjektet ligger på høyre side, 2. avkjørsel etter krysset.

## PROSJEKTET

### Hjemmeside

<https://profil.nabolag.no/4434316>

### Om prosjektet

Spillemannsbakken på Færvik er et unikt leilighetsprosjekt for dem som ønsker seg en ny lettstelt bolig til gunstig pris. Leilighetene har en godt gjennomtenkt planløsning, med en romslig og åpen stue med kjøkken. Leilighetene er universelt utformet med livsløpsstandard.

Leilighetene er tilpasset for dem som klarer seg fint med 1 soverom, og som prioriterer nærhet til kollektivtransport, butikk, hjemmesykepleie og Færvik bo og omsorgssenter. Unik mulighet for å kunne kjøpe seg en selveid leilighet med nærhet til infrastruktur og tjenester. Her får du:

- Komplett opparbeidet uteområde
  - Koselig felles tun
  - Private uteplasser
  - Gulvvarme
  - Klargjort for vedovn
  - List-fritt i tak og vindu
  - Ekstra takhøyde i stue
  - Komplett integrert hvitevarepakke
  - Stort soverom
  - Romdeler sov/bod fra Amiga Garderoben
  - 2 boder
  - Vedlikeholdsvennlige materialvalg
  - Mulighet for Carport
  - Komplett integrert hvitevarepakke
-

- Solskjerming på vinduer i vest er inkludert

### **Fremdriftplan og ferdistillelse**

Leilighetene er planlagt ferdigstilt til 1. april 2026.

### **Forbehold fra utbygger**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

### **Generell orientering**

Boligprosjektet på Skilsøveien 178 salgstrinn 1, består av 4 leiligheter i én etasje med adkomst direkte ut på bakkeplan. Alle leilighetene har tilhørende utvendig sportsbod, samt mulighet for kjøp av carport i carportanlegg om ønskelig. Boligene vil holde en god standard, og har flere påkostede løsninger.

## **BEBYGGELSEN**

### **Boligtype**

Leilighet

### **Areal fra - til**

BRA - i: 49.8 - 54.6 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 - 5 m<sup>2</sup>

### **Teknisk beskrivelse**

Konstruksjon

Bærende konstruksjoner er utført i tre. Bygget er fundamentert på sprengstein/fjell.

Yttertak

Yttertaket er dekket med røde, ubehandlede, dobbeltkrumme betongtakstein fra Skarpnes.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Terrasser leveres med royalimpregnerte grå terrassebord, 28x120 mm.

Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, fuktføler for avtrekk på bad og automatisk forsering ved bruk av kjøkkenvifte. Ventilator på kjøkken leveres med kullfilter. Ventilasjonsaggregatet monteres på loft. Digitalt display leveres for enkel ventilasjonsjustering.

Sanitær

Gulvstående klosett i hvitt porselen leveres med soft close-funksjon. Dusjhjørnet har sølv/krom profiler og klart sikkerhetsglass, designet for å begrense vannsøl på badegulvet, men er ikke vanntett. Dusjen inkluderer et krom termostadbatteri med slange, hånddusj og glidestang for dusjhåndtak.

Brannsikring

Hver leilighet leveres med ett 6 kg pulverapparat og to branndetektorer.

Dører og vinduer

Vinduer og utvendige dører leveres fra NorDan. Vinduene har 3-lags glass, er aluminiumsbelagt i fargen RAL 8011 Nut Brown, pulverlakkert med glansgrad 30. Vinduer mot sør og vest solskjermes med grå screens med elektrisk heving og senking. Ytterdører og boddører leveres i Anthracite grey, med dørhåndtak og sylindertilås inkludert tre nøkler.

Innvendige dører leveres fra Nordic, Swedoor eller tilsvarende i slett utførelse, farge klassisk hvit. Leveres med matt forkrommet dørvidere og flat terskel.

Overflater og kledning

Marna Bruk Royal Furu Dobbeltfals, 19x123 mm, i fargen låverød. Kledningen er stående eller liggende i henhold til fasadetegninger.

## **TOMT**

### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Parkeringsarealet er asfaltert og oppmerket, mens adkomstarealene er asfaltert. Utvendige sportsboder tilrettelegges for alle leiligheter. Utearealet sås og opparbeides i henhold til situasjonskart. Felles lekeplass, tilrettelagt for alle aldre og inngjerdet med støyskjerm mot vei. Det vises forøvrig til vedlagt utomhusplan i prospektet.

### **Tomtetype og tomteareal**

Eiet

Tomteareal 2669.8kvm

## **STANDARD**

### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredningen leveres av Sørlandskjøkken Arendal i henhold til plantegning. Hvitevarer fra Skousen inkluderer induksjonstopp, innebygd stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og ventilator med kullfilter. Kjøkkenet utstyres med et krom ettgreps blande batteri, tappekran og avstengningsventil for oppvaskmaskinen, samt avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenken. Varmtvannsbereder (VVB) plasseres under kjøkkenbenken. Det er installert sluk under kjøkkenbenken for avtapping av VVB og eventuell lekkasje.

### **Bad**

Sørlandet VVS leverer en hvit baderomsseksjon med heldekkende servant og underskap med skuffer, samt speil med integrert lys. Baderommet utstyres med et krom ettgreps blande batteri. Gulvstående klosett i hvitt porselen leveres med soft close-funksjon. Dusjhjørnet har sølv/krom profiler og klart sikkerhetsglass, designet for å begrense vannsøl på badegulvet, men er ikke vanntett. Dusjen inkluderer et krom termostatbatteri med slange, hånddusj og glideheng for dusjhåndtak.

Veggene dekkes med Fibo baderomspanel Denver White eller tilsvarende, med 60x30 cm flismønster.

Taklister leveres som standard skygge-lister, malt i klassisk hvit med synlige spikerhoder. På gulvet legges våtromsbelegg med oppbrett.

### **Andre oppholdsrom**

Klikkvinyl Lyra Stabil - Cream Oak, leveres av Kulør Odden i Grimstad til gang, stue/kjøkken, soverom og bod. Innvendige vegger bygges i tre med isolasjon, og kles med sparklet og malt gips. Tak leveres med sparklede og malte gipsplater i gang, soverom og stue/kjøkken, bad og bod. Det monteres en loftstrapp for tilgang til ventilasjonsaggregatet og inspeksjon av loftet.

### **Garderobe-fasiliteter**

Det leveres ikke garderoberom

### **KabelTV/Bredbånd/telefoni**

Felles digitalt nettverk for TV og internett leveres.

### **Tilvalg og endringer**

Det vil være begrensede muligheter for tilvalg i prosjektet, da byggingen allerede er i slutfasen. Selger innkaller hver enkelt kjøper til en gjennomgang av leiligheten der ønskede tilvalg/ endringer registreres og prises innen gitte frister. Selgers første gjennomgang av tilvalgsmuligheter med kjøper skal være uten kostnad for kjøper, idet det da først og fremst er meningen å avklare om endring kan være aktuell. Bestilt og utført prosjektering skal betales selv om endringen ikke gjennomføres etter at entreprenøren har gitt pris på utførelsen.

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/ eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

## OPPVARMING

### Oppvarming

Varmekabler installeres i gang, stue/kjøkken og bad. Leilighetene leveres med pipe klargjort for peisovn.

### Energimerking

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Prosjektet bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra 2010 (TEK 17).

## PARKERING OG GARASJE

### Garasje/Parkering

Parkering på sameiets felles tomt. Mulighet for kjøp av carport mot tillegg kr. 140 000,-i pris.

### Boder

Alle leilighetene har en innvendig bod/teknisk rom, samt utvendig sportsbod.

### Bodløsninger

Innvendig Bod

Romdeler utføres med skyvedører fra Amiga System. Taklister leveres som standard skygge-lister, klassisk hvit med synlige spikerhoder.

## SAMEIE

### Organisasjonsform

Boligene organiseres som et sameie etter Eierseksjonsloven av 16. jun. 2017. Som forretningsfører er valgt Arendal Boligbyggelag. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

### Vedtekter/husordensregler

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det vil bli utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

## ØKONOMI

### Pris fra - til

Kr. 2 700 000 - kr. 2 750 000

### Omkostninger fra - til

Kr. 14 840 - kr. 14 840

### Totalpris fra - til

Kr. 2 714 840 - kr. 2 764 840

### Omkostninger

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe følgende kostnader ved kjøp:

Dokumentavgift: 2,5 % av andel tomteverdi

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 545,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 545,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

#### **Stipulerte felleskostnader inkluderer**

Kostnader til forsikring, drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Felleskostnader vil variere ut fra hvilke kostnader sameiet ønsker inntatt i fellesutgiftene.

#### **Info kommunale avgifter**

Ikke fastsatt p.t.

#### **Info eiendomsskatt**

Ikke fastsatt p.t.

#### **Forsikringsselskap**

Bygningene vil være forsikret gjennom utbyggers entreprenørforsikring frem til overtakelse. Sameiet vil tegne egen forsikring som vil gjelde fra overtakelsen.

#### **Informasjon formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## **UTLEIE**

#### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

## **SELGER**

#### **Utbygger**

Agder BoligUtleie AS

## **MEGLER**

#### **Kontaktperson**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

[torjan.endresen@sormegleren.no](mailto:torjan.endresen@sormegleren.no)

Tlf: 404 08 021

#### **Ansvarlig megler**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

[torjan.endresen@sormegleren.no](mailto:torjan.endresen@sormegleren.no)

Tlf: 404 08 021

#### **Avdeling**

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

---

Tlf: 370 20 500  
Org.nr.: 910 968 955

## KJØPS- OG SALGSBETINGELSER

### Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Boligene selges til fast pris. Benytt vedlagte skjema "Kjøpetilbud til fast pris". Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglers klientkonto innen overtakelse.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

### Kjøpekontrakt

Eiendomsmegler Norges standardkontrakt for kjøp av prosjektert bolig etter bustadoppføringsloven vil bli benyttet frem til ferdigstillelse. Etter at boligene er ferdigstilt vil Eiendomsmegler Norges standardkontrakt i hht. Avehendingsloven benyttes.

### Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

### Salg av kontraktsposisjoner

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av megler. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, dvs. som profesjonell/ investor, med henblikk på å ikke overta eller bebo eiendommen vil et eventuelt videresalg reguleres av Bustadoppføringslova. Dette innebærer at videreselger må oppfylle alle vilkår i Bustadoppføringslova, inkludert garantistillelse. Videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Navneendring:

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

## EIENDOMMEN

### Eierform

Eierseksjon

### Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse, 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1610 - Lekeplass, 2082 - Parkeringsplasser, 3031 - Turvei, 3040 og Friområde. Eiendommen tilhører reguleringsplan Endring av detaljplan for Spillemannsbakken, datert 16.11.2021. Deler av eiendommen mot Skilsøveien ligger i hensynssone RPStøysone. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**

Eiendommen tilknyttes offentlig vei, vann og avløp. Fra offentlig vei og på fellesarealer må det påregnes utgifter til vedlikehold og brøyting gjennom sameiet.

### **Tinglyste bestemmelser og rettigheter**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

## **VILKÅR OG BESTEMMELSER**

### **Lovanvendelse**

Boligene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven. Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

### **Arealberegninger**

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel eksternt bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i og BRA-e.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at en slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

### **Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

## ØVRIG INFO

### Viktig informasjon

Det søkes Arendal kommune om tillatelse til å utvide prosjektet med én ny 4-mannsbolig, slik at prosjektet totalt vil bestå av 3 4-mannsboliger. Salgstrinn 2 og 3 vil bygges over to etasjer, med totalt 8 2-romsleiligheter på ca. 49-54 m<sup>2</sup>. Kjøpere i prosjektet kan ikke motsette seg dette.

### Oppdragsnummer

Oppdragsnummer 31255201

### Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 22.09.2025

### Meglers vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt: (Alle beløp er ink. mva.)

Tilretteleggingsgebyr kr. 15000,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg: Annonsering etter utlegg med 10% påslag, og andre kostnader etter utlegg.

I tillegg er det avtalt følgende i vederlag pr. enhet:

Provisjon (fastpris). 45 000,-

Oppgjørshonorar kr 4 375,-

Totalt kr 49 375,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav til å få dekke påløpt vederlag for salg og markedstiltak. I tillegg dekker selger direkte utlegg.



Stue i leilighet 1-4



Stue i leilighet 1-4



Stue/kjøkken i leilighet 1-2



Bad med opplegg for vaskemaskin



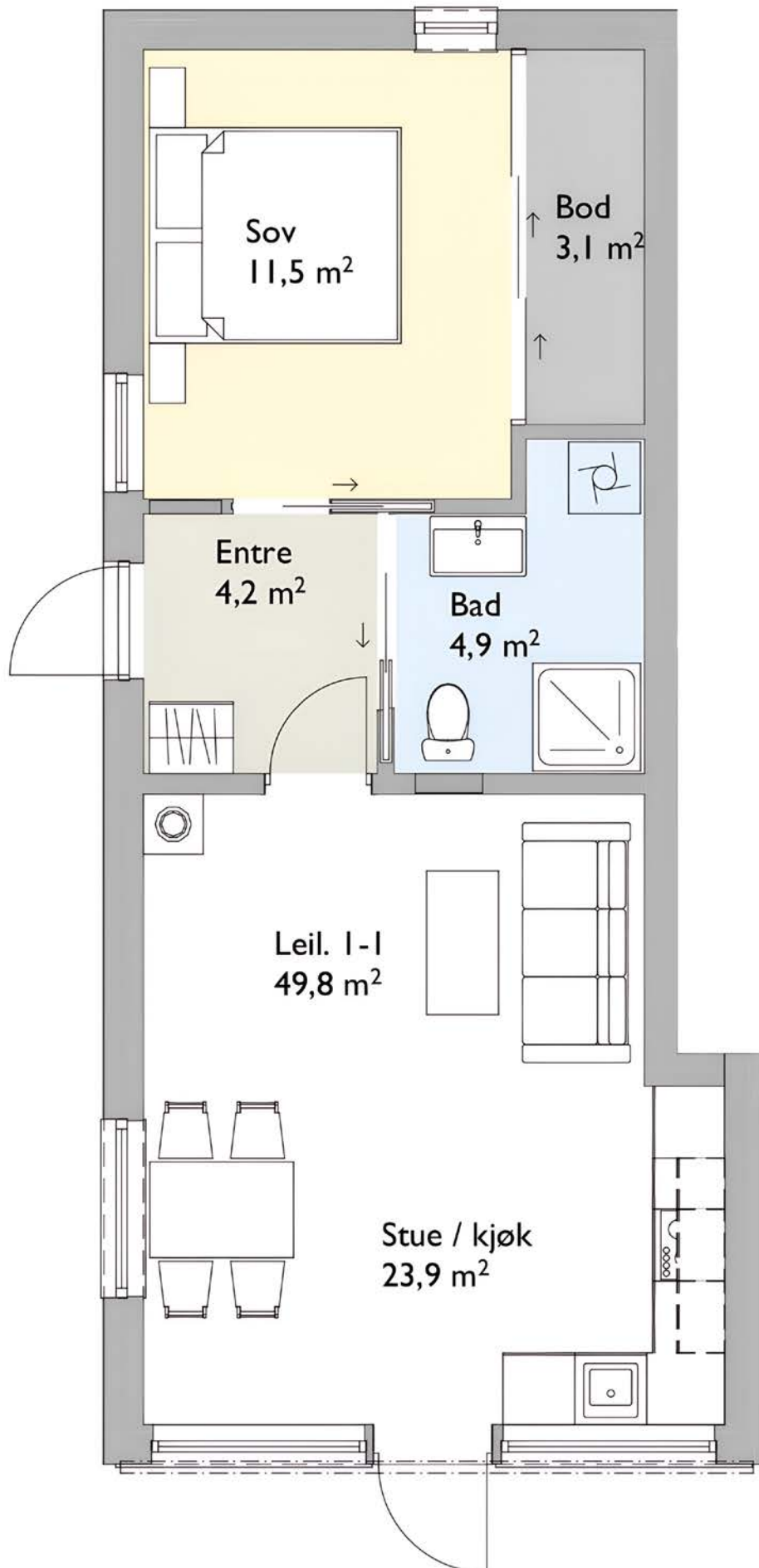
Bad med wc, dusj, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin

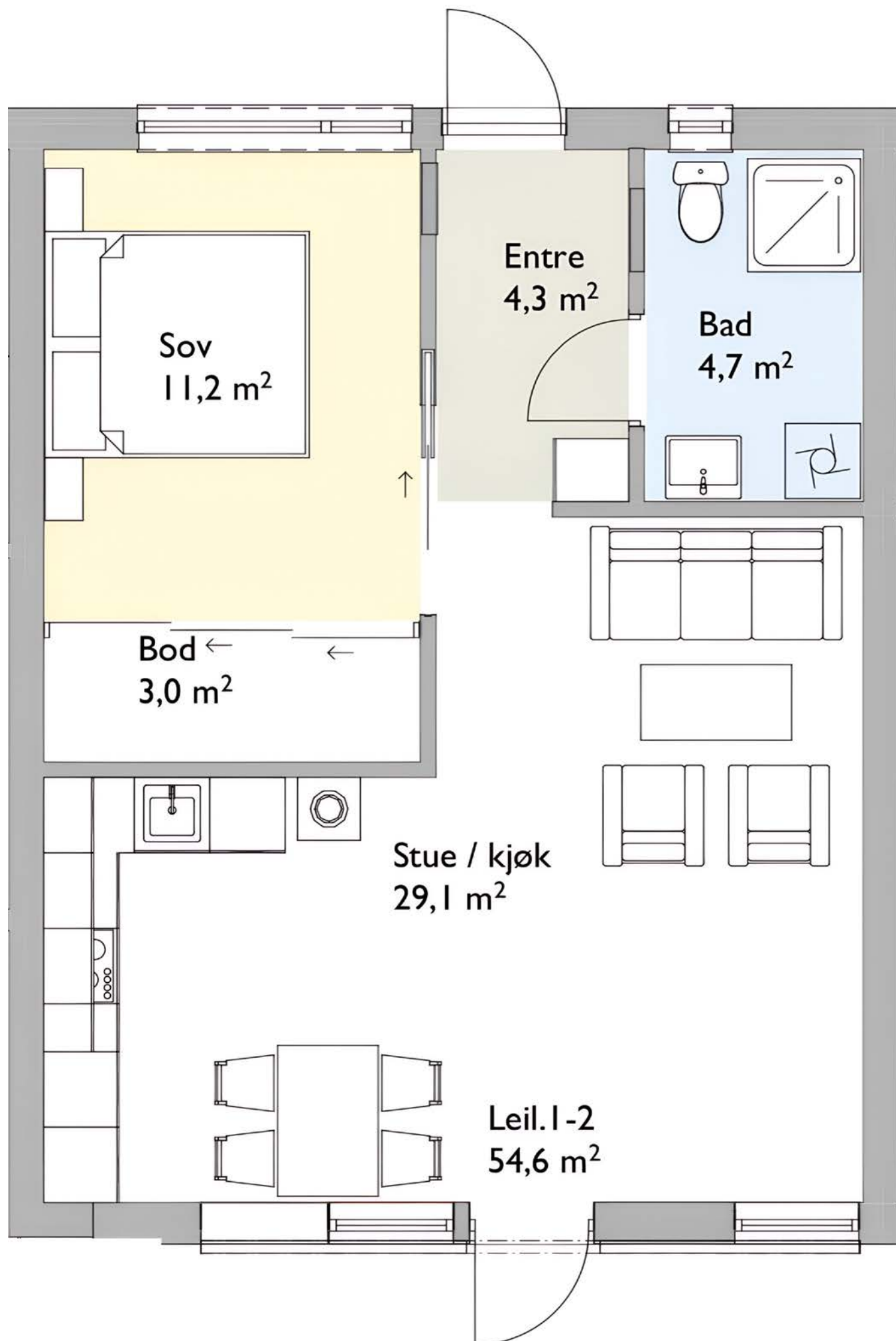


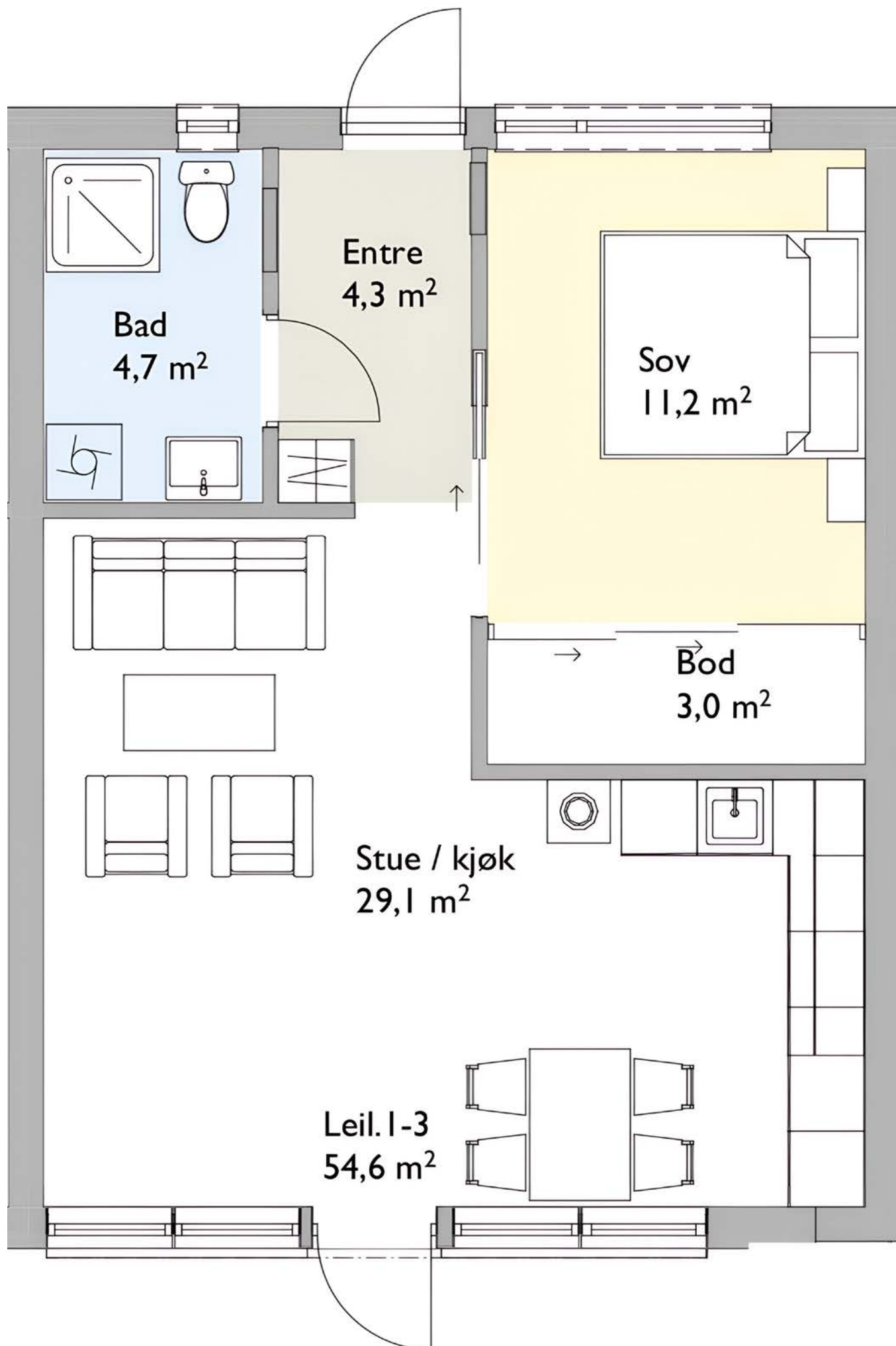
Hyggelig soverom med god garderobeplass

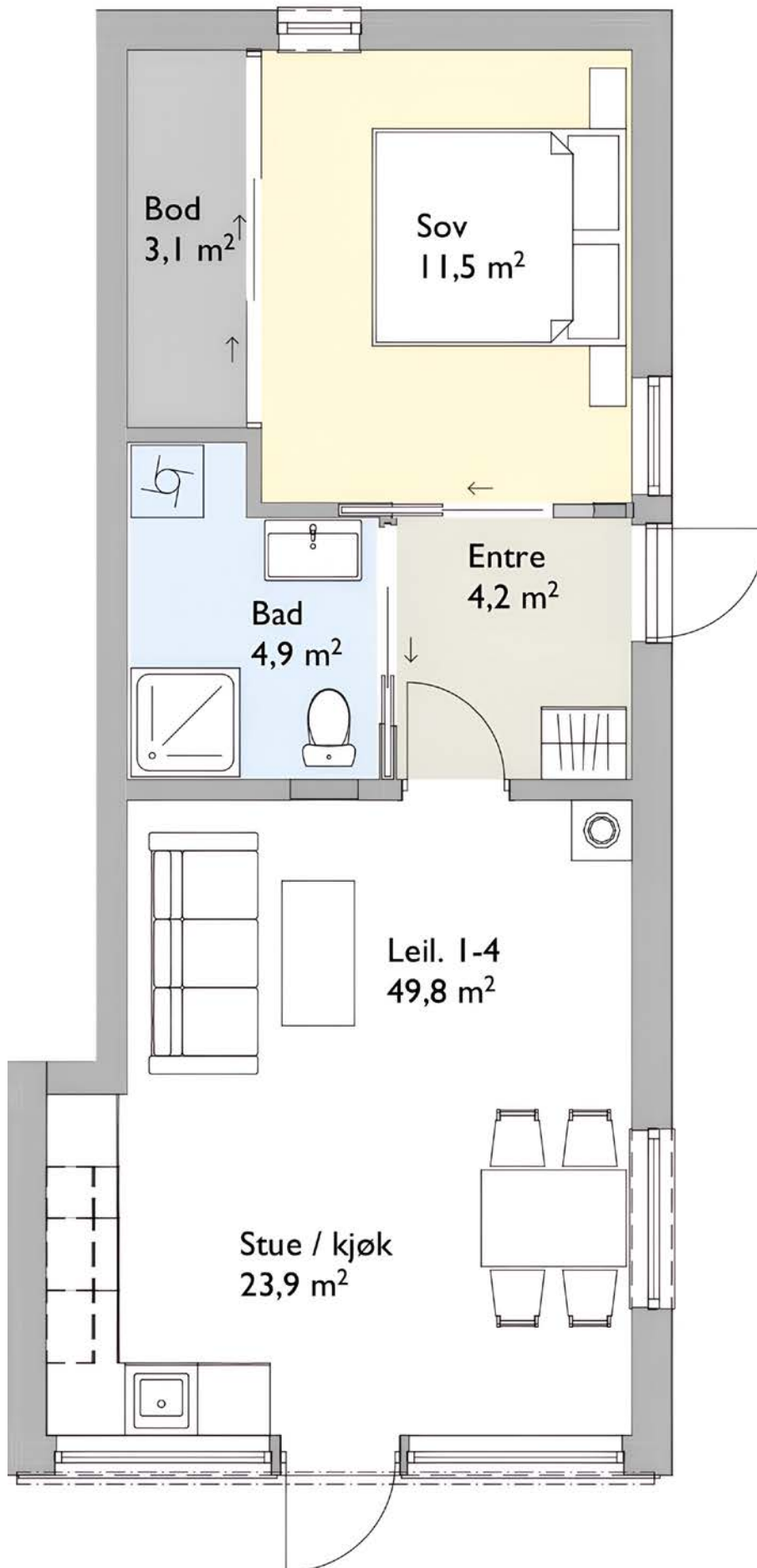


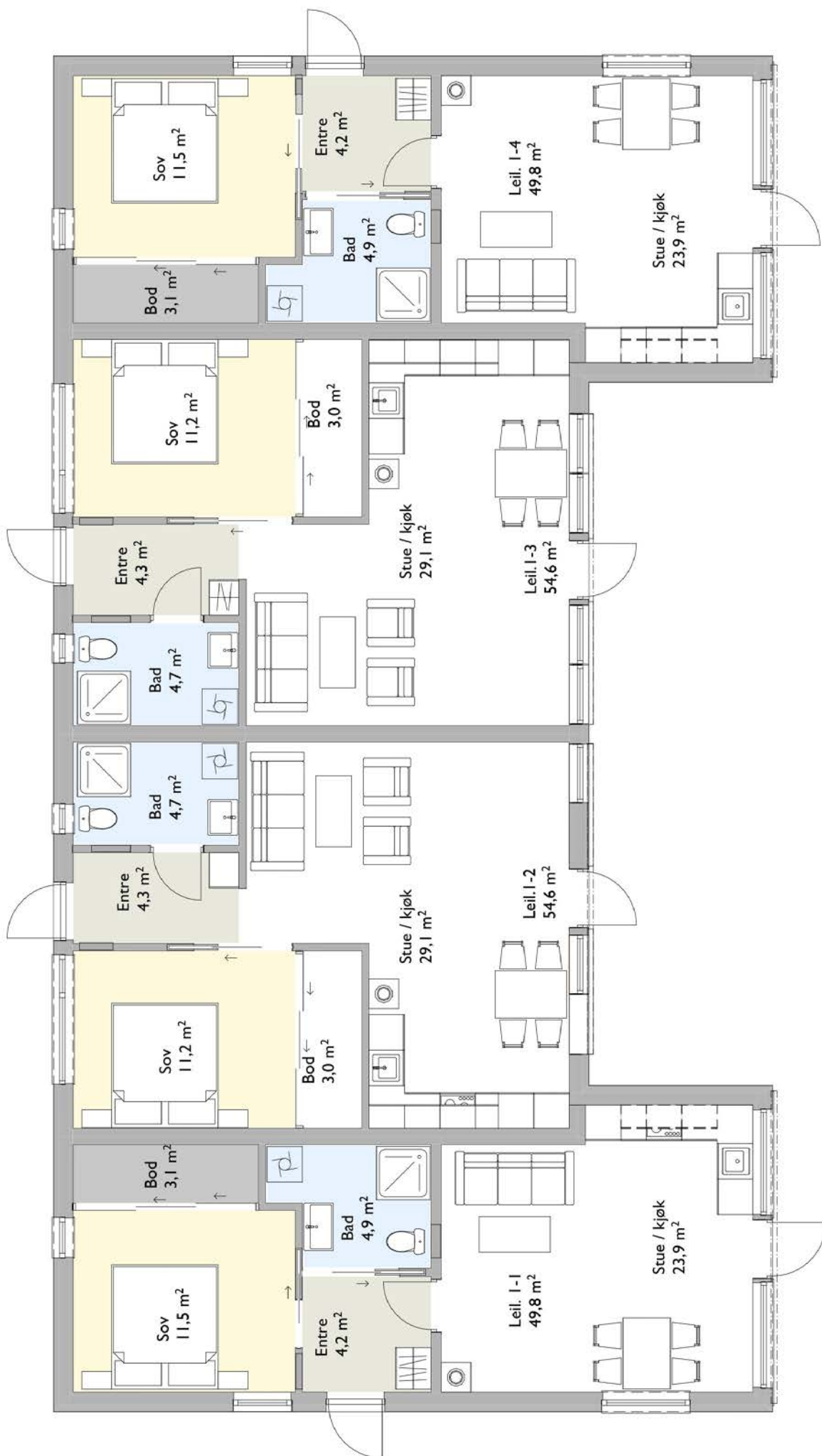
Solrik terrasse like utenfor stua











# Nabolagsprofil

Skilsøveien 178 - Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Spillmannsbakken<br>Linje 102, 103             | 2 min<br>0.1 km  |
| Skilsø ferjekai<br>Linje 191                   | 4 min<br>2.5 km  |
| Vindholmen kai<br>Linje 001                    | 9 min<br>4.4 km  |
| Arendal stasjon<br>Linje R50                   | 15 min<br>7.4 km |
| Arendal bussterminal<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>8.2 km |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Roligheden skole (1-10 kl.)<br>505 elever, 37 klasser | 8 min<br>0.7 km  |
| Arendal vgs - Mølleheia                               | 16 min           |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser  | 18 min<br>8.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Roligheden skole - Arendal kommune | 9 min |
|------------------------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

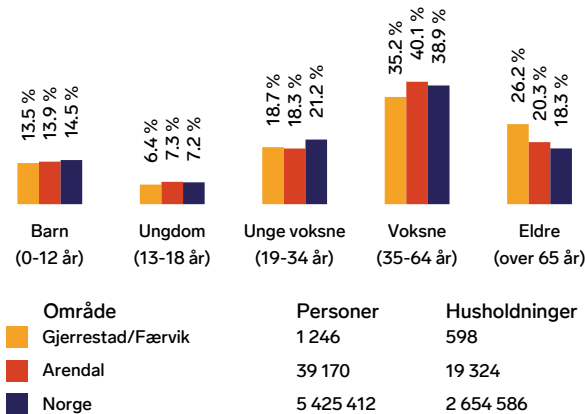
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Blåklokken barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 3 min<br>0.2 km  |
| Marisberg barnehage (1-5 år)<br>49 barn  | 14 min<br>1.2 km |
| Tybakken barnehage (1-5 år)<br>38 barn   | 16 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Tromøytunet<br>PostNord            | 18 min<br>1.6 km |
| Rema 1000 Krøgenes<br>Post i butikk, PostNord | 7 min<br>3.4 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. Samkjøring

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

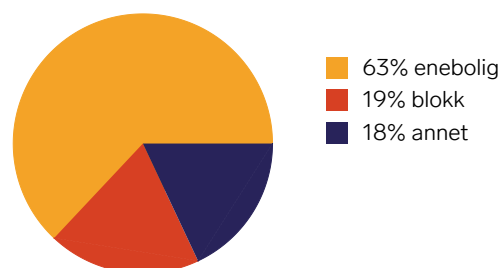
 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

|                                                                                                          |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Roligheden skole       | 6 min     |
| Ballspill, fotball                                                                                       | 0.4 km                                                                                     |
|  Roligheten skole     | 7 min   |
| Ballspill, sandvolleyball                                                                                | 0.6 km                                                                                     |
|  MOVA Krøgenes        | 7 min   |
|  MOVA Arendal Sentrum | 18 min  |

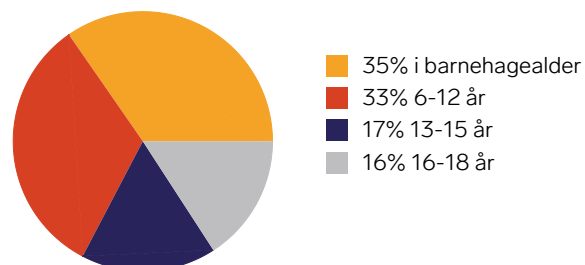
## Boligmasse



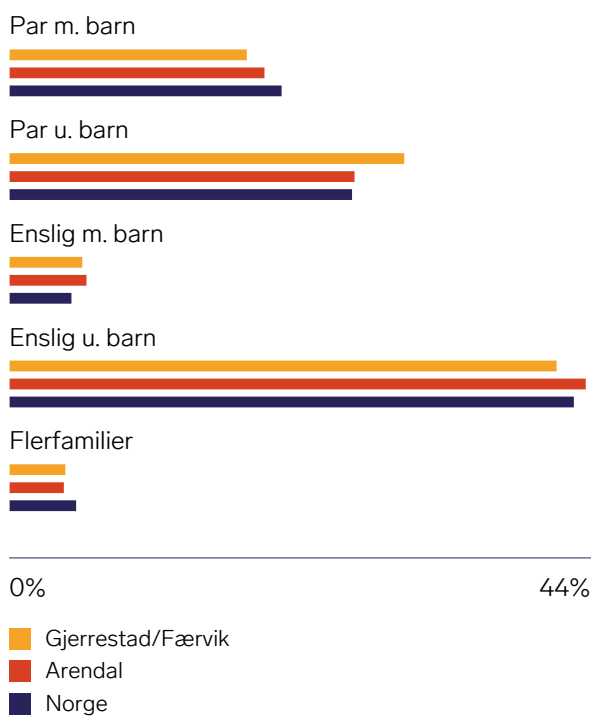
## Varer/Tjenester

|                                                                                                      |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Saltrød Senter     | 11 min  |
|  Vitusapotek Tromøy | 18 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

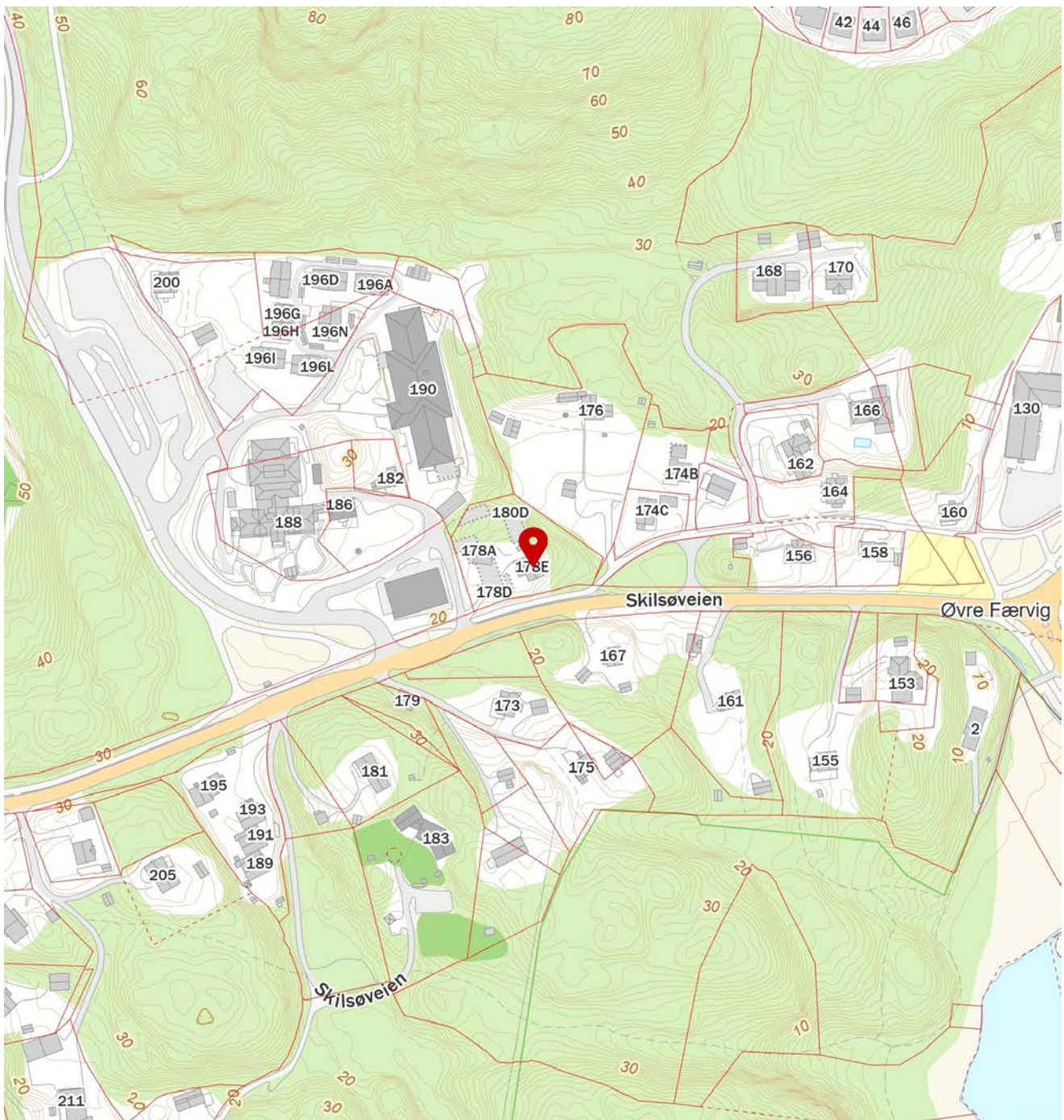
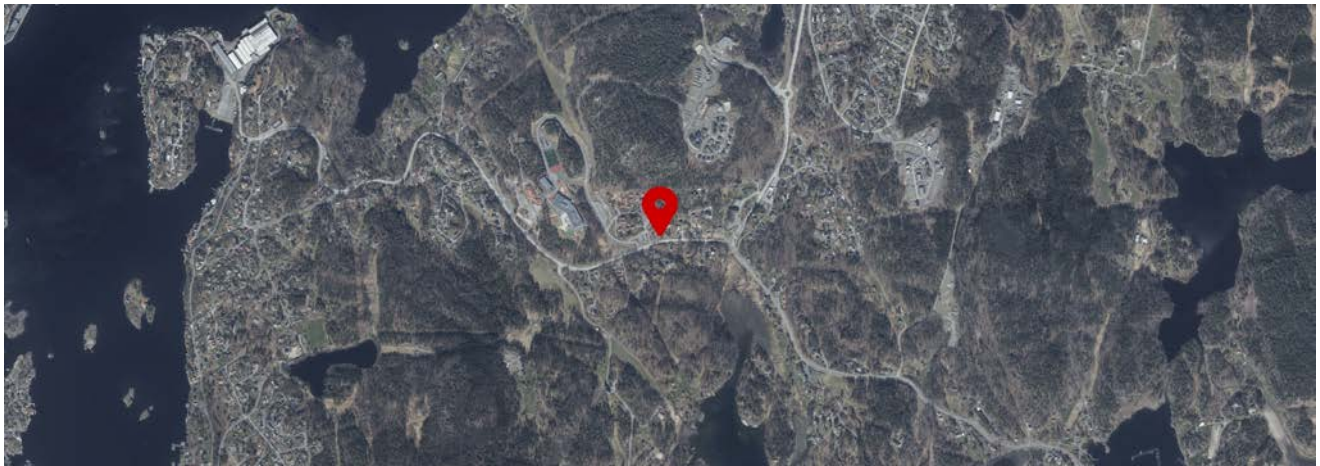


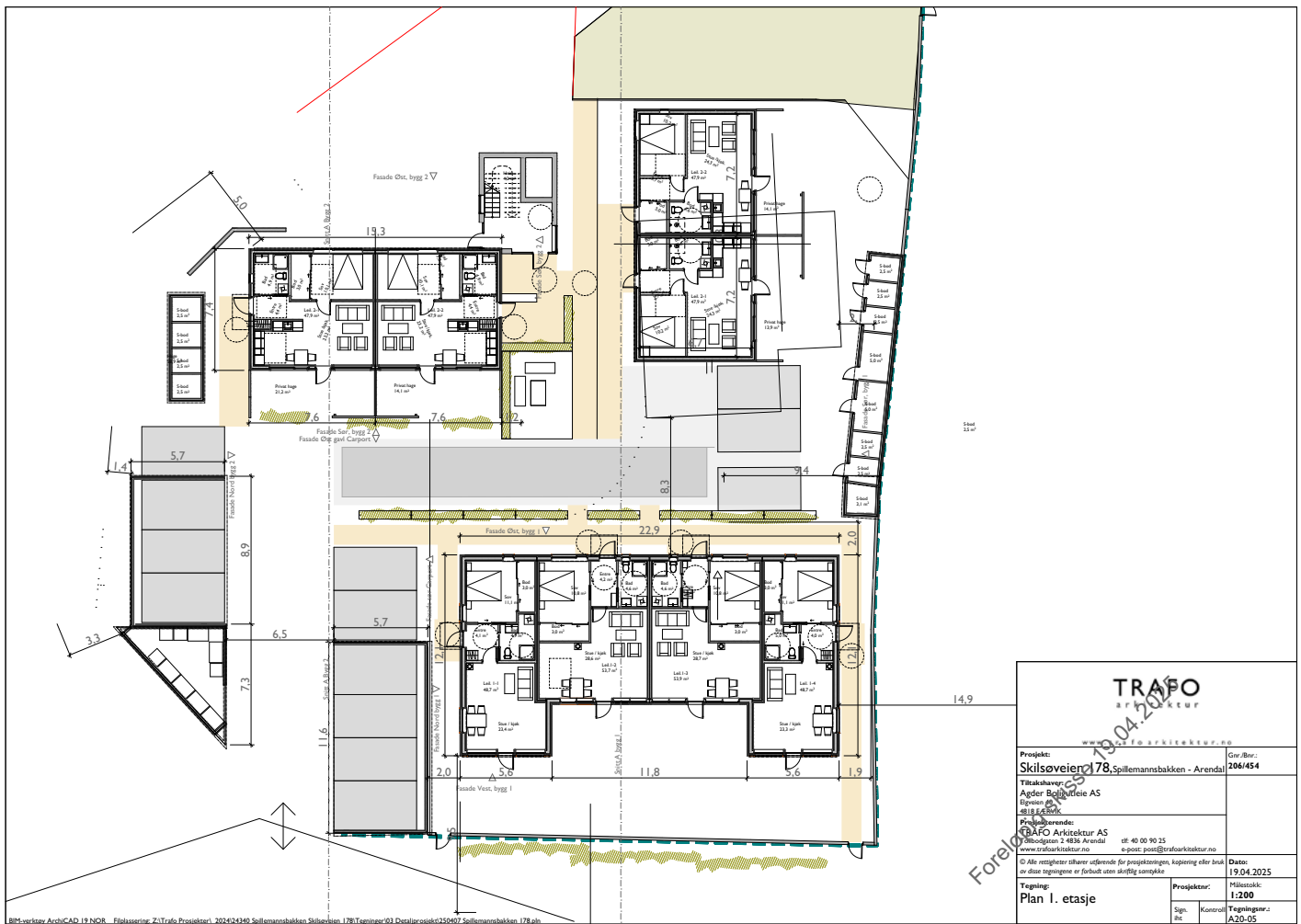
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





|                                                                                                                                       |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>TRAFØ</b><br>Arkitektur                                                                                                            |                                    |
| www.trafoarkitektur.no                                                                                                                |                                    |
| Prosjekt:<br><b>Skiløveien 178, Spillemannsbakken - Arendal</b>                                                                       | Gr./Bor.:<br><b>206/454</b>        |
| Tilskaksnavn:<br><b>Agder Boligveie AS</b>                                                                                            |                                    |
| Epost:<br><b>agder@trafoarkitektur.no</b>                                                                                             |                                    |
| Prosjektleder:<br><b>TRAFØ Arkitektur AS</b>                                                                                          |                                    |
| Yrkesgren 2 4836 Arendal                                                                                                              |                                    |
| www.trafoarkitektur.no                                                                                                                |                                    |
| © Alle rettigheter tilhører utarbeideren for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |                                    |
| Tegning:<br><b>Plan 1. etasje</b>                                                                                                     | Dato:<br><b>19.04.2025</b>         |
| Prosjektør:<br><b>1:200</b>                                                                                                           | Målestokk:<br><b>1:200</b>         |
| Sign.<br><b>1/4</b>                                                                                                                   | Kontroll:<br><b>Tegningens 1/4</b> |



# Leveransebeskrivelse

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Dato:</b>          | 22.08.2025        |
| <b>Prosjekt:</b>      | Skilsøveien 172   |
| <b>Kommune:</b>       | Arendal           |
| <b>Prosjektleder:</b> | Christen Wroldsen |

## Beskrivelse prosjekt

Boligprosjektet på Skilsøveien 178 består av tre nye 4-mannsboliger: Bygg 1 i én etasje og Bygg 2 og 3 over to etasjer, totalt 12 to-romsleiligheter på ca. 49-54 m<sup>2</sup>, se tegninger. Denne beskrivelsen gjelder Bygg 1. Hver leilighet har tilhørende utvendig sportsbod, prosjektet omhandler også carportanlegg med 7 plasser som kan kjøpes mot tillegg.

Prosjektet ligger i kort gangavstand til Roligheden barne- og ungdomsskole og like ved Færvik bo- og omsorgssenter, i et attraktivt og rolig område

Boligene vil holde en god standard og har flere påkostede løsninger.

## Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner er utført i tre. Bygget er fundamentert på sprengstein/fjell.

## Utvendig kledning

Marna Bruk Royal Furu Dobbeltfals, 19x123 mm, i fargen låverød. Kledningen er stående eller liggende i henhold til fasadetegninger.

## Vinduer og utvendige dører

Vinduer og utvendige dører leveres fra NorDan. Vinduene har 3-lags glass, er aluminiumsbelagt i fargen RAL 8011 Nut Brown, pulverlakkert med glansgrad 30. Vinduer mot sør og vest solskjermes med grå screens med elektrisk heving og senking.

Ytterdører og boddører leveres i Anthracite grey, med dørhåndtak og sylindrelås inkludert tre nøkler.

### **Taktekking**

Yttertaket er dekket med røde, ubehandlede, dobbeltkrumme betongtakstein fra Skarpnes.

### **Gulv**

Klikkvinyl Lyra Stabil – Cream Oak, leveres av Kulør Odden i Grimstad til gang, stue/kjøkken, soverom og bod. På bad legges våtromsbelegg.

### **Himling**

Sparklet og malte gipsplater i gang, soverom og stue/kjøkken, bad og bod. Det monteres en loftstrapp for tilgang til ventilasjonsaggregatet og inspeksjon av loftet.

### **Vegger**

Innvendige vegger bygges i tre med isolasjon og kles med sparklet og malt gips. Badet kles med Fibo baderomsplater

### **Listverk**

Listverk rundt dører leveres i dimensjon 12x58 mm, klassisk hvit med synlige spikerhoder. Fotlister leveres i samme utførelse. Vinduer, terrassedør og overganger mellom tak og vegger i leilighetene er utført listefritt, med unntak av bad og bod.

### **Kjøkkeninnregning**

Kjøkkeninnredningen leveres av Sørlandskjøkken Arendal i henhold til plantegning. Hvitelaker leveres fra Skousen inkluderer induksjonstopp, innebygd ovn, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og ventilator med kullfilter. Kjøkkenet utstyres med et krom ettgreps blandebatteri, tappekran og avstengningsventil for oppvaskmaskinen, samt avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenken. Varmtvannsbereder (VVB) plasseres under kjøkkenbenken. Det er installert sluk under kjøkkenbenken for avtapping av VVB og eventuell lekkasje.



### **Baderom**

Sørlandet VVS leverer en hvit baderomsseksjon med heldekkende servant og underskap med skuffer, samt speil med integrert lys. Baderommet utstyres med et krom ettgreps blandebatteri.

Gulvstående klosett i hvitt porselen leveres med soft close-funksjon. Dusjhjørnet har sølv/krom profiler og klart sikkerhetsglass, designet for å begrense vannsøl på badegulvet, men er ikke vanntett. Dusjen inkluderer et krom termostatbatteri med slange, hånddusj og glidestang for dusjhåndtak.

Veggene dekkes med Fibo baderomspanel Denver White eller tilsvarende, med 60x30 cm flismønster. Taklister leveres som standard skygge-lister, klassisk hvit med synlige spikerhoder. På gulvet legges våtromsbelegg med oppbrett.

### **Innvendig Bod**

Romdeler utføres med skyvedører fra Amiga System. Taklister leveres som standard skygge-lister, klassisk hvit med synlige spikerhoder.

### **Innvendige dører**

Innvendige dører leveres fra Nordic, Swedoor eller tilsvarende i slett utførelse, farge klassisk hvit. Leveres med matt forkrommet dørvidere og flat terskel.

### **Terrasser**

Leveres med royalimpregnerte grå terrassebord, 28x120 mm.

### **Oppvarming**

Varmekabler installeres i gang, stue/kjøkken og bad. Leilighetene leveres med pipe klargjort for peisovn.

### **TV/Bredbånd**

Et felles digitalt nettverk for TV og internett leveres.



### **Elektriske installasjoner (NEK 400:2022)**

Måler plasseres i tilknytningsskap (TKS) på endeveggen av hvert bygg. Sikringsskap med kursfortegnelse plasseres lett tilgjengelig. Elektrisk anlegg er skjult, unntatt i lydvegger mellom leiligheter. Veggmonterte utvendige lysarmaturer (Aneta Lillesand eller tilsvarende) settes ved hovedinngangsdør og terrassedør. LED-belysning (SG Enøk eller tilsvarende hvit takarmatur) installeres i alle rom med unntak av stue. Stikkontakter monteres ved inngangsdør og terrassedør. Komfyrvakt installeres under ventilator/overskap. Sportsbod og carport er tilknyttet fellesanlegget.

### **VVS**

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, fuktføler for avtrekk på bad og automatisk forsering ved bruk av kjøkkenvifte. Ventilator på kjøkken leveres med kullfilter. Ventilasjonsaggregatet monteres på loft. Digitalt display leveres for enkel ventilasjonsjustering. En 120-liters varmtvannsbereder plasseres under kjøkkenvasken.

### **Sikkerhetsutstyr**

Hver leilighet leveres med ett 6 kg pulverapparat og to branndetektorer.

### **Utomhus**

Parkeringsarealet er asfaltert og oppmerket, mens adkomstarealene er asfaltert. Utvendige sportsboder tilrettelegges for alle leiligheter. Utearealet sås og opparbeides i henhold til situasjonskart. Felles lekeplass, tilrettelagt for alle aldre og inngjerdet med støyskjerm mot vei. Det vises til landskapsplanen.

### **Carport (mot tillegg)**

Carportene er bygget i tre og er klargjort for Elbil lader. Noen felter blir kledd igjen og vil ha samme farge som leilighetsbyggene.



### **Generelt**

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Agder Bolig Entreprenør påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.

Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til hekkesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på, påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktlys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

På dager hvor det er kaldt og høy luftfuktighet, kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.

Agder Bolig Entreprenør tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene for reklamasjon.

Det tas forbehold om skrivefeil.

|              | Gulv                                                          | Vegg                                                                                     | Himling                                                                            | VVS                                                                                                                                                                | Ventilasjon                                                                                                  | Elektro                                                                                             | Annet                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gang         | Klikkvinyl Lyra Stabil - Cream Oak<br>Fotlist i klassisk hvit | Sparklet og malt gips<br>Listverk rundt dører                                            | Sparklet og malt gipshimling i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg |                                                                                                                                                                    |                                                                                                              | Elektriske installasjoner leveres iht. NEK 400:2022, sikringsskap og LED-armatur<br><br>Varmekabler | Ytterdører grå med dørvrider og sylinderlås med 3 nøkler<br><br>Skyvedør mellom bad og gang                                                                                                                               |
|              | Klikkvinyl Lyra Stabil - Cream Oak<br>Fotlist i klassisk hvit | Sparklet og malt gips<br>Listverk rundt dører<br><br>Listefritt rundt vinduer fra NorDan | Sparklet og malt gipshimling i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg | Ettgreps krom blande batteri, tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin, avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk<br><br>VVB og sluk under kjøkkenvask | Tilluft og avtrekk<br><br>Ventilator med kullfilter<br><br>Automatisk forsering (når ventilator er aktivert) | TV- og datanettverk, LED-armatur på kjøkken, samt stikkontakt ved terrassedør<br><br>Varmekabler    | Kjøkkeninnredning fra Sørlandskjøkken, hvitevarer: induksjonstopp, innbygningsovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys<br><br>Klargjort for peisovn iht. lev. beskrivelse<br><br>Listefritt rundt vinduer og terrassedør |
| Stue/kjøkken |                                                               |                                                                                          |                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           |

Romskjema  
Bygg 1

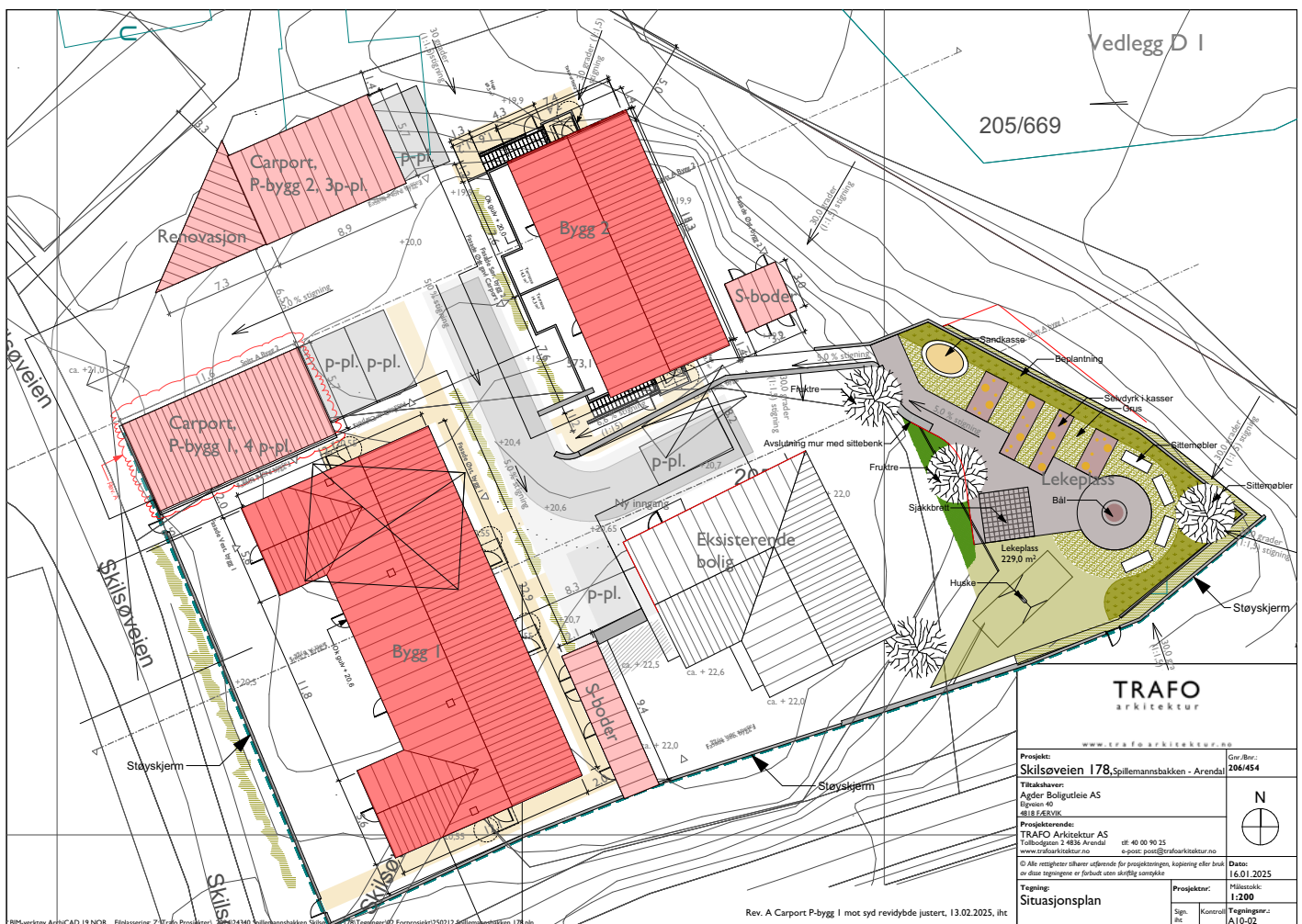
|         | Gulv                               | Vegg                                                                      | Himling                                                                                                       | VVS                                                                                                                                                                                                                                                  | Ventilasjon                                                                                   | Elektro                                                       | Annet                                                                 |
|---------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Soverom | Klikkvinyl Lyra Stabil - Cream Oak | Sparklet og malt gips                                                     | Sparklet og malt gipshimling i klassisk hvit med listefri overgang mellom tak/vegg                            |                                                                                                                                                                                                                                                      | Tilluft                                                                                       | LED-armatur                                                   | Garderobeskap medfølger på soverom                                    |
|         | Fotlist i klassisk hvit            | Listverk rundt dører                                                      |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |                                                               |                                                                       |
| Bad     | Våtromsbelegg med oppbrett         | Fibo baderomsplater i Denver White eller tilsv., med 60x30 cm flismønster | Sparklet og malt gipshimling i klassisk hvit<br><br>Taklister leveres som standard skyggelist i klassisk hvit | Krom baderomsseksjon med heldekkende servant og underskap, ettgreps blande batteri krom, gulvstående klosett hvitt porselen med slim sete soft close, dusjhjørne krom profiler klart sikkerhetsglass, krom termostatt batteri med slange og hånddusj | Avtrekk med fuktsensor og automatisk forsering<br><br>Ventilasjonsaggregat monteres i himling | Egen bryter til lys i speil og LED-armatur<br><br>Varmekabler | Glidestang på vegg for dusjhåndtak<br><br>Skyvedør mellom bad og gang |
|         |                                    |                                                                           |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |                                                               |                                                                       |
| Bod     | Klikkvinyl Lyra Stabil - Cream Oak | Sparklet og malt gips                                                     | Sparklet og malt gipshimling i klassisk hvit<br><br>Taklister, skygge                                         | El-kjele for oppvarming av vannbåren varme                                                                                                                                                                                                           | Avtrekk                                                                                       | LED-armatur                                                   | Romdeler utføres med skyvedører fra Amiga System                      |
|         |                                    |                                                                           |                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |                                                               |                                                                       |

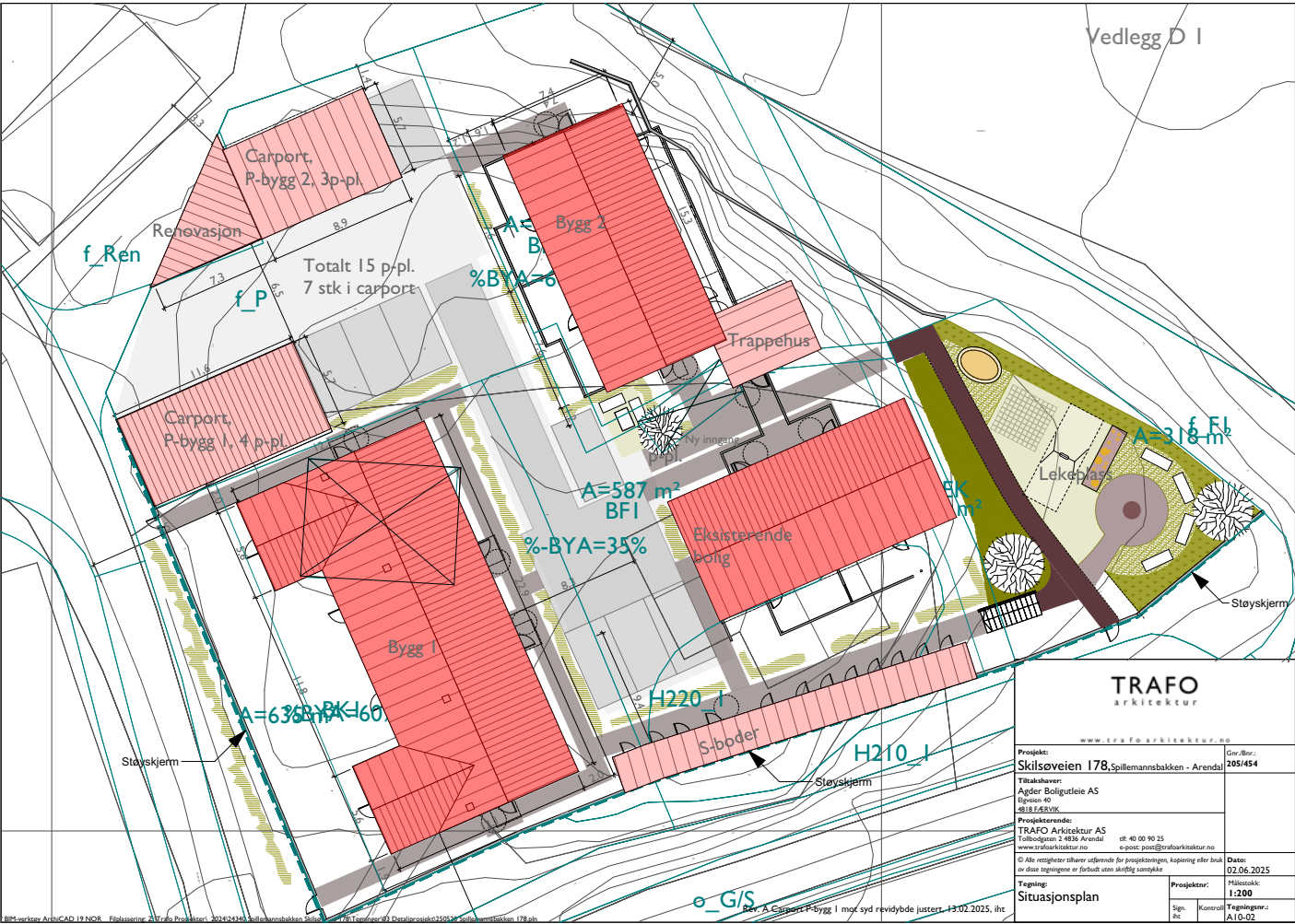
|                             | Gulv                                              | Vegg         | Himling                     | VVS | Ventilasjon          | Elektro                                          | Annet                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|-----|----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Terrasse                    | Royalimpregnerte<br>grå terrassebord<br>28x120 mm |              |                             |     |                      | Fasadelys og stikkontakt                         | Grå farget nedløp                          |
| Utvendig bod<br>(sportsbod) | Støpt gulv                                        | Bindingsverk | Tre, finerplater /<br>panel |     | Naturlig ventilasjon | LED-armatur og<br>stikkontakt                    | Grå dør med 3<br>nøkler til<br>sylinderlås |
| Carport                     | Asfalt                                            | Bindingsverk | Taksperrer                  |     | Naturlig ventilasjon | Fellesanlegget har<br>kapasitet for el-billadere |                                            |

Det tas forbehold om skrivefeil.



Agder Bolig  
Entreprenør





# Reguleringsplan

Adresse: Skilsøveien 178A, 4818 FÆRVIK

Gnr/Bnr: 205/454/0/0

Planident: 09062015-17

Ikrafttredelsesdato: 16.11.2021

Plannavn: Endring av detaljplan for Spillemannsbakken



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

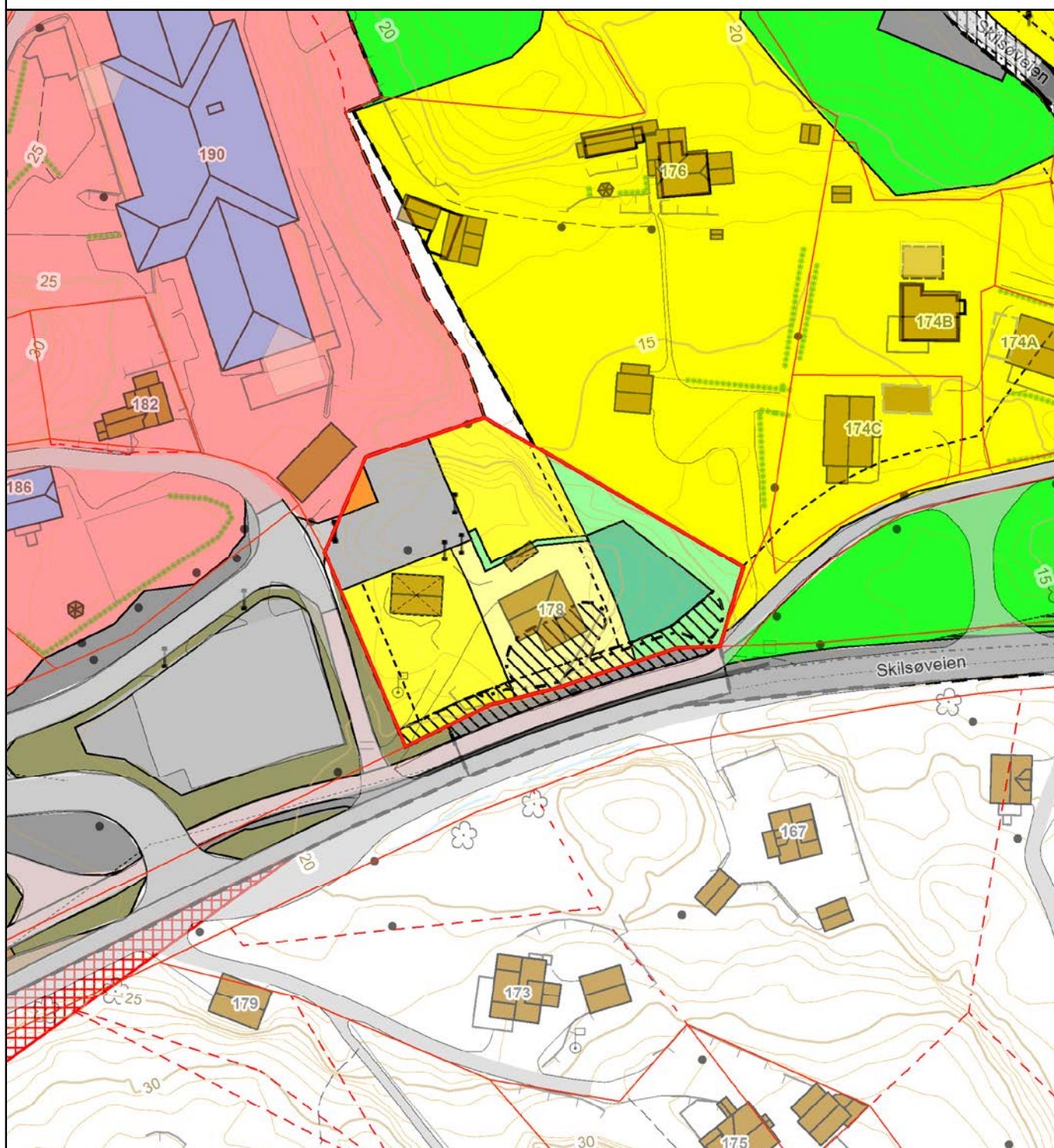
Dato:

2025-09-17



Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse, 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1610 - Lekeplass, 2082 - Parkeringsplasser, 3031 - Turvei, 3040 - Friområde

Hensynssone: RpStøySone



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

= 1241 - Stenging av avkjørsel

I 1242 - Avkjørsel

↑ 1243 - Innkjøring

- · - · Reguleringsplan hensynssonegrense

----- Reguleringsplan restriksjonsgrense

----- 1211 - Byggegrense

—— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

----- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

----- 1221 - Regulert senterlinje

----- 1222 - Frisiktlinje

- · - · 1223 - Regulert kant kjørebane

- · - · 1227 - Regulert støyskjerm

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

—— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss

■ PlanerUnderArbeid

/// RpStøySone

=== 640 - Frisiktsone

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Gangveg

■ Parkeringsplass

■ FRIOMRÅDER

||||| Privat vei

/// Felles lekeareal for barn

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

■ 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

■ 1163 - Institusjon UTGÅTT

■ 1550 - Renovasjonsanlegg

■ 1610 - Lekeplass

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2025 - Holdeplass/-plattform

■ 2073 - Kollektivholdeplass

■ 2082 - Parkeringsplasser

■ 3031 - Turvei

■ 3040 - Friområde

# ENDRINGSBESKRIVELSE

## ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Plan- og bygningsloven § 12-14

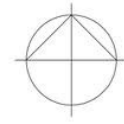
Plannavn: Spillemannsbakken

Vedtatt: 06.09.2018

Planident: **09062015-17**

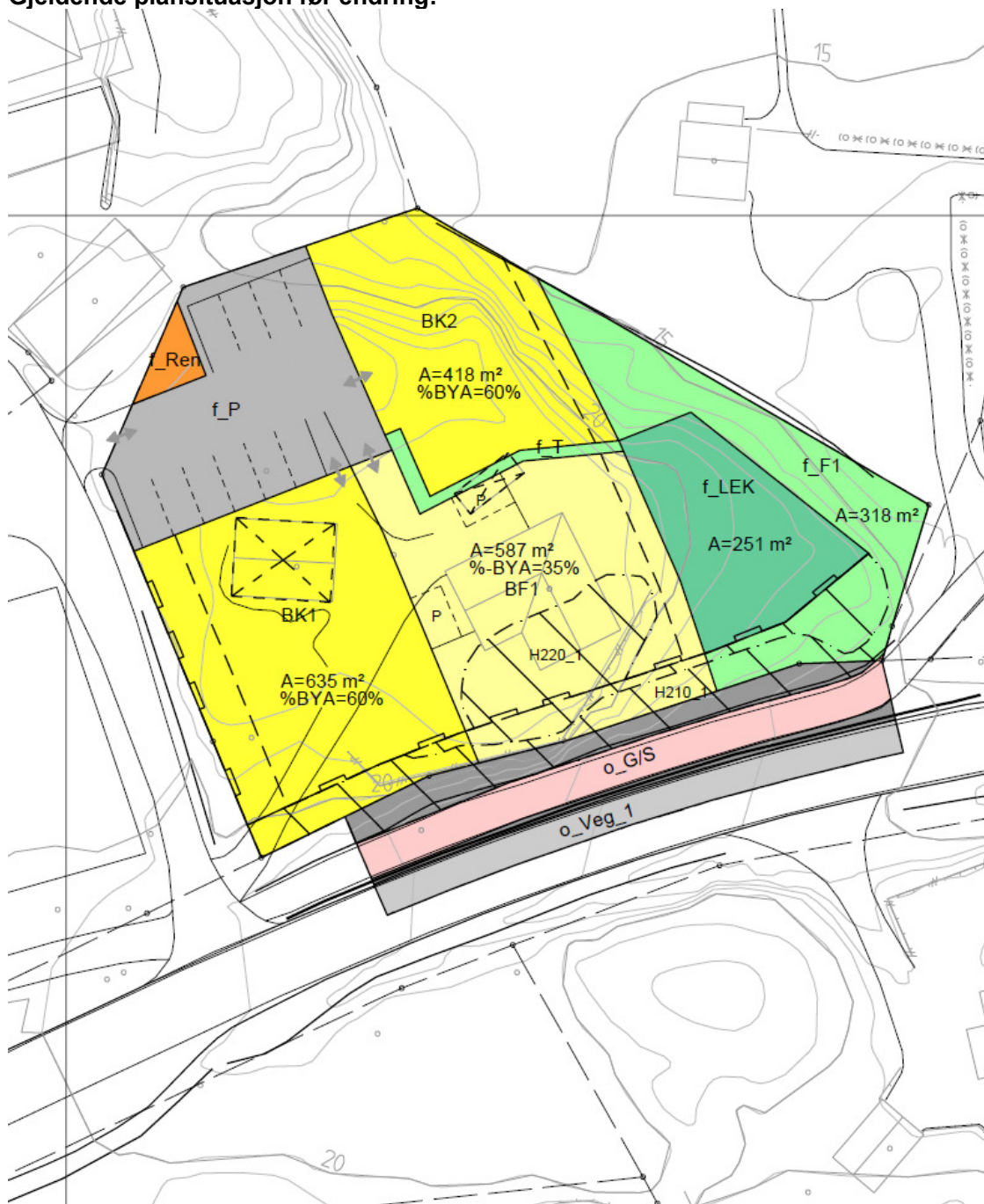


Arendal kommune  
Planstaben



Kart ikke i  
målestokk

### Gjeldende plansituasjon før endring:



**ENDRING AV REGULERINGSPLAN**  
**Plan- og bygningsloven § 12-14**

Plannavn: Spillemannsbakken

Endringsdokument vedtatt: 06.09.2018 med siste endring 16.11.2021.

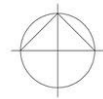
Planident: 09062015-17

Kommunens saksnr.: SAK 21/1244

**Gjeldende plansituasjon etter endring**



Arendal kommune, Planstaben



Kart ikke  
i  
målestok  
k

**Endringen på plankartet består i:**

1. Område BF1 endres til BK som slås sammen med BK1 og 2 til ett større BK område.
2. Eksisterende utnyttelsesgrad for BK og BF opprettholdes totalt, ved at nytt byggeområde BK får utnyttelsesgrad %BYA=50%.
3. Byggegrensen innenfor BF mot f\_LEK justeres i nytt BK område.
4. Område for felles turvei, f\_T tas ut og erstattes av bestemmelsesområde #1.
5. Ved område for felles parkering, f\_P, justeres avkjørselspiler og illustrert parkering fjernes.



**Endringer i planbestemmelsene består i:**

| <b>Eksisterende reguleringsbestemmelser</b>                                                                                                                                                                 | <b>Nye reguleringsbestemmelser:</b>                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§2.1.1</b><br>Hver boenhet innenfor områdene BK1 og BK2 skal disponere 1,25 parkeringsplasser i område f_P1. Eneboligen i område BF_1 skal disponere minst 2,0 plasser på egen tomt.                     | <b>§2.1.1</b><br>Hver boenhet innenfor område BK skal disponere 1,25 parkeringsplasser innenfor områdene f_P1 og BK.                                                                                                        |
| <b>§2.1.5.</b><br>Det skal etableres støyskjerm av støyabsorberende type mot Skilsøveien som vist på plankartet. For øvrig skal ny bebyggelse skjermes for støy iht notat av 2021-10-19.                    | <b>§2.1.5.</b><br>Det skal etableres støyskjerm av støyabsorberende type mot Skilsøveien som vist på plankartet. For øvrig skal ny bebyggelse skjermes for støy. Dette skal dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak. |
| <b>§2.1.7</b><br>Atkomst til tomt er vist med avkjørselspiller. Atkomsten til BK2 kan forskyves sideveis inntil 3 meter.                                                                                    | <b>§2.1.7</b><br>Atkomst til tomt er vist med avkjørselspiller.                                                                                                                                                             |
| <b>§3.1.1.</b><br>Innenfor områdene BK1 og BK2 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med til sammen inntil 8 boenheter. Maksimal tillatt gesimskote er 28. Maksimal tillatt mønekote er 29. | <b>§3.1.1.</b><br>Innenfor område BK er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med til sammen inntil 12 boenheter. Maksimal tillatt gesimskote er 28. Maksimal tillatt mønekote er 29.                          |
| <b>§3.1.2.</b><br>BF1 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt gesimskote er 27. Maksimal tillat mønekote er 29.                                                                    | <b>Hele paragraf strykes.</b>                                                                                                                                                                                               |
| <b>§3.1.3</b><br>Minste uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse i BK1 og BK2 skal utgjøre minimum 53 m <sup>2</sup> pr. boenhet.                                                                  | <b>§3.1.3</b><br>Minste uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse i BK skal utgjøre minimum 53 m <sup>2</sup> pr. boenhet.                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                             | <b>§3.1.7</b><br>Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en gangforbindelse mellom f_P og f_LEK. Gangforbindelsen skal ha minimum fri høyde 2,5 m.                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>§4.1.1.</b><br/>Område f_P1 er felles avkjørsel for alle boligene innenfor planområdet, og felles parkering for boligene i områdene BK1 og BK2. Det kan oppføres felles garasje-/carportbygninger i området. Maksimal tillatt gesimskote er 25.</p>                 | <p><b>§4.1.1.</b><br/>Område f_P1 er felles avkjørsel for alle boligene innenfor planområdet, og felles parkering for boligene i område BK. Det kan oppføres felles garasje-/carportbygninger i området. Maksimal tillatt gesimskote er 25.</p>                                                                             |
| <p><b>§5.1.1.</b><br/>I område f_T etableres gangsti til lekeplass f_LEK. Stien er felles for alle boligene innenfor planområdet.</p>                                                                                                                                     | <p><b>§5.1.1 strykes og erstattes med §3.1.7.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>§6.1.1.</b><br/>f_LEK og gangsti f_T skal være ferdigstilt før første nye boenhet innenfor planområdet kan tas i bruk.</p>                                                                                                                                          | <p><b>§6.1.1.</b><br/>f_LEK og felles gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #1 skal være ferdigstilt før første nye boenhet innenfor planområdet kan tas i bruk.</p>                                                                                                                                                  |
| <p><b>§6.1.3.</b><br/>Støyskjerm iht. § 2.1.5 skal være etablert før første nye boenhet kan tas i bruk. Støyskjerm skal være etablert før det kan gis ferdigattest for boenhet i område BK2. Støyavskjerming mot f_LEK skal være etablert før plassen kan tas i bruk.</p> | <p><b>§6.1.3.</b><br/>Støyskjerm iht. § 2.1.5 skal dokumenteres før gitt vedtak om rammetillatelse og være etablert før første nye boenhet kan tas i bruk. Støyskjerm skal være etablert før det kan gis ferdigattest for boenhet i område BK. Støyavskjerming mot f_LEK skal være etablert før plassen kan tas i bruk.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**ARENDAL KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**FOR**  
**SPILLEMANNSSBAKKEN**

Arkivsak: 16/27609  
Planident: 09062015-17

Vedtatt i Arendal bystyre: 06.09.2018, PS 18/111  
Plankartets dato: 07.04.2017, sist endret 28.10.21

Endring, administrativt vedtak: 16.11.2021, sak 21/1244  
Kort beskrivelse: Omroket byggeområdene, lagt til 1 boenhet ifht planbeskrivelsen. Tatt inn maks antall boenheter i BK.

**§ 1**  
**GENERELT**

§1.1.1. Området innenfor planavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-7:

| <i>Hovedformål – henv.</i>                                     | <i>Underformål</i>                                                                          | <i>Områdebetegnelse</i>            |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Bebyggelse og anlegg – pbl. § 12-5 nr. 1                       | Boligbebyggelse – frittliggende<br>Boligbebyggelse – konsentrert<br>Renovasjon<br>Lekeplass | BF1<br>BK1 – BK2<br>f_Ren<br>f_LEK |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl. § 12-5 nr. 2 | Kjørevei<br>Gang-/sykkelvei<br>Annen veigrunn – tekniske anlegg                             | o_Veg_1<br>o_G/S<br>-              |
| Grønnstruktur – pbl. § 12-5 nr. 3                              | Turvei<br>Friområde                                                                         | f_T<br>f_F1                        |

**§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

- §2.1.1. Hver boenhet innenfor områdene BK1 og BK2 skal disponere 1,25 parkeringsplasser i område f\_P1. Eneboligen i område BF\_1 skal disponere minst 2,0 plasser på egen tomt.
- §2.1.2. Støynivå for f\_LEK skal ikke overskride 55 dB (gul sone).
- §2.1.3. Der det ikke framgår byggegrense på plankartet ligger denne i formålsgrense.
- §2.1.4. I siktsonen skal det ikke være sikthindrende objekter over 0,5 meter. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene på en slik måte at fri sikt hindres.
- §2.1.5. Det skal etableres støyskjerm av støyaabsorberende type mot Skilsøveien som vist på plankartet. For øvrig skal ny bebyggelse skjermes for støy iht notat av 2021-10-19.
- §2.1.6. Maksimal tillatt høyde for forstøtningsmurer er 5,0 meter. Murer kan plasseres i plan-/tomt-/formålsgrense. Mot fylkesvei må forstøtningsmur plasseres innenfor byggegrensen mot fylkesveien.
- §2.1.7. Atkomst til tomt er vist med avkjørselspiler. Atkomsten til BK2 kan forskyves sideveis inntil 3 meter.

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- §3.1.1. Innenfor områdene BK1 og BK2 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med til sammen inntil 8 boenheter. Maksimal tillatt gesimskote er 28. Maksimal tillatt mønekote er 29.
- §3.1.2. BF1 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt gesimskote er 27. Maksimal tillatt mønekote er 29.
- §3.1.3. Minste uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse i BK1 og BK2 skal utgjøre minimum 53 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- §3.1.4. Innenfor område f\_Ren tillates det oppført avfallsbod med tak. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- §3.1.5. f\_LEK er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- §3.1.6. Område f\_LEK skal opparbeides med de funksjoner som er vist i illustrasjonsplan datert 18.06.21 revidert 19.08.21.

### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- §4.1.1. Område f\_P1 er felles avkjørsel for alle boligene innenfor planområdet, og felles parkering for boligene i områdene BK1 og BK2. Det kan oppføres felles garasje-/carportbygninger i området. Maksimal tillatt gesimskote er 25.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

- §5.1.1. I område f\_T etableres gangsti til lekeplass f\_LEK. Stien er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- §5.1.2. Område f\_F1 nyttes til friområde med naturlig terreng. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

### **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7 nr. 10**

- §6.1.1. f\_LEK og gangsti f\_T skal være ferdigstilt før første nye boenhet innenfor planområdet kan tas i bruk.
- §6.1.2. Område f\_P1 skal være etablert med parkeringsplasser før første nye boenhet innenfor planområdet kan tas i bruk.
- §6.1.3. Støyskjerm iht. § 2.1.5 skal være etablert før første nye boenhet kan tas i bruk. Støyskjerm skal være etablert før det kan gis ferdigattest for boenhet i område BK2. Støyavskjerming mot f\_LEK skal være etablert før plassen kan tas i bruk.
- §6.1.4. Renovasjonsløsning skal være etablert før første nye boenhet innenfor planområdet kan tas i bruk.
- §6.1.5. Eksisterende avkjørsel til området skal stenges for anleggstrafikk før opparbeidelse og utbygging settes i gang.

,  
  
Arendal, 06.09.2018  
Nina Blomberg-Carlsen  
saksbehandler

# Matrikkelkart

## Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Arendal 4203 - 205 / 454 / 0 / 0



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

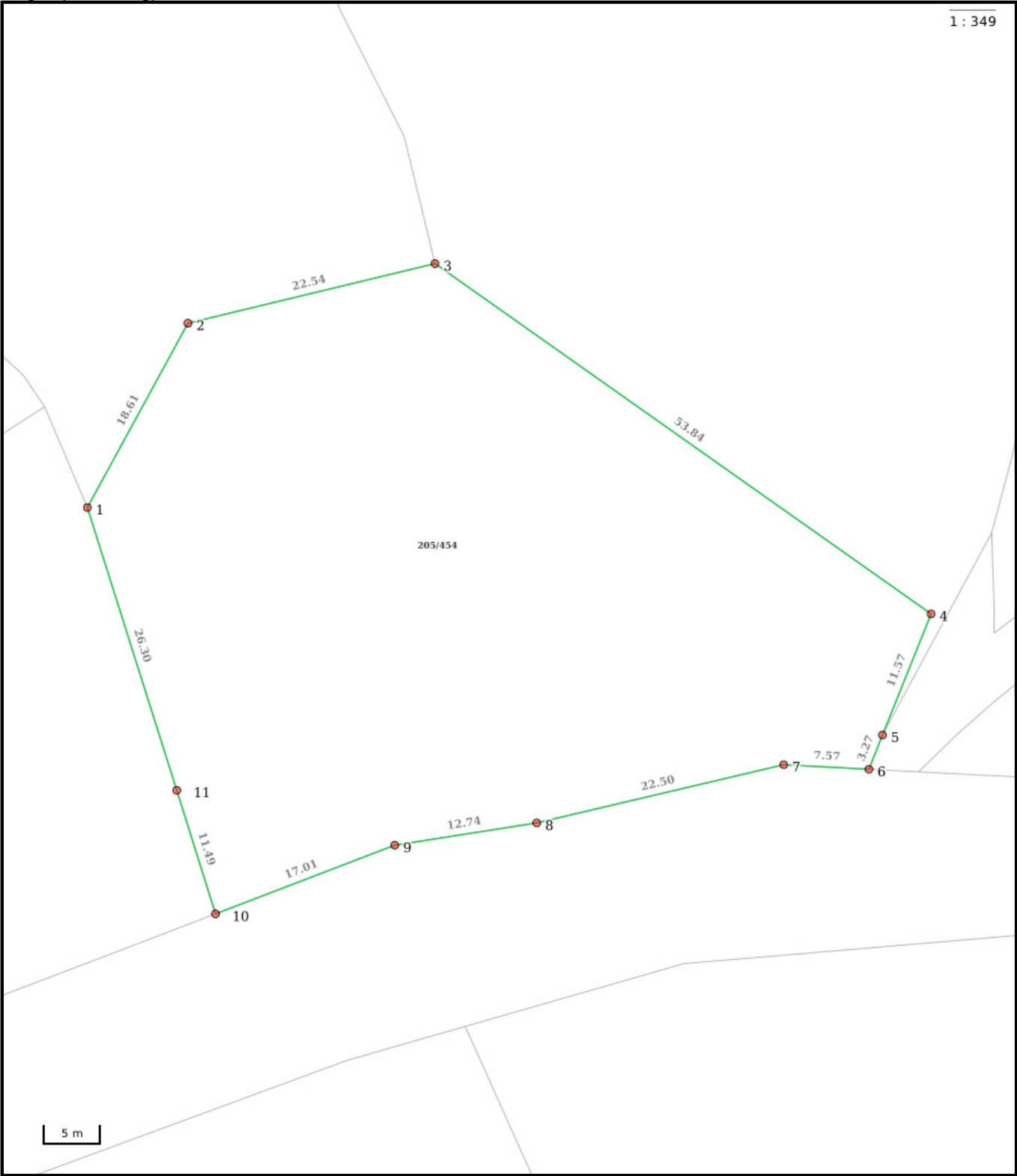
### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

### Symboler

- Bygningsspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 349

Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 2 669,80m²                      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |         |                              |             |        |                  |             |                                   |
|-----------------|--------------|------------|---------|------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode                   | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
| 1               | 6 479 376,39 | 489 003,22 | 18,61m  | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 10          |        | Jordfast stein   | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2               | 6 479 393,46 | 489 010,64 | 22,54m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 3               | 6 479 400,68 | 489 031,99 | 53,84m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Bolt                              |
| 4               | 6 479 373,66 | 489 078,56 | 11,57m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Bolt                              |
| 5               | 6 479 362,58 | 489 075,23 | 3,27m   | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Bolt                              |
| 6               | 6 479 359,45 | 489 074,30 | 7,57m   | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |
| 7               | 6 479 359,17 | 489 066,74 | 22,50m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 8               | 6 479 352,08 | 489 045,39 | 12,74m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 9               | 6 479 348,98 | 489 033,03 | 17,01m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 10              | 6 479 341,50 | 489 017,75 | 11,49m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 11              | 6 479 352,11 | 489 013,35 | 26,30m  | Terrengmålt                  | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Bolt                              |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Skilsøveien 178A, 4818 FÆRVIK

Gnr/Bnr: 205/454/0/0

Planident: 09062015-12,42032021-11,09062012-8

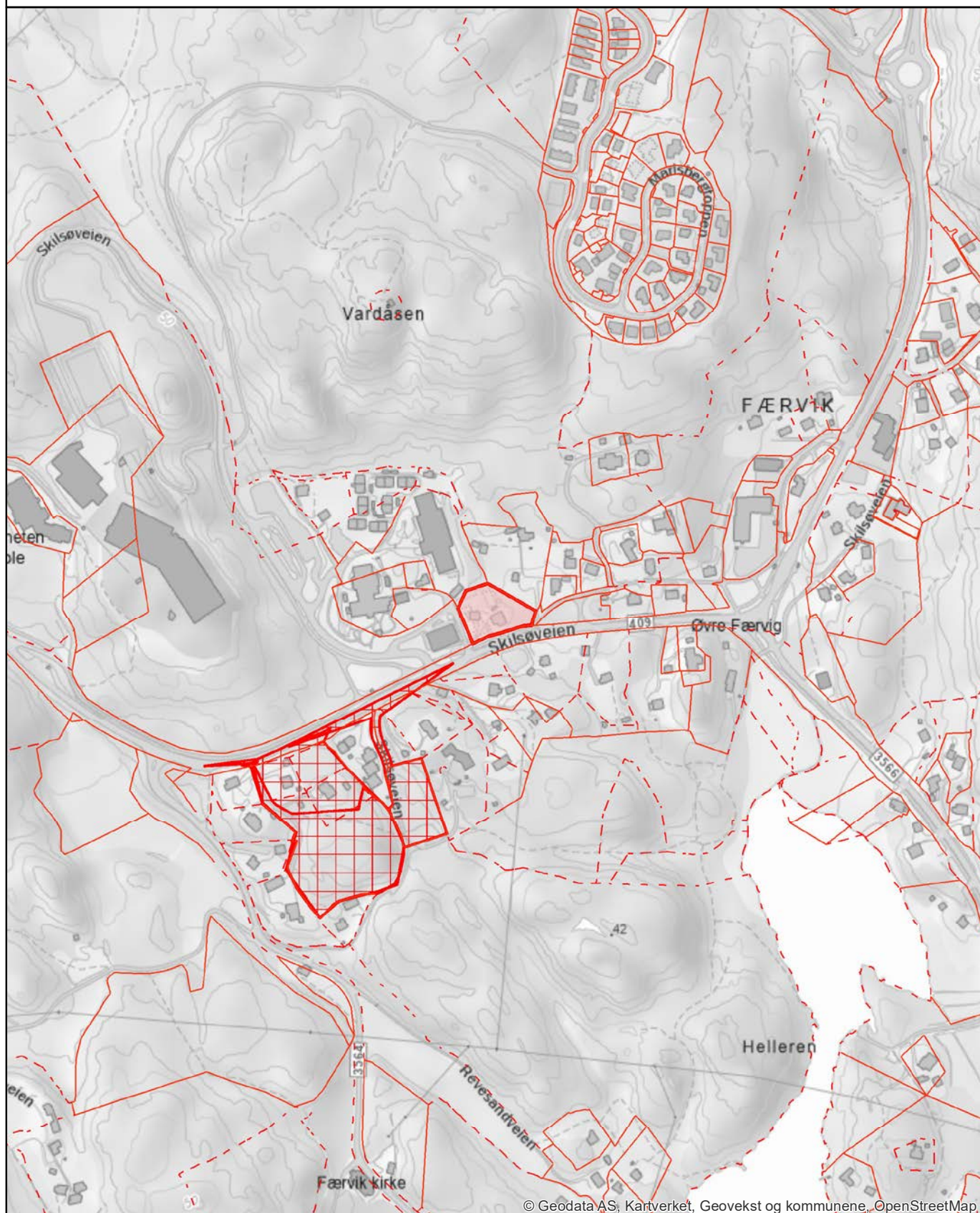
Plannavn: Færvik, gnr. 205, bnr. 468, Hansekjær, Tromøy, Færviktoppen

Målestokk: 1:5,000

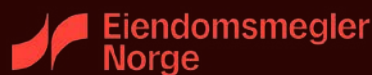
Dato: 2025-09-17



ARENDALE KOMMUNE



# KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



**Prosjekt** Spillemannsbakken, Skilsøveien 178 A-D, 4818 Færvik

onr: 31255201

**Megler** Tor Jan Endresen m. 404 08 021, Mangler data m. Mangler data

Leilighetsnr.:

## Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

## Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer

**Kr**

Blokkbokstaver

**Kr**

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 18.09.2025

**Parkering:** Jeg ønsker å kjøpe 1 stk. carport for kr.

(sett kryss)

☐ JA

☐ NEI

Budet gjelder til: Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

## Betalingsplan:

Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

## Finansiering av kjøpet (MÅ fylles ut):

Långiver:

Saksbehandlers bank:

Telefonnummer:

Lånefinansiering kr.

Egenkapital kr.

Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

**NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

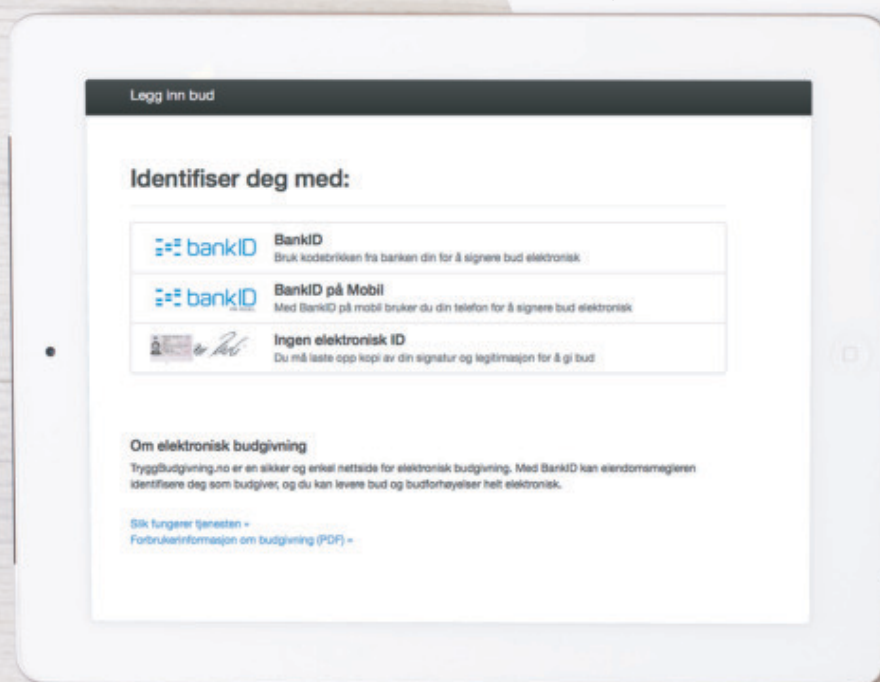
Signatur

Dato/sted

Signatur

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# Notater

[illegible]

# Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TOR JAN ENDRESEN** | Eiendomsmegler | **404 08 021**

**torjan.endresen@sormegleren.no** | **EIENDOMSMEGLER NORGE ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05