



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Tromøy kirkevei 239, 4818 FÆRVIK

Stor ubebygde boligtomt i landlige omgivelser, men med sentral beliggenhet på Tromøy.

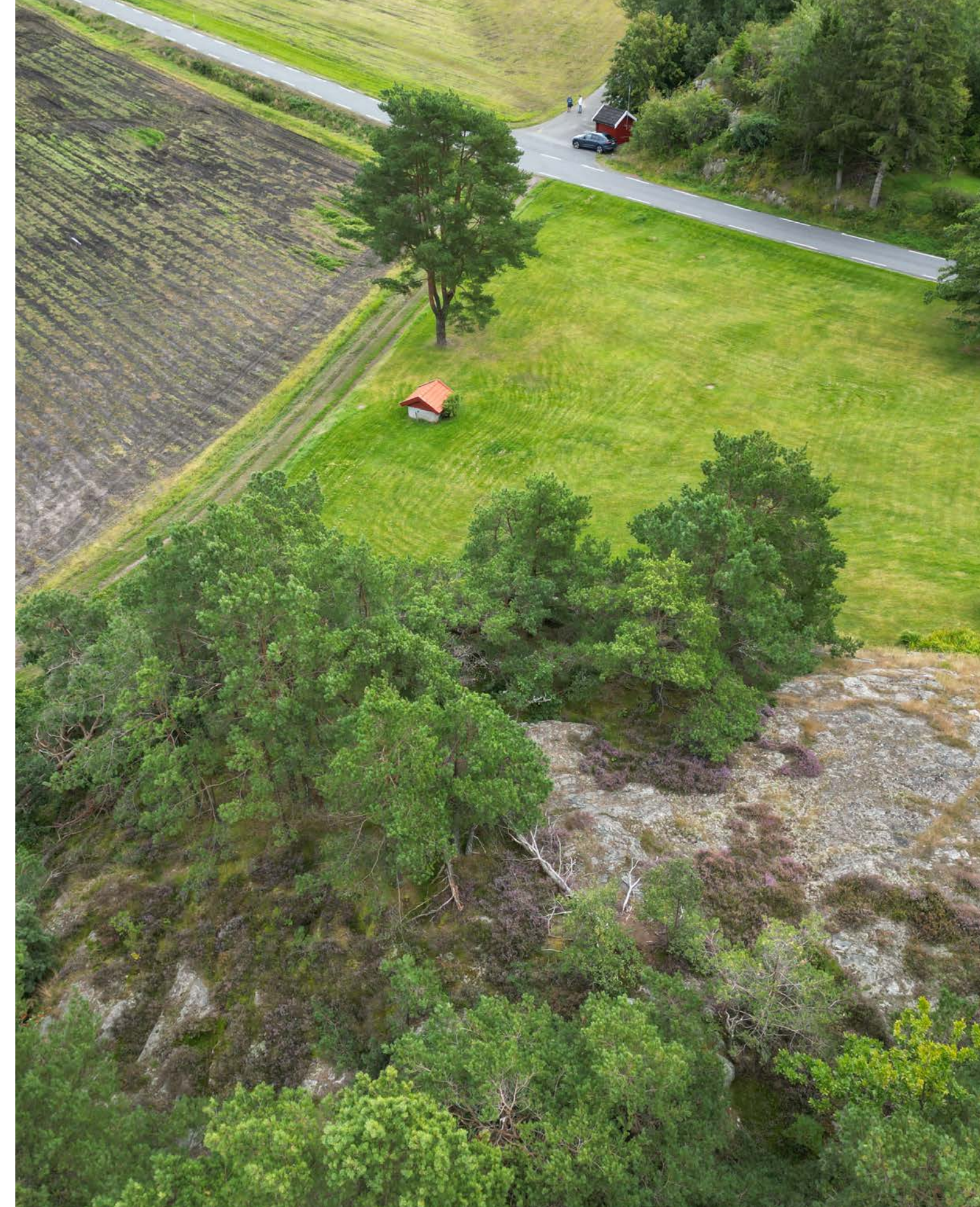
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Tromøy Kirkevei 239



2 Tromøy kirkevei 239



Tromøy kirkevei 239 3



Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 56 640,-
Total ink omk.: Kr 1 556 640,-
Selger: Tom Hammarstrøm e.f.

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 3425.9 kvm
Tomtstr.: 3425.9 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr.: Gnr. 215, bnr. 302

Oppdragsnr.: 1409240331

Stor ubebyggt boligtomt i landlige omgivelser, men med sentral beliggenhet på Tromøy.

Ubebyggt tomt. Fradelte til boligformål i 2009. Tidligere innvilget rammetillatelse for oppføring av enebolig i 2012. Bygging avlyst i 2021.

Kjøper må søke ny rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formålet. Ny ansvarshavende for gjennomføring av prosjektet må godkjennes.

Det foreligger ikke byggeklausul på eiendommen.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	14
Egenerklæring	20
Forbrukerinformasjon	61
Budskjema	62



Velkommen til Tromøy Kirkevei 239

Stor ubebygd boligtomt i landlige omgivelser, men med sentral beliggenhet på Tromøy.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3425.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er totalt på 3 426 kvm. Selges som råtomt. Ligger på en liten fjellknaus i kupert skogsterreng. Det er tinglyst veirett inn til eiendommen fra Tromøy Kirkevei/FV192, samt rett til å anlegge vann- og avløpsledning.

Avgiver av tinglyst rettighet forbeholder seg rett til å utføre grunnarbeider for vei, vann og avløp over deres eiendom 4203-215/24. Dette ved å tre inn i laveste anbud. Han forbeholder seg rett til å se tilbudet, slik at han kan vurdere om han ønsker å tre inn i dette.

Beliggenhet

Landlig beliggenhet på en solrik liten høyde med utsikt over landbruksområde. Beliggende på Gjervoll mellom avkjørsel til Hove og Brekka. Kort avstand til flott friområde med turterreng på Hove/Spornes og Bjellandstrand. Barne- og ungdomsskole (1-10) på Rolgheden. Flere barnehager i nærområdet. Dagligvarebutikk på Tromøytunet, samt Joker butikk på bensinstasjon. Kort avstand til Sandum småbåthavn (det tas forbehold om ledige plasser) - organisert gjennom Sandum vel bryggeforening.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien/FV410 til Krøgenes. Ta til høyre i rundkjøringen mot Tromøy/FV409, kjør over Tromøybrua og videre rett frem gjennom 2 rundkjøringer. I Færvikkrysset hold til venstre mot

Hove/FV192, kjør forbi avkjørsel til Hove, etter ca. 2,3 km. ligger eiendommen inn til venstre med innkjørsel langs åker.

Bebyggelsen
Ubebygd tomt

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Spornes gårdsbarnehage (1-5 år) 45 barn 1 km
Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn 2.8 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn 3.2 km
Skoler:
Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser 3.2 km
Sandnes skole (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser 5.9 km
Arendal vgs - Mølleheia
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 11.1 km
Fritid:
Aktiviteter i tilknytning til skoler, Tromøyhallen, fotballbane i Hoveleiren, samt egenaktivitet i tilliggende turområder.

Skolekrets
Roligheden skole

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Sandum ca. 200 m.
Tog fra Arendal stasjon 9.5 km
Fly fra Kjevik lufthavn Kristiansand, ca. 1 times kjørevei.

Radonmåling

Radonmåling er ikke gjennomført

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Det gjøres oppmerksom på at tomten selges ved fullmektig.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 500 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen er ikke bebygd. Ingen kommunale avgifter til vann, avløp, feiing eller renovasjon.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 370,- for ubebygd tomt.

Formuesverdi primær
Kr 80 000

Formuesverdi primær år
2022

Andre utgifter

Kjøper må påregne følgende kostnader ut over kjøpesum inkl. omkostninger:
Gebyrer for søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra arealformål LNF / tilkoblingsavgifter for vann/avløp og strøm-/fiberledninger m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 302 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter:
2023/1222240-1/200 02.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 215 BNR: 24
Bestemmelse om vedlikehold

2023/1222240-2/200 02.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 215 BNR: 24
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Se vedlegg i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Ikke tilkoblet vann/avløp. Kjøper må dekke tilkoblingsavgifter til offentlig nett. Tinglyst rettighet til privat vei inn fra fylkesvei (Tromøy Kirkevei)

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.
Formål: Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende

boligbebyggelse (liten del av eiendommen)
Hensynssone 510; landbruk
Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlegg, Arealplanstatus
Planer under arbeid: Nei

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, og større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Tomten er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tomten ble fradelt 20.08.2009 til byggeformål bolig. Rammetillatelse til oppføring av enebolig ble gitt 27.03.2012, men bygging avlyst 25.01.2021.

Kjøper må søke ny rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formålet. Ny ansvarshavende for gjennomføring av prosjektet må godkjennes.

Kjøper påtar seg fult ansvar og alle kostnader ved å søke ny dispensasjon fra LNF formål og for å få godkjent byggesøknad.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

56 640,- (Omkostninger totalt)

1 556 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

I tillegg kommer søknadsgebyrer, tilkoblingsavgifter/gebyrer til vann/avløp, strømnnett og fiberkabel.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på tomten. Selger har signert egenerklæring som bekrefter dette.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

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

Salgsoppgavedato

30.08.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **aktiv.** Eiendomsmegling
Oppdragsnr. 140924 0331

Adresse TROMØY KIRKEVEI 239
Postnr. 4818 Sted FÆRVIK

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig TOM HAUMARSTRØM

Når kjøpte du boligen? UBEBYGD Hvor lenge har du bodd i boligen? _____ År _____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? UBEBYGD Polise/avtalenr. _____

Selger 1 Fornavn MARKUSEN Etternavn FRANK JAKOB

Selger 2 Fornavn _____ Etternavn _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse _____
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse _____

T.H.
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopptak):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse _____
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja _____
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse _____
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar _____
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse _____

T.K.
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopptak):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

T-H
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppdragsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligendom i følgende tilfeller:
 mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligendommen og/eller når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom etter at boligendommen er lagt ut for salg ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppdragsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppdragsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato *Arveudel*

Sted *1/8-2024*

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Tom Hammar



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	215	Bnr.:	302	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tromøy Kirkevei 239, 4818 Færvik					Dato:	12.07.24 HT
Beregnet areal:	3425,9 m ²						
Bygningstype:	Ikke bebygde						
Tatt i bruk:	Ikke tatt i bruk						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
	Bygningstegninger. Ikke bebygde
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

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

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

Pålegg Vann/Avløp gitt Ja Nei

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr.

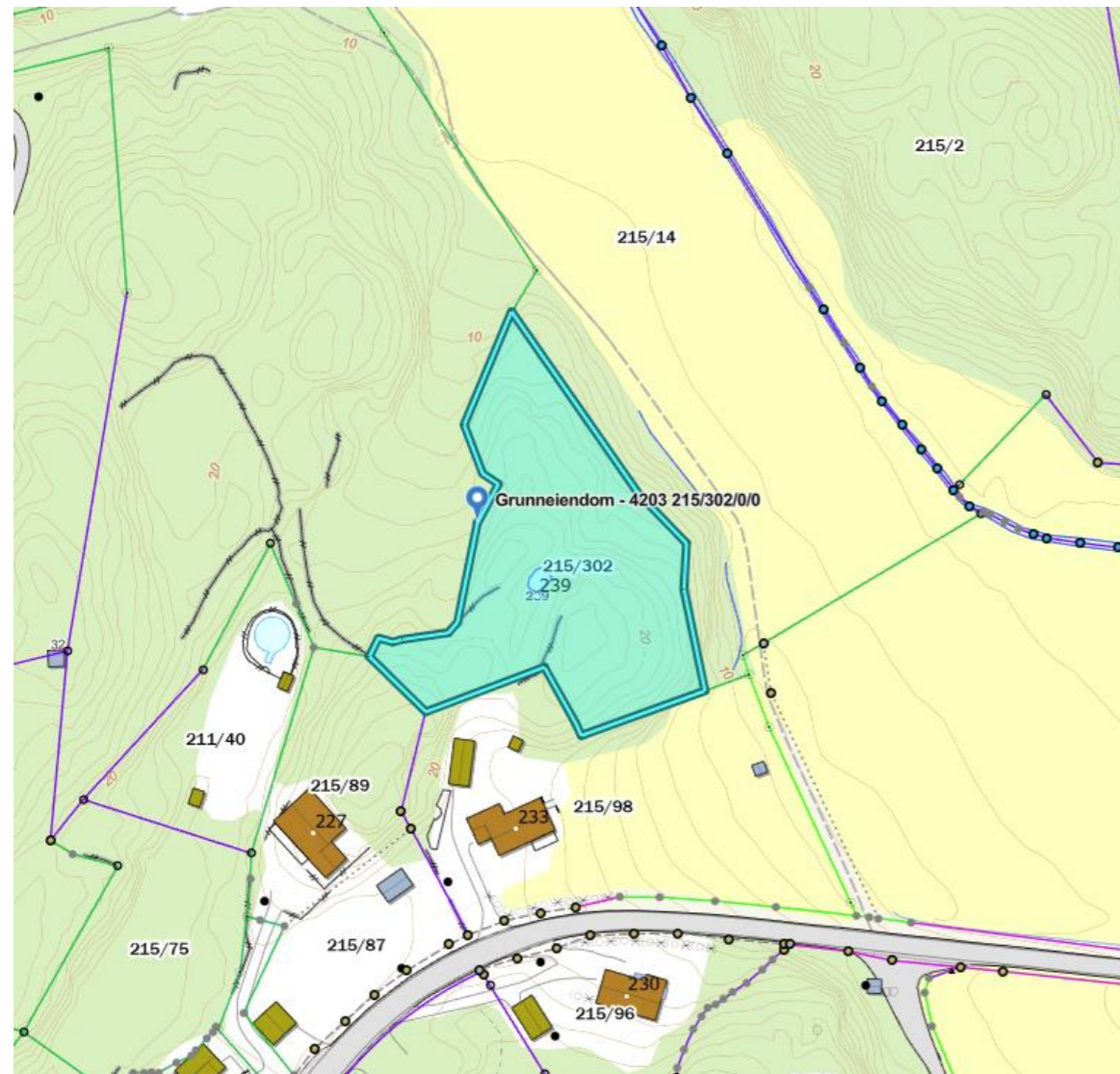
Herav eiendomsskatt pr år (ubebygde tomt) kr. 370,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.




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

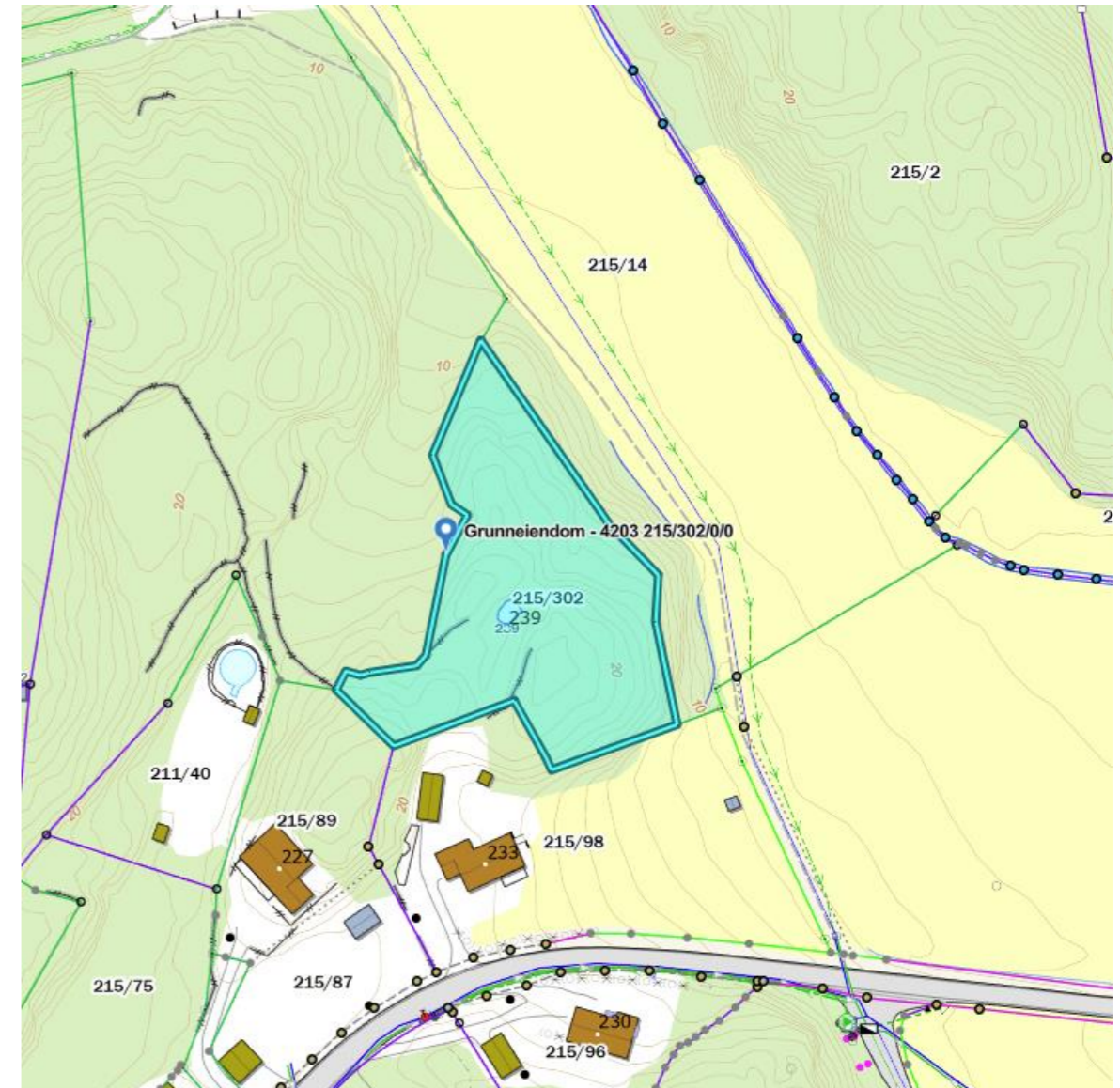
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring	
	<ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	
	<ul style="list-style-type: none"> — Vannledning - - - Avløp fellesledning - - - Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløpsanlegg 	



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	215	Bruksnr.	302	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tromøy kirkevei 239, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

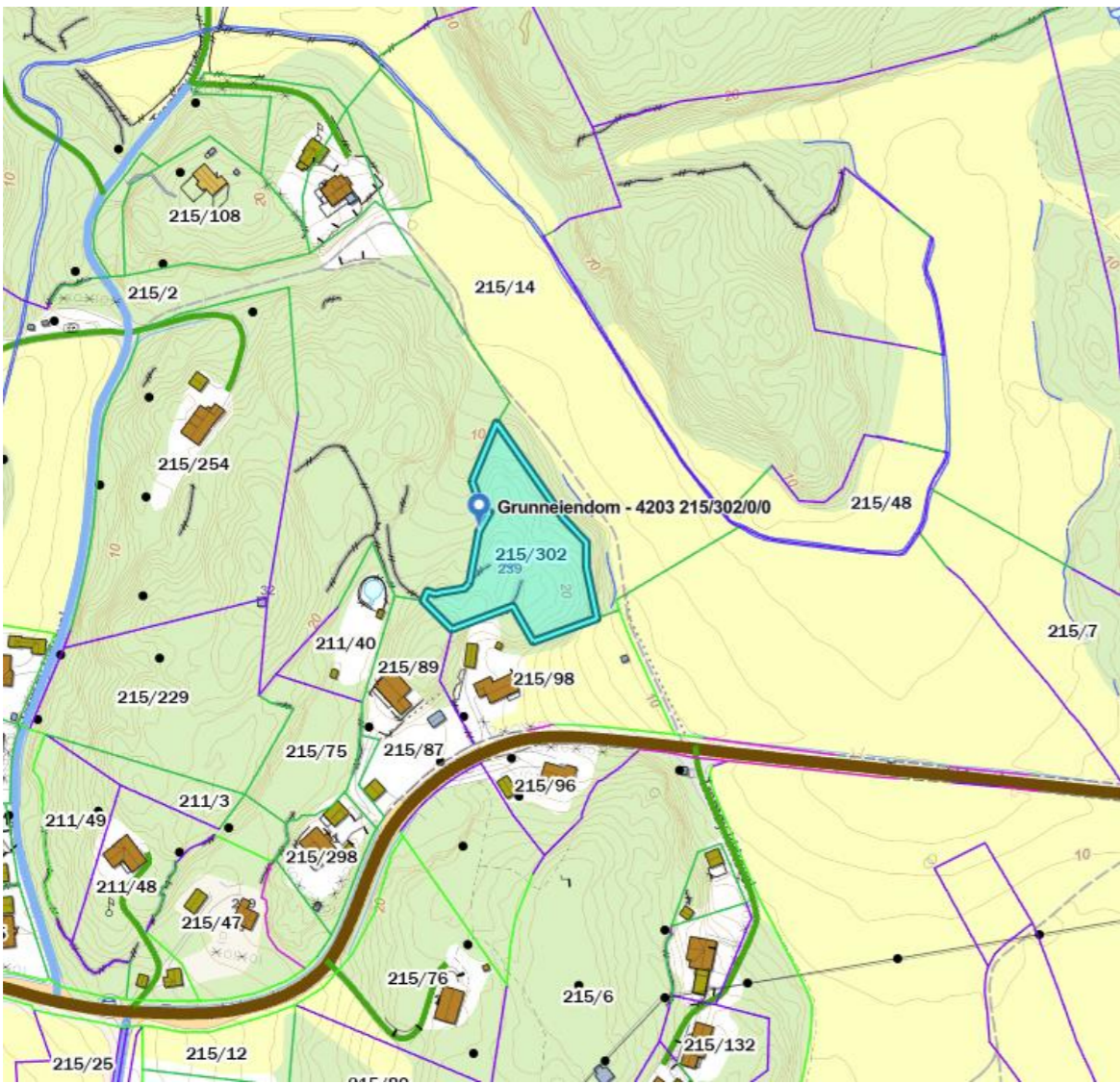
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utsnitt av
VEGSTATUS-KART

Tegnforklaring

- Privat veg
- - - Privat gang- og sykkelsti/gågate
- Kommunal veg
- - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate
- Riks/fylkesveg
- - - Fylkels gang- og sykkelsti/gågate
- Skogsbilveg
- - - E-18
- - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	215	Bnr.:	302	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Tromøy kirkevei 239				Dato:	02.07.2024 lgu	

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse (liten del av eiendommen)
Hensynssone 510; landbruk

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

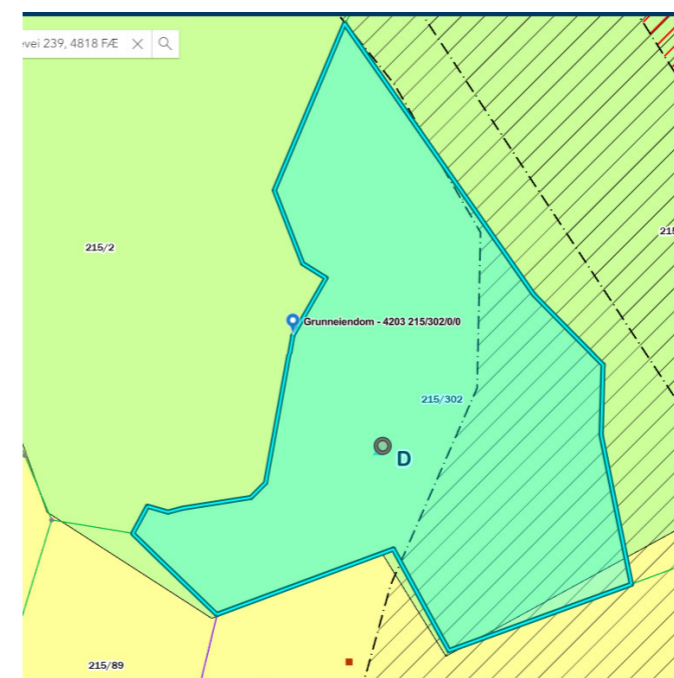
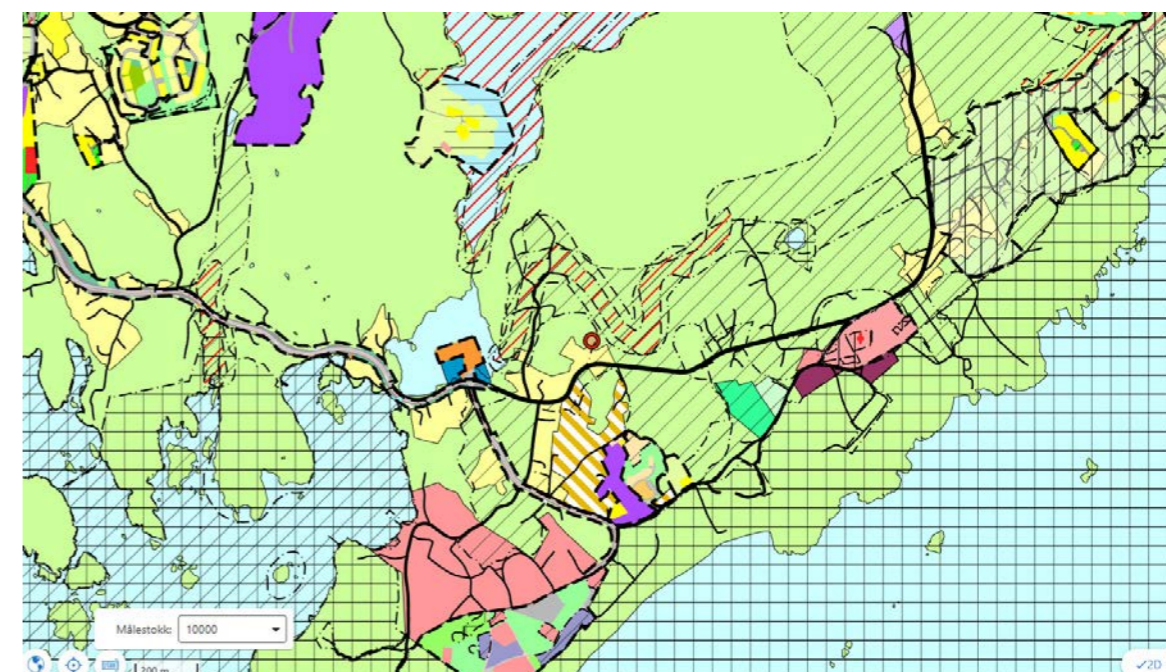


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

For matrikkelenhet:

Kommune: **4203 - ARENDAL**
 Gårdsnummer: **215**
 Bruksnummer: **302**

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.07.2024 kl. 10:48
 Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

12.07.2024 10:48

Side 1 av 8

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 30.10.2009
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 215 / 302

Areal Kommentar
3 425,9 m2**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010357	MARKUSSEN FRANK JAKOB		HOVEVEIEN 44 4818 FÆRVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	ja	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	ja	6478799	491224			3 425,9 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse				Signatur
	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Omnummering v/kommuneendring
 Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til:

4203 - 215/302

Omnummerert fra:

0906 - 215/302

12.07.2024 10:48

Side 2 av 8

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Kart- og delingsforretning		20.10.2009	09/7377								0906mel 30.10.2009
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0906 - 215/14	-3 619,7			
							Mottaker	0906 - 215/302	3 426,2			
							Berørt	0906 - 215/2	0			
							Berørt	0906 - 215/89	0			
							Berørt	0906 - 215/98	0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	Oppmålingsforretning		20.09.2013	2013/2727								0906mye 19.01.2016
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	0906 - 215/2	0			
							Berørt	0906 - 215/14	0			
							Berørt	0906 - 215/24	0			
							Berørt	0906 - 215/98	0			
							Berørt	0906 - 215/302	0			
							Berørt	0906 - 601/192	0			

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	Oppmålingsforretning		20.09.2013	2013/2880								0906mye 19.01.2016
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	0906 - 215/98	0			
							Berørt	0906 - 215/302	0			

12.07.2024 10:48

Side 3 av 8

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Tromøy kirkevei		23218	239	EUREF89 UTM Sone 32	6478789	491219	Grunnkrets: 2201 Brekka-Hefte-Vågsnes Stemmekrets: 5 Tromøy Kirkesokn: 05070201 Tromøy Postnr.område: 4818 FÆRVIK Tettsted:	Nei

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 363 480	Bebygd areal:	135	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	324	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse: 27.03.2013
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6478787 Øst: 491222	Bruksareal totalt:	324	Avløp:	Offentlig kloakk	Bygging avlyst: 25.01.2021
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal 2:	0	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus:	Bygging avlyst	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	93	0	93	0	0	0	0	0
H01	1	117	0	117	0	0	0	0	0
U01	0	114	0	114	0	0	0	0	0

Bruksenheter

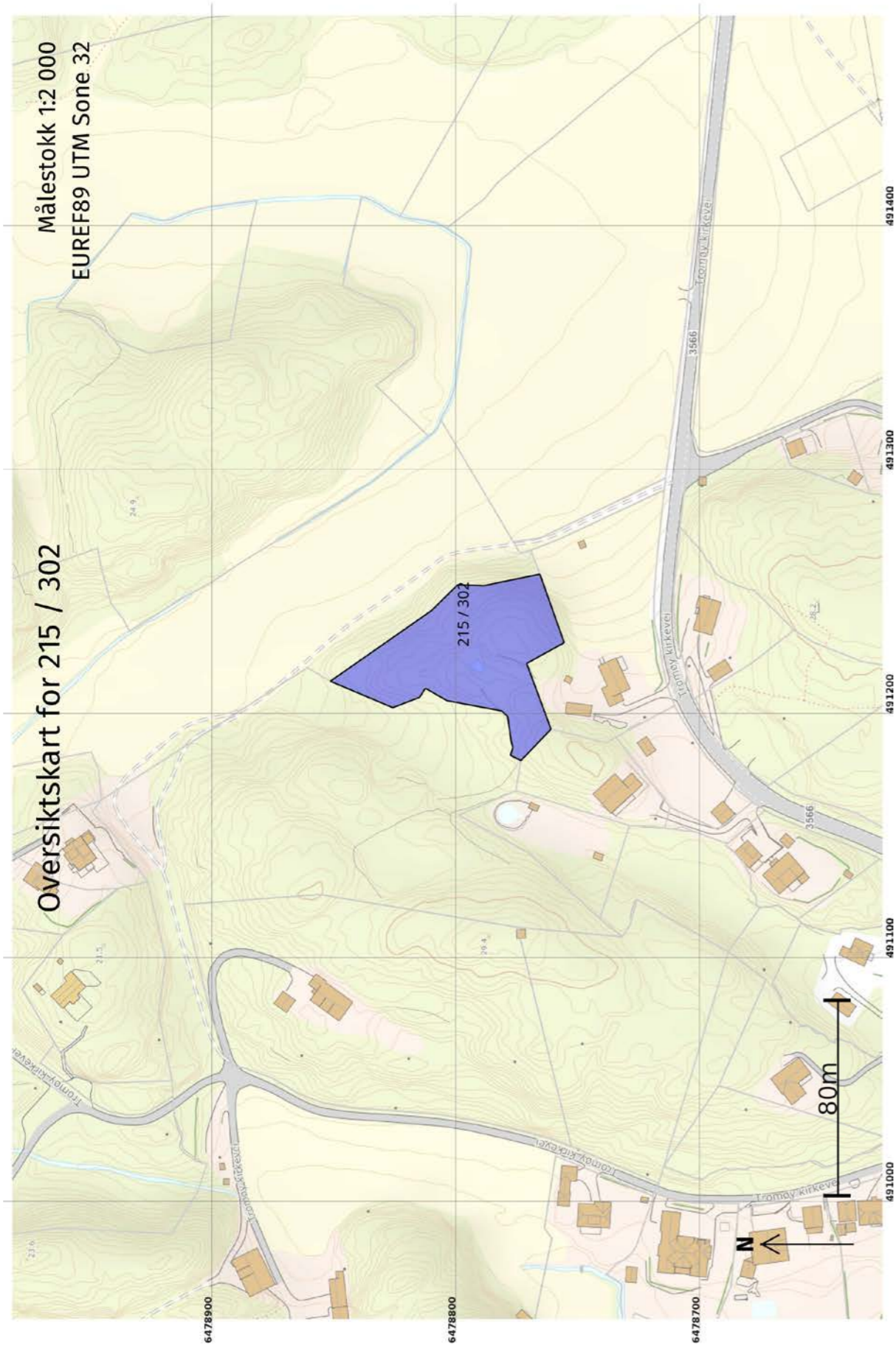
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	324	7	Kjøkken	2	3	215/302

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiitakshaver	110275	HAMMARSTRØM TOM		HOVEVEIEN 48 4818 FÆRVIK

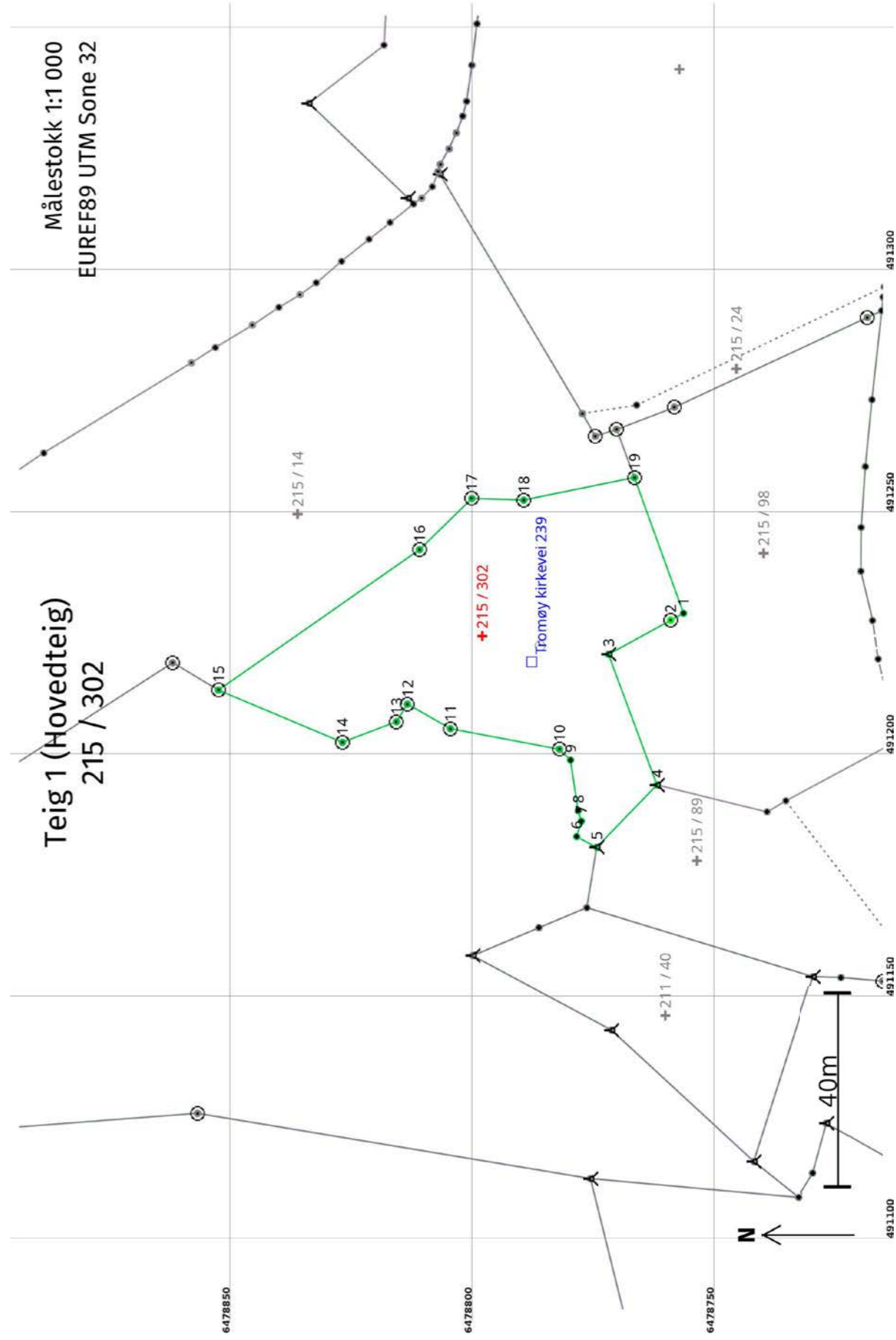
12.07.2024 10:48

Side 4 av 8



12.07.2024 10:48

Side 5 av 8



12.07.2024 10:48

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Arealmerknad: Areal 3 425,9
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6478799 Øst: 491224

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478757,17	491228,92	Fjell Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6478759,84	491227,49	3,03	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6478772,66	491220,44	14,63	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6478762,65	491193,50	28,74	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6478775,09	491180,65	17,89	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6478779,23	491182,84	4,68	Steingjerde Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	6478778,27	491186,04	3,34	Steingjerde Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	6478778,91	491188,19	2,24	Steingjerde Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	6478780,50	491198,63	10,56	Steingjerde Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
10	6478782,79	491200,89	3,22	Steingjerde Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
11	6478805,28	491205,10	22,88	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
12	6478814,15	491210,16	10,21	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
13	6478816,44	491206,53	4,29	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			11,91				

12.07.2024 10:48

Side 7 av 8

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6478827,57	491202,29	27,78	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
15	6478853,18	491213,06	50,61	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
16	6478811,68	491242,03	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
17	6478800,86	491252,60	15,13	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
18	6478790,15	491252,23	10,72	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
19	6478767,31	491256,90	23,31	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			29,76				

12.07.2024 10:48

Side 8 av 8


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹


Innsenders navn (rekvirent): Tom Hammarstrøm	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1222240 Tinglyst: 02.11.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Hoveveien 48	
Postnummer: 4818 Poststed: Færvik	
Fødselsnr./Org.nr.: 110275 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Einar Fredriksen	200777
Lene Olsen	161277

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	215	24		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4203	Arendal	215	302		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
24.10.2023	

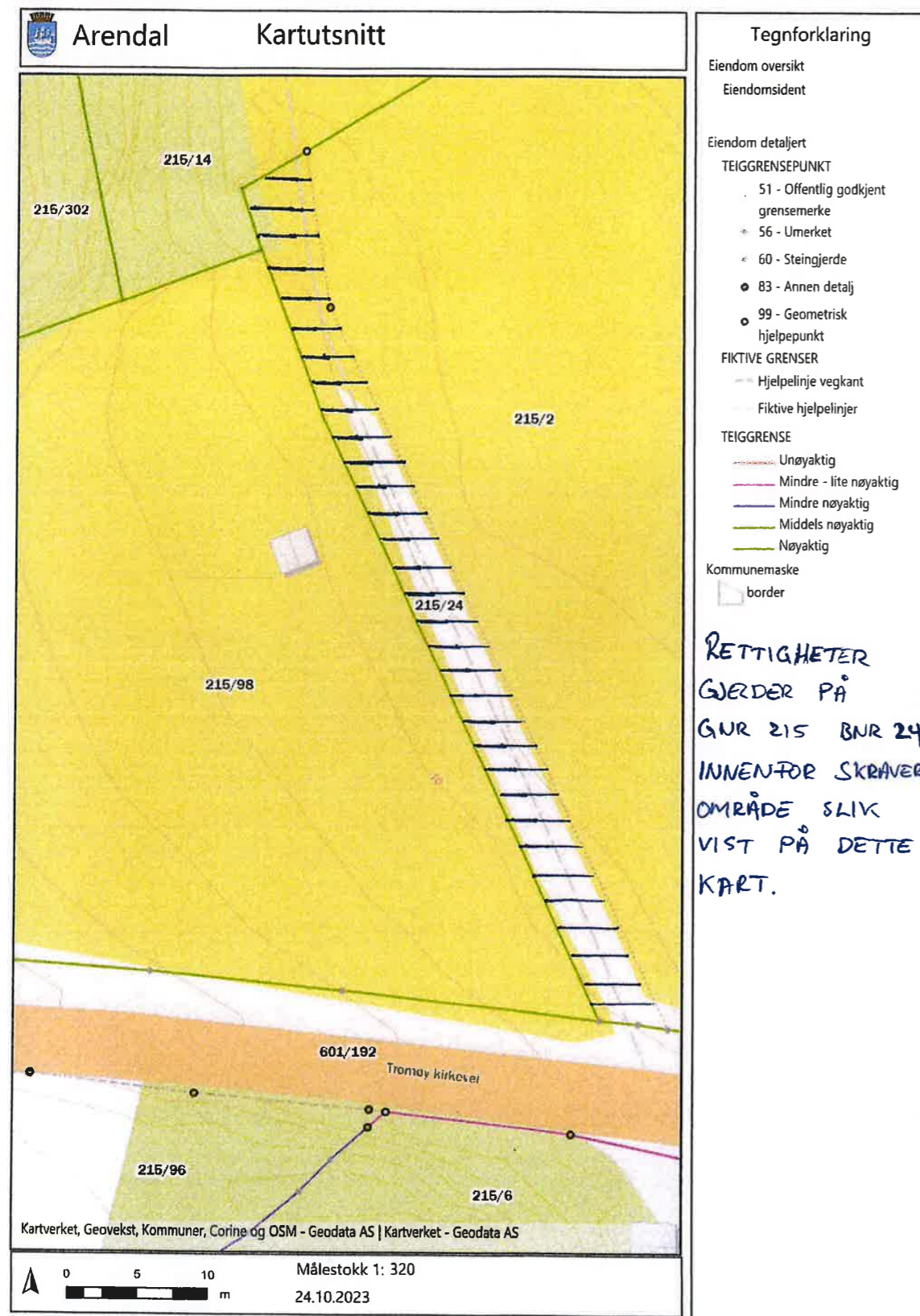
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det gis rett på vei til boligformål over eiendom Gnr 215 Bnr 24 slik vist på vedlagte kartskisse.	
Vedlikehold av vei skal bæres av eier av Gnr 215 Bnr 302. Dette gjelder sommer som vinter.	
Det gis rett til å anlegge stikkledninger for vann og avløp over eiendom Gnr 215 Bnr 24 til Gnr 215 Bnr 302 slik vist på vedlagte kartskisse.	
Grunneier gir ledningseier fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds og reparasjonsarbeider.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Tromøy 24.10.2023	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk



Jeppesen Prosjektkontor

Postboks 305

4803 ARENDAL

Att. Alf W. Jeppesen

Dato: 27.03.2012

Vår ref: 2011-4439-10

Deres ref:

Arkivkode: 215-302

Saksbeh.: Astrid Hedvig Sorum

Tlf.: 37013733

Svar på søknad om tillatelse til tiltak – Rammetillatelse

Tiltakssted: Gjervold, Tromøy

Gnr/Bnr: 215/302

Tiltaket: Nybygg - bolig

Tiltakshaver: Tom Hammarstrøm

Ansvarlig søker: Jeppesen Prosjektkontor

Søknadsdokumenter:

Datert: Mottatt:

Søknad om tillatelse til tiltak (rammetillatelse)

07.09.2011 07.09.2011

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Søknad om dispensasjon

Gjenpart og Kvittering for nabovarsling

Tegninger

Situasjonskart

Terrengprofil

Søknad om ansvarsrett/ lokal foretaksgodkj. fra:

Jeppesen Prosjektkontor

Øvrige saksdokumenter:

Datert: Mottatt:

Uttalelse fra Statens vegvesen

27.05.2011 30.05.2011

Brev om mangler/ufullstendig søknad

14.09.2011

Mottatt utfyllende opplysninger

28.12.2011

Nytt brev om mangler i søknaden

02.02.2012

Mottatt supplerende opplysninger

Ansvarlig søker:

Foretaket Jeppesen Prosjektkontor søker lokal foretaksgodkjenning for å kunne ivareta søkerfunksjonen. Foretaket innfrir kravene i byggesaksforskriften. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13

Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no

Organisasjon: Org.nr.: 940493021 / IBAN: NO3063120504241 / SWIFT: NDEANOKK

Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet LNF i kommuneplanens arealdel for oppføring av bolig.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses før kommunen gir igangsettingstillatelse

Kommunen gir rammetillatelse for oppføring av bolig

Jeppesen Prosjektkontor innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. AKTIVER. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:

Det søkes om oppføring av bolig i 3 etasjer (underetasje, 1 etasje og loftsetasje) Bygningen får et bebygd areal på 135 m² og bruksareal på 285 m²

Arealplanstatus:

Boligen oppføres på en nyetablert boligtomt som ble godkjent fradelte i vedtak 20.08.2009 til boligformål gjennom dispensasjon fra kommuneplanens arealbruksformål som legger området ut til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).

Uttalelse fra andre myndigheter:

Statens vegvesen har ved brev av 27.05.2011 gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 192.

Adkomst/avkjørsel:

Det foreligger privatrettslig avtale om veirett fra fylkesveien og fram til tomte. Kommunen ba ved brev av 02.02.2012 om at rettigheten skal være tinglyst.

Sitat

...Retten til å føre ledninger over annen manns grunn være dokumentert. En slik rettighet skal tinglyses. Det samme gjelder retten til å anlegge adkomstveien til tomte over annen manns eiendom.....

Sitat slutt

Videre ble det i brevet henvist til hvilket skjema som skal benyttes. Ved e-post av 27.02.2012 fremholder ansvarlig søker at veiretten og eventuell rett til å legge stikkeledninger over annen manns grunn vil bli tinglyst før det bes om igangsettingstillatelse. Videre ble det påpekt at for tiltakshaver er det nå viktig å få avklart prosjekt før det velges entreprenør og endelig pristilbud foreligger.

Vannforsyning og avløp:

Det foreligger en bekreftelse fra kommunalteknikk på at gnr/bnr: 219/161 vil få godkjent søknad om tilkøpling til kommunalt VA- anlegg.

Ved behandlingen av igangsettingstillatelsen vil det bli tatt stilling til ledningstraseen.

Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Jeppesen Prosjektkontor	PRO / 1,	Bygningsmessige arbeider

Kommunens vurdering:

Dispensasjonsspørsmålet:

Det søkes som nevnt foran om dispensasjon fra LNF - formålet.

Etter pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "...dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."

Som det framgår ovenfor befinner eiendommen (parsellen) seg i LNF-område. Ved fradelingsvedtaket av 20.08.2009 er tomte fradelte til byggeformål bolig, og slik sett er det prinsippavklart at den kan bebygges med en bolig.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Etter naturmangfoldloven § 7 skal alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom vurderes opp mot §§ 8 – 12 i samme lov.

Etter å ha undersøkt relevant kartverk kan en ikke finne at omsøkte byggeplaner, oppføring av bolig, er i konflikt med registrert naturtypes verdi.

Ansvar, kontroll, tiltaksklasser m.v.:

Jeppesen Prosjektkontor må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Med hilsen
For Arendal kommune

Astrid Hedvig Sørum
Overingeniør

navn

Vedlegg:
Opplysningsskriv om klage

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
søknad om lokal foretaksgodkjenning, pr godkjenning	1,000	800,00	800,00
Grunnbeløp (200-600) m2	1,000	13 500,00	13 500,00
- 10% reduksjon, rammetillatelse	-0,100	15 200,00	-1 520,00
dispensasjon fra arealformåle LNF	1,000	3 500,00	3 500,00
Gebyr 200-600 m2, pr m2 over 200	85,000	20,00	1 700,00
Sum gebyrer:			17 980,00

Kopi:

Statens vegvesen Postboks 723 4808 ARENDAL
Region Sør Stoa
Tom Hammarstrøm Nyhaven 5 B 4812 KONGSHAVN

ARENDALE KOMMUNE

Kommunalteknikk og geodata

Jeppesen prosjektkontor
Postboks 305
4803 ARENDAL

Dato: 15.02.2012
Vår ref: 2012/1259 - 2
Deres ref:
Arkivkode: 215/302
Saksbeh.: Bjørg Slotta
Tlf.: 37013713

Svar - Forhåndsuttalelse tilkobling vann og avløp Gnr 215 - Bnr 302, Gjervold, Tromøy

Viser til forespørsel angående tilkobling vann og avløp for ny bolig på Gjervold, Tromøy mottatt 09.02.12.

Det gis med dette en forhåndstillatelse for tilkobling vann og avløp til ny bolig på eiendommen som vist i vedlagt kart i søknad om forhåndsuttalelse.

Minner om at det må sendes inn sanitærsøknad av godkjent foretak på både innvendig og utvendig arbeid før arbeidet starter opp.

Med hilsen

Bjørg Slotta
avdelingsingeniør

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241



Statens vegvesen

Jeppesen Prosjektkontor
Postboks 305
4803 ARENDAL



0 1 3 0 5 5 1413
2011 4439-2 215/302 KOR

Behandlende enhet: Region sør
Saksbehandler/innvalgsnr.: Asmund Haugen - 37019821
Vår referanse: 2011/078254-002
Deres referanse:
Vår dato: 27.05.2011

Søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 192 til planlagt bolighus på gnr. 215 og bnr. 302 på Gjervold - Tromøy i Arendal kommune

Vi viser til deres søknad datert 11. mai 2011 for Tom Hammarstrøm.

Vedtak:

Statens vegvesen godkjenner søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 192 ved hp 02 km 2,425.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Veglovens § 40.

Vilkår for tillatelsen:

Tillatelse er gitt iht. bestemmelsene om avkjørsler i Vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, jfr. vedlegg. Følgende vilkår er knyttet til tillatelsen:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent situasjonsplan.
2. Tillatelsen gjelder for følgende formål: Avkjørsel til nytt bolighus. Avkjørselen må heves en del slik at det blir tilnærmet flatt de første 5 meter inn fra vegkanten.
3. Sammenkoblingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebane kant skal avrundes med en sirkel med radius minst 5 meter.
4. Fra vegbanekant og til et punkt 4 meter inn i avkjørselen skal det sikres fri sikt på minimum 60 meter i hver retning langs den offentlige vegen, se vedlagte skisse.
5. Det skal legges 300 millimeter rør under avkjørselen.
6. Tiltakshaver må selv sørge for at privatrettslige forhold knyttet til bruk og opparbeidelse er ivarett.
7. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet med avkjørselen ikke er satt i gang innen tre – 3 – år etter at tillatelse er gitt, jfr. Veglovens § 40.

Vilkårene er hjemlet i veglovens § 43.

§ 43. Avkjørsle skal byggast og haldast ved like i samsvar med reglar som Vegdirektoratet fastset. Så langt det ikkje er fastsett noko anna, skal desse reglane gjelde i staden for vilkår som tidlegare måtte vere sette for løyve til avkjørsle. I reglane kan det fastsetjast at det skal gjelde særlege frisiktlinjer mellom avkjørsle og den offentlege vegen. Om vegstyresmakta finn det naudsynt, kan slike frisiktlinjer òg gjerast gjeldande utanom

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 815 48 000
Telefaks: 37 01 98 01
lirmapost-sor@vegvesen.no
Org nr 971032081

Kontoradresse
Langsøvn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

byggegrensene. Vegstyresmakta kan òg setje som vilkår for løyve til avkjørsle i det einaskilde tilfellet at eigaren eller brukaren av avkjørsle syter for å halde fri sikt etter slike linjer som er fastsette av vegstyresmakta.

Figaren eller brukaren av eigedomen har ansvar for vedlikehald av avkjørsle til eigedomen. Er vedlikehaldet ikkje forsvarleg, kan det, så langt det blir funne naudsynleg, gjerast på den ansvarlege sin kostnad.

Er avkjørsle bygd og halden ved like i samsvar med fastsette reglar, syter vegstyresmakta for at vasslaup under avkjørsle blir halde oppe.

Regionvegkontoret tar avgjerd etter denne paragrafen for riksvegar og fylkesvegar, og kommunen tar slik avgjerd for kommunale vegar.

Om klageadgangen:

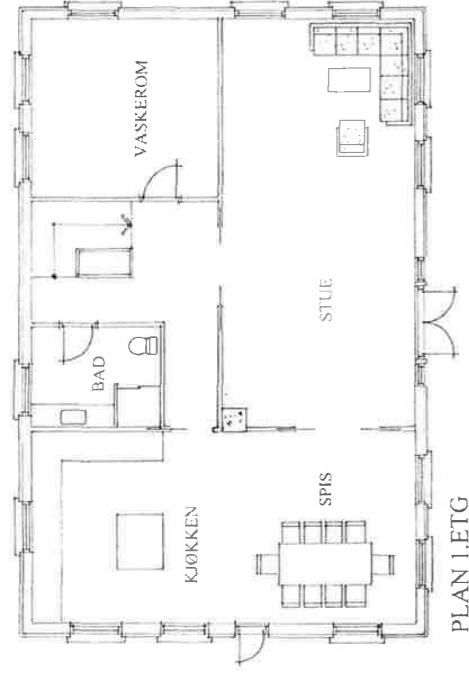
Forvaltningsloven gir rett til å klage på vedtaket, jfr. §§ 28-36. Klagefristen er 3 uker fra mottak av dette brevet. Klageinstans er klagenemnda i Aust-Agder fylke. En eventuell klage skal være skriftlig og sendes til Statens vegvesen Region sør. Retten til innsyn i sakens dokumenter går fram av Forvaltningslovens §§ 18-19.

Avdeling Aust-Agder - Seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen

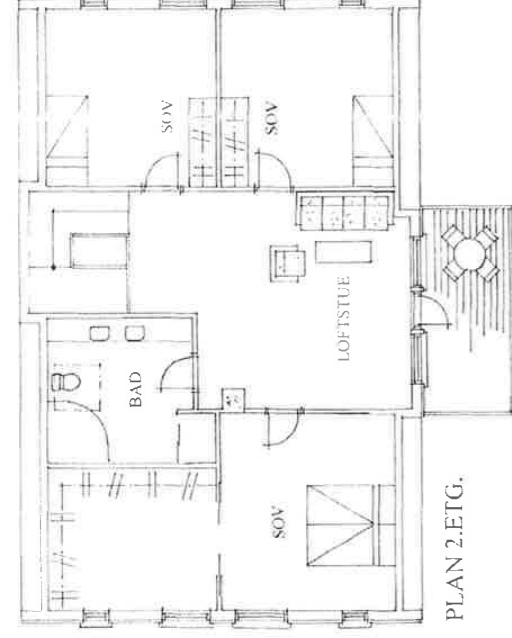
John Geir Smeland
Overingeniør

Asmund Haugen

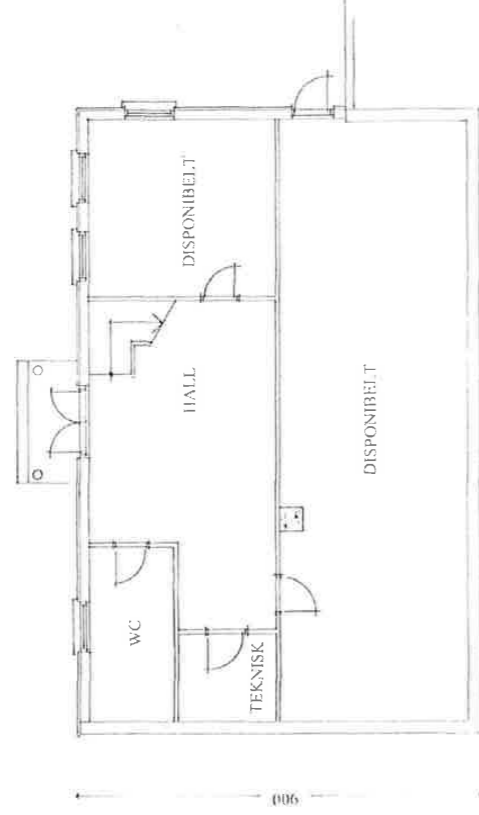
Kopi: Arendal kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal



PLAN 1.ETG



PLAN 2.ETG

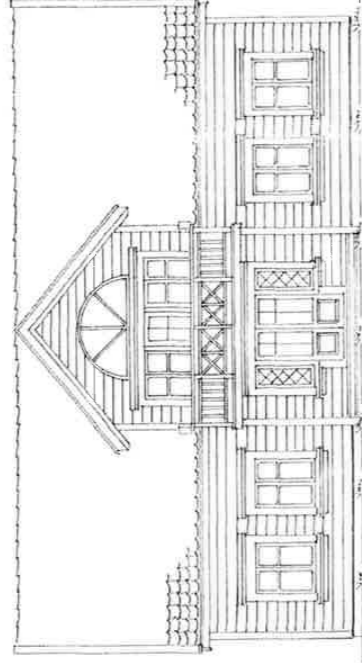


PLAN U.ETG

1400

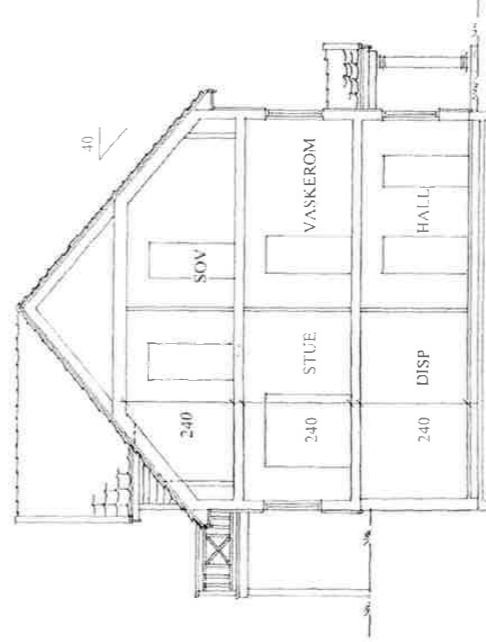


FASADE MOT SYD

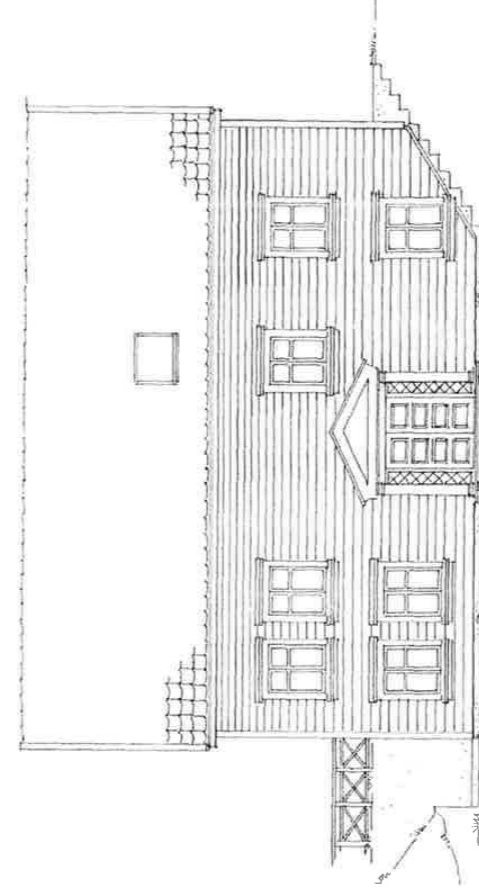


ENEBOILIG FOR
TOM HAMMARSTRØM
GJERVOLD - TROMØY
MÅL: 1:100 DATO: 22.03.11

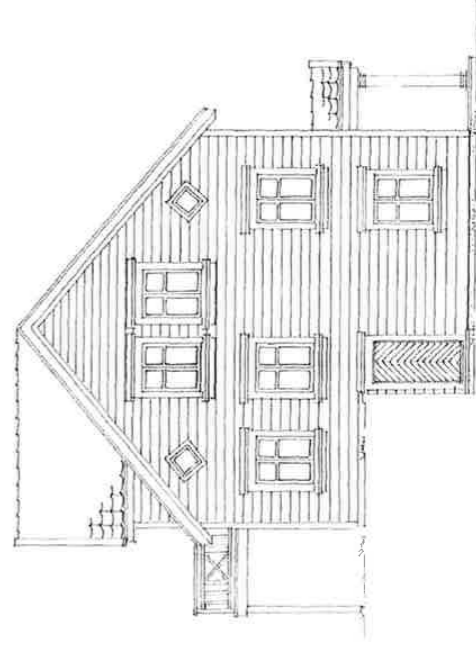
mål og statiske beregninger må
kontrolleres før bestilling/produksjon



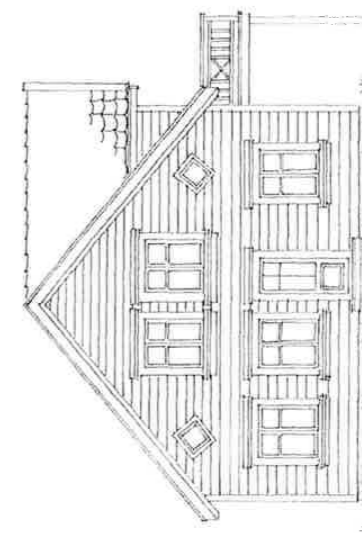
SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

ENEBOILIG FOR
TOM HAMMARSTRØM
GJERVOLD - TROMØY
MÅL: 1:100 DATO: 22.03.11

Alle mål og statiske beregninger må
kontrolleres før bestilling/produksjon

Nabolagsprofil

Tromøy kirkevei 239 - Nabolaget Kongshavn - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Arendal stasjon Linje R50	13 min 🚶 9.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 🚶
Sandum Linje 102	0.2 km

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	4 min 🚶 3.2 km
Sandnes skole (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser	8 min 🚶 5.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min 🚶 11.1 km

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



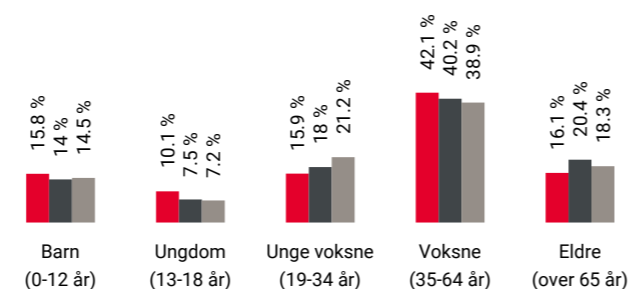
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Spornes gårdsbarnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 🚶 1 km
Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 🚶 2.8 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 🚶 3.2 km

Dagligvare

Joker Tromøy Søndagsåpent	4 min 🚶 2.6 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	5 min 🚶 3.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

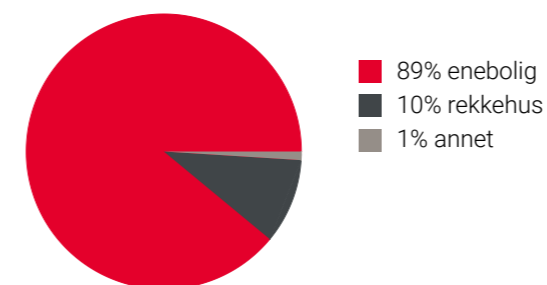
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Hove nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	13 min 🚶 1 km
Hove (hoveleiren) Ballspill, fotball, friidrett	18 min 🚶 1.3 km
MOVA Krøgenes	8 min 🚶
Arendal Sport og Fitnesssenter	15 min 🚶

Boligmasse



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

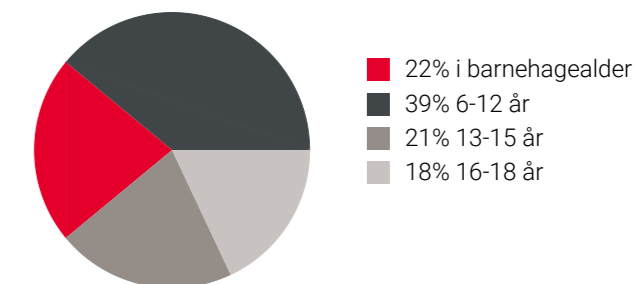


Sitat fra en lokalkjent

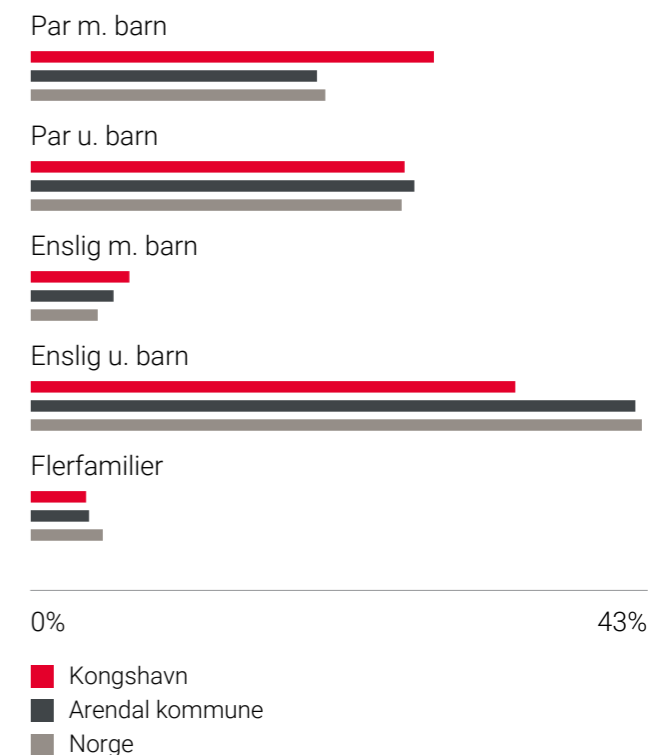
Varer/Tjenester

Saltrød Senter	11 min 🚶
Vitusapotek Tromøy	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

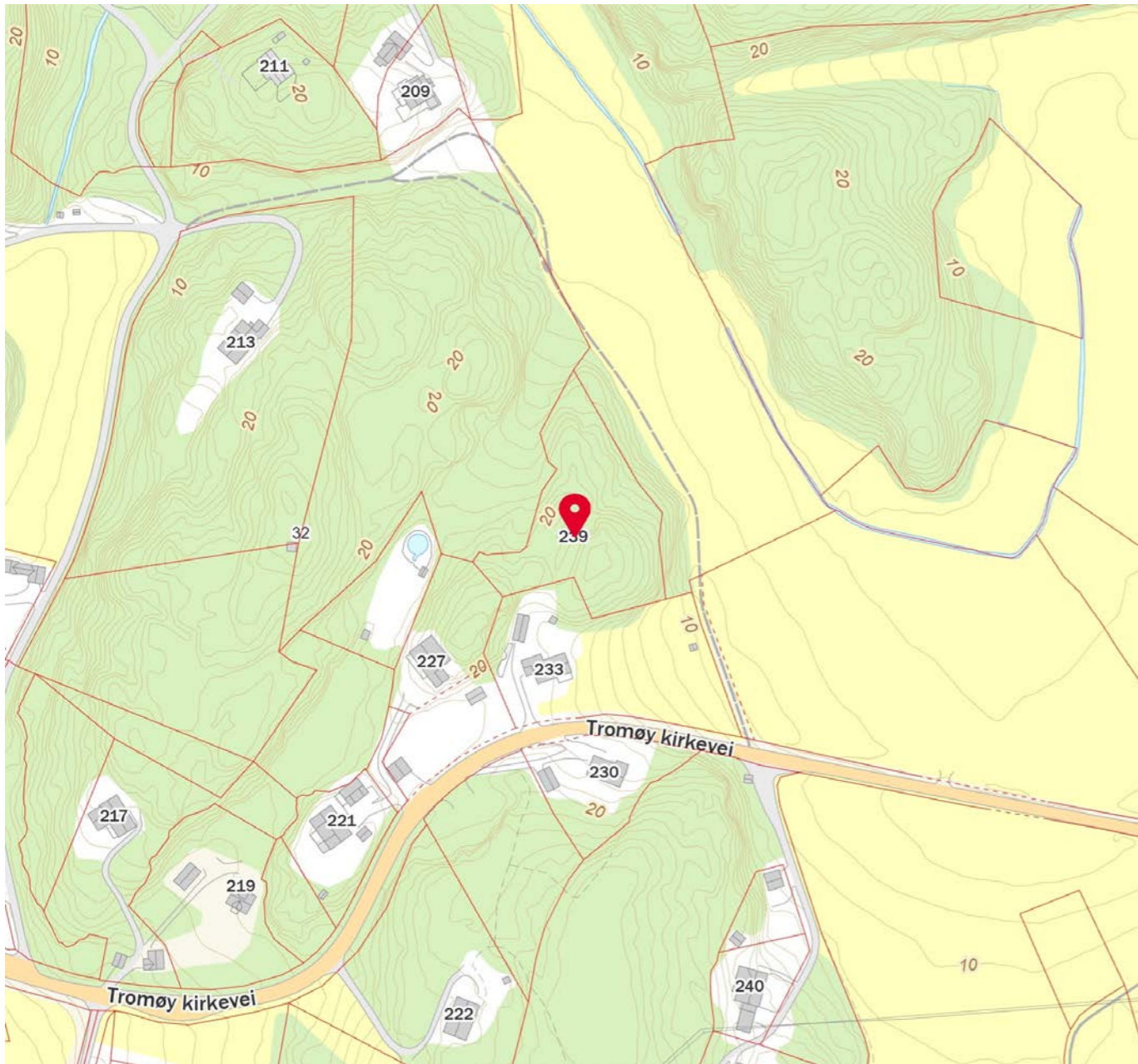
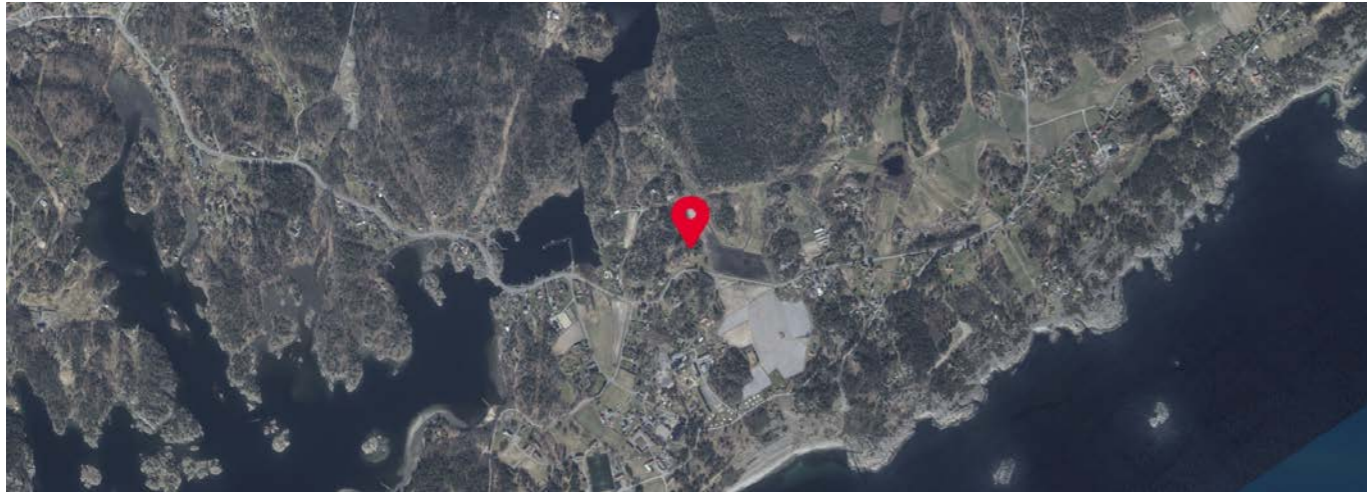


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



For eiendommen:

Adresse: Tromøy kirkevei 239
4818 FÆRVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen**Oppdragsnummer:** 1409240331**Telefon:** 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon