

An aerial photograph of a coastal town. In the foreground, a large white house with a dark roof and a blue garage is situated on a green lawn. The house is surrounded by trees and a stone wall. In the background, a harbor filled with many small boats is visible, along with a cluster of colorful houses and a winding road. The sky is blue and the water is calm.

aktiv.

Songe terrasse 9, 4842 ARENDAL

**Songe Terrasse - Enebolig - Stor
tomt - Sydvestvendt og solrikt-
Hybelleilighet - Stor garasje**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 163 292,-
Total ink omk.: Kr 6 013 292,-
Selger: Tom Eirik Hansen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957 og senere.
BRA/P-rom: 410/268 m²
Tomtstr.: 2148 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. 509509509/137237236
Oppdragsnr.: 1409230118

Songe Terrasse - Romslig familiebolig på stor tomt - Sydvestvendt og solrikt

Eiendommen har en flott beliggenhet i etablert boligområde på Songe ved Havstad kun ca. 3 km fra Arendal sentrum. Boligen ligger tilbaketrukket til rolig sidegate med natur og sjø i umiddelbar nærhet. Tomten er sydvestvendt og meget solrik og det er fin utsikt mot Songebukta og utover mot Tromøysund.

Eiendommen ligger på en stor, tilbaketrukket tomt med flott hage og fine uteplasser. Fra eiendommen er det kort vei til et vidstrakt turterreng og stier med lysløype, Løkholmen med badeplasser og kommunal båthavn.

Innholdsrik, tilbygget og påkostet familiebolig med bl.a. 4 soverom, stort familiekjøkken, flere stuer, romslig bad, ekstra toalett og eget vaskerom m.m. Hybelleilighet i underetasje og garasjer. Boligen har gjennomgående god standard og fremstår som meget godt vedlikeholdt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Plantegninger	35
Bilder	38
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Tomtekart	73
Vegkart	74
Nabolagsprofil	113
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 268 m²

BRA: 410 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 138 kvm

2. etasje: 125 kvm

3. etasje: 89 kvm

Primærrom

1. etasje: 59 kvm Vindfang, kjøkken, stue, bad, ganger.

2. etasje: 125 kvm Vindfang, gang, trappenedgang, wc, kjøkken, stue, sommerstue, vaskerom.

3. etasje: 84 kvm Gang, bad, 4 soverom.

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 50 kvm

Bod

Bruksareal

1. etasje: 8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2148 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor, tilbaketrukket og dels skjermet tomt med fin opparbeidelse. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet med stor hage med plen, prudbusker, bed og trær samt gårdstun og adkomstveier med belegningsstein. Stor terrasse mot syd og vest med utsikt og fine solforhold. Terrassen har glassrekkverk med rustfrie rekker og tilliggende sommerstue.

Romslig gårdstun i front med god parkering og et romslig gårdstun, frittliggende garasje og integrert garasje. Hybelleiligheten har egen, dels overbygget uteplass ved sitt inngangsparti.

Nordre (bakre) del av hagen var tidligere en egen tomteparsell, men er sammenføyd med hovedeiendommen. Denne er regulert til boligformål og har mulighet for egen adkomstvei (gnr. 509, bnr. 237) som er en del av salget. Se egen skisse over tomten og vegparsell i salgsprospektet.

Deler av tomten (bnr. 236 - 260 m2) er veiadkomst for nabo og man eier ideell 1/2 part av denne. Arealet er inkludert i oppgitt tomteareal.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i etablert boligområde på Songe ved Havstad kun ca. 3 km fra Arendal sentrum. Boligen ligger tilbaketrukket til rolig sidegate med natur og sjø i umiddelbar nærhet. Tomten er sydvestvendt og meget solrik og det er fin utsikt mot Songebukta og utover mot Tromøysund.

Eiendommen ligger på en stor, tilbaketrukket tomt med flott hage og fine uteplasser. Fra eiendommen er det kort vei til et vidstrakt turterreng og stier med lysløype og flotte skiløyper vinterstid. Arendals nye utviklingsområde med Bryggebyen og det flotte friområdet på Løkholmen ligger en kort spasertur unna, Her er det mulighet for bading, soling og rekreasjon.

Det er god bussforbindelse og bilfri skolevei til Birkenlund med barne- og ungdomsskole samt SFO. Det er også enkelt adkomst til nye E-18 via Krøgenes og ny tilførselsvei hvor også Morrow har sine planer om etablering av ny batterifabrikk.

I Songebukta er det stor kommunal båthavn både på Songe og Mortenstø med muligheter for båtplass.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien/RV410 til Songe. Ta til venstre inn Gamle Songevei og umiddelbart til høyre inn Songebakken. Ta første vei til høyre foran rekkehusene inn på Songe terrasse til eiendommen som ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Frittliggende, innholdsrik enebolig over 3 plan, samt frittliggende garasje og bod.

Skolekrets

Birkenlund skole.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Romslig og innholdsrik enebolig, opprinnelig oppført 1957, men tilbygget, renoveret og modernisert i 2001, 2005, 2014 og senere. Oppført på ukjent byggegrunn på grunnmur av betong og leca med sementblokker. Yttervegger og konstruksjon består av bindingsverk med liggende kledning. Vinduer og ytterdører i tre og noen i plast, med isolerglass med unntak av 1 vindu med enkelt glass. Tak av typen saltak tekket med betongtakstein. 2 stk. 200 l vvs beredere. 2 stk. sikringsskap med egen tavle for hybelleilighet, begge med automatsikringer.

Garasje med grunnflate på 58 m², oppført ca. 2000. Mur og gulv er av betong, og yttervegger i tre med liggende kledning. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Garasjen er isolert og har varmepumpe.

Frittliggende bu på ca. 10 m², oppført på fundamenter med gulv i tre. Yttervegger i tre med liggende kledning og tak av typen saltak, tekket med betongtakstein.

Se tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 29.05.2023 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad fra 2001 er dels utført på egeninnsats/dugnad.
 - Har vært problemer med drenering på østvegg i kjeller.
 - Elektrisk anlegg er dels utbedret ved egeninnsats/dugnad.
 - El sjekk er utført i 2016.
 - Diverse arbeider utført som egeninnsats (mur- og tømmerarbeid).
- Det henvises til egenerklæringen i sin helhet.

Innhold

Enebolig:

Underetasje: Hybelleilighet med vindfang, kjøkken, stue, bad/wc, bod. Gjennomgang til egen del med gang og bod.

Garasje under terrasse.

Hovedetasje: Vindfang/hall, gjestetoalett, forstue, stue, sommerstue, kjøkken med spiseplass, vaskerom.

Loftsetasje: Gang, 4 soverom, bad/wc.

Garasje:

Frittliggende garasje samt garasjeunder terrasse.

Hagebod.

Standard

Velkommen til Songe Terrasse - En særdeles stor og innholdsrik familiebolig på romslig og barnevennlig tomt i rolig og veletablert boligområde. Boligen er betydelig oppgradert, til- og ombygget i nyere tid og har en normalt god standard.

Boligens hovedetasje er stor og luftig med romslig inngangsparti med hall, gjestetoalett, stort kjøkken/allrom med god spiseplass, vaskerom, stue med utgang terrasse og sommerstue samt tv-stue. Etasjen er lys og luftig med store vindusflater i utsiktsretningen mot sjø. Innvendige gulver har fliser i inngangsparti og gjestetoalett, eik parkett i kjøkken og stuer samt vinyl på vaskerom. Vegger har malt panel eller tapet. Innvendige tak har malt panel eller er pusset og malt, med utstrakt bruk av downlights.

Kjøkkenet er et romslig familiekjøkken med god spiseplass og nyere innredning fra "Drømmekjøkken" med innredning i heltre med koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og side-by-side kjøl/fryseskap. Praktisk, tilliggende vaskerom/grovkjøkken med fast innredning og utgang hage.

Gjestetoalett med vegghengt toalett, fliser til tak og servantinnredning.

Loftsetasjen er romslig og består av gang, 4 store soverom og husets hovedbad. Det er skipsgulv, laminat, parkett og tregulv. Vegger har i hovedsak malt panel. Innvendige tak har malt panel med downlights i flere rom.

Hovedbadet har fliser til tak og malt panel med downlights i tak. Badet har god standard, boblebad, wc, dusjhjørne og dobbel servantinnredning.

Underetasjen er hovedsakelig benyttet som separat utleiedel (hybelleilighet) med egen inngang. Hybelleilighet består av vindfang, kjøkken, stue, bad/wc og bod. Innvendige overflater har høytrykkslaminat på gulv, malte og tapetserte veggfalter og malt panel i tak. Kjøkkenet har innredning i malt, profilert utførelse med fliser over benk. Badet er fliselagt til tak og har wc, dusjhjørne og servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Hybelleilighet har gjennomgang til egen del med kjeller bestående av gang og bod, med trapp til boligens hovedetasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Terrengforhold: Tillnærmet flatt rundt boligen, mangler fall fra mur.
- Vann og avløp fra 90 tallet, halve levetiden er passert.
- Grunnmursplate mangler side øst og ende nord og vegg nord ende øst.
- Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Litt råte i noen kledningsbord. Kledning på vegg vest og deler av vegg syd mangler luftespalte.
- Beslag mangler i bunn av ytterdør vaskerom.
- Litt fukt målt i kjellergulv (uinnredet del), relatert til utvendig drenering. Oppforede vegger er risikokonstruksjon.
- Bad i underetasjen: Badet mangler fall og fliser har liten limdekning. Mer enn halve levetiden på membran er passert.
- Hovedbad: Badet mangler fall og fliser har liten limdekning. Mer enn halve levetiden på membran er passert.
- Vaskerom: Gulv mangler fall. Mekanisk ventilasjon mangler.
- Høydeavvik i etasjeskiller fra 10 - 25 mm.
- Håndløper i trapp mangler.
- Radonmåling er ikke foretatt.
- Halve levetiden på rør er passert.
- VVS beredere er over 20 år.
- Nedgravd oljetank er sanert, men ikke fjernet.

Frittstående garasje: Enkelte sutaksplater er løsner fra sperrer.

Hagebod: Deler av kledning må vedlikeholdes.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg og modernisering 2008-2014.

Oppussing og overflatebehandling: 2017.

Isolert mellom hoved- og underetasje i 2017 med lydbøyler og gips.

Modernisert/Påkostet år
2017

Parkering

Frittliggende dobbel garasje oppført ca. 2000 med grunnflate 58 m². Garasjen er delvis isolert. I tillegg er det rikelig med parkering på egen grunn.

Forsikringsselskap
If

Polisenummer
5579572

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i inngangsparti på hovedplan, gjestetoalett og på begge bad. Varmepumpe luft/luft i stue og i sommerstue. Vedovn i stuer. Forøvrig elektrisk oppvarming. Det er også varmpumpe i garasjen.

Info strømforbruk

Ca. 20.000 kw/h pr. år inkl. hybelleilighet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 469

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Inkludert kommunale vann- og avløpsavgifter (vann i.h.t. måler).
Herav renovasjon kr. 4.589,- for året (stipulert).

Eiendomsskatt

Kr 9 815

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 023 917

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 686 102

Formuesverdi sekundær år

2021

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 509, bruksnummer 137 i Arendal kommune. Gårdsnummer 509, bruksnummer 237 i Arendal kommune. Gårdsnummer 509, bruksnummer 236 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/509/137:

13.12.1956 - Dokumentnr: 3151 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

13.12.1956 - Dokumentnr: 3150 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:509 Bnr:92

10.09.2001 - Dokumentnr: 7575 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0906 Gnr:509 Bnr:138

03.04.2012 - Dokumentnr: 268051 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:135

Vederlag: NOK 180 000

Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 341761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:137

11.03.1967 - Dokumentnr: 775 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:236

Gnr. 509, bnr. 236:

11.03.1967 - Bestemmelse om veg, bnr. 137 og 139

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har innstallert vannmåler og betaler vann etter forbruk.

Regulerings og arealplaner

Regulert område. Plan for Songe Terrasse vedtatt i kraft 02.08.1956. Formål: Boligbebyggelse. Eksisterende boligbebyggelse, avvikssone støy i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet med tilknyttet boligens hoveddel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen består av 3 parseller og 2 parseller er ubebygd, mindre enn 2 dekar og 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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

146 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 850 000))

163 292 (Omkostninger totalt)

6 013 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 292

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Meglerprovisjon: 1,35%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 8.950,-
Digital annonsering: 9.400,-
Oppgjør: kr. 4.250,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Grunnbok m.v. kr. 878,-
Drone: kr. 2.750,-

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 00

Salgsoppgavedato

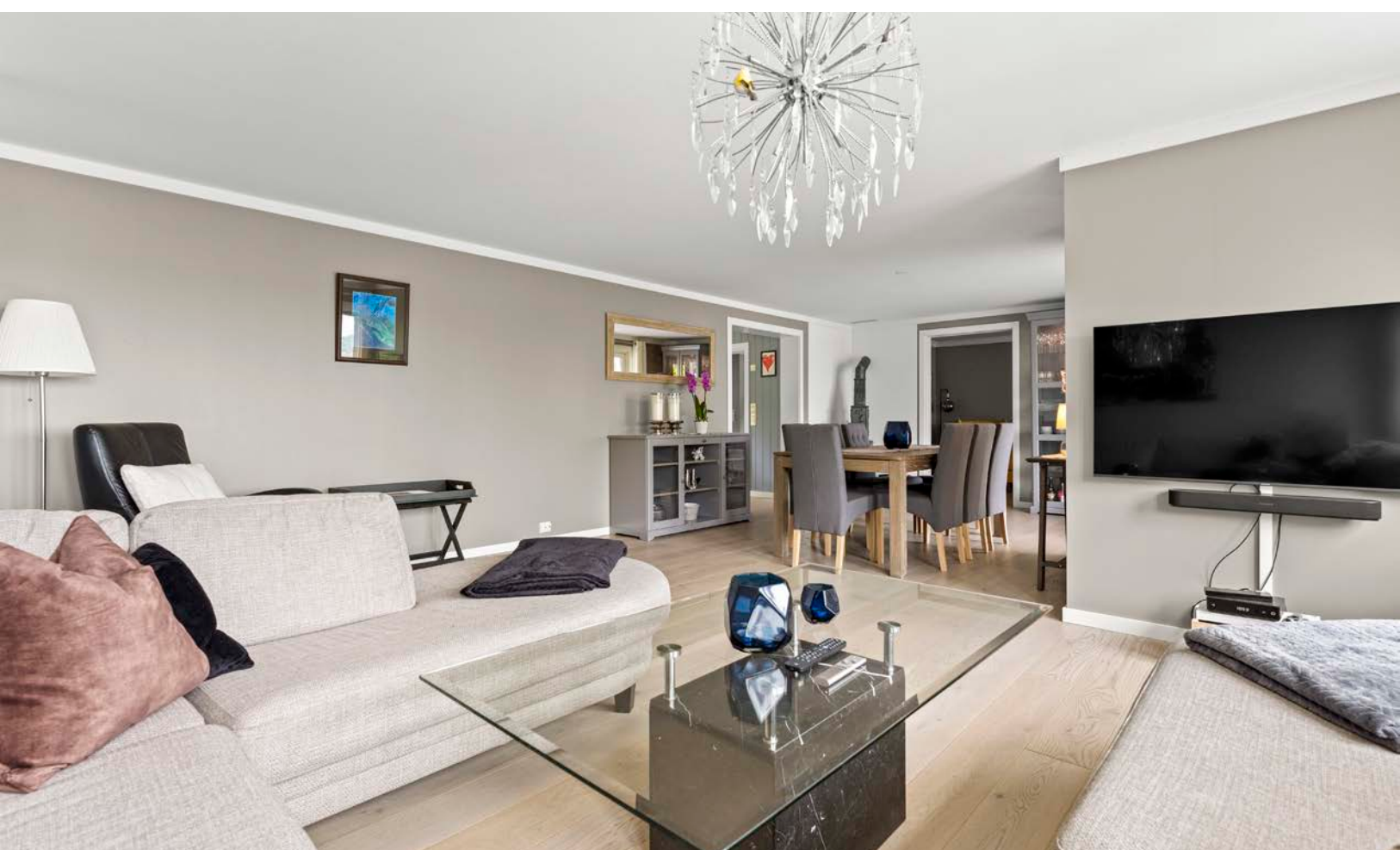
29.08.2023





Velkommen inn











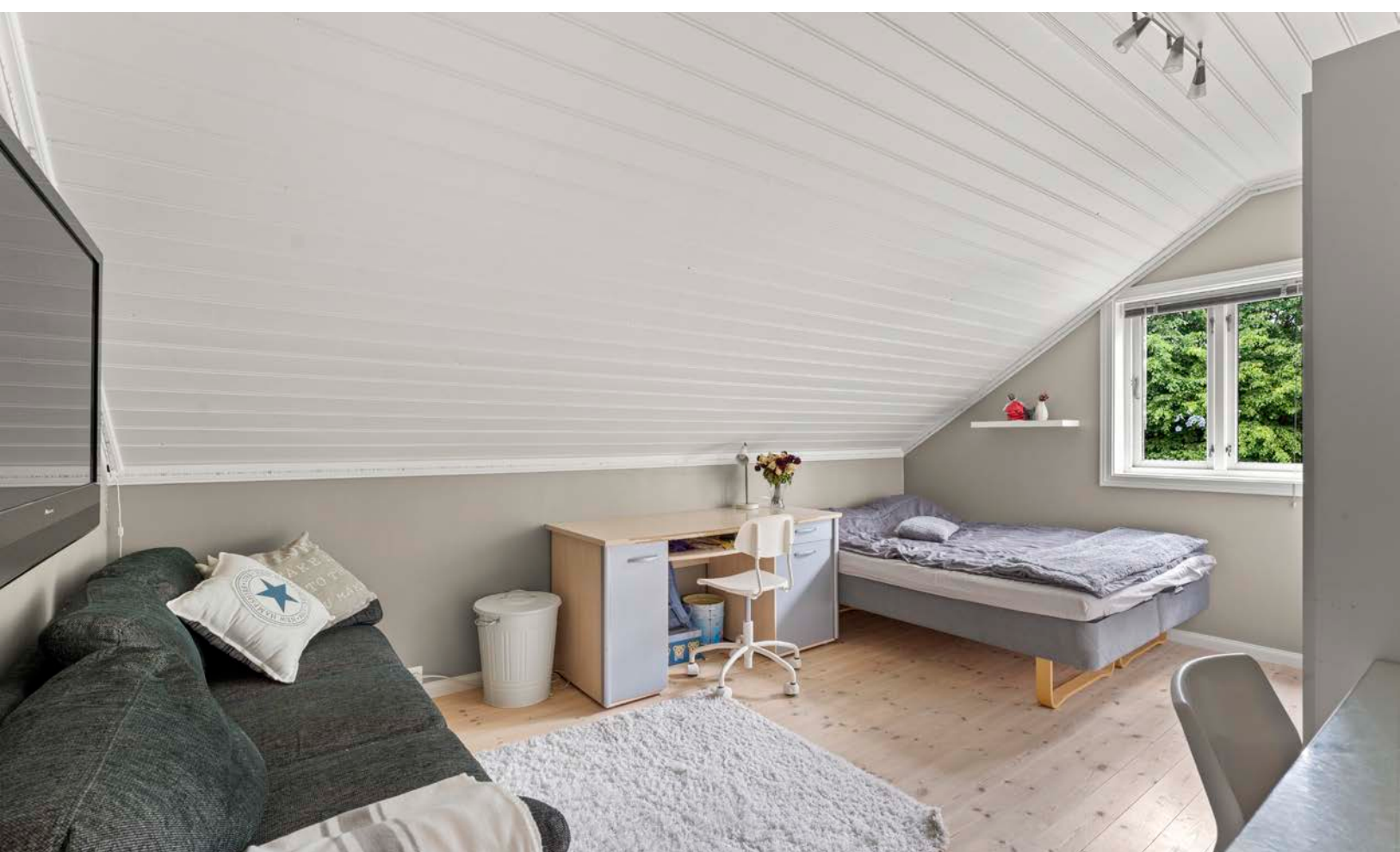












Hybelleilighet







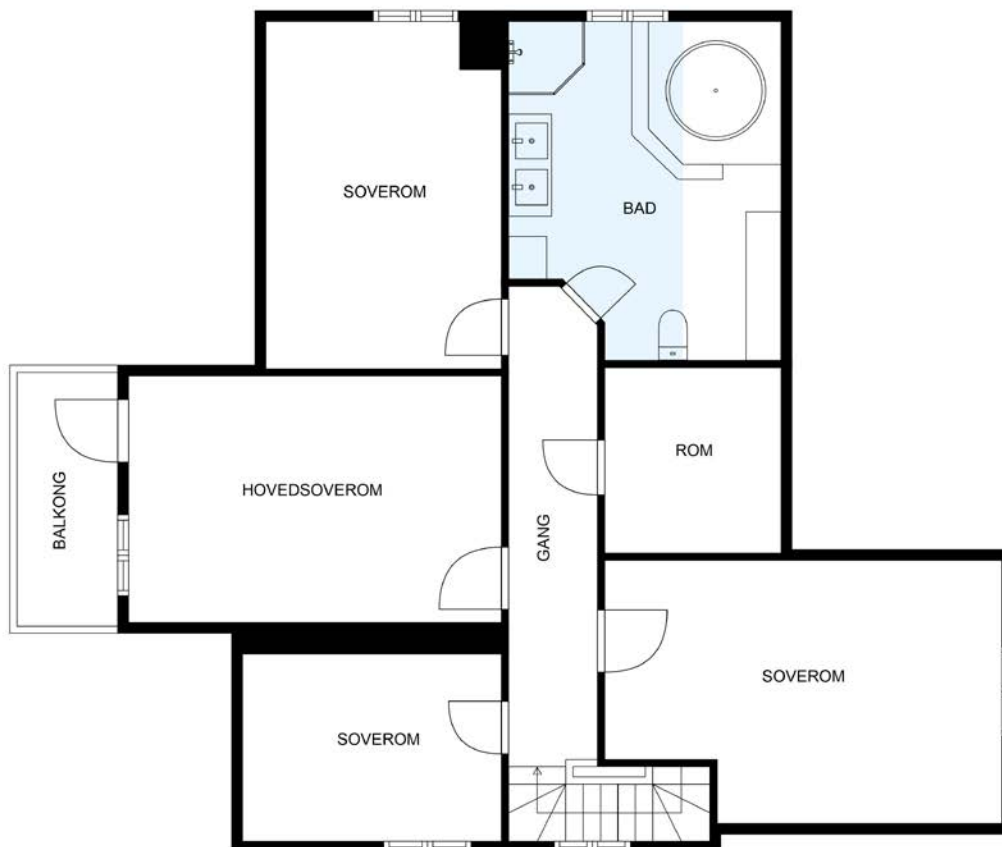
Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

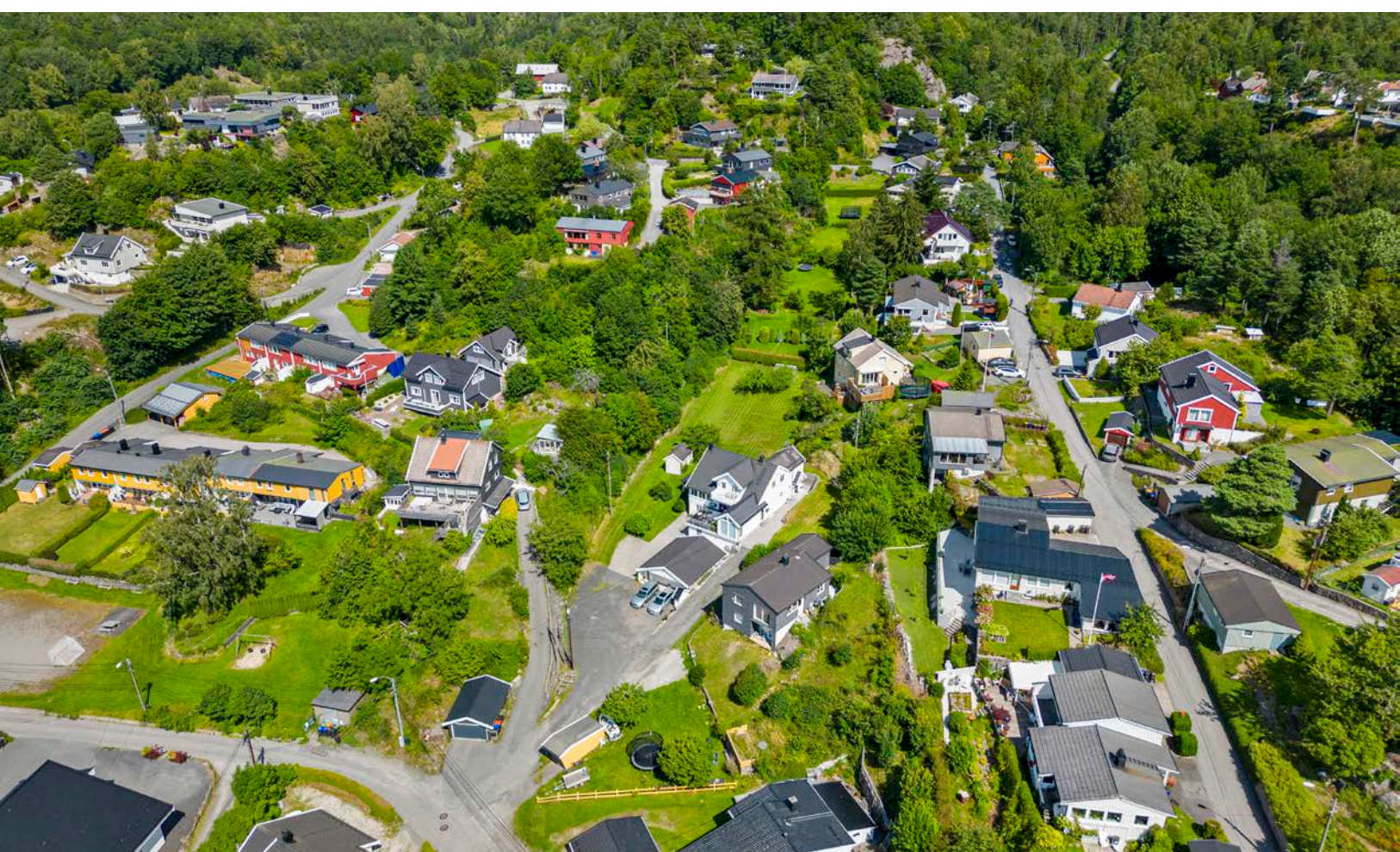


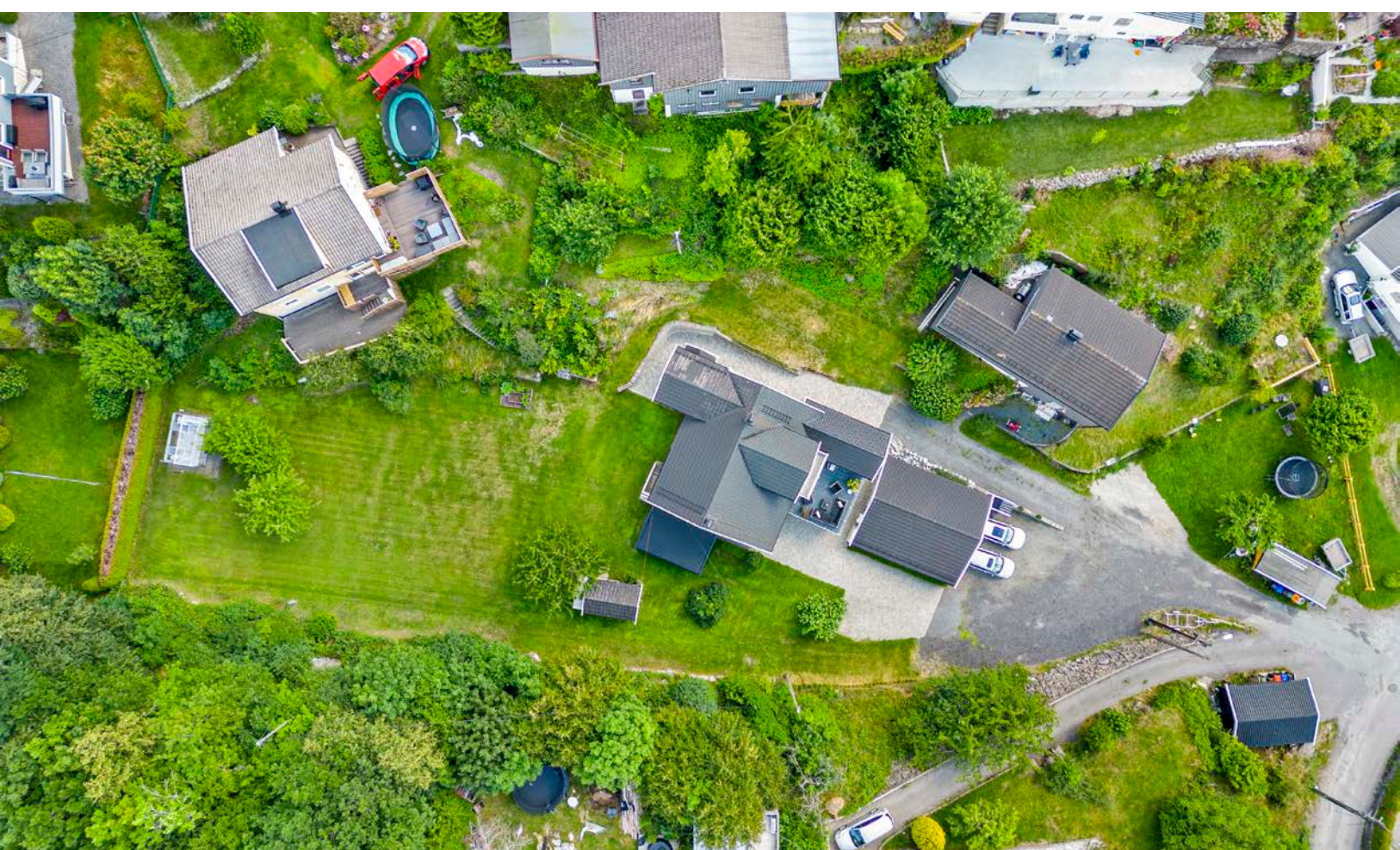
Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr: 509 Bnr: 137



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningskyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

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

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

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid;eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak;eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse;eller
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader;eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet;eller
- Det er fare for liv og helse;eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Div. årstall på bygningsdeler er opplyst av eier/tilstedeværende.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Vaskerom - 1. etasje
Geologiske forhold

TG 1
39 stk

Grunnmur og fundamenter
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Takkonstruksjon
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vaskerom - 1. etasje
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Kjøkken - Leilighet U- etasjen
Etasjeskiller og gulv på grunn
Ildsteder og skorsteiner
Loft (innredet og uinnredet)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Elektrisk anlegg
Kjøkken - 1. etasje

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Bad - Leilighet U- etasjen
Samlet vurdering:

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

En romslig bolig med tilhørende bygninger beliggende på en sentral og opparbeidet tomt. Boligen er påbygd i flere omganger og innvendig er de fleste rom oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold bør det monteres et manglende beslag i bunnen av dør til vaskerom 1. etasje. Forøvrig må dreneringen holdes under oppsikt på deler av mur som utvendig er uten grunnmursplate.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tom Eirik Hansen

Rekvirert dato: 12.05.2023

Besiktigelse

Til stede: Tom Eirik Hansen
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 22.05.2023

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	509	137

Adresse: Songe terrasse 9, 4842 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tom Eirik Hansen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	22.05.2023	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1678,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1957	2001	Påbygging.
	2005	Påbygging.
	2014	Påbygging.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
U- etasjen	138	59	79
1. etasje	125	125	0
2. etasje	89	84	5
Sum:	352	268	84

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
U- etasjen	Leilighet: Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad. Hovedleilighet: Gang.	Garasje, 3 boder.
1. etasje	Vindfang, gang, trappenedgang, WC, kjøkken, stue, sommerstue, vaskerom.	
2. etasje	Gang, bad, 4 soverom.	Bod.

Kommentarer til arealopplysninger

Integrert garasje er tatt med i arealmålene.
Soverom til leilighet er ikke tatt med i P- arealet pga. lite vindu, er definert som bod.
Sommerstue som er isolert er tatt med i P- arealet.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra ca 90 tallet. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Halve levetiden på rør er passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong på den opprinnelige delen, tilbygg er i Leca og med sementblokker. Ingen kjeller under tilbygg nord-øst til 1. etasje.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på deler av tilbakefylte vegger. Grunnmursplate mangler side øst ende nord og på vegg nord ende øst. TG er pga. manglende grunnmursplate på deler av vegger.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon består av bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato på vegg nord er ikke lektet ut.

Litt råde i et kledningsbord på vegg nord ende vest ved utekran og et bord i bunnen av vegg øst ende nord i 1. etasje. Kledning på vegg vest og deler av vegg syd ende vest mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og noen i plast med isolerglass. Et vindu med 1 lag glass i bod syd-øst til U- etasjen. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

På terrasse side syd 1. etasje er dekke belagt med glassfiber, lar seg ikke inspisere, er tildekket med plater.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse side syd 2. etasje. Rekkverk 0,85m, burde vært 1m.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med ulik dim. Isolasjon lagt ut, er med liten dim. i skråtak på den opprinnelige delen. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane og div. utstyr som var lagret.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra 2001 + 2012 + 2015. Stein i fra 2001 er rengjort og sprøytet i 2022.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Piper er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør til vaskerom 1. etasje.

Anbefalt tiltak:

Manglende beslag må monteres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv er i betong, påforet i de fleste rom.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene i mur, påforet i de fleste rom.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling med noe plater og noe panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlig betonggulv og murvegg i rom side øst. Litt fukt målt i betonggulv ute ved yttervegger i gangen og bod syd-øst, fukt er relatert til utvendig drenering. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Bad Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra ca 2006.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen. 2 sluker montert. Gulvet er å regne for flatt. Flere fliser har liten limdekning.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluker, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på badersinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Kun litt fukt målt i bunnen av vegg nord inne i dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom membran og fliser uten konsekvenser.

Hulltagning er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

TG 2

Samlet vurdering:

Pga. kommentarer til gulvet og alder på membran bør her ikke dusjes rett på fliser. Anbefaler å montere kabinett og eventuelt løfte dør med påskjøting av membran.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra ca 2002.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, 3 stk. sluker montert. Oppkant ved dør er fuget. Gulv ved dusjen er med nivå over øvrige deler. Gulvet er tilnærmet flatt, flere fliser har liten limdekning.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran montert i følge eier, halve levetiden er nå passert.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vasker, klosett, dusjhjørne og boblekar.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet. Kun litt fukt målt i bunnen av vegg nord inne i dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom membran og fliser uten konsekvenser.

Hulltagning er bort valgt pga. yttervegg og pipe bak rør til dusjen.

TG 2

Samlet vurdering:

Pga. kommentarer til gulvet og alder på membran anbefales her å ikke dusje rett på fliser.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra 2002.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger. Sluk montert, gulvet er flatt.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 2

Ventilasjon

Ventil i vegg nord, skal være mekanisk på våtrom.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i vindu.

Anbefalt tiltak:

Skal vært mekanisk utlufting.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



Kjøkken Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2006, har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2008, har normal grad av bruksslitasje mht. alder.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 25mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 10mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 14mm.

Høydeavvik i soverom syd-vest 2. etasje er 35mm.

Gulvet i 1. etasje er i følge eier etterisolert med innblåsing.

Gulvet 2. etasje er isolert i fra undersiden, tak i 1. etasje.

TG er ut i fra standard, pga. høyde avvik.

TG 1

Gulv på grunn

Gulv på grunn er såle på mark.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type sving, trapp til U- etasjen er av enkel type. Liten høyde i bunnen av løpene. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovner i U- og 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Inspisert i 2022. Kun 2 bemerkninger, er nå i følge eier utbedret. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft, men lufting i fra gavler.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Anbefalt tiltak:

Måling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod nord-øst til U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast og soil. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

Varmtvannsbereder

2 stk. VVS bereder à 200 liter og 300 liter montert i bod nord-øst. TG er pga. alder til beredere, er over 20 år.

TG 2

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Nedgravd oljetank side syd mellom hus og garasje er sanert, men ikke fjernet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av en del vinduer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

3 stk. varmepumper montert, en går til garasjen.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnflate 58m². Byggeår ca 2000.

Grunnmur:

Mur og gulvet er med betong.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Grunnmursplate mangler toppist på vegg nord.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater hvor flere er løsnet i fra sperrer.

Her må undertaksplater utbedres/festes.

Frittstående byggverk Bu nord-vest

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnflate 10m².

Grunnmur:

Mur er fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har noe råteskader i bunnen av veggene. Ingen kryssavstivning på bindingsverket.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har noe behov for noe vedlikehold på deler av kledningen.

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap til leilighet montert i gang ved vegg syd ende vest.
Hovedsikring 25 ampere, 6 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert i gang 1. etasje ved vegg syd.
Hovedsikring 63 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2017	Ny innmat i sikringsskap 1. etasje. Sikringsskap U-etasje er i fra 2006.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2016	Dokumentasjon fra 24.02.16 fremlagt på godkjent.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 24.05.2023
Utskrift: 29.05.2023

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Songe terrasse 9

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 137

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.05.2023

Utskrift: 29.05.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:

"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Leilighet i U- etasjen er ikke søkt godkjent.

Signatur

Signatur

Rykene - 29.05.2023

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409230118	

Selger 1 navn
Tom Eirik Hansen

Gateadresse	
Songe terrasse 9	

Poststed	Postnr
ARENDAL	4842

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409230118

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dette ble gjort i 2001.
Arbeid utført av	Guttormsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt i 2001
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søkt om i Arendal kommune i 2001
-------------	----------------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført i 2001, 2003, 2005, 2014 og 2021
Arbeid utført av	Eydehavn rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Østvegg i kjeller
-------------	-------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Obelko installasjon
Arbeid utført av	Centrum elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El sjekk utført i 2016
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Frode Fosnes

Arbeid utført av

Tømrer Kenneth Johansen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller hybel

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 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)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

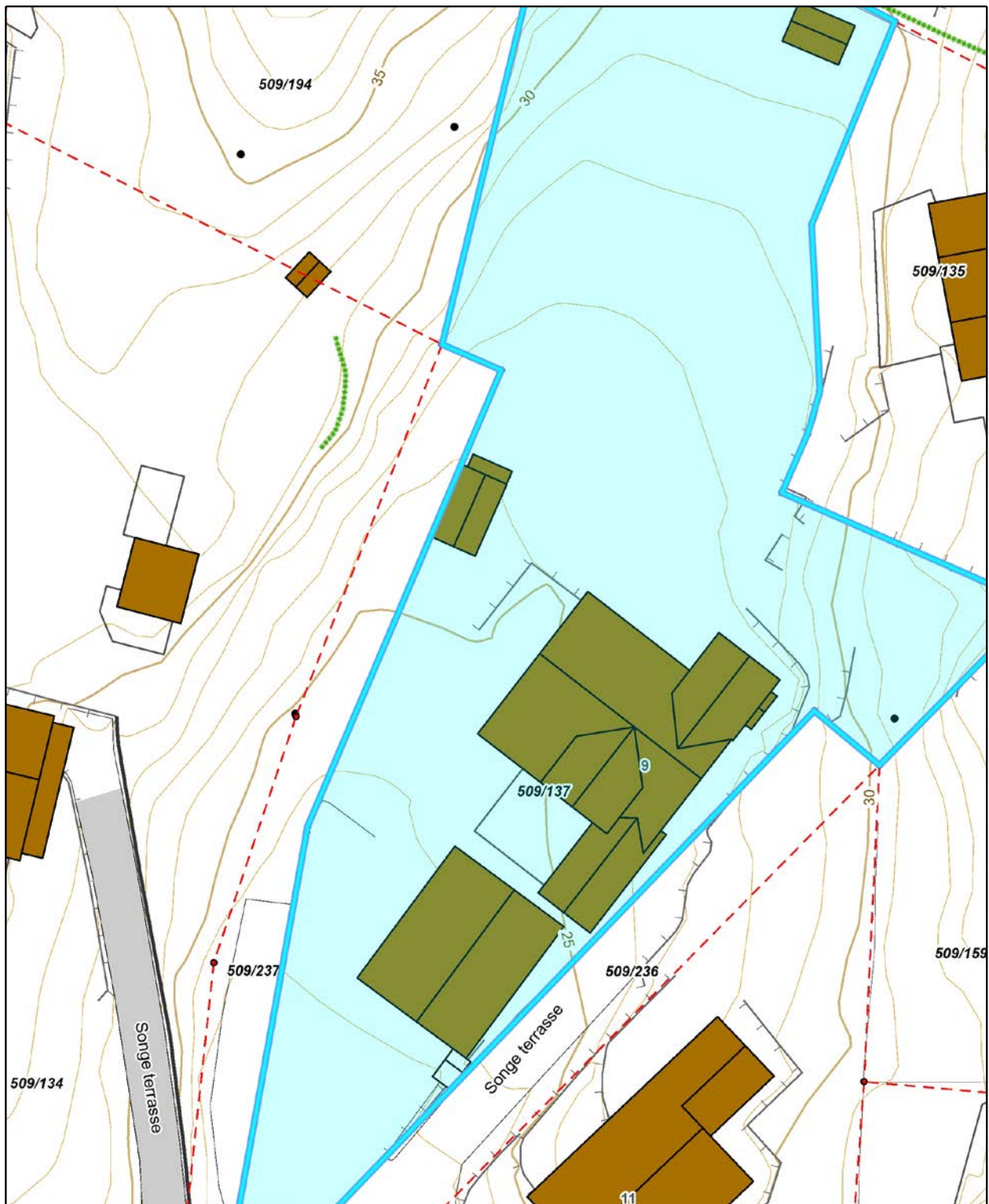
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Eirik Hansen	98b8bbb0e0b55ae4c38e95 af2187089e107f650a	22.05.2023 07:20:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

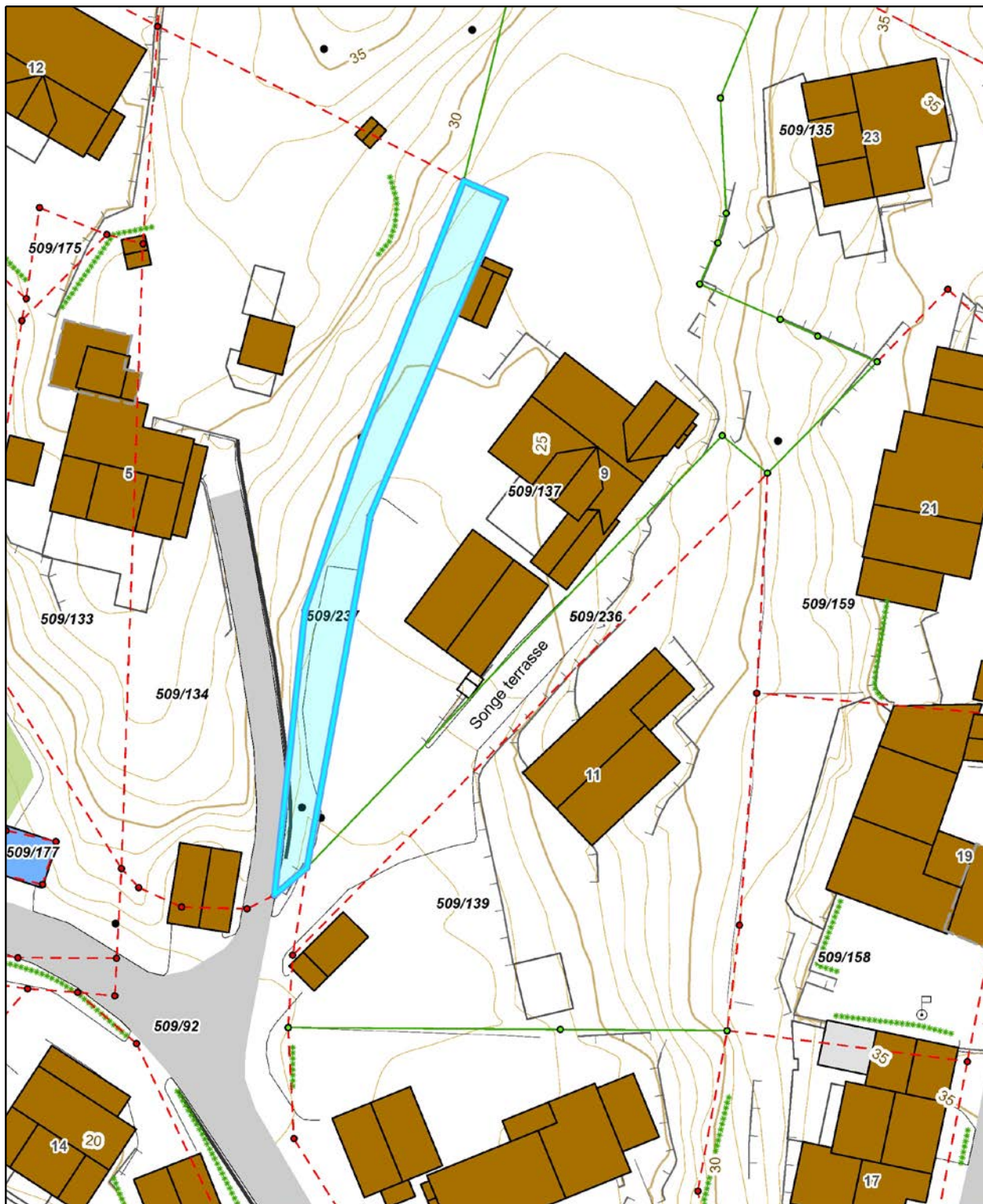
Document reference: 1409230118

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



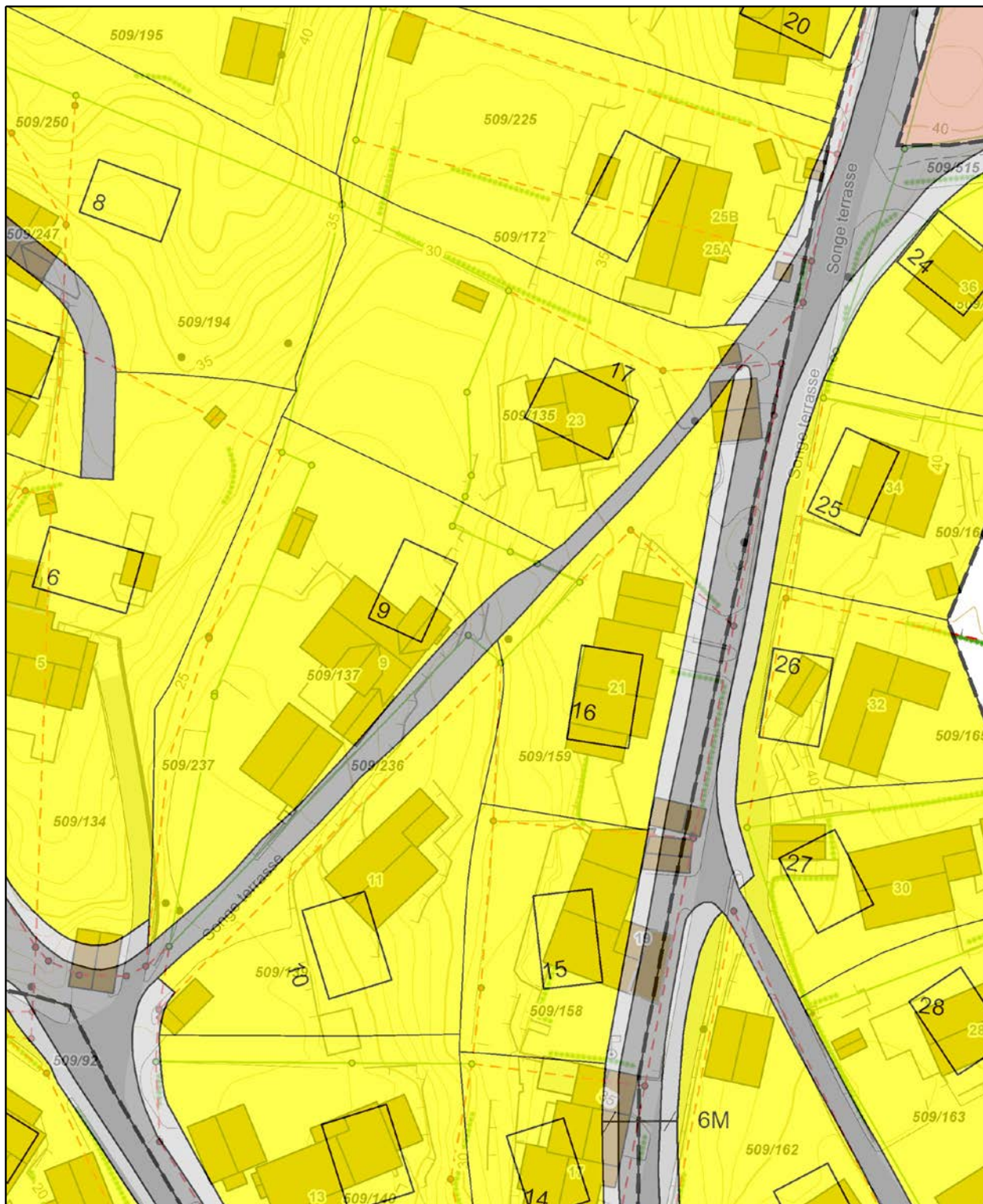
 ARENDAL KOMMUNE	ARENDALSKART		
	Gnr. 509, Bnr. 137 inkludert sammenføyet del mot nord.		
	Dato: 29.08.2023		Målestokk: 1: 313
Sign:			

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



 ARENDAL KOMMUNE	ARENDALSKART		
	Tilhørende vegparsell (Gnr. 509, Bnr. 237).		
	Dato: 29.08.2023		Målestokk: 1: 450
	Sign:		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



 ARENDALE KOMMUNE	ARENDALESKART		
	Regulering tomt		
	Dato: 29.08.2023		Målestokk:
	Sign:		1: 625

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	137	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Songe terrasse 9					Dato:	.08.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2317r1	Songe Terrasse <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	02.08.1956

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒	NEI	☐	JA
-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029

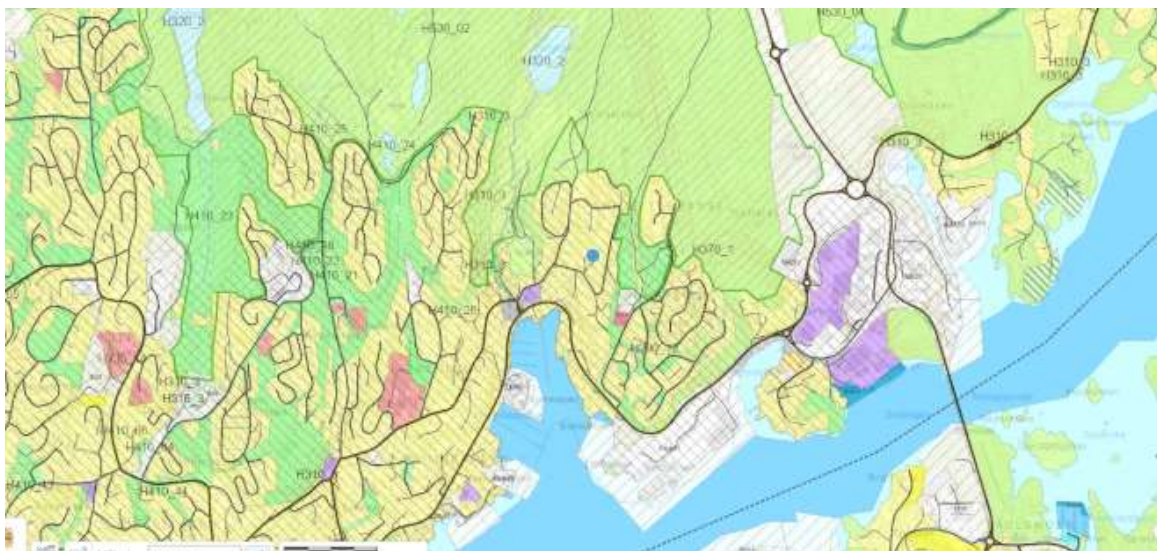


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

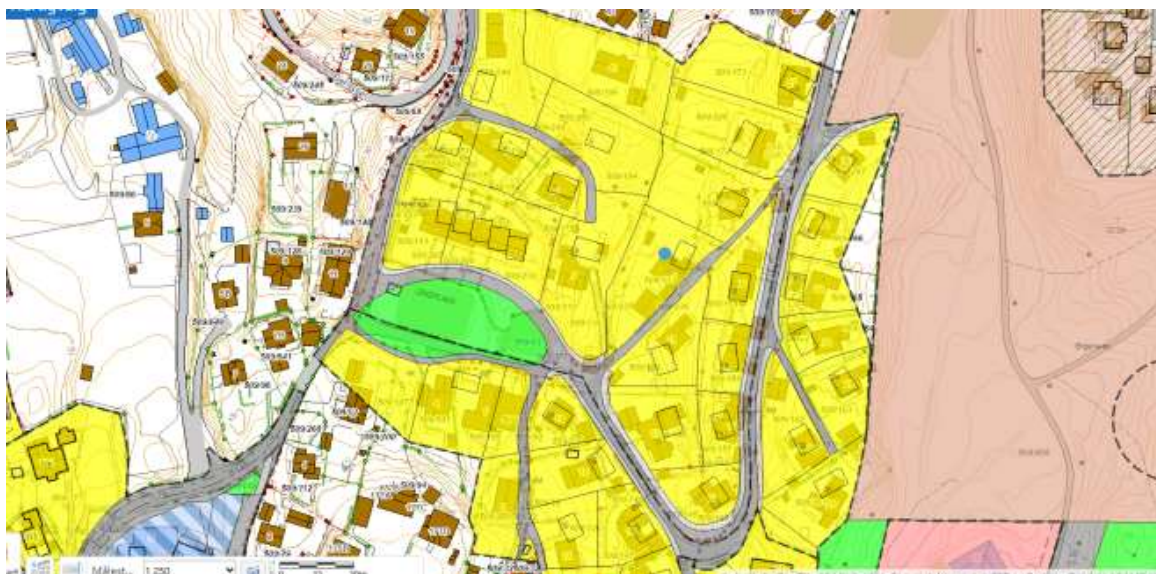


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Vedtekter
til
reguleringsplan for Songe Terrasse, Arendal

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus som oppføres i maksimum 2 etasjer. Underetasje innredet til beboelse regnes med i etasjeantallene. Bygningsrådet kan nekte våningshus oppført i 2 fulle etasjer hvis tomtens beliggenhet tilsier det. Verksteder eller forretninger tillates ikke innredet. Bebyggelsen plasseres slik i forhold til de regulerte gater og nabogrenser som planen bestemmer eller som bygningsrådet måtte godkjenne i hvert enkelt tilfelle.

§ 2.

Takvinkler og taktekking er undergitt bygningsrådets godkjenning med hensyn til form og forhold til bebyggelse på nabotomter.

§ 3.

Innhegning eller mur mot offentlig veg eller nabotomt må i tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bygningsrådet kan forlange husene malt, og kan også bestemme hus- og gjerdefarger.

§ 5.

Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovens og bygningsvedtektenes ramme.

--o0o--



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.:	509	Bnr.:	137	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Songe Terrasse 9, 4842 Arendal					Dato:	15.08.23 HT
Beregnet areal:	1678,8m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1957						
☐ Ja	☒ x	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv				
☒ x	☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA. Kun på vannmåler				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2023 kr. 21 695,36

Herav eiendomsskatt pr år kr. 9 815,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 150m³ pr år.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

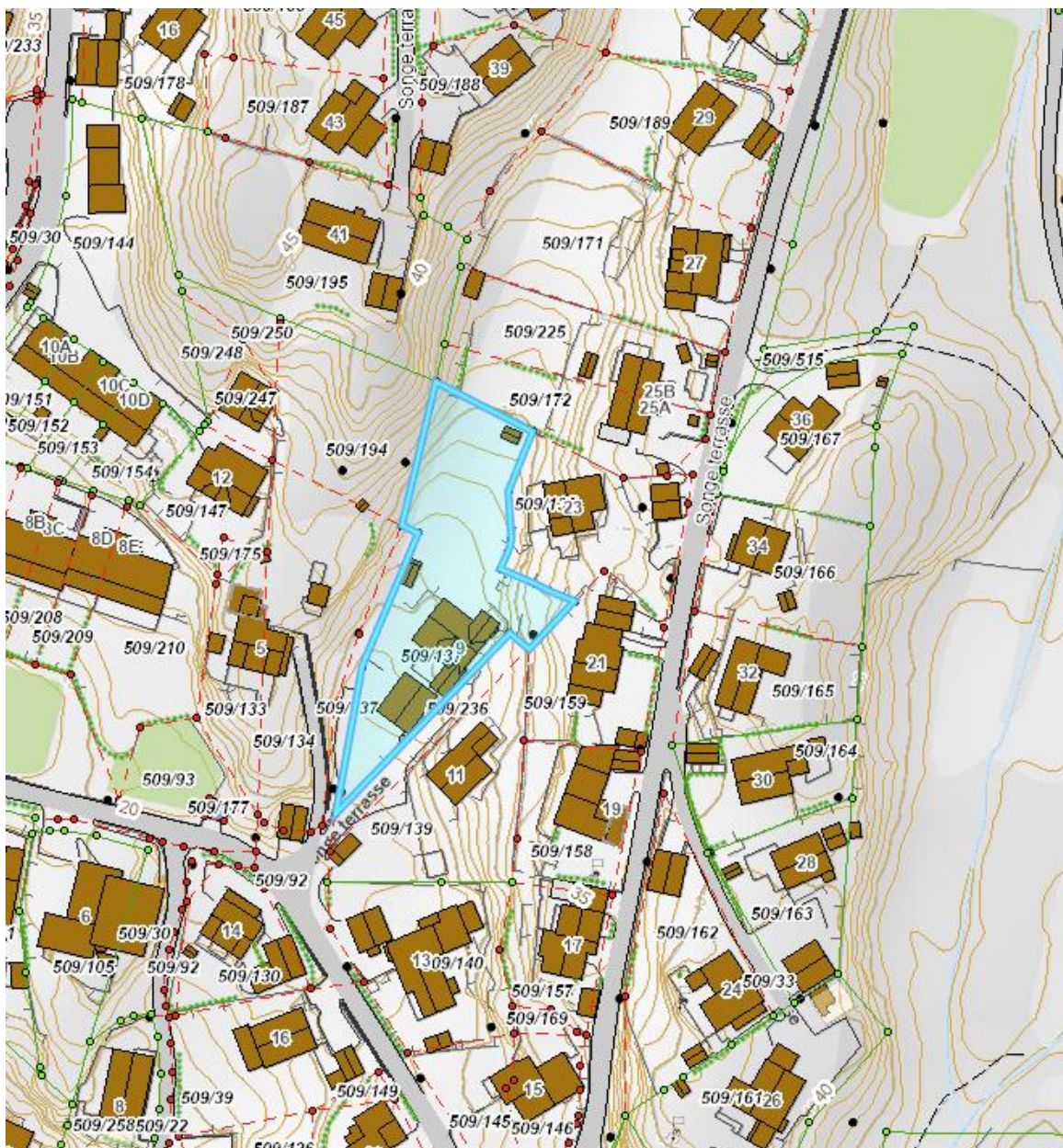
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

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

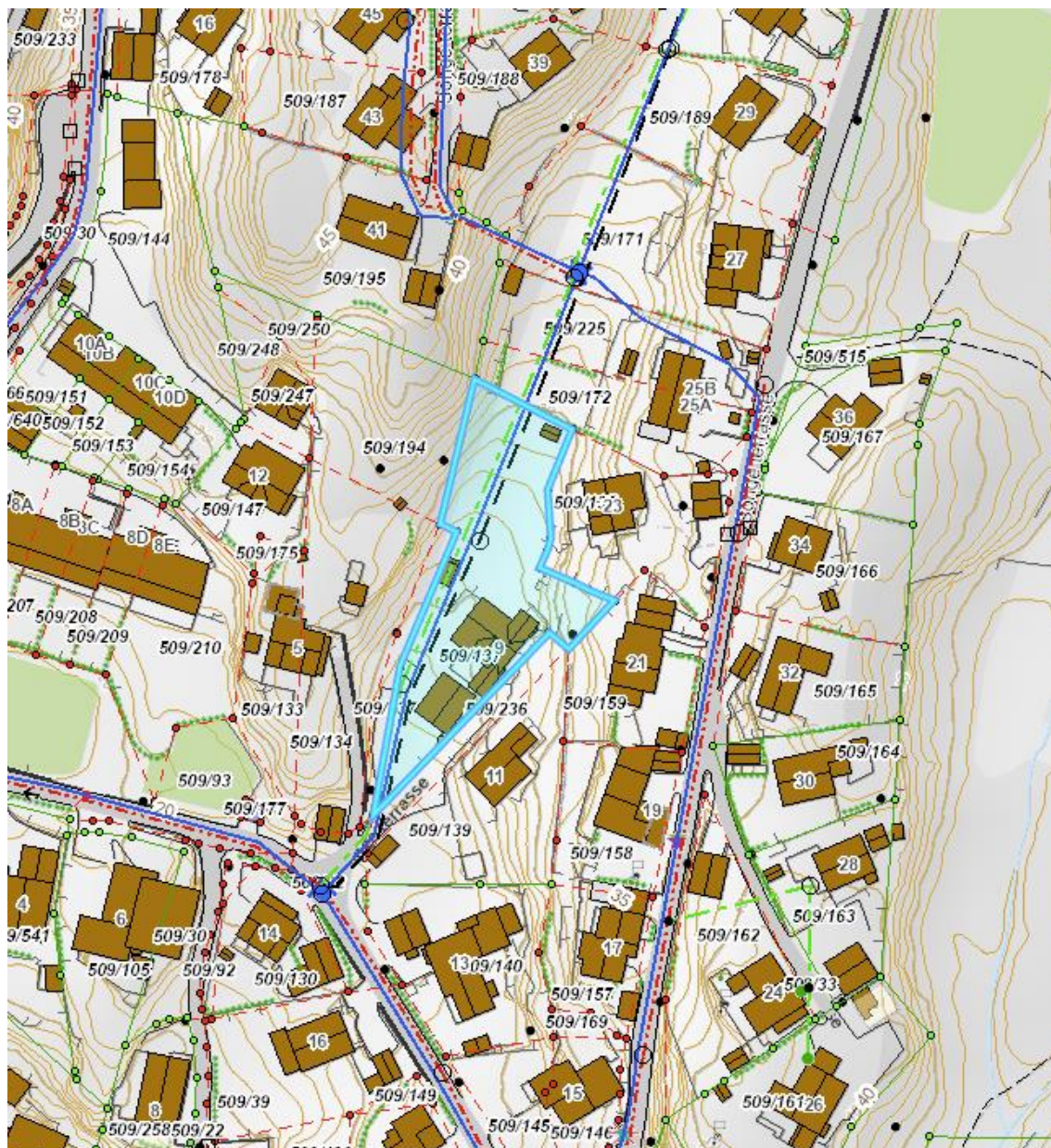
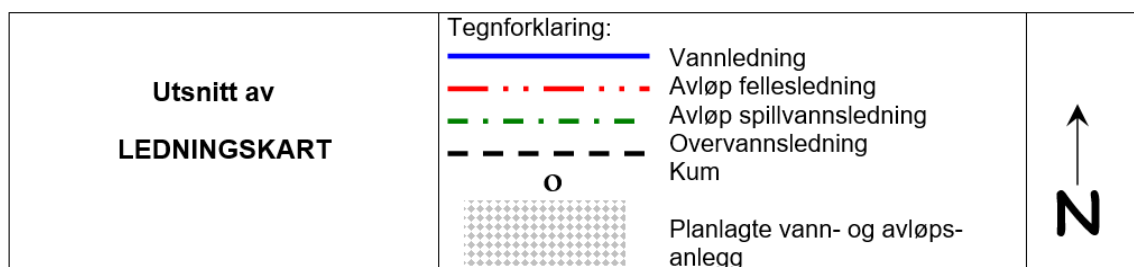
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring: — Sikre eiendomsgrenser --- Usikre eiendomsgrenser	
---	---	--

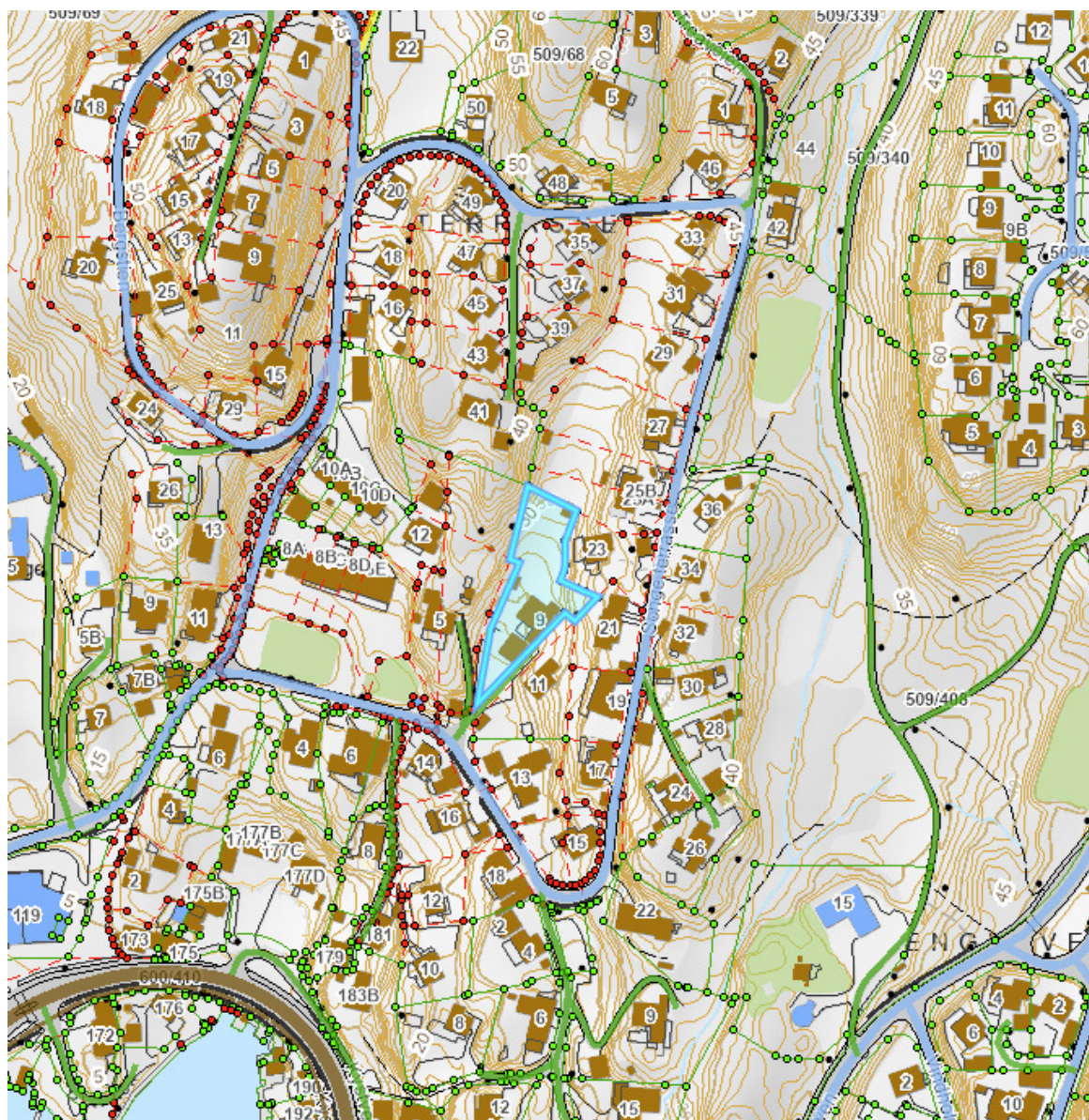


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

509

Bruksnummer:

137

Utskriftsdato / klokkeslett: 15.08.2023 kl. 15:15

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:BELIGGENDE PÅ SONGE TERRASSE

Etableringsdato:13.12.1956

Skyld:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 509 / 137

ArealKommentar1 678,8 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090173	HANSEN TOM EIRIK		SONGE TERRASSE 9 4842 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481618	488476		1 678,8 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 509/137	
		Omnummerert fra: 0906 - 509/137	

15.08.2023 15:16

Side 2 av 12

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	15.03.2012	Tinglyst	11.04.2012	0906lie	30.03.2012
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2011/10297	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 509/135	-633,6	
		Mottaker	0906 - 509/137	633,6	
		Berørt	0906 - 509/172	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	10.09.2001	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Sammenslåing		Avgiver	0906 - 509/138	-62,8	
		Mottaker	0906 - 509/137	62,8	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til:	0906 - 509/137	smatmynd	
Omnummerering	Var 903 - 9/137/0/0	Omnummerert fra:	0903 - 9/137		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.12.1956	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Kart- og delingsforretning		Avgiver	0903 - 9/92	-971,7	
		Mottaker	0903 - 9/137	971,7	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur
			Nettadresse (URL)				Dato
			Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			28.05.2019				1833nej 03.06.2019
Oppmålingsforretning			19/6257				
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Berørt	0906 - 509/92	0	
				Berørt	0906 - 509/137	0	
				Berørt	0906 - 509/139	0	
				Berørt	0906 - 509/140	0	
				Berørt	0906 - 509/157	0	
				Berørt	0906 - 509/158	0	
				Berørt	0906 - 509/159	0	
				Berørt	0906 - 509/236	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			15.03.2012				0906lie 16.03.2012
Oppmålingsforretning			2011/10297				
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Berørt	0906 - 509/134	0	
				Berørt	0906 - 509/135	0	
				Berørt	0906 - 509/137	0	
				Berørt	0906 - 509/172	0	
				Berørt	0906 - 509/194	0	
				Berørt	0906 - 509/195	0	
				Berørt	0906 - 509/237	0	

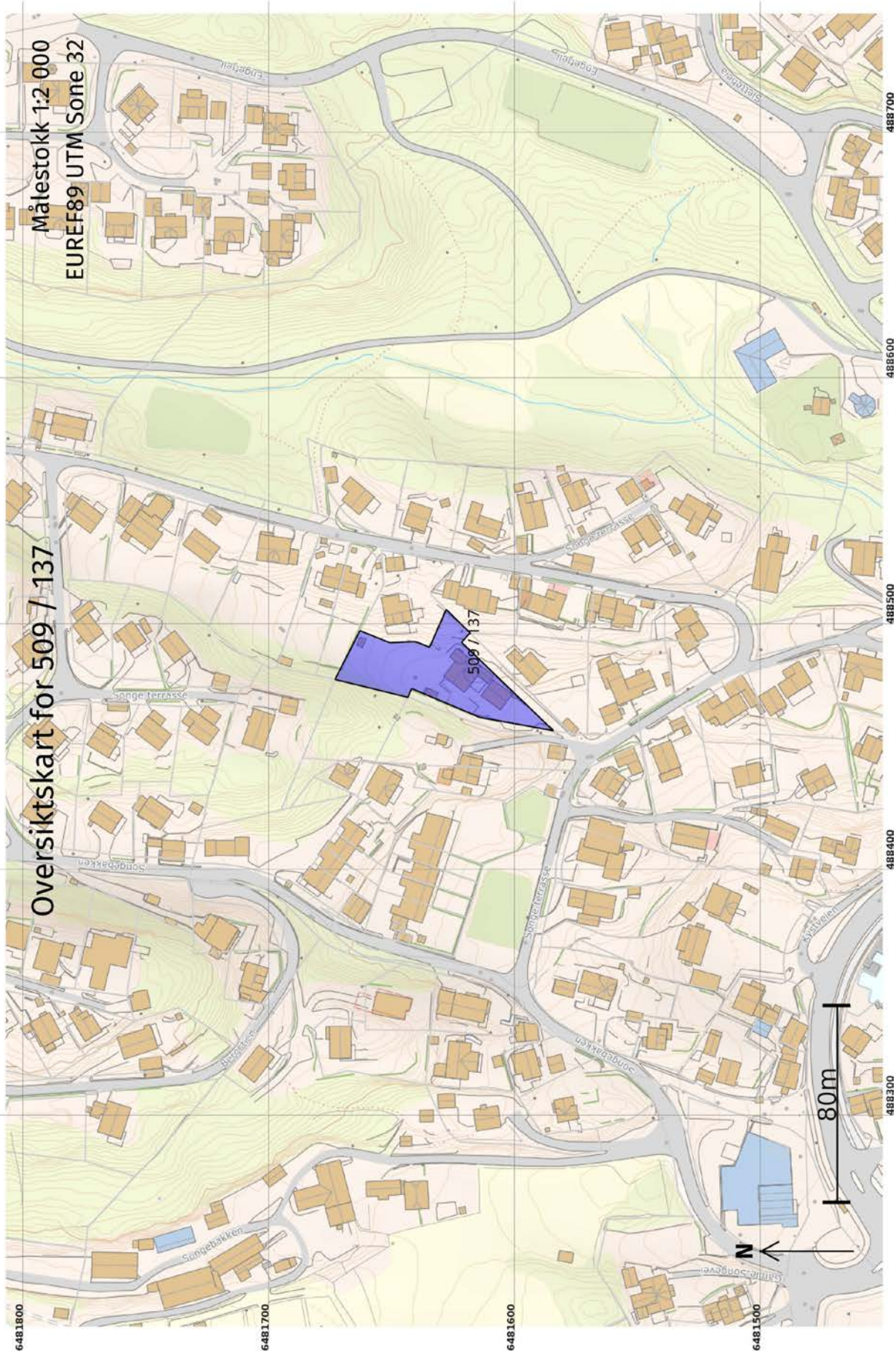
Adresser							Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser			
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		Nei
	Songe terrasse	55191	9	Grunnkrets:	5411 Songe		
				Stemmekrets:	11 Birkenlund		
				Kirkesokn:	05070301 Barbu		
				Postnr.område:	4842 ARENDAL		
				Tettsted:	3511 Arendal		

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet		
55191 Songe terrasse 9		H0101		Bolig		338		0		Kjøkken		0		0		509/137		
Bygningsnr: 167 062 423				Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer						
Løpenr: 1				Bruksareal bolig:		70		Ant. etasjer:		3		Rammetillatelse:				15.07.1999		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:				15.08.1999		
Nord: 6481620 Øst: 488482				Bruksareal totalt:		70		Avløp:				Tatt i bruk:				01.09.2003		
Bygningsendningskode: Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:						
Bygningstype: Enebolig				Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:						
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt:		0												
Bygningsstatus: Tatt i bruk				Alternativt areal:		0												
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0												
Oppvarming:																		
Etasjer																		
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	
H02	0	32	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
H01	0	19	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
K01	0	19	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter																		
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet		
55191 Songe terrasse 9				Unummerert bruksenhet		0		0				0		0		509/137		
Kontaktpersoner																		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse												
Tiltakshaver			BRAUN HEIDI															
Bygningsnr: 167 062 423				Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer						
Løpenr: 2				Bruksareal bolig:		28		Ant. etasjer:		2		Rammetillatelse:				07.05.2002		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:				16.05.2012		
Nord: 6481623 Øst: 488486				Bruksareal totalt:		28		Avløp:				Tatt i bruk:				16.05.2012		
Bygningsendningskode: Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:						
Bygningstype: Enebolig				Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:						
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt:		0												
Bygningsstatus: Tatt i bruk				Alternativt areal:		0												
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0												
Oppvarming:																		
Etasjer																		
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	
H02	0	17	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
H01	0	11	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	509/137	
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr		Bruksenhet		Adresse					
Rolle		HANSEN TOM-EIRIK				SONGE TERRASSE 9					
Tiltakshaver						4842 ARENDAL					
Byggningsnr:		300 821 050		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		8		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6481636 Øst: 488471		Bruksareal totalt:		8		Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringerkode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei	
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		0				Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0				Ferdiggattest:	
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Alternativt areal:		0					
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0					
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		Alt. areal	
H01		0		8		8		0		0	
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	509/137	

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 062 415	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6481601 Øst: 488469	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0 509/137



Areal og koordinater

Areal: 1 678,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481618 Øst: 488476

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481586,02	488456,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
2	6481616,00	488461,74	30,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
3	6481616,34	488461,79	0,34	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
4	6481643,69	488473,39	29,71	Jord Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
5	6481645,23	488469,85	3,86	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
6	6481674,88	488477,01	30,50	Jord Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
7	6481664,58	488496,94	22,43	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
8	6481652,41	488491,96	13,15	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
9	6481642,44	488492,46	9,98	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
10	6481639,91	488491,73	2,63	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
11	6481636,35	488490,18	3,88	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
12	6481633,29	488497,13	7,59	Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
13	6481631,87	488500,36	3,53	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
			5,57				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
14	6481629,63	488505,46	Umerket	10 Terrengmålt	14
15	6481620,03	488496,02	13,46 Jord Rør	10 Terrengmålt	14
16	6481623,28	488492,12	5,08 Jord Rør	10 Terrengmålt	14
			51,66		

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Tom-Eirik Hansen
Songe Terrasse 9

4842 ARENDAL

Dato: 07.05.02

Vår ref:

L.nr: 019148/02

Arkivsaksnr: 02/01655

Arkivkode: BS 509/137

Saksbeh: Tor Follinglo

Saksbeh.tlf: 37013739

Deres ref:

TILLATELSE TIL TILTAK

Gjelder:

Byggested:

Gnr/Bnr.:

Tiltakshaver:

Tilbygg. Enebolig

Songe Terrasse 9, 4842 Arendal

509/137

Tom-Eirik Hansen

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 04.03.02.

Søknaden gjelder tilbygg og påbygg av kvist til enebolig. Tilbygget er planlagt med bruttoareal 22,5 m2 på to plan. Tilbygg av kvist medfører endring av fasade motsyd.

Område er regulert til boligformål og ligger innenfor reguleringsplanen for Songe Terrasse, stadfestet 1956.

Opprinnelig er søknaden innsendt som melding etter plan- og bygningslovens § 86, men pga. merknader fra nabo er søknaden omgjort til forenklet søknadsbehandling etter plan- og bygningslovens § 94. Reglene i plan- og bygningsloven kap. XVI om ansvar og kontroll gjelder likevel ikke.

Nabo Karen M. Schønberg v/Svanhild Schønberg, Songe Terrasse 11 skriver bla. at det under utførelse av byggearbeidene ikke må påføres skade på fellesareal. Og at skade som tidligere er påført fellesareal i forutsettes tilbakeført til opprinnelig stand, innen 31.5.02.

Videre at det ikke ble mottatt nabovarsel i forbindelse med anleggsarbeider på samme fellesareal mellom Songe Terrasse 9 og 11 som forutsatt av kommunen.

I sitt tilsvaer skriver tiltakshaver bl.a. at dersom nabo ikke vil akseptere at fellesareal kan benyttes i forbindelse med utførelsen av arbeidene blir arbeidene umulig å gjennomføre. Og at evt. skader på fellesareal som følge av tiltaket selvfølgelig vil bli rettet opp.

Videre at han i forbindelse med tidligere utførte gravearbeider som gjaldt utskifting av vann- og avløpsledninger for felles nabo i Songe Terrasse 21 stilte sin del av fellesareal til disposisjon for dette. Og mener at dette ikke har noe å gjøre med de arbeidene det nå søkes byggetillatelse for.

VURDERING:

Kommunen har foretatt befarings og sett på forholdene.

Det er vanskelig utfra de opplysninger som foreligger å fastslå hvem som initierte de nevnte anleggsarbeider, men kommunen har uansett ikke hjemmel i regelverket til å sette disse forholdene i sammenheng.

Dersom naboer ikke ble varslet, noe som ofte vil være et av vilkårene for å unnta arbeider fra søknad- og meldeplikt er det et forhold som er beklagelig, men som må vurderes i forbindelse med det aktuelle tiltaket.

Grensene for hva naboer må tåle er den samme uansett om arbeidene er søknadspliktige eller ikke. Og selv om uenigheten "bare" dreier seg om opprydding og istandsetting etter at arbeid er utført må likevel kravene rettes mot rette vedkommende.

Ut fra den kjenskap kommunen har til forholdet henstilles om at eier av Songe Terrasse 9, ansvarlig foretak for gravearbeidene og eier av va-stikkledninger, Songe Terrasse 21 sørger for istandsetting av den delen av fellesarealet som ble berørt.

Kommunen legger til grunn at regelverket må forstås slik at utskifting av va-stikkledninger for Songe Terrasse 21 og søknad om ovennevnte tilbygg/påbygg ikke kan ses i sammenheng og kan uansett ikke se at det foreligger avgjørende grunner for at søknaden kan avslås. Tiltakshavers ønsker må derfor etterkommes.

Når det gjelder bruk av fellesarealer for adkomst i byggeperioden er dette etter kommunens vurdering et privatrettlig forhold som krever at partene selv kommer fram til en ordning.

Det påtales at nabo i Songe Terrasse 11 ikke ble varslet som forutsatt i kommunens brev av 6.11.01 som vilkår for å unnta arbeidene med va-stikkledninger fra søknadsplikt.

VEDTAK:

Saken er behandlet som saksnr DRI 03 0418/02.

I medhold av plan- og bygningsloven, §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om oppføring av påbygg og tilbygg som omsøkt, vedlagt tegninger stemplett med dato 4.3.02 og med følgende merknader:

- Arbeidene må utføres fagmessig og teknisk forsvarlig, i samsvar med regelverket slik at den tilfredstiller rimelige skjønnhetskrav i forhold til seg selv og omgivelsene.

Vedtaket er fattet med hjemmel i reguleringsplan og plan- og bygningsloven, §§ 70 og 74.2.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene blir utført fagmessig og teknisk forsvarlig i samsvar med krav i plan- og bygningsloven.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan derfor påklages inn for høyere myndighet av naboer, gjenboere og andre berørte parter innen 3 uker, se vedlagt orientering.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver kan lide ved en slik omgjøring.

Gebyr for søknadskontroll og tilsyn på kr 1.875,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt

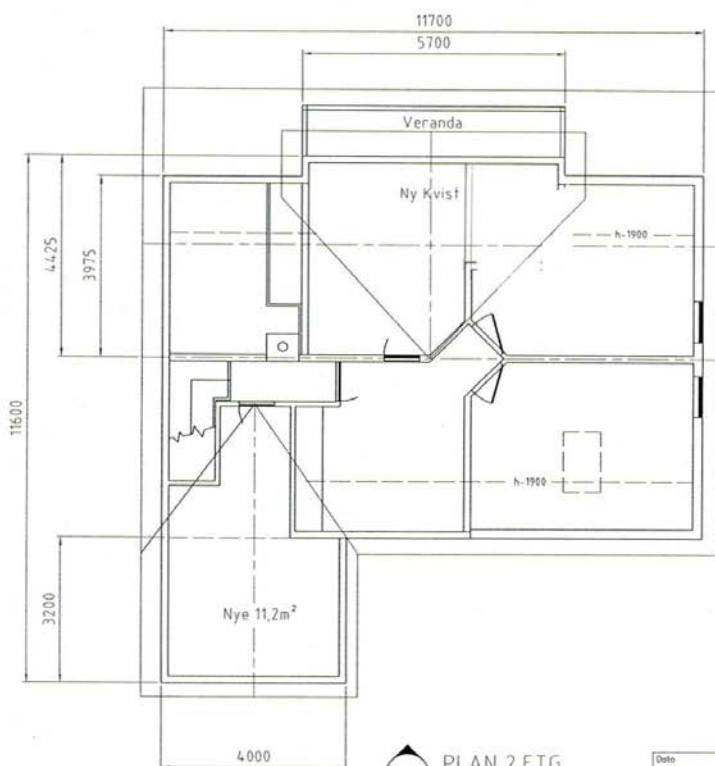
Med hilsen

Tor Follinglo
avdelingsingeniør

vedlegg

Kopi til:

- Karen M. Schønberg, Songe Terrasse 11, 4842 ARENDAL
- Karen M. Schønberg v/Svanhild Scønberg, Klosterg. 78 A, 7030 TRONDHEIM
- Løvås Transport, Skaveløkka, 4818 FÆRVIK
- Eydehavn Rør AS, Hellesvingen, 4810 EYDEHAVN
- Karen Paulinda Johansen, Songe Terrasse 21, 4842 ARENDAL.



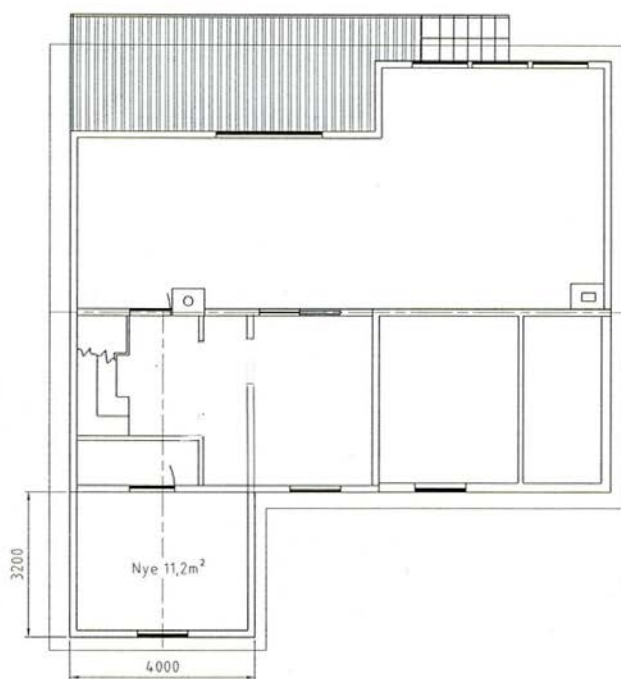
PLAN 2 ETG

NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr. 9
4800 Arendal

Data	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	S.A.SVENSEN	
27.02.02	SASvensen	----	1:75	Erfattning for:	Erfatt av:
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent		TEGNING^D 01	
-----	-----	-----			
Tilbygg Songe terrasse 9 Tom E Hansen					
Hensiktsing	Beregning:				
-----	-----				

0 4 MARS 2002 005536/02



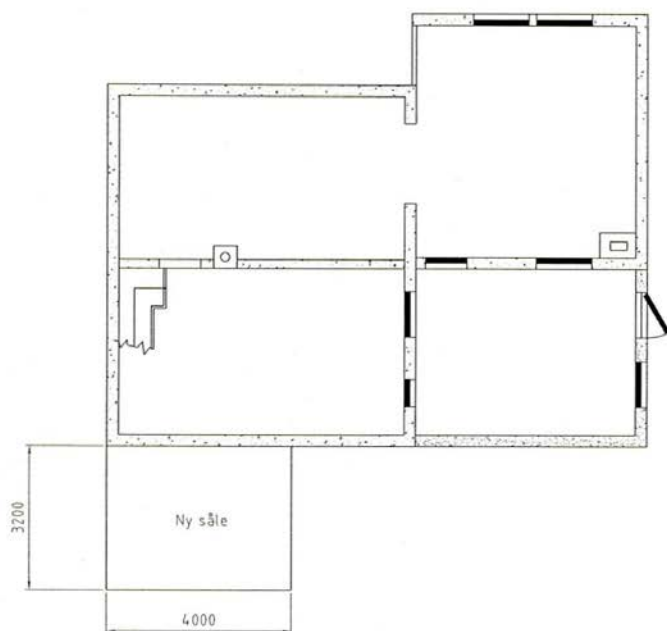
PLAN 1.ETG.

NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr. 9
4800 Arendal

Data	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	S.A.SVENSEN	
27.02.02	SASvensen	----	1:75		
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent		Etablert for:	Etablert av:
----	----	----			
Tilbygg Songe terrasse 9			TEGNING ^D -02		
Tom E Hansen					
Henvisning:		Beregning:			
----		----			

04 MARS 2002 005536/02



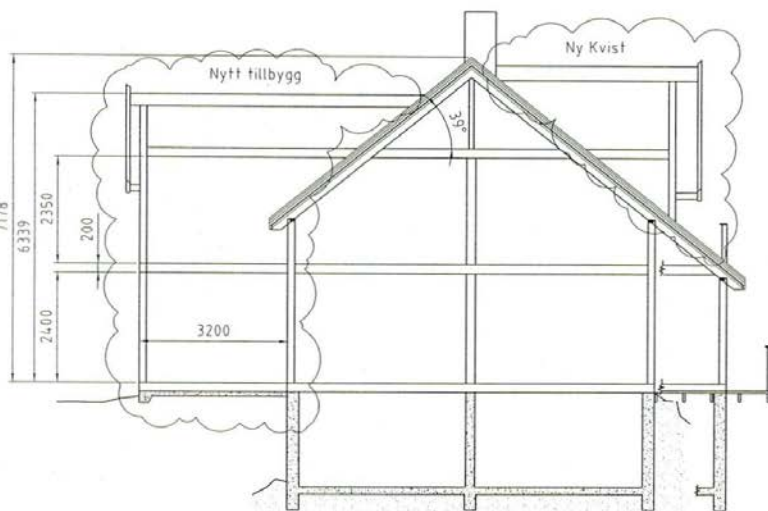
 PLAN KJELLER

NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr. 9.
4800 Arendal

Data 27.02.02		Konstr./Tegnet SASvensen	Insjert -----	Målestokk 1:75	S.A.SVENSEN SVENSK ARKITEKT- OG INGENIØRBYGGERFAGLIG FORENING
Kontroll -----		Stad.kontroll -----	Godkjent -----		
Tilbygg Songe terrasse 9 Tom E Hansen					Erlatning for: -----
					Erlatt av: -----
					TEGNING ^D -03
Ferdigstilling -----		Beregning -----			

04 MARS 2002 008536/a2



SNITT 1

NB! Originalskala på A3 ark.

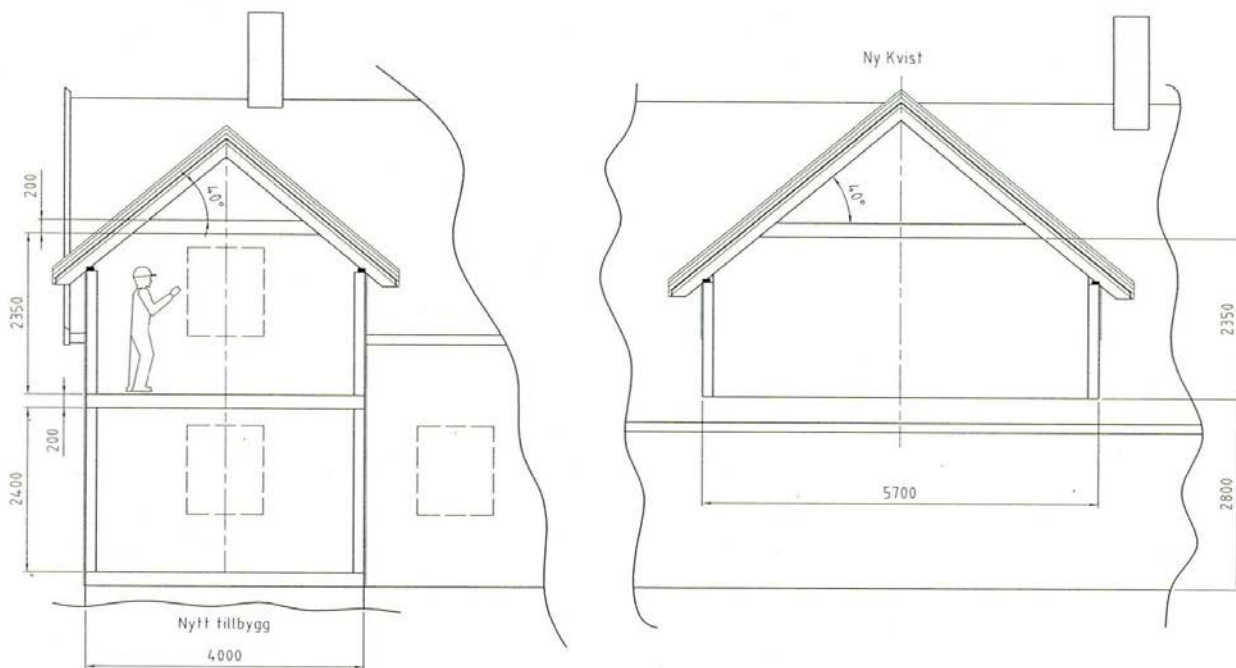
Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr 9,
4800 Arendal

Data	Konstr./Tegnet	Tracert	Målestokk
27.02.02	SASvensen	---	1:75
Kontroll	Stadskontroll	Gadient	
---	---	---	
Referans:	Beregning:		
---	---		

Tilbygg Songe terrasse 9
Tom E Hansen

S.A.SVENSEN	
Erstatning for:	Erstattet av:
TEGNING ^D -04	

04 MARS 2002 008536/02



SNITT 2

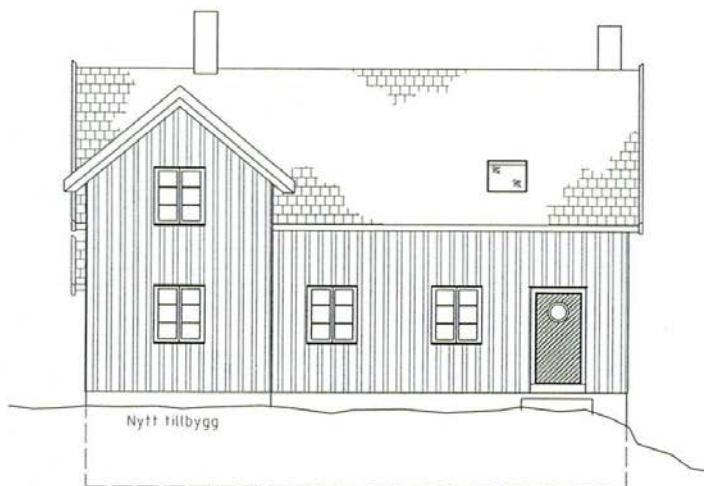
NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr 9.
4800 Arendal

Data	Konstr./Tegnet	Tittel	Målestokk	S.A.SVENSEN ARKITEKT OG INGENIØR	
27.02.02	SASvensen		1:50		
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent		Erfattning for:	Erfatt av:
Tilbygg Songe terrasse 9 Tom E Hansen				TEGNING ^D -05	
Hensikning:		Beregning:			

Tilbygg Songe terrasse 9
Tom E Hansen

04 MARS 2002 005536/02



FASADE NORD

NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr. 9.
4800 Arendal

Date 27.02.02	Konstr./tegnet S.A.Svensen	Tracé ---	Målestokk 1:75
Kontroll ---	Stand.kontroll ---	Godkjent ---	
Tilbygg Songe terrasse 9 Tom E Hansen		Henviining ---	Beregning ---

S.A.SVENSEN	
Erstatning for: ---	Erstattet av: ---
TEGNING ^D -06	

04 MARS 2002 00536/02

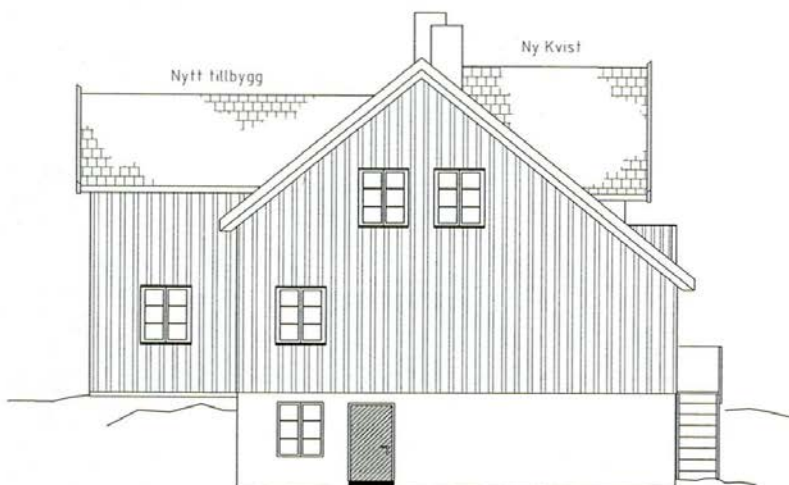


NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr 9,
4800 Arendal

Dato 27.02.02	Konstr./Tegnet SASvensen	Tracé ---	Målestokk 1:75	S.A.SVENSEN	
Kontroll ---	Stadskontroll ---	Godkjent ---		Erstatning for: ---	Erstattet av: ---
Tilbygg Songe terrasse 9 Tom E Hansen				TEGNING ^D 07	
Henvisning: ---		Beregning: ---			

04 MARS 2002 005536/02

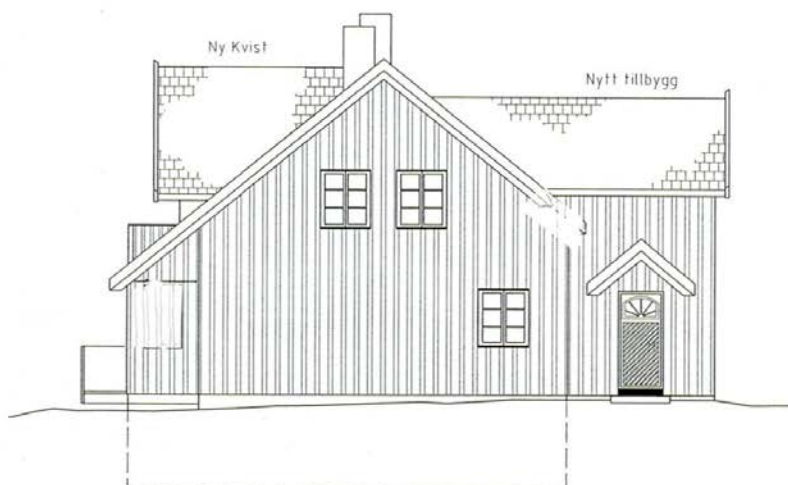


NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr. 9.
4800 Arendal

Dato 27.02.02	Konstr./Tegnet S.A.Svensen	Tracet ----	Målestokk 1:75	S.A.SVENSEN	
Kontroll ----	Stand kontroll ----	Godkjent ----		Erstatning for: ----	Erstattet av: ----
Henvielse: ----	Beregning: ----			TEGNING ^D 08	

04 MARS 2002 008536/02



FASADE ØST

NB! Originalskala på A3 ark.

Gnr. 509
Bnr. 137 Songe
Terrasse Nr. 9,
4800 Arendal

Dato 27.02.02	Konstr./Tegnet S.A.Svensen	Tracet ---	Målestokk 1:75
Kontroll	Stand.kontroll ---	Godkjent ---	
Tilbygg Songe terrasse 9 Tom E Hansen			
Henvisning ---		Beregning ---	

S.A.SVENSEN

Erstating for: _____
Erstatt av: _____
TEGNING 09

04 MARS 2002 008536/02

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Tom Erik Hansen
Songe Terrasse 9

4842 ARENDAL

Dato: 07.11.00

Vår ref:

L.nr: 039395/00

Arkivsaksnr: 00/09846

Arkivkode: BS 509/137

Saksbeh: Tor Follinglo

Saksbeh.tlf: 37013739

Deres ref:

TILLATELSE TIL TILTAK

Gjelder:

Nybygg. Boliggarasje, uthus

Byggested:

Songe Terrasse 9

Gnr/Bnr.:

509/137

Tiltakshaver:

Tom Erik Hansen

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Melding om tiltak er mottatt her 04.10.00.

Meldingen gjelder slik kommunen forstår det riving av eksisterende garasje og oppføring av ny. Område er regulert til boligformål og ligger innenfor reguleringsplanen for Songe Terrasse. I flg. reguleringsbestemmelsene er det ikke spesielle krav til utnyttelsesgrad for området.

Eiendommen er bebygget med enebolig i hht. reguleringsplan.

Garasjen er planlagt som frittliggende garasje med korteste avstand til grense med felles privat avkjørsel på 2,5 meter. Garasjens bruttoareal er planlagt til 50 m².

Opprinnelig er søknaden innsendt som melding etter plan- og bygningslovens § 86, men pga. merknader fra nabo Karin Margrethe Schønberg er søknaden omgjort til forenklet søknadsbehandling etter plan- og bygningslovens § 94.

Reglene i plan- og bygningsloven kap. XVI om ansvar og kontroll gjelder likevel ikke.

Nabo skriver bl.a. at felles avkjørsel må opprettholdes i sin opprinnelige stand og at evt. skader på denne må bekostes av tiltakshaver. Videre at avkjørselen ikke må benyttes til parkering. Nabo har ut over dette ingen merknader til selve tiltaket.

I sitt tilsvarende svar til naboens merknader skriver tiltakshaver bl.a. at mur og felles avkjørsel ikke blir berørt, men at det i byggeperioden må påregnes en del aktivitet. Videre at alt vil bli satt istand igjen ved ferdigstilling av arbeidene.

VURDERING:

Garasje med den omsøkte størrelse kan etter reglene plasseres helt i eiendomsgrense. Avstand til grense er som nevnt i dette tilfellet planlagt til 2,5 meter. Nabo har, slik kommunen forstår det ikke konkrete innvendinger mot selve garasjen eller plassering av denne.

For øvrig er tiltaket etter kommunens vurdering planlagt i hht. regelverket. Tiltakshavers ønsker må derfor etterkommes.

VEDTAK:

Saken er behandlet som saksnr DRI 03 0863/00.

I medhold av plan- og bygningsloven, §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om oppføring av garasje som omsøkt og med følgende merknader:

- Felles adkomstvei må istandsettes til samme standard som før ved ferdigstillelse av arbeidene.

Vedtaket er fattet med hjemmel i reguleringsplan og plan- og bygningslovens § 70.2.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene blir utført fagmessig og teknisk forsvarlig i samsvar med krav i plan- og bygningsloven.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan derfor påklages inn for høyere myndighet av naboer, gjenboere og andre berørte parter innen 3 uker.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver kan lide ved en slik omgjøring.

Gebyr for søknadskontroll og tilsyn på kr 1.150,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt

Med hilsen

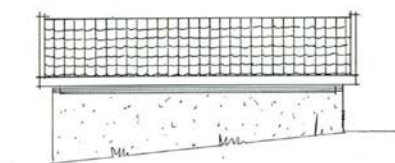
Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Tor Follinglo
avdelingsingeniør

Kopi til: Karen Margrethe Schønberg, Songe Terrasse 11, 4842 ARENDAL

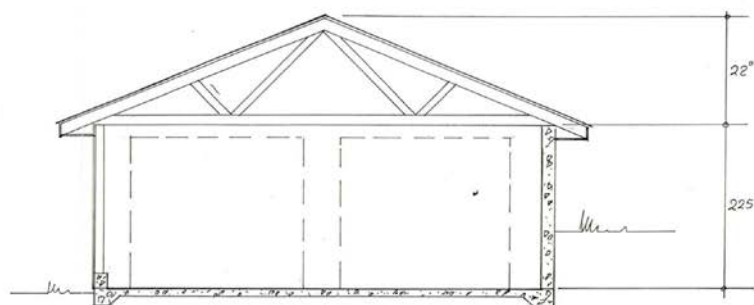
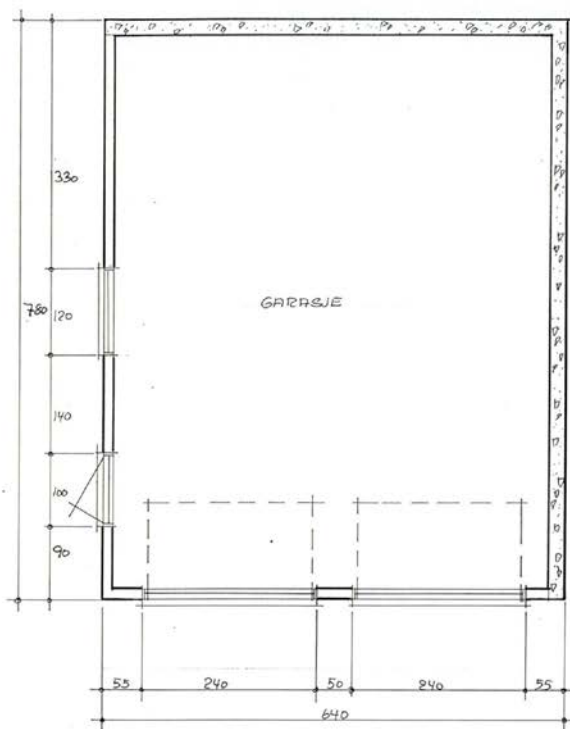
- 4 OKT. 2000
 Inv. 034862/00

508137 21812804 2000-10-04 Tegn



PROJEKTHEN			
TOM ERIK HANSEN			
TEGNING	TEGNING NR.	DATO	BLAD
FRSADER 1-100		15.10.00	1/1
D2			

- 4 DKT. 2000
Jnr. 034862/00



PERSON'S NAME TOM ERIK HANSEN		TEASING NO. PLANTÆGNING 1:50 SNITT 1:50		TEASING NO. DATE <u>7/4/9</u> SIGN. <u>[Signature]</u> RET/ET	
 W. JENSEN NATIONAL ARCHIVES - 11450 AMERICAN AVENUE - COLLEGE PARK, MD 20740		D1			

Songe terrasse 9

Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Songe torv	4 min
Linje 101, N101, 102, 103	0.4 km
Arendal stasjon	5 min
Linje R50	2.9 km
Kristiansand Kjevik	55 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.)	15 min
449 elever, 23 klasser	1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	6 min
Arendal videregående skole	9 min
880 elever, 30 klasser	4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	13 min
Uno-X Krøgenes	18 min

«Her er flott å bo, nærme skog og sjø.
Stille og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

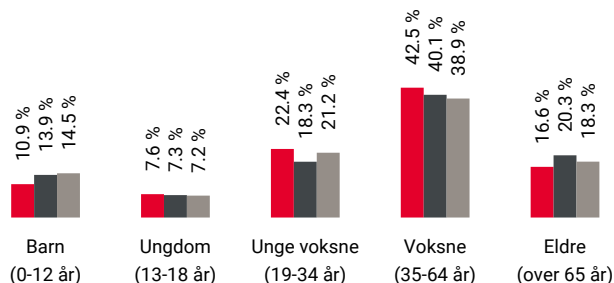
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Songe/Enghaven	1 009	492
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år)	6 min
20 barn	0.5 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	21 min
55 barn	1.6 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år)	26 min
33 barn	1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad	18 min
Post i butikk, PostNord	1.4 km
Rema 1000 Krøgenes	19 min
Post i butikk, PostNord	1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



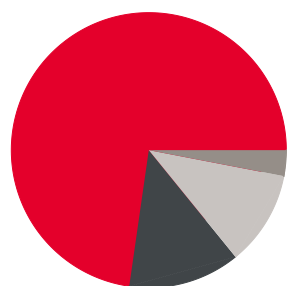
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Songe terrasse løkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Enghaven	4 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.4 km	
🏊	Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	19 min	🚶
🏊	Nr1 Fitness Arendal	20 min	🚶

Boligmasse



72% enebolig
13% rekkehus
3% blokk
11% annet

«Hyggelig naboer, sentralt til by, friluft og sjø. Godt nærmiljø å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



ALTI Arena

8 min 🚗



Apotek 1 Krøgenes

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
28% 6-12 år
20% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

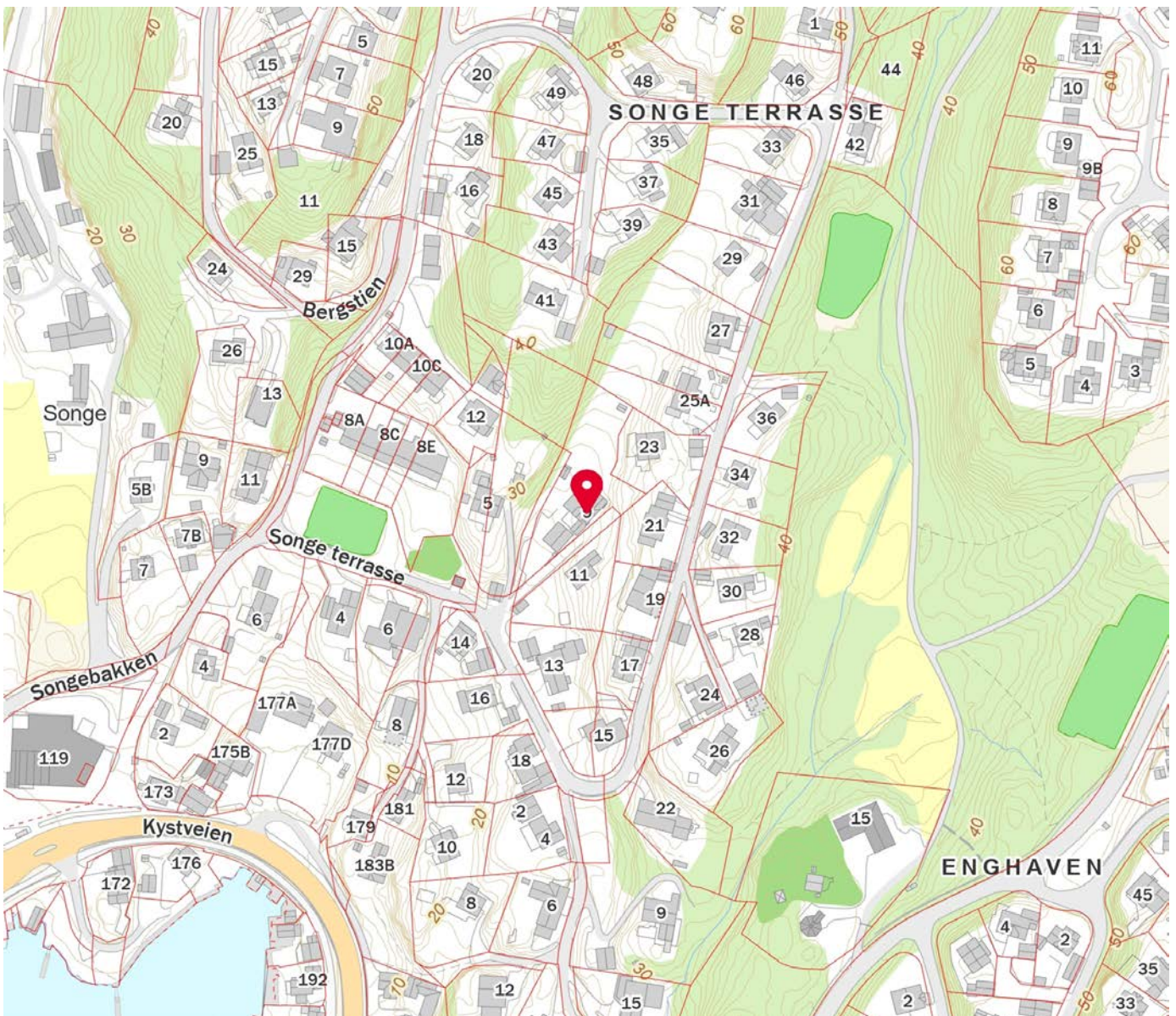
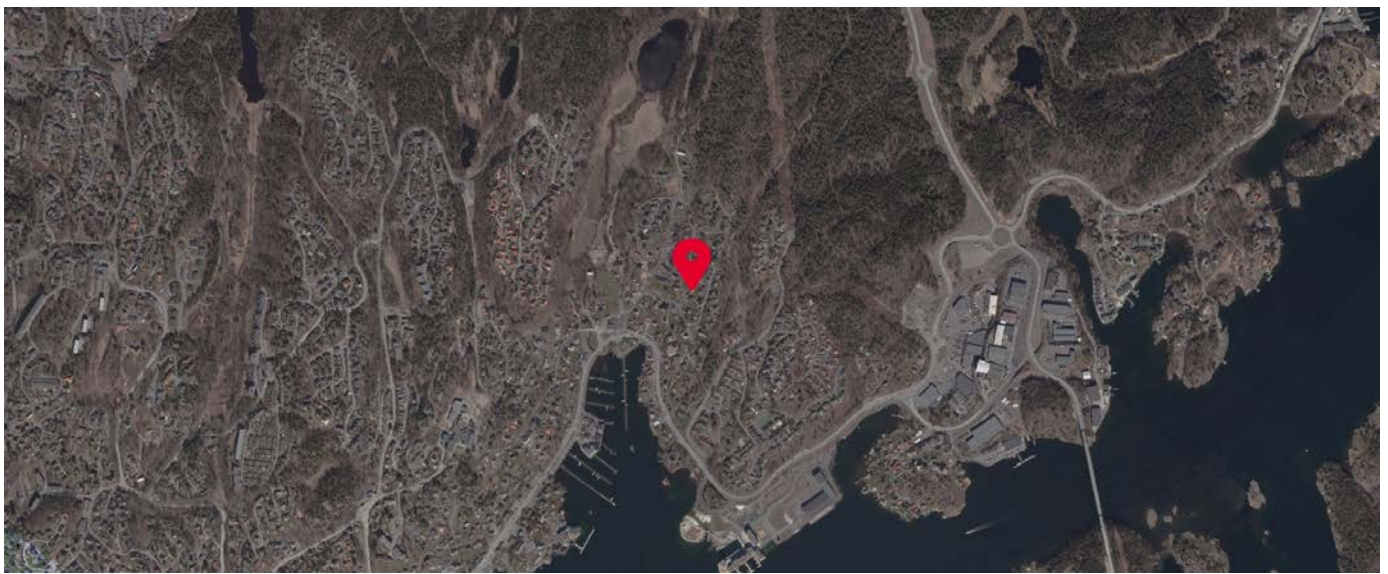
44%

■ Songe/Enghaven
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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





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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 risikoopplysninger 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Songe terrasse 9
4842 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer: 1409230118

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.08.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre