Gamle Songevei 12, 4841 ARENDAL

Næringseiendom bestående av behandlingssenter/fysioterapi - Barbu Fysikalske Institutt

Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Peder Andreas Samuelsen
Rolf Vidar Hessje

Salgsobjekt: Kontor
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985

Tomtstr.: 414.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 2155
Oppdragsnr.: 1409240369

Næringseiendom - Barbu Fysikalske Institutt

Oppført som kontorbygg i 1985, senere tilbygd i 2005. Bygningen anvendes i dag av Barbu Fysikalske Institutt.
Innvendig er bygningen tilpasset den bruk den har i dag, men har et godt potensiale for annen bruk. Meget sentral beliggenhet i forhold til Arendal sentrum og kollektiv transport. Oppsigelsestid av nåværende leietakere er på 6 mnd. Fristen begynner å løpe fra den 1. i kommende måned etter bud er akseptert.

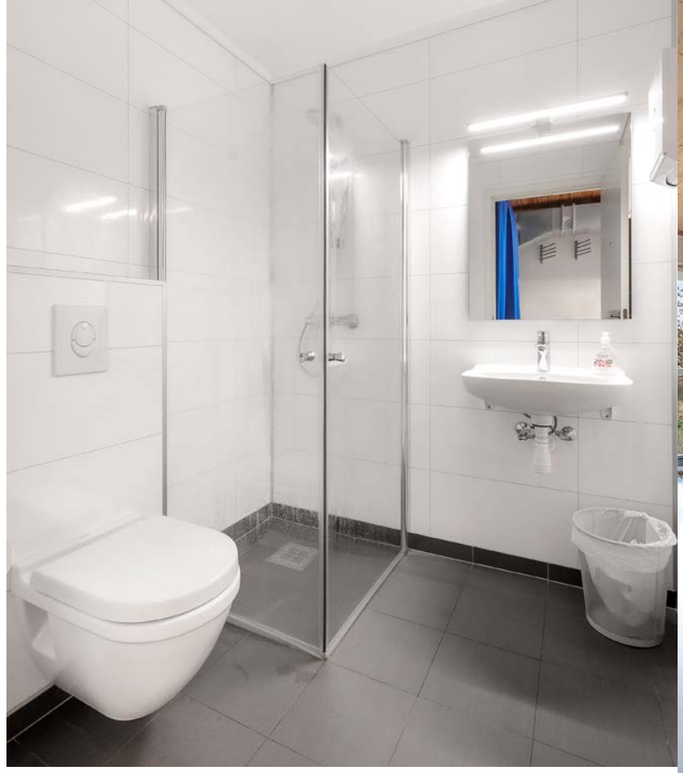
Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 18
Forbrukerinformasjon 64
Budskjema 65

Velkommen til
Gamle Songevei 12

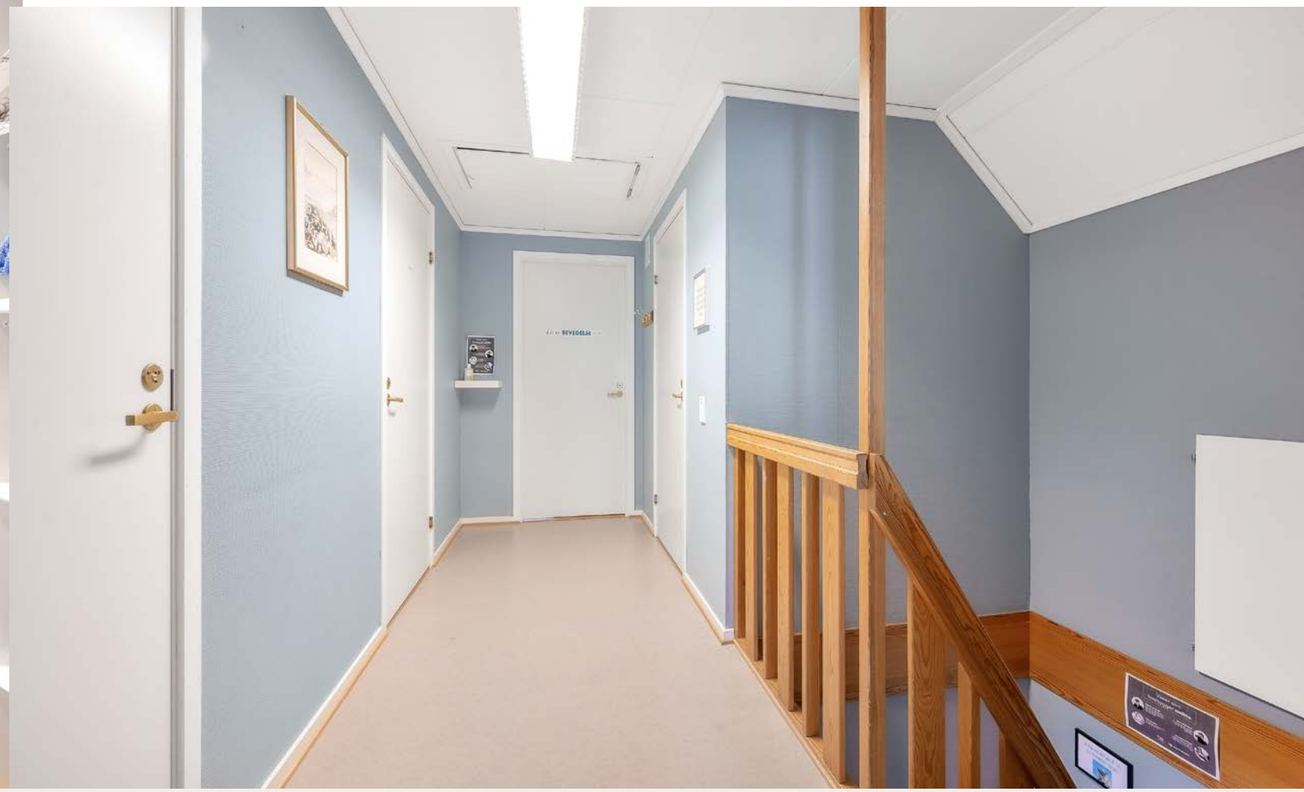
Næringseiendom - Barbu fysikalske Institutt
Opprinnelig oppført i 1985, senere tilbygd i 2005.
Eiendommen fungerer i dag som behandlingssenter/fysioterapi.

1.etasje:
Inngang, ekspedisjon/venterom, teknisk rom,
bad/wc, gang, 3 behandlingsrom,
treningsrom.



THE SKELETAL SYSTEM
THE MUSCULAR SYSTEM
Steens Physical

2.Etasje:
Gang, 2 behandlingsrom, wc, garderobe, kjøkken, kontor, treningsrom (barn)



Notater

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om bygningen

Areal
Det er ikke foretatt oppmåling av bygningen. Oppgitt areal er ihht. bygningstegning datert 15.10.2004. Det tas forbehold om mindre avvik.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
414.9 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten ansees som fullt utnyttet, og er i det vesentligste bebygget. Kun et mindre asfaltert areal foran bygningens inngangsparti.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Barbu. Gangavstand til Arendal sentrum, samt et godt tilbud med kollektivtransport. Parkering på egen tomt, samt offentlig parkering uten gebyr foran bygningen. Eiendommen ligger rett ved Margareta stiftelsen aldershjem og Solhaug bo- og omsorgssenter.

Adkomst
Fra Arendal sentrum kjør til rundkjøringen ved jernbanestasjonen. Herfra følg Jens Gjerløws vei forbi Barbu kirke. Eiendommen ligger til høyre for kirkegården med samme innkjørsel som til Solhaug bo- og omsorgssenter. Innkjørsel over offentlig parkeringsplass som ligger foran bygningen. Parkeringsplassen benyttes vesentlig av besøkende til Barbu kirke.

Bebyggelsen
Kontorbygg/behandlingssenter oppført i 1 1/2 etasje. Opprinnelig oppført i 1985, senere tilbygd i 2005.

Offentlig kommunikasjon
Busstopp på Jens Gjerløws vei rett ved eiendommen.

Innhold
1.etasje: Inngang, ekspedisjon/venterom, teknisk rom, bad/wc, gang, 3 behandlingsrom, treningsrom.
2.Etasje: Gang, 2 behandlingsrom, wc, garderobe, kjøkken, kontor, treningsrom (barn)

Standard
Bygningen holder en normal standard både utvendig og innvendig.
Det foreligger en tilstandsvurdering av bygningen datert 26.04.2023 som ikke lengre er gyldig, da den er over ett år gammel.
Megler er ikke kjent med at det er vesentlige avvik fra det som fremkommer av rapporten.
Megler kan kontaktes dersom dere ønsker å få tilsendt rapporten. Vi oppfordrer interessenter til å ha en bygningskyndig person med på befaring av bygningen.

Følgende er utbedret etter rapport fra 2023:
- Fukt ved takvinduer i treningsrom (barn) i 2.etasje er utbedret.
- Bygning ble utvendig skrapet og malt i 2023.
- Takrenner og nedløp på baksiden av bygget er montert (2025).

Utvendig beskrivelse:
Bygning oppført i tre med utvendig stående trekledning. Støpt ringmur med plate på grunn. Vinduer i tre og pvc med isolerglass, noen 3-lags glass. Det er registrert ett punktert vindu i tilbygg. Ytterdører med malte overflater. Tak er tekket med betongtakstein. Vindskier bør kontrolleres og evt. skiftes. Takvinduer er risikokonstruksjon hvor man bør være obs. på vanninntrekk. Fuktskjolder bør kontrolleres nærmere (er utbedret). Takrenner og nedløp av metall og plast.

Innvendig beskrivelse:
Gulv med vinylbelegg, fliser på bad/wc i 1.etasje. Gulvet i trimrom for barn i 2.etasje er lydisolert. Normal slitasje på belegg ihht. alder og bruk. Noen mindre skjevheter i innvendige gulv 2.etasje.
Vegger med malt strietapet, og mdf-plater, våtromsplater på bad/wc i 1.etasje. Noen sprekker i vegger som trenger sparkling/oppmaling.
Himling 1.etasje panel og i 2.etasje takess (ruteplater), panel i trimrom for barn. Normal slitasje ihht. alder og bruk.

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg

Modernisert/Påkostet år
2005

Parkering
Mulighet for parkering på egen tomt foran bygningens inngang. For øvrig offentlig parkeringsplass på tilliggende eiendom.

Forsikringsselskap
Tryg forsikring

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

Energi

Oppvarming
Strøm - Varmekabler og panelovner.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 800 000

Kommunale avgifter
Kr 15 912

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter kr. 15 912,- gjelder for vann/avløp

Eiendomsskatt
Kr 5 076

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 3 350 118

Formuesverdi primær år

2023

Eiendommens leieavtaler

Info leieavtaler
Barbu Fysikalske Institutt.
Driften består i dag av 4 selvstendige fysioterapeuter.

Sameiet Gml. Songevei 12:
Regnskap 2024: Leieinntekt kr. 801 040,-/ Driftskostnad kr. 428 337,-= Driftsresultat kr. 372 703,- / Finansposter - kr. 14 705,- = Årets resultat kr. 357 998,-.

Ledige arealer
Ingen ledige arealer

Oppsigelse/reforhandlinger
Oppsigelsestid av nåværende leietakere er på 6 mnd. Fristen begynner å løpe fra den 1. i kommende måned etter bud er akseptert.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 507, bruksnummer 2155 i Arendal kommune.

Offentligrettslig pålegg
Ingen kjente pålegg

Tinglyste heftelser og rettigheter
1985/6385-1/36 11.07.1985 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for tilbygg datert 25.08.2005

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.11.1985.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.
Vannmåler er montert.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Parkeringsanlegg.
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø.
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 i vedlagte Arealplanstatus.

Reguleringsplan:
Arealplanid: 2114r5/ 2114r5e1. Plannavn: Margaretestiftelsen / Margaretestiftelsen, endring. Vedtatt i kraft: 20.11.1989/ 18.03.2004. Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg. Formål: Boligbebyggelse / Forretning/kontor / Annet friområde / Felles parkering
Se kartutsnitt i figur 1.2 i vedlagte Arealplanstatus.

Planer under arbeid: Nei

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Oppsigelsestid av nåværende leietakere er på 6 mnd. Fristen begynner å løpe fra den 1. i kommende måned etter bud er akseptert.

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

Budgivning

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
4 800 000 Prisantydning

Omkostninger
120 000 Dokumentavgift
260 Panteattest kjøper
545 Tinglysningsgebyr pantedokument
545Tinglysningsgebyr skjøte
---
121 350 Omkostninger totalt
---
4 921 350 Totalpris. inkl. omkostninger

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

Betalingsbetingelser

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 4 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 539,-. Utleggene omfatter: Markedsføring, utleggsgebyr, grunnbok/off.omk. m.m., tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

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

Salgsoppgavedato
30.09.2025

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.:	507	Bnr.:	2155	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Gamle Songevei 12, 4841 Arendal				Dato:	23.09.2024 EM
Beregnet areal:		414,9m^2					
Bygningstype:		Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus					
Tatt i bruk:		1985					
X	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

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	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler	X	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyr

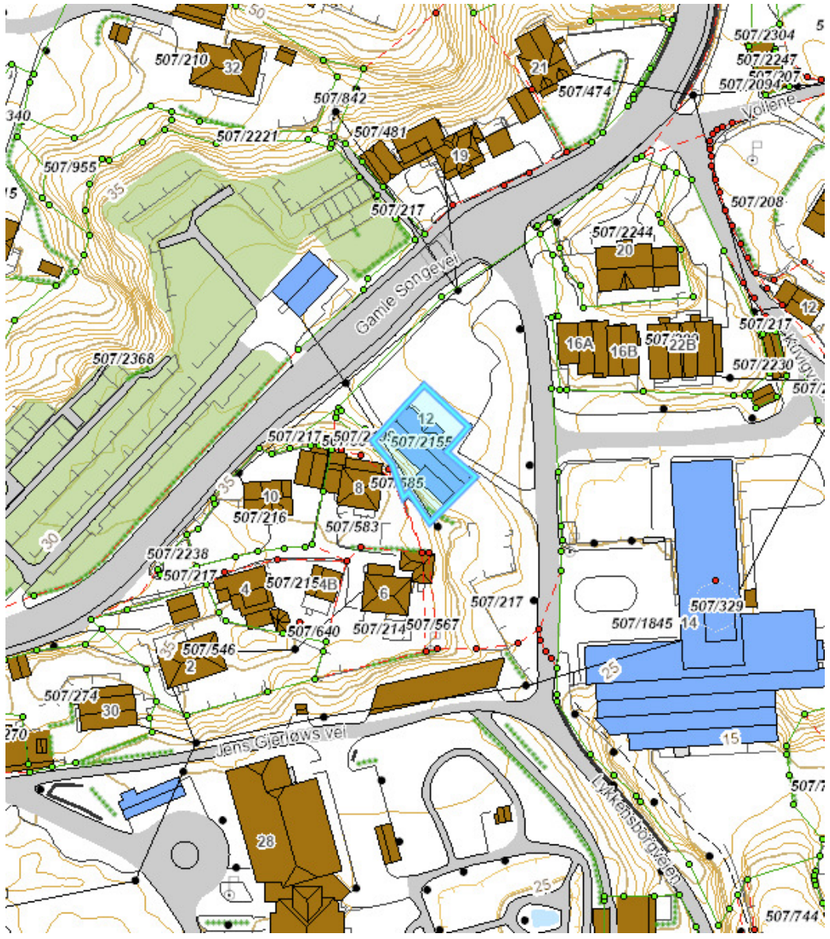
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 20 988,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 076,-

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

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

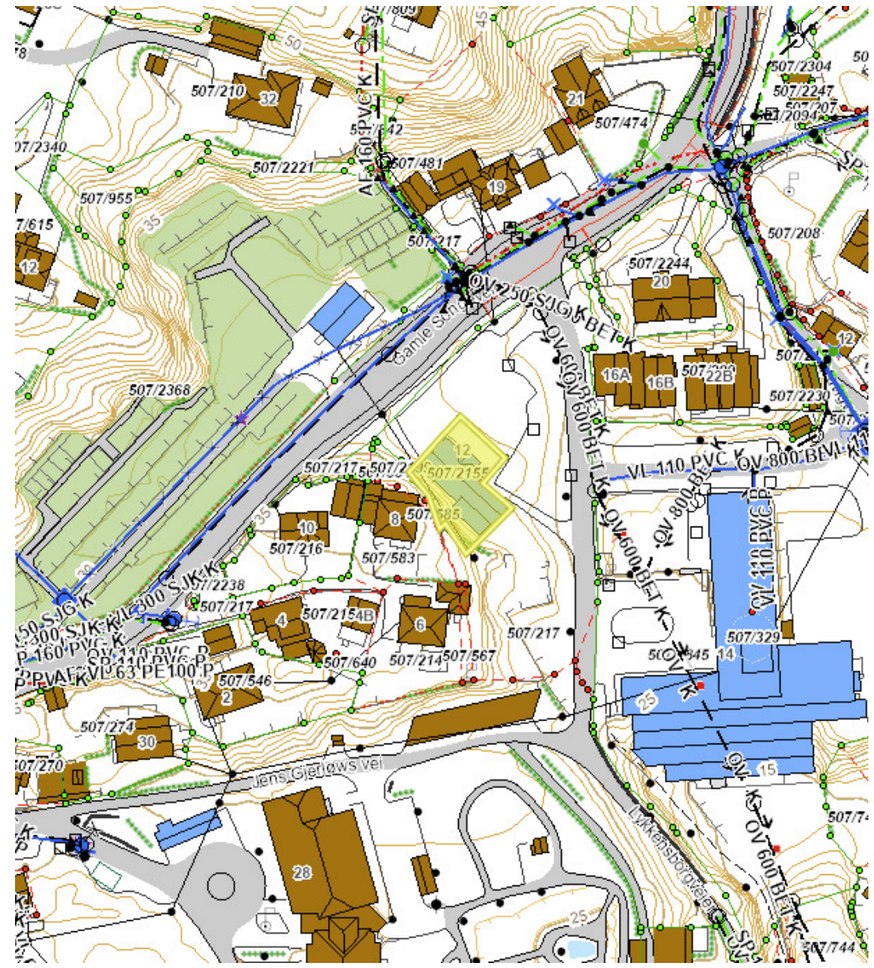
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av **SITUASJONSKART**	Tegnforklaring: Sikre eiendomsgrenser Usikre eiendomsgrenser	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

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

Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	2155	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Gamle Songevei 12					Dato:	10.09.2024 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Parkeringsanlegg Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø 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:
2114r5/ 2114r5e1	Margaretestiftelsen Margaretestiftelsen, endring *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	20.11.1989/ 18.03.2004

Formål:
Boligbebyggelse Forretning/kontor Annet friområde Felles parkering *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	x	NEI		JA

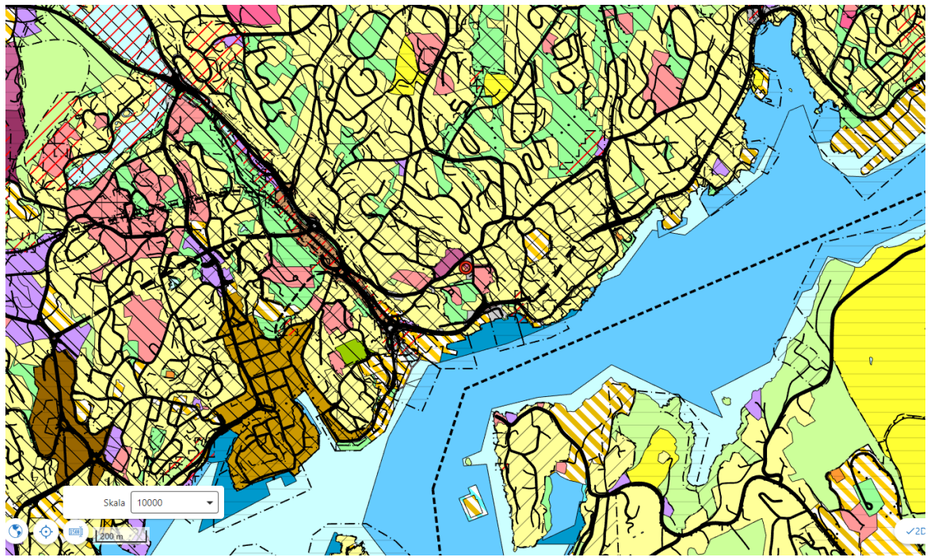
Merknader:

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 2023-2033

N



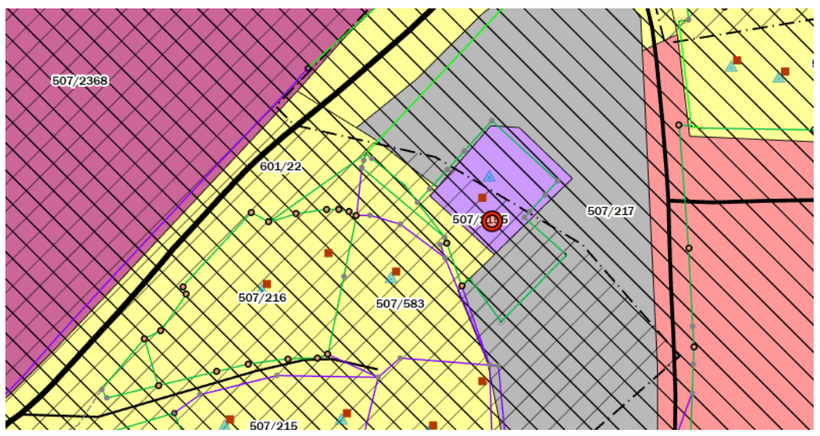
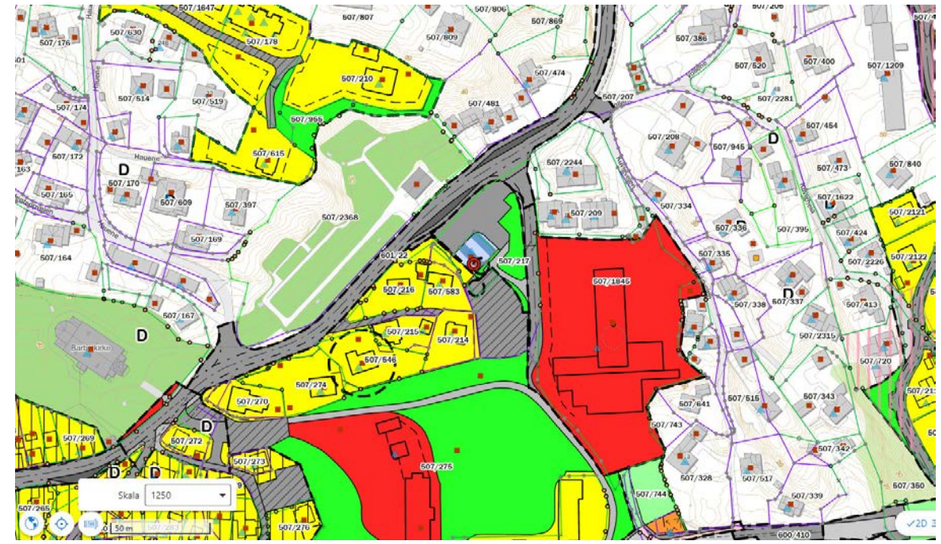


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

N



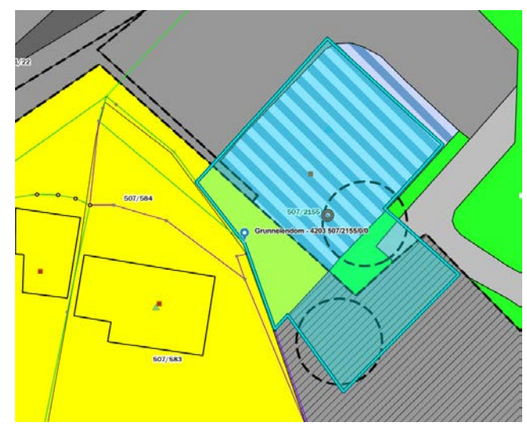


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
MARGARETESTIFTELSEN

Planid: 2114r5

Vedtatt 20.11.1989
Plankartets dato: 24.05.1989, sist endret

Mindre endring, vedtatt i Driftsstyret 18.03.2004, PS 04/02015
Kort beskrivelse: Tilleggsareal for utvidelse av sitt bygg

Mindre endring av kart, vedtatt i Kommuneplanutvalget 22.08.2019, PS 19/11
Kort beskrivelse: Øke fremkommeligheten for bussene på Kystveien.

Mindre endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 05.05.2021, PS 21/51
Kort beskrivelse: Formålet med endringen er å tilrettelegge for etablering av ny ventilstasjon i forbindelse med rehabilitering av det kommunaltekniske ledningsanlegget i området. Endringen erstatter deler av planid 2114r5, samt hele planendring med id 2114r9, vedtatt 20.05.2003

Generelle bestemmelser

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

Boliger (B1 – B3)
Offentlig bebyggelse
Kommunalteknisk anlegg (VA)

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg – parkering
Gang- og sykkelvei, fortau
Havn
Annet trafikkformål
Turvei o_GT

Friområder
Grøntstruktur:, O_Gf
Park, turvei, lekeplass

Private fellesområder

Felles avkjørsel – parkering

§ 3 Områdene skal bebygges innenfor de bygge- og frisiktlinjer som fremkommer på planen. Der hvor byggegrenser ikke er inntegnet vises det til plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser. I område B3 skal bygninger plasseres som vist på planen.

I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 4 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal beregnes etter følgende normer:

- Boliger i område B1 og B2: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, 1 for hybelleilighet.
- Boliger i område B3: 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.
- Offentlig bebyggelse: Som bygningsrådet i hvert tilfelle krever.

§ 5 Tomters uteareal skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

§ 6 Bebyggelsen skal nyttes til boliger.

§ 7 Område B1 og B2 er eksisterende boligområder. Tilbygg/påbygg kan godkjennes i inntil 2 etasjer.

§ 8 Område B3 kan bebygges med terrassebygg inntil 7 etasjer. Maks. bygningshøyde er på kote 26. Bebyggelsen skal gis flatt tak med grøntanlegg.

Før byggearbeider påbegynnes må tomtens påstående lekeapparater erstattes med tilsvarende utstyr i friområdet på sted godkjent av bygningsrådet.

Bestemmelser som gjelder byggeområder for offentlige bygninger

§ 9 Området er bebygd med eldreinstitusjon. Evt. tilbygg kan oppføres innenfor byggegrensen vist på planen med maks. mønehøyde på kote 42,5.

Områder for trafikkformål

§ 10 I områdene skal anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, busslommer og parkeringsplasser som vist på planen.

§ 11 Område Tk 1 skal gi parkering for eldreinstitusjonen Margaretestiftelsen.

Område Tk 2 skal kunne benyttes til parkering for samme eldreinstitusjon samt Solhaug pleiehjem og Barbu kirke.

Område Tk 3 skal gi 38 parkeringsplasser for boliger i område B3, 6 plasser skal forbeholdes beboere i Lykkensborgveien.

Område Tk 5.
Område gir minst 2 nye p-plasser hvorav 2 plasser skal forbeholdes Kystveien 34.

Parkeringsanlegget skal ved tilbakefylling rundt anlegget med tilsåing og beplantning gis en tiltalende utforming.

Friområder

§ 12 Områdene skal benyttes som parkering og lekeplasser. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet for mindre bygninger (trafo eller lignende) når det ikke hindrer bruken av friområdene.

Fellesbestemmelser

§ 13 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt Arendal kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

§ 14 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 15 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og Arendal kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN (OMRÅDE Gf OG VA)

Plankart for endringen datert: 20.04.2021

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

§ 16 Innen område VA tillates etablert kommunalteknisk bygg på inntil 50 m2 -BYA med tillatt mønehøyde på maks kote +14,5 og gesimshøyde på maks kote +13,5. I tillegg tillates etablert biloppstilling knyttet til drift- og vedlikehold av anlegget. Terrenget innenfor området tillates fylt opp til maks kote +8,5. Bebyggelse under terreng kan bygges utenfor angitte byggegrenser, dog ikke utenfor arealformålet. Bebyggelse under terreng tas ikke med ved beregning av utnyttelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

§ 17 Fortau o_Sf tillates tilrettelagt med driftsadkomst til VA-anlegget i område VA.

§ 18 Innenfor «Annen veggrunn – teknisk anlegg» (o_svt) tillates terrenginngrep, samt anlegg og innretninger som er nødvendige for veianlegget.

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

§ 19 Friområde o_Gf tillates oppfylt inntil planeringshøyde som angitt på plankartet slik at det kan legges ny overvannsledning i grunnen gjennom området. Fyllingen skal tilpasses og underordnes eksisterende hovedformer i terrenget. Området skal revegeteres eller tilsås slik at det fremstår med et grønt preg. Området skal være offentlig og tillates tilrettelagt for uteopphold.

§ 20 Eksisterende turvei (o_Gt) skal opprettholdes som offentlig gangforbindelse til og fra tilgrensende eiendom med gnr 507 og bnr 1845

Vedtatt av bystyre i møte 20.11.1989 sak 137/89.

Arendal, 11.01.90

_____	_____
Ivar Bollmann Pedersen ordfører	Kjell Sjøvaag teknisk sjef

Endringer angitt i innledningen

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Gamle Songevei 12			7/2155
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) / Sak nr
Nybygg	kontorbygg		20/6-85 / 129/85 R
Byggherre		Adresse	Tlf.
Jan W. Jensen		Haugene 10	
Anmelder		Adresse	Tlf.
— " —			
Ansvarshavende		Adresse	Tlf.
— " —			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

E0M4P/23543305 Geomatikk
507/217 507/2155 1985-04-29 Ferd

Husk å sette opp husnummerskilt av godkjent type

ARENDAL KOMMUNE
Byplankontoret

Sted og dato		Stempel
Arendal	5/11-85	Anders Øhrstad
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggemappe

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Arendal kommune
Rådhuset

Asplan Viak Sør AS
Serviceboks 701

4808 ARENDAL

Dato:	25.08.2005
Vår ref:	
L.nr:	**026156/05**
Arkivsaksnr:	**05/00795**
Arkivkode:	BS 507/2155
Saksbeh:	Tor Follinglo
Saksbeh.tlf:	37013739
Deres ref:	

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 4.4.05.

Gjelder:	*Tilbygg. Kontorbygning*
Byggested:	*Gamle Songevei 12, 4841 Arendal*
Gnr/Bnr:	*507/2155*
Tiltakshaver:	*Barbu Fysikalske Institutt*
Ansvarlig søker	*Asplan Viak Sør AS*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 24.8.05. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Agder Klima AS har ikke ansvarsrett i saken. Byggmester Mons P. Pettersen vil derfor være ansvarlig for hele arbeidet, i hht. godkjent ansvarsrett.

Med hilsen

Tor Follinglo
saksbehandler

Barbu Fysikalske Institutt, Gamle Songevei 12, 4841 ARENDAL

Postadresse:	Serviceboks 650, 4809 Arendal	*Telefon:*	*Telefax:*	*Bankgiro:*	*Postgiro:*
Besøksadresse:	Peder Thomassons gate. 1	37013743	37013013	2800.05.15991	825 0168080
Org.nr.:	940493021				

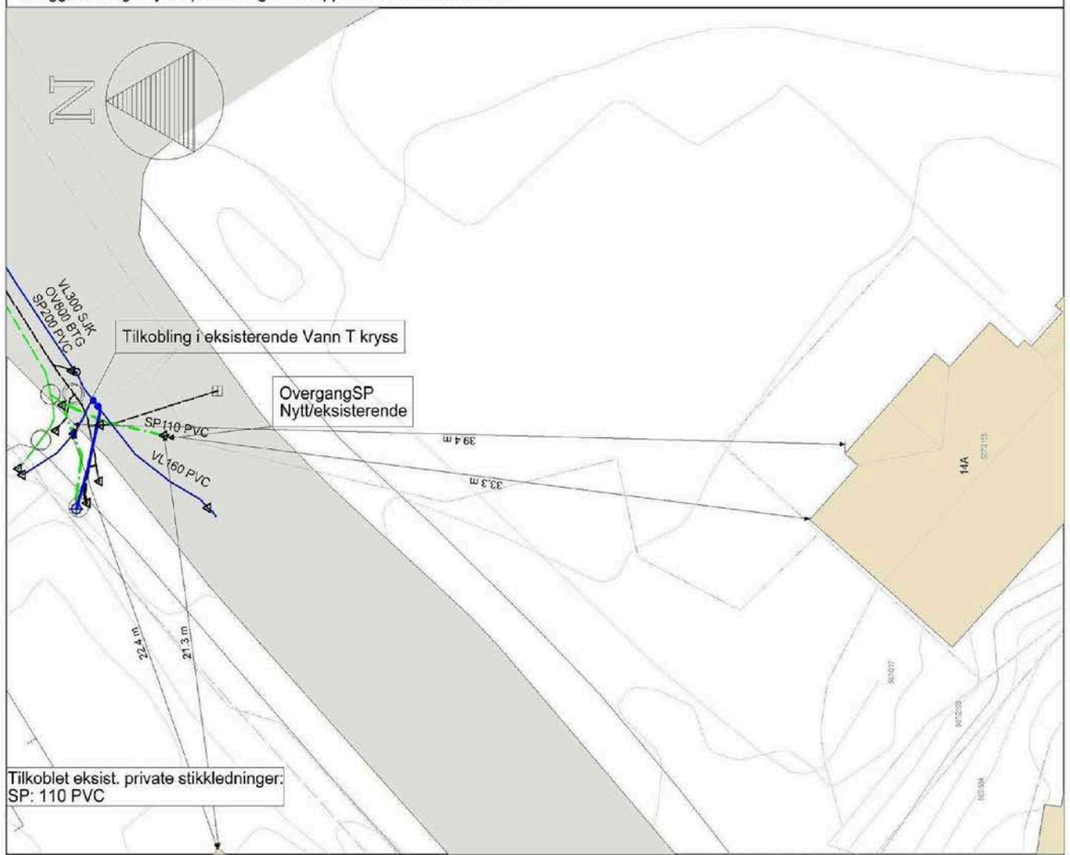
Ferdigmelding av VA-anlegg

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:	Gnr: 507	Bnr: 2155	Festenr:	Seksjonsnr:	
	Navn: HESSJE ROLF VIDAR,SAMUELSEN PEDER ANDREAS				
	Gate: Gamle Songevei 12			Område: Nyli	

Målestokk = 1:200

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Dato tilkobling vann:	01.04.2015	Merknader:	TEGNFORKLARING
Dato tilkobling avløp:	01.04.2015		Ledningssymboler: Innmålt vannledning; Innmålt spillvannsledning; Innmålt overvannsledning
Dato ferdigstilt slam-anlegg:			Punktsymboler: Anboring; Stoppekran; Stakekum; Stikkledningspunkt; Tørs; Overgang nytt/eksisterende
Tømming/utkoblingsdato:			
Tømmefirma:			
Dato lekkasje utbedret:			

Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt. på offentlig ledn.), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt. dim/materialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Ansvarlig foretak m/underskrift: Heldal Entreprenør v/ eco

Dato: 01.02.2016

HELDAL ENTREPRENØR AS

GNR 507 BNR 2/15

T0367
8711496 507/2155 Fer

AUT. RØRLEGGERFIRMA EGIL BRINGSVERD

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VANNMÅLERE

Dato	Vannmåler montert:	Montert av:
7/6-94	Barbu Fysikalske Institutt Gml. Songevei 12, Oslo	Egil Bringsverd

Type:	Badger Meter		Siffer:	92892853 3/4		
Plassering:	Bereder-rom					
Kontrollert:	Dato:	Stand:	Dato:	Stand :	Dato:	Stand:
Pålegg:						
Endringer:						
Kommentar:						

Registrert 22/6-94

71

TILKNYTTING VANN ~~OG KLOAK~~ MÅLER 507/21 55

BARBU FYSIKALSKE INST., GA. SONGEV. 12

		Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	~~Ja~~/Nei	29.4-94	HEJ.
2	Godkjent/klar for regning		~~2~~ Eks. abonent.	
3	Regning sendt		— " —	
4	Tilknyttingsavg. betalt		— " —	
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		3/5-94	W.V.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring			
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.09.2024 kl. 13:19
Gårdsnummer:	507	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	2155		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GAMLE SONGEVEI 12
Etableringsdato:	09.05.1985
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 2155	414,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210657	HESSJE ROLF VIDAR		RIBBERÅSEN 7 4843 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		030759	SAMUELSEN PEDER ANDREAS		Nedre Skilsø 10A 4818 FÆRVIK	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480468	487082		414,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 507/2155 Omnummerert fra: 0906 - 507/2155			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	23.04.2004				
Grensejustering		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0906 - 507/213: −127 Mottaker: 0906 - 507/2155: 127			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering	Var 903 - 7/2155/0/0	Omnummerert til: 0906 - 507/2155 Omnummerert fra: 0903 - 7/2155			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.05.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0903 - 7/213: 0 Mottaker: 0903 - 7/2155: 0			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.05.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0903 - 7/212: 0 Mottaker: 0903 - 7/2155: 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Gamle Songevei	55054	12 EUREF89 UTM Sone 32	6480474	487083	Grunnkrets: 5402 Kuviga Stemmekrets: 11 Birkenlund Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4841 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 711 496
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480469 Øst: 487081
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus
Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.06.1985
Bruksareal annet:	264	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.1985
Bruksareal totalt:	264			Tatt i bruk:	25.10.1985
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	93	93	0	0	0	0	0
H01	0	0	171	171	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55054 Gamle Songevei 12	H0101	Annet enn bolig	264	0		0	0	507/2155

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JENSEN JAN W.		HAUENE 10

Bygningsnr: 8 711 496
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480458 Øst: 487086
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus
Næringsgruppe: Helse- og sosialtjenester
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	21.02.2005
Bruksareal annet:	101	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.04.2005
Bruksareal totalt:	101	Avløp:		Tatt i bruk:	01.08.2008
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

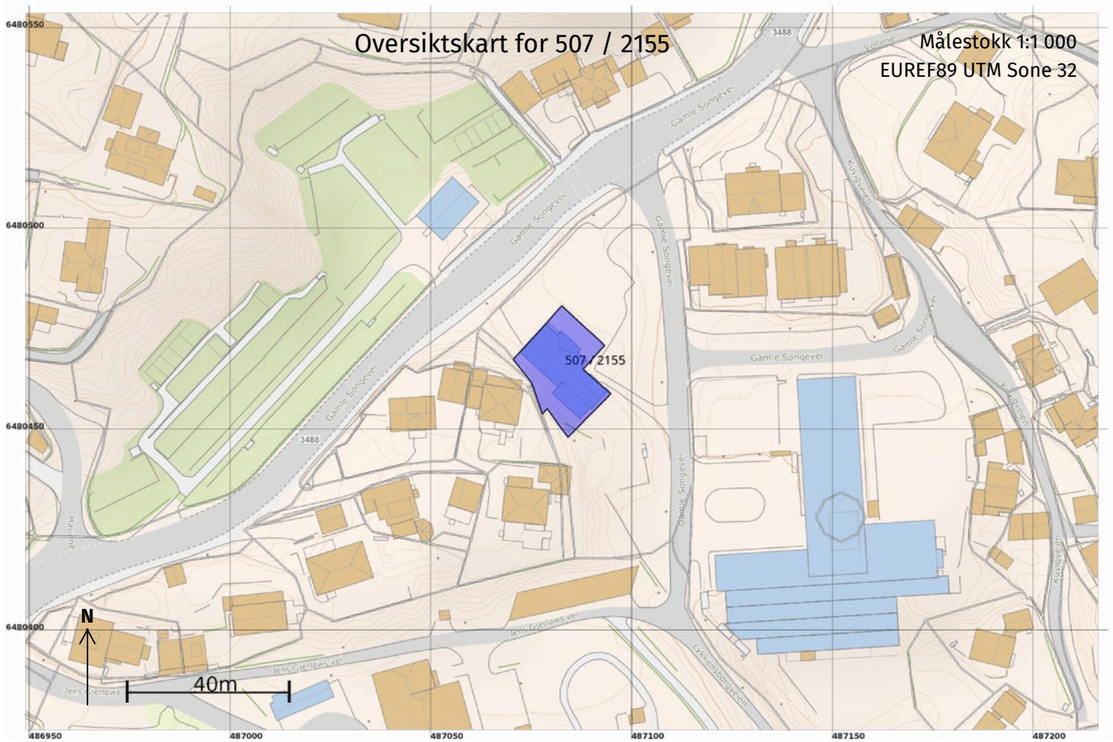
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	24	24	0	0	0	0	0
H01	0	0	77	77	0	0	0	0	0

Bruksenheter

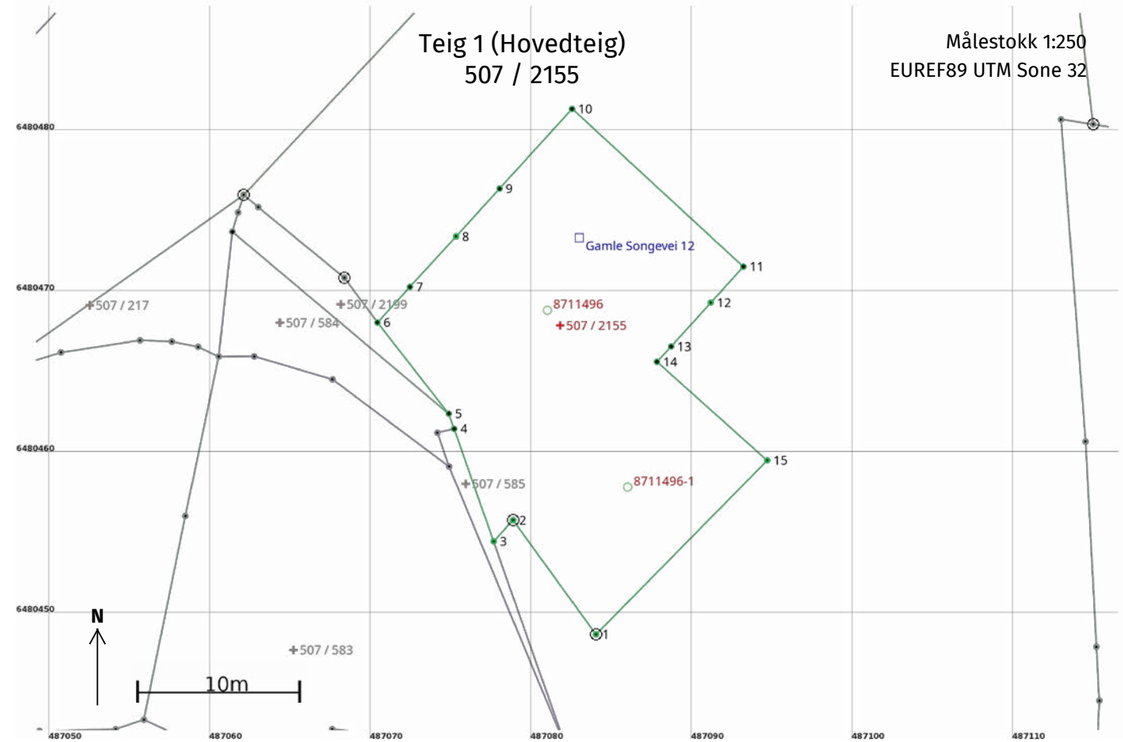
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/2155

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BARBU FYS. INST.		



23.09.2024 13:19 Side 6 av 9



23.09.2024 13:19 Side 7 av 9

Areal og koordinater

Areal: 414,9 Arealmerknad:

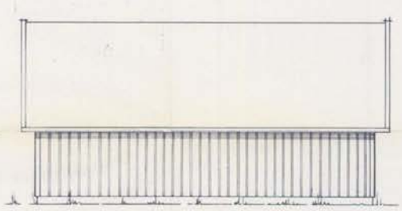
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480468 **Øst:** 487082

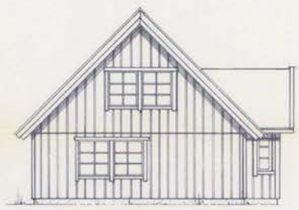
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480448,85	487084,04	Jord 8,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6480455,95	487078,88	Fjell 1,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6480454,63	487077,67	Mur 7,42	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6480461,63	487075,21	 1,00	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
5	6480462,57	487074,88	 7,20	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6480468,24	487070,44	 2,99	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6480470,45	487072,46	 4,25	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6480473,59	487075,33	 4,03	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
9	6480476,57	487078,04	 6,70	Umerket	10 Terrengmålt	14	
10	6480481,52	487082,55	 14,49	Umerket	10 Terrengmålt	14	
11	6480471,71	487093,21	 3,02	Umerket	10 Terrengmålt	14	
12	6480469,48	487091,18	 3,68	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
13	6480466,75	487088,71	 1,30	Umerket	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6480465,79	487087,83	 9,19	Umerket	10 Terrengmålt	14	
15	6480459,67	487094,69	 15,18	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	

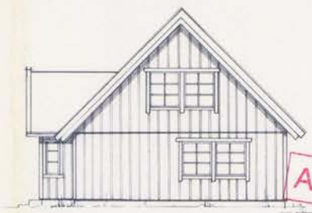
E O M 4 Q / 2364330 8 ekspl/ks
507/217 507/2158 1985-04-29 Tegn



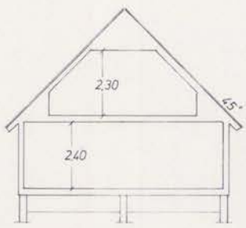


ARENDAL BYPLANKONTOR
000795 06.05.85
Arkiv nr: Su

ETTER GJENNOMSYN
31. 05. 85
ARENDAL BYPLANKONTOR



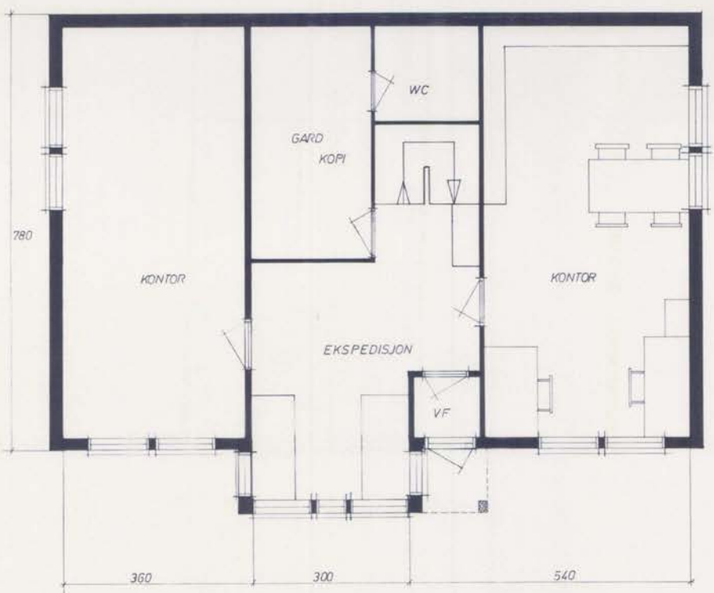
ARKIVEKSEMPLAR



KONTORBYGG PA SOLHAUG

JAN W. JENSEN. ARENDAL.

FASADER: 1:100	DATO	SIGN
	23.04.85	
ARK: JAN W. JENSEN. HAUENE 10. 4800 ARENDAL.		



ARENDAL BYPLANKONTOR
000795 06.05.85
Arkiv nr: Su

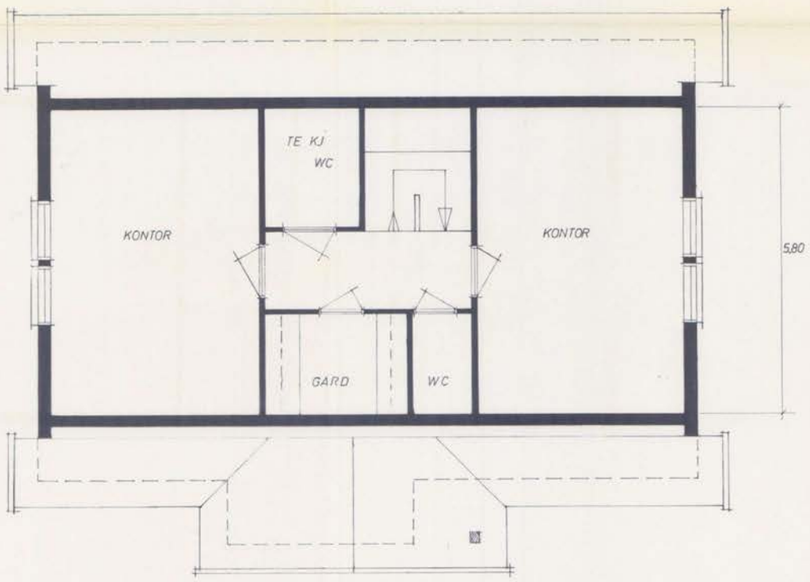
ETTER GJENNOMSYN
31. 05. 85
ARENDAL BYPLANKONTOR

ARKIVEKSEMPLAR

KONTORBYGG PA SOLHAUG

JAN W. JENSEN, ARENDAL

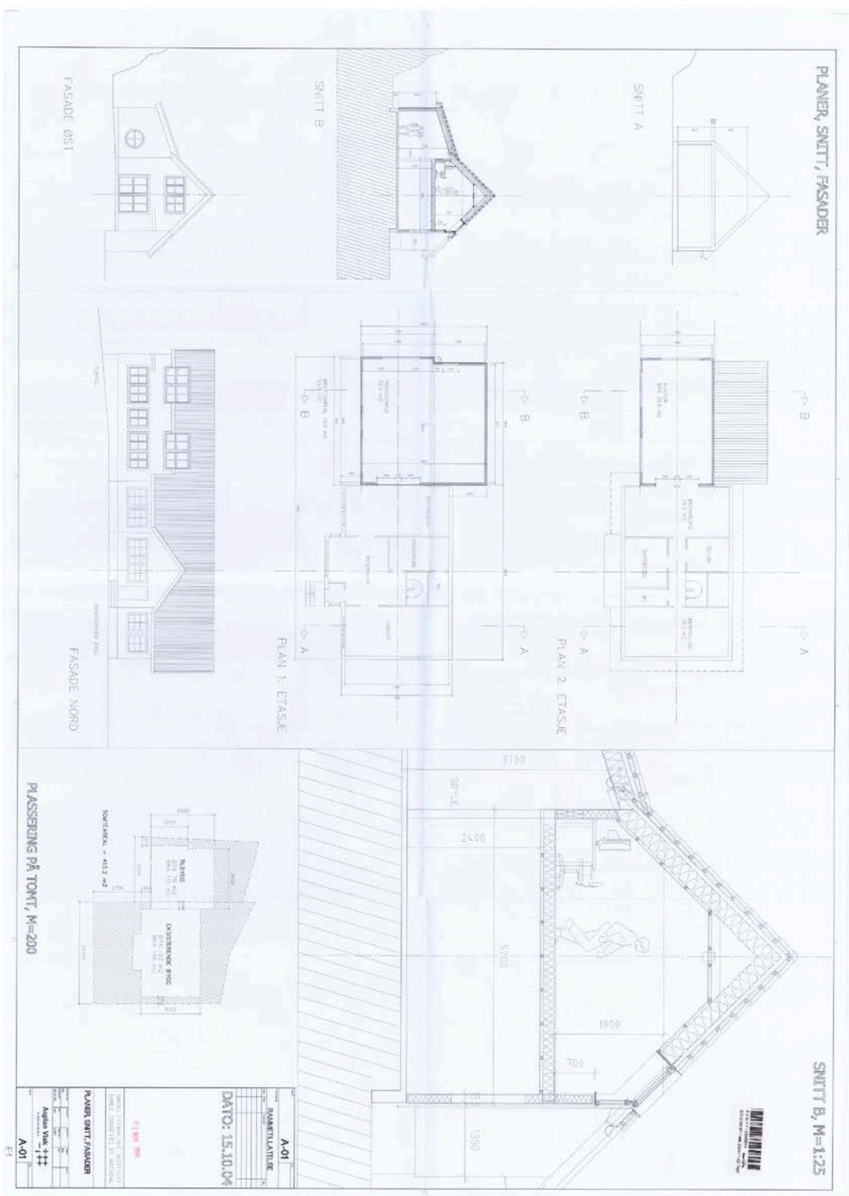
PLAN 1.etg MAL 1:50	DATO	SIGN.
	22.04.85	
ARK: JAN W. JENSEN. HAUENE 10. 4800 ARENDAL		



ARENDAL BYPLANKONTOR
000795 08.05.85
Arkiv nr: 511
31. 05. 85
ARKIVEKSEMPLAR

KONTORBYGG PÅ SOLHAUG
JAN W. JENSEN, ARENDAL.

	DATO	SIGN
PLAN 2 etg MÅL 1:50	22.04.85	
ARK: JAN W. JENSEN, HAUENE 10, 4800 ARENDAL		



SKJØTE / FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
11 JUL 85 06385
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

...Arendal kommune..... skjøter/bortfester herved til
...Jan Willy Jensen..... fødselsnummer 290350 ..[redacted]
sin eiendom gnr. ...7..... bnr. 2155 ..... i Arendal,.....
Gamle Songevei 12 .....
til oppførelse av ~~[illegible]~~ kontorbygg ~~[illegible]~~ midlertidig i følge kart- og delingsforretning av ..9. mai 1985.
har eiendommen et areal på .....320..... m².

For tomten er betalt kjøpesum ~~[illegible]~~ med kr. 62.400,-.....
Videre er betalt tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. .....
.....
.....
Ovennevnte beløp er tillagt ..... % rente pa. fra ..... og til betalingsdag.
Forøvrig betales tilknytningsavgift for vann og kloakk i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

SÆRSKILTE VILKÅR FOR FESTETOMTER:

Festeavgiften betales sammen med eiendomsskattens 2. termin til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra .....
Den årlige festeavgift og inntil 1 - ett - års restanser derpå hefter med 1. prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum.
Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til .....
og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.
Festeavgiften blir å regulere hvert 10. år etter engrosprisindeksen regnet fra siste november måned.

Festeren plikter å frikjøpe tomten etter 15 år.
Innløsningssummen fastsettes i samsvar med Tomtefestelovens § 11.
Festeren kan etter søknad fritas for frikjøp eller betale i avdrag hvis spesielle forhold foreligger.
Så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen, skal tomta ikke kunne forlanges ryddet.

VANLIGE VILKÅR:

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel .....Jan Willy Jensen..... som eiendommens senere eiere.
Kjøperen/festeren må bebygge tomten hurtigst og senest innen ett år fra skjøtets/~~festekontraktens~~ dato, ellers kan Kommunen/Tomteselskapet kreve at kjøperen skjøter eiendommen tilbake/hever festeavtalen. Eiendomsretten/~~festeretten~~ til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til hus som er bygd på tomten.
Det betinges videre at kjøperen/festeren retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å anlegge vann- og kloakkledninger, elektriske jordkabler, telefon og radio/tv-kabel, og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. På rekkehustomter m.v. forbeholdes vederlagsfri rett til å legge ledningene (rørene) gjennom boligene. Kommunen/Tomteselskapet er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.
Kjøperen/festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til kart- og delingsforretning.
Vei, vann, kloakk og kabelgrøfter fra bygning til anvist tilkoblingssted, må helt ut ordnes for kjøpers/festers regning.

SPESIELLE VILKÅR:

Kontorbygget skal ha maksimum 100 m² grunnflate og kan oppføres i 1 1/2 etasje. Bygget må plasseres slik at eksisterende gangveier opprettholdes. 7 bilplasser stilles til kommunens disposisjon ut over vanlig kontortid.

Arendal Kommune / ~~A/S Arendal Tomteselskap~~ .....2. juli 1985.....

.....
Ørnulf G. Christensen
ordfører

.....
Sverre-Jan Nilssen
kontorsjef

Undertegnede to vitner bekrefter herved at ..... og ..... har undertegnet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 18 år.

1. ..... Adr.: ..... Født: .....
2. ..... Adr.: ..... Født: .....

Som kjøper/~~fester~~ vedtar jeg skjøtet/~~festekontrakten~~.

Arendal, 1/7-85

.....
Jan Willy Jensen

Som festerens ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Mitt fødselsnr. er: .....

Arendal, ...

.....

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Jan Willy Jensen ..... og ektefelle ..... har undertegnet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 18 år.

1. Jens B. Danielsen ..... Adr.: 4815 Saltrød Født: 05.05.45
2. Jørg Florence ..... Adr.: Nyrens Arendal Født: 06.06.64

Skatteetaten

Dato
30.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN NORMANN GUNDERSEN
Vindholmen 15A H0303
4841 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 507 Bnr 2155 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gamle Songevei 12, 4841 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 3 350 118

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Gamle Songevei 12

Lokal transport

Solhaug Linje 111	< 50 m
Barbu kirke Linje 111	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	8 min 0.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.4 km

Transport for lengre reiser

Arendal bussterminal Linje FB30	20 min 1.4 km
Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001	23 min 1.7 km
Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191	24 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Ladepunkt for el-bil

Solhaug Eldresenter - Arendal kommu...	2 min
Pollen P-hus AS	11 min

Parkering

Torvet	8 min
Pollen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Gateparkering
Lett 77/100

Trafikk
Lite trafikk 71/100

Området har blitt vurdert av 42 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Norse Atlantic Airways AS	296
Arendal Kommune Sentraladministrasjon	257
Agder Fylkeskommune Fylkesadministrasj...	250
Statsforvalterens Fellestjenester	202
Statsforvalteren i Agder	165
Sparebanken Sør	142
Arendal Politistasjon	119
Macgregor Norway AS	119
Asplan Viak AS	116
IKT Agder Iks	102
Telenor Maritime AS	95
Arendal Voksenopplæring	91
Arendal Kommune Nav	90
Teknisk Administrasjon	87
Hjemmesykepleien Sentrum Øst	84

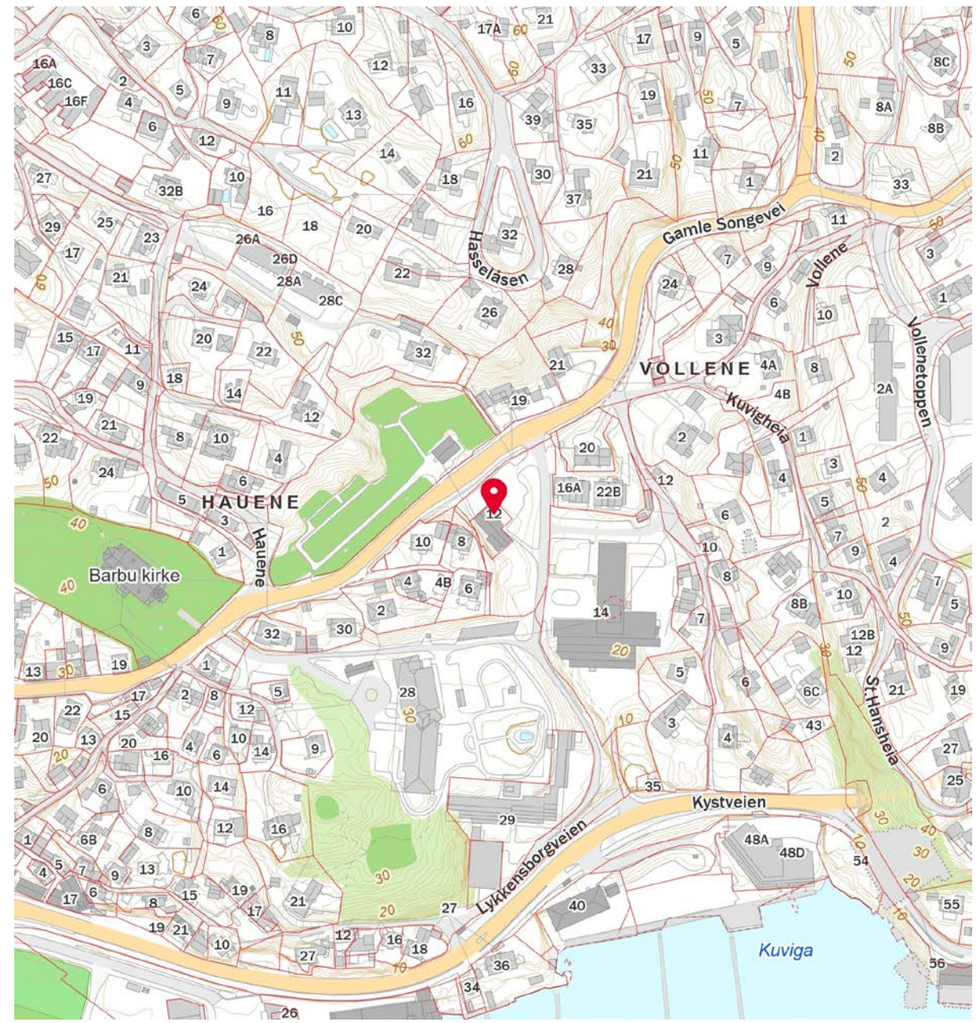
Treningssenter

MOVA Arendal Sentrum	21 min
Arendal Sport og Fitnessenter	3 min

Dagligvare

Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	10 min 0.6 km
Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Songevei 12
4841 ARENDAL

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre