

Strømsbuneset 22

innhold

04

Velkommen til Strømsbuneset 22

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

34

Plantegning

35

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Strømsbuneset 22

En gjennomført og familievennlig enebolig i et rolig og etablert boligområde i Arendal. Her får du lyse oppholdsrom, praktiske planløsninger og lettstelt hage med gode solforhold og flott utsikt. Perfekte rammer for en behagelig hverdag.

Strømsbuneset er et attraktivt og fredelig boligområde i Arendal, kjent for nærhet til sjøen og fine rekreasjonsmuligheter. Her bor du i gang- og sykkelavstand til badeplasser, kyststier og grøntområder. Området har trygge nabolags gater med lite gjennomkjøring. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvare, samt gode bussforbindelser. Arendal sentrum nås raskt med bil eller sykkel, og byr på et variert tilbud av butikker, restauranter, kulturarrangementer og tjenester.

Strømsbuneset 22

Prisantydning	6 890 000
Omkostninger	173 600
Bruksareal	202,0 m ²
BRA-I	202,0 m ²
TBA	5,0 m ²
Soverom	4
Etasje	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	713 m ²
Byggeår	1885



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Gang, tre boder, toalettrom og soverom.

1. etasje: Hall, garasje, gang, bad, stue/spisestue og kjøkken.

Loftsetasje: Gang, tre soverom og bad.

BRA 202,0 m²

BRA-I 202,0 m²

TBA 5,0 m²





Velkommen til Strømsbuneset 22! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Fin uteplass ved inngangspartiet på baksiden av boligen med god plass til hagemøbler.



Integrert garasje.



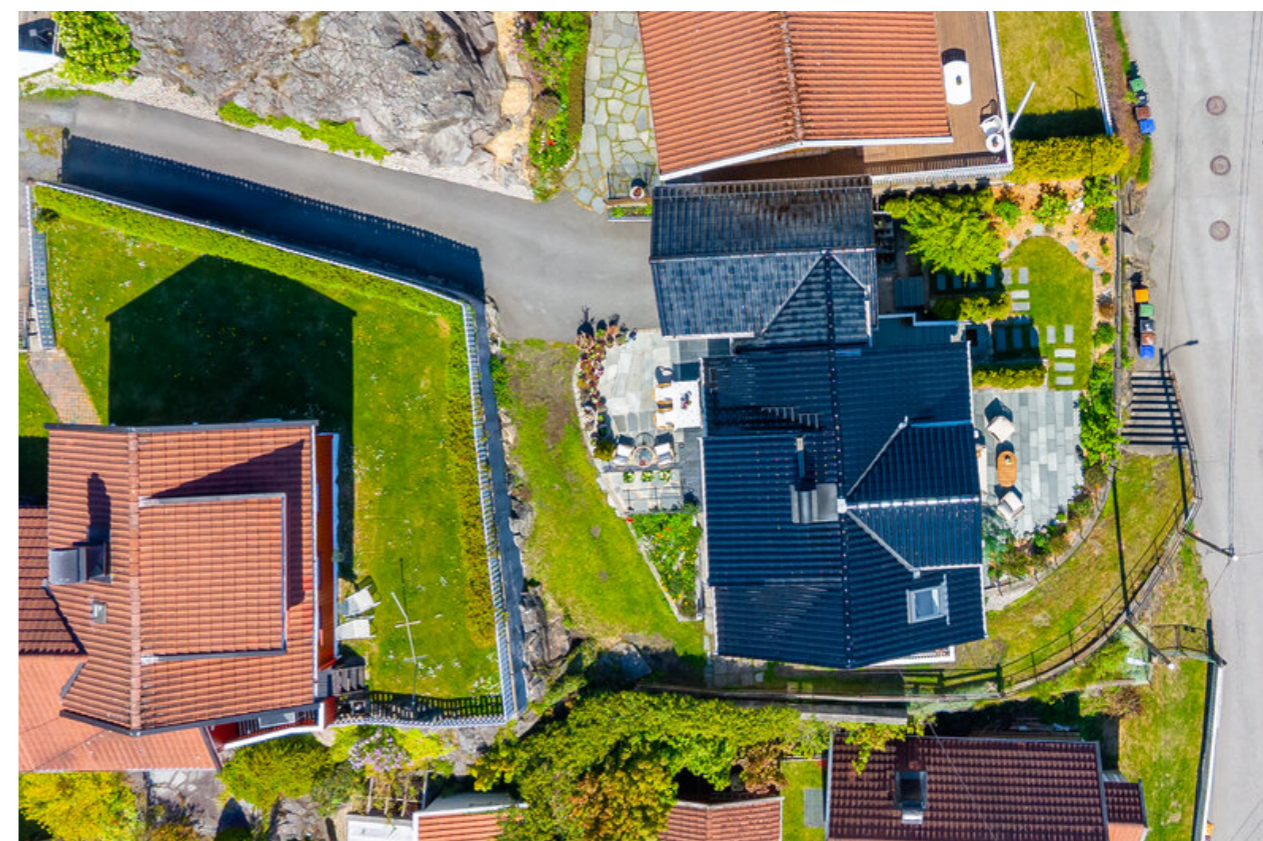
Helhetsinntrykk av eiendommen, fasade med stilrent uttrykk.



Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde uten gjennomgangstrafikk.



Oversiktsbilde som viser boligens beliggenhet.



Oversiktsbilde av eiendommen.



Pent opparbeidet tomt med plen areal, beplantning, platting og flott utsikt.



Koselig uteplass på fremsiden av boligen med fin plass til utemøbler.



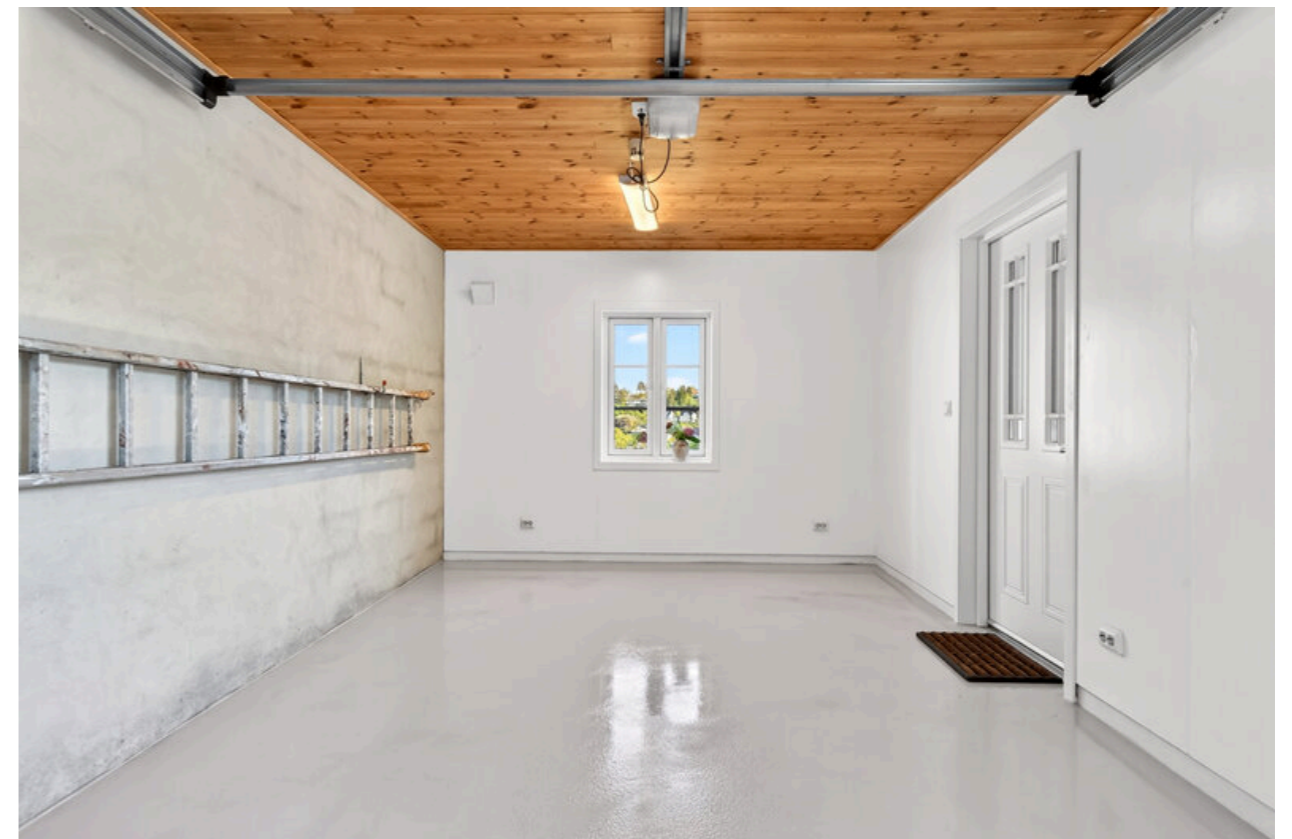
Flott utsikt og gode solforhold.



Flott utsikt over byfjorden.



Koselig hage med beplantning, plen areal og her inngang til boligen fra hagen.



Flott garasje med elektrisk port og inngang til boligen.



Velkommen inn! Entré med dør adkomst til både boligen og garasjen.



Med peisovn i stuen kan man fyre med ved på kalde vinterdager.



Flott stue med gode møbleringsmuligheter og store vinduer med god lysinnslipp.



Lys og trivelig stue med flott utsikt over byfjorden.



Stue og spisestue gir en varm, god og innbydende romfølelse.



Innbydende og flott - både til hverdags og ved sosiale sammenkomster. Utgang til balkong fra spisestuen.





Balkong med flott utsikt, her kan du nyte morgen kaffen.



Et tidløst, lyst og fint kjøkken med god plassutnyttelse.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og godt plasserte hvitevarer for en effektiv tid med matlaging.



Bad med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett- og servanttinnredning og dusjkabinett.



Varmekabler i gulv.



Soverom 1 - Hovedsoverom med god plass til dobbelt seng og nattbord på hver side.



Mellomgang med trapp opp til andre etasje og underetasjen.



Flott utsikt over byfjorden.



Soverom 2 - Meget romslig med god plass til dobbelt seng og øvrig møblement.



Soverom 3.





Bad med vegghengt servantinnredning og speil med integrert lys.



Romslig med badekar, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Mellomgang i underetasjen med trapp opp til 1. etasje.



Soverom 4 - i underetasjen her brukt som kontor.



Bod med god lagringsplass i underetasjen.



Mellom gang med utgang til uteområdet bak boligen.



Stor bod med rikelig lagringsplass.



Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet like utenfor Arendal sentrum med flott utsikt over byfjorden. Boligen ligger i et bevaringsverdig boligområde like ved Terneholmen. Ca. 10-15 minutters gange langs strandpromenaden inn til sentrum og handlesenteret Maxis. Boligen sokner til Stinta skolekrets og det er ca. 5-10 minutters gange til busstopp ved Plankemyra Bo-og omsorgssenter.

Plantegning

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 202,0 m²

- BRA-i: 202,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Flott romslig enebolig som er utbygd og renoveret de senere årene. Boligens 1.etasje inneholder en romslig entré med direkte adkomst til garasjen. Lys og fin stue med store vindusflater og vedovn. Et lyst delikat kjøkken med i delvis åpen løsning mot stuen. Adkomst fra stuen til en liten veranda/balkong. Her kan du nye morgenkaffen og den flotte utsikten over fjorden. Delikat bad med opplegg for vaskemaskin. Trapp opp til 2.etasje hvor du finner 3 soverom av god størrelse med god oppbevaringsplass samt et pent flislagt baderom med badekar og dusjkabinett.

Boligens underetasje byr på rikelig med lagringsplass 3 boder, samt et romslig soverom og toalett. Stor bod under garasje med utgang til hage og steinbelagt platting med god plass til hagemøbler. Her kan du nyte sommerdagene og den flotte sjøutsikten!

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakater fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Parkering i garasje. Plass til flere biler ved inngangsparti og i vei adkomst.

Diverse

Snarvei/gangvei mellom Krabbegaten og Strømsbunuset

Det går en etablert snarvei/gangvei mellom Krabbegaten og Strømsbunuset som krysser eiendommen. Gangveien har eksistert siden området ble utbygd med sveitserhus/arbeiderboliger for ansatte ved verftet på Sildodden på slutten av 1800-tallet, og kan ikke stenges.

Bruken av gangveien medfører ingen vedlikeholdsplikt for grunneier, herunder ingen plikt til snørydding, strøing eller lignende.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Har du selv bodd i boligen? Ja
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet: Boligen var utleid fra 2019 til 1 mai 2025. Eier har selv bodd i bolig fra 1 mai 2025.

Våtrom

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Innredning av bad/vaskerom i 1 etg. Har kvitteringer.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.2.2 Årstall 2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Røropplegg bad/vaskerom, samt ny VV bereder i kjeller.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Centrum VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

2.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.3.2 Årstall 2019

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: El opplegg bad/vaskerom.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Richard Andersen AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Tak, yttervegg og fasade

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Utskifting av beslag, takrenner og nedløp på hovedbygning. Noen ødelagte takstein ble byttet ut.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Multiflis

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Kjeller

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny el kabel fra stolpe til inntak, samt nytt el skap i gang og nytt el anlegg i tilbygg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Richard Andersen A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall 2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny rørkulvert, vann og avløpsledninger fra Kommunalt tilknytningspunkt gjennom hagen og frem til huset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Grunnarbeid A/S

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

13.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid 1

3.2.2 Årstall 2019

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Lagt rør for vann og avløp i rom under garasje. Montering av ny varmtvanns bereder. Røropplegg i bad/vaskerom 1. etg, montering av dusj, wc og servant i 1. etg, montering av dusj i 2.etg.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Centrum Vvs

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

13.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.3.2 Årstall 2020

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Montering av nytt badekar, wc, og baderominnredning i 2. etg. Ny kran i kjøkken.

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Centrum Vvs

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Tanken ble gravd opp og fjernet av

tankrenovasjon A/S i 2018.

Planer og godkjenninger

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

24.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

24.1.2 Årstall 2025

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Gang og kjellerrom ble innredet av min far før jeg overtok huset. Jeg har kun søkt om godkjennelse/bruksendring til boligrom.

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

24.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

24.2.2 Årstall 2019

24.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

24.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tilbygg med garasje, inngangsparti, samt rom i 2. etg. og kjeller.

24.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Ja-Bygg A/S

24.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

24.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

27 Er det utført radonmåling? Ja

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? Utført i 2023. Måleverdi 1.etg. 36+10 Bq/m³.

Årsmiddelverdi 32Bq/m³. Måleverdi 2. etg. 17+8

q/m³. Årsmiddelverdi 13Bq/m³. Måleverdi kjeller.

40+10 Bq/m³. Årsmiddelverdi 13 Bq/m³.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja Beskriv nærmere hvilke forhold: Min far rehabiliterte boligen før han døde i 2015. Nytt tak, kledning, og vinduer utvendig. Full oppussing innvendig med nytt rør og elektrisk opplegg, samt ombygging/oppussing av alle rom inkludert kjøkken og bad. Utskyting av krypekjeller. anlegg av vei frem til boligen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 13 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom - Underetasje:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Dette gjelder eldre vannrør av kobber som er synlige i bod og toalettrom i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at eksakt omfang av disse rørene ikke er kjent. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det antas at avløpsrør av støpejern er tilknyttet deler av anlegget og ligger i gulv i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at eksakt omfang av disse rørene ikke er kjent. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer

mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Overflate gulv: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktspærre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktspærre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Loft - innredet:

- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Kontroll av diffusjonssperre: Det kan ikke verifiseres om det er etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen av manglende dampspærre er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampspærresjikt når dette viser seg å være nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette

tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren (sementfuger). Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Opprinnelig del av boligen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Opprinnelig del av boligen: Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktspærre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktspærre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Forstøtningsmur:

- Tilstand: Sprekkdannelser observeres i flere forstøtningsmurer. Eksakt årsak er ukjent.

Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Enebolig oppført i ca. 1885 med tilbygg fra 2019. Grunnmur av betong, naturstein og betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Huseier opplyser om at det ble utført omfattende arbeid på boligen i perioden 2010-2015, men at det er vanskelig å fastslå nøyaktig når de enkelte arbeidene ble utført. Flere forhold i rapporten er derfor angitt som "fra 2010-2015".

Tomt

Denne tomten er eiet. 713,00 kvm.

Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, belegningsstein, støpte flater med fliser, trapper, forstøtningsmurer, plenareal og diverse beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 27.01.2023 Ferdigattest gjelder for Oppføring av tilbygg til bolig. Ferdigattest datert 08.02.2023 Ferdigattest gjelder for Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ferdigattest datert 02.03.2023 Ferdigattest gjelder for kjeller.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: G - Gul

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

172 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

7 083 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 23 612,- for 2026.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt

7352,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 636 056,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 544 222,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. AS-49, 91919926.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3743, tgl. 22.12.1960 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om overdragelse av strandstrekning til Arendal kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3753, tgl. 22.12.1960 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om overdragelse av bryggerrett til Arendal kommune.

Dnr. 2361, tgl. 17.03.2005 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Dnr. 399828, tgl. 07.05.2015 - Jordskifte
Jordskiftesak 0900-2015-0003 Strømsbu Aust-Agder jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og

boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og

kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Anne Linda Fossen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Strømsbunaset 22. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 502, bnr. 92 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260144.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Tilstandsrapport

Enebolig

Strømsbuneset 22
4839 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 502/92
Arendal kommune



Rapportdato: 27.05.2026
Befaringsdato: 26.05.2026
Referansenummer: 15082012

Areal

Enebolig
Bruksareal: 202 m² (BRA-i: 202 m²)

Totalt bruksareal: 202 m² (BRA-i: 202 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

 Halvard Grina
 90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.05.2026
Referansenummer	15082012
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0144
Hjemmelshaver/selger	Anne Linda Fossen
Bygningsakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Anne Linda Fossen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	27.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Strømsbuneset 22
Postnummer/sted	4839 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	502/92
Tomt	Eiet tomt: 713 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ca. 1885	2019	

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, belegningsstein, støpte flater med fliser, trapper, forstøtningsmurer, plenareal og diverse beplantning.

Byggemåte

Enebolig oppført i ca. 1885 med tilbygg fra 2019. Grunnmur av betong, naturstein og betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Huseier opplyser at det ble utført omfattende arbeid på boligen i perioden 2010-2015, men at det er vanskelig å fastslå nøyaktig når de enkelte arbeidene ble utført. Flere forhold i rapporten er derfor angitt som «fra 2010-2015».

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

Underetasje: Gang, tre boder, toalettrom og soverom.

1. etasje: Hall, garasje, gang, bad, stue/spisestue og kjøkken.

Loftsetasje: Gang, tre soverom og bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	9	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	10	
Toalettrom - Underetasje		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Rom under terreng		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	13	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmur		Tilstand	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	61			61	
	Gang, tre bodar, toalettrom og soverom.				
1.etasje	78			78	5
	Hall, garasje, gang, bad, stue/spisestue og kjøkken.				Balkong.
Loftsetasje	63			63	
	Gang, tre soverom og bad.				
SUM	202			202	5
Total bruksareal: 202 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 74m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 63m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11m².

Takhøyden i begge bodar i underetasjen i den opprinnelige delen av boligen er varierende, med målt takhøyde fra ca. 1,89 til 1,95 meter. Dette medfører at mindre partier med takhøyde under 1,90 meter ikke er måleverdige etter gjeldende retningslinjer. Det gjøres likevel oppmerksom på at hele arealet er inkludert i arealoppmålingen.



Side 6/19

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringstidspunktet. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger i forbindelse med tilbygg, datert 13.11.2018.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendring av tilleggsdel til hoveddel (soverom underetasje), datert 02.03.2023. Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg, datert 27.01.2023.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport for servise av varmepumpe, datert 05.09.2025.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom oppgradert i 2019 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
- Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 54,8 prosent, ved 20,3 celsius med duggpunkt på 10,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnvå.
-  TG 2 Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling.


Våtrom - Bad loftsetasje

Badet ble oppgradert i perioden 2010-2015. Toalett, servantinnredning, badekar, dusjkabinett og avtrekksvifte ble skiftet i 2019 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Vegghengt baderoms møbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TGIU Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig (eller ikke ønskelig å punktere konstruksjonen), for å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (våtsone gulv mot annet våtrom og vegger med tømmer). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkenet ble oppgradert i 2012. Vann- og avløpsrør ble fornyet i 2019, mens gulvoverflate, benkeplate og hvitevarer ble skiftet i 2025 (ifølge eier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte panelplater på vegger. Malt panel i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom - Underetasje

Fra byggeår, ukjent alder og omfang på oppgraderinger. Gulvflate med overflatebehandlet støpt gulv. Veggflater med malte flater (mur/betong). Himlingsflate med malte flater. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

Sjekkpunktet inkluderer servant i tilstøtende rom (bod).


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning


 TG 2 Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 194L (fra 2019) er plassert i bod underetasje. Varmepumpe (fra 2010, men først montert i 2019 ifølge huseier) er plassert i stue/spisestue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Varmepumper

 TG 2 Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Dette gjelder eldre vannrør av kobber som er synlige i bod og toalettrom i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at eksakt omfang av disse rørene ikke er kjent. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.


Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Det antas at avløpsrør av støpejern er tilknyttet deler av anlegget og ligger i gulv i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at eksakt omfang av disse rørene ikke er kjent. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat, malte heltre gulvbord, fliser og overflatebehandlet støpt gulv. Veggflater med malte panelplater, synlig laftet tømmer, malt panel, malte flater og ubehandlet murpuss. Himlingsflater med malt og ubehandlet panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


 TG 1 Overflate vegg Det er registrert spor etter treskadeinsekter på vegger av laftet tømmer. Det ble utført fuktmåling med pigg, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Basert på måleresultatene og øvrige observasjoner vurderes det som lite sannsynlig at angrepet er aktivt.

Rom under terreng

Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvflater med fliser og synlig støpt gulv. Gulvvarme i gang og soverom. Veggflater med malte flater (mur/betong), malte panelplater og synlig betongstein (grunnmur i bod under garasje). Himlingsflater med malt panel, malte flater og ubehandlet betong (bod under garasje). Dører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflate vegg Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Overflate gulv Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Loft - innredet

Gulvflater belagt med parkett. Malt panel og malte panelplater på vegger. Himlingsflater med malt og ubehandlet panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:



Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon

 TG 1 Overflate himling Det er registrert spor etter treskadeinsekter på synlige bjelker på ett soverom. Det ble utført fuktmåling med pigg, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Basert på måleresultatene og øvrige observasjoner vurderes det som lite sannsynlig at angrepet er aktivt.

 TG 2 Konstruksjonsoppbygging Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via luke i vegg fra soverom. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperer. Lufteventil i gavlvegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
-  TG 2 Kontroll av diffusjonssperre Det kan ikke verifiseres om det er etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen av manglende dampspærre er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampspærresjikt når dette viser seg å være nødvendig.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinpipe fra byggeår med ildsted plassert i soverom underetasje og i stue/spisestue 1. etasje.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

To trapper i trekonstruksjoner.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
- Det registreres følgende:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
- Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.
Det opplyses av huseier at håndløper foreligger, men ikke er montert.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)


Underetasje
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje og loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje, 1.etasje og loftsetasje

-  TG 1 Underetasje, 1.etasje og loftsetasje
- Underetasje: På soverom, i gang og største bod er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm.
- 1.etasje: På kjøkken og stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm.
- Loftsetasje: På alle soverom og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm.
- Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring
-  TG 2 Lufting av ytterkledning Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Underetasje:
Vindu med karm av tre, og tolags glass fra 2019.
Ytterdør (opprinnelig del) med karm av tre fra ukjent årstall.
Ytterdør (tilbygg) med karm av tre, og tolags glass fra 2019.

1. etasje:
Vinduer med karm av tre, og tolags glass fra 2010/2015 og 2019.
Terrassedører med karm av tre, og tolags glass 2010/2015 og 2019.
Ytterdørdører (inkl. til garasje) med karm av tre, og trelags glass fra 2025.




Loftsetasje
Vinduer med karm av tre, og tolags glass fra 2010/2015 og 2019.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2010-2015 og 2019 (ifølge huseier). Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)
 TG 1	Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TGIU	Takkonstruksjon På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden (takkonstruksjon uten uinnredet kaldtloft), foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivarettatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.



Balkonger

Utgang fra stue/spisestue til balkong fra 2018 (ifølge huseier). Rekkverkshøyde er målt til 94cm. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Utvendig trapp

Utvendige trapper i betong- og trekonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har ikke rekkverk på begge sider, noe som kan medføre fallfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong, naturstein og betongstein.
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2	Grunnmur og fundament Tegn til riss og enkelte sprekkeformasjoner observeres stedvis i overflaten til grunnmuren (sementfuger). Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
--	--



Drenering

Dreneringen er fra byggeår (opprinnelig del av boligen) og fra 2019 (tilbygg).

 TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Opprinnelig del av boligen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Opprinnelig del av boligen: Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.


Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong og betongblokker.

 TG 2	Tilstand Sprekkdannelser observeres i flere forstøtningsmurer. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift til forstøtningsmur i hagen med rekkverk av flettverksgjerde. Øvrige forstøtningsmurer har mangler i form av for lavt rekkverk, horisontale åpninger over 5 cm eller manglende rekkverk, noe som kan medføre fallfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke flere forstøtningsmurer dagens krav til sikkerhet. Om de oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2012 (ifølge huseier).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger
--	--

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei, utført 2019.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Hovedsakelig 2010-2015 og 2019, enkelte ledninger fra eldre årgang som er synlig i bod underetasje opprinnelig del.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeid på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i hall 1.etasje og på soverom loftsetasje. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Loftsetasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisriko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 11.01.2023). Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Nei. Radonundersøkelse er utført i boligen, og det er ikke påvist verdier over anbefalt tiltaksgrense.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Egenerklæring

Strømsbuneset 22, 4839 ARENDAL

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømsbuneset 22	Strømsbuneset 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet etter min far i 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen var utleid fra 2019 til 1 mai 2025. Eier har selv bodd i bolig fra 1 mai 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91919926

Informasjon om selger

Selger

Fossen, Anne Linda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredning av bad/vaskerom i 1 etg. Har kvitteringer.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Roropplegg bad/vaskerom, samt ny VV bereder i kjeller.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2019

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El opplegg bad/vaskerom.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Richard Andersen AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
 2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Utskifting av beslag, takrenner og nedløp på hovedbygning. Noen odelagte takstein ble byttet ut.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Multiflis
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
 2019
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ny el kabel fra stolpe til inntak, nytt el skap i gang, nytt el anlegg i tilbygg og bad/vaskerom l. etg.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Richard Andersen A/S
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
 2012
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ny rørkulvert, vann og avlopsledninger fra Kommunalt tilknytningspunkt gjennom hagen og frem til huset.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Grumarbeid A/S
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei
- 13.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 13.2.2 Årstall
 2019
- 13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt rør for vann og avløp i rom under garasje. Montering av ny varmtvanns bereder. Rørøpplagg i bad/vaskerom 1. etg, montering av dusj, wc og servant i 1. etg, montering av dusj i 2. etg.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum Vvs

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2020

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av nytt badekar, wc, og baderominnredning i 2. etg. Ny kran i kjøkken.

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum Vvs

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Tanken ble gravd opp og fjernet av godkjent firma i 2018.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført i 2023. Måleverdi 1. etg. 36+10 Bq/m³. Årsmiddelverdi 32Bq/m³. Måleverdi 2. etg. 17+8 q/m³. Årsmiddelverdi 13Bq/m³. Måleverdi kjeller. 40+10 Bq/m³. Årsmiddelverdi 13 Bq/m³.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Min far rehabiliterte boligen før han døde i 2015. Nytt tak, kledning, og vinduer utvendig. Full oppussing innvendig med nytt rør og elektrisk opplegg, samt ombygging/oppussing av alle rom inkludert kjøkken og bad. Utskyting av krypekjeller. anlegg av vei frem til boligen

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

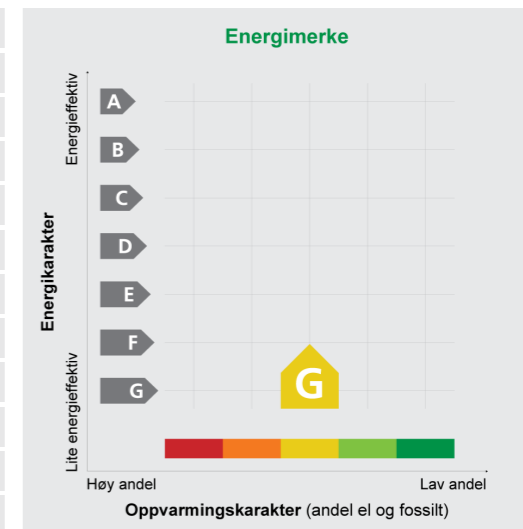
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11461862

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strømsbuneset 22
Postnr	4839
Sted	Arendal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	502
Bnr.	92
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1340498
Dato	07.12.2021



Innmeldt av Anne Linda Fossen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Prosjekt: 16044 Tegningnr. A120 Rev. -

Snitt B-B

Snitt A-A

Snitt C-C

ALPHAarkitekter www.alphaarkitekter.no	DOKUMENTASJON		Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	
	> ARBEIDSTEGNING	Gnr. 502 Bnr. 92	Byggherre Anne Linda Fossen				
	> ANBUDESTEGNING	Tegnet av IH	Adresse Strømsbuneset 22 4839 Arendal				
	> SØKNADSTEGNING	Kontrollert av JES	Dato 26.01.23	Målestokk 1:100	1:100 A3 1:50 A1	Prosjekt 16044	Tegningnr. A120
	> FORELØPIG						
> SKISSEPROSJEKT							

Prosjekt: 16044 Tegningnr. A130 Rev. -

Fasade Sydøst

Fasade Sydvest


Fasade Nordvest

Fasade Nordøst

ALPHAarkitekter www.alphaarkitekter.no	DOKUMENTASJON		Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	
	> ARBEIDSTEGNING	Gnr. 502 Bnr. 92	Byggherre Anne Linda Fossen				
	> ANBUDESTEGNING	Tegnet av IH	Adresse Strømsbuneset 22 4839 Arendal				
	> SØKNADSTEGNING	Kontrollert av JES	Dato 23.01.23	Målestokk 1:100	1:100 A3 1:50 A1	Prosjekt 16044	Tegningnr. A130
	> FORELØPIG						
> SKISSEPROSJEKT							

Tomt:	707,1 m ²	U-grad:	13,8 %	Prosjektnr.	16044	Tegningsnr.	A501	Rev.	-
BYA:	97,5 m ²								



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.						
Byggherre				 ALPHA arkitekter www.alphaarkitekter.no					
Anne Linda Fossen									
Adresse				Strømsbuneset 22 4839 Arendal					
DOKUMENTASJON		Gnr.	Bnr.	Prosjekt					
ARBEIDSTEGNING		502	92	As.built					
ANBUDSTEGNING		Tegnet av	Sign.	Dato	Tittel				
SØKNADSTEGNING		IH		26.01.26	Situasjonskart				
FORELØPIG		Kontrollert av	Sign.	Målestokk	Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.		
SKISSEPROSJEKT		JES		1:500	16044	A501	-		

Ordre: 88625



Eiendom: 4203-502/92/0 Andel 0
Strømsbuneset 22
4839 Arendal

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 27.03.2026 14:41:

Lvert til kunde

Hei. Det finnes ikke ferdigattest på denne eiendommen. Hilsen Innbyggertorget v/ Ellen



ARENDA KOMMUNE Byggesak (S)

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Dato: 27.01.2023
Vår ref: 17/12256-37
Sakens ref: Alle Sørensen

FERDIGATTEST - 502/92

Tiltakssted: Strømsbuneset 22

Tiltakshaver: Anne Linda Fossen
Søker: Alpha Arkitekter AS

Tiltakstype/-art: Oppføring av tilbygg til bolig

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.600,-. Faktura etterendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 26.01.23.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

Med søknaden fulgte oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillegg foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 48316 ARENDAL
Org.nr.: 940463021

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

10/1-6

Side 2



ARENDA KOMMUNE Byggesak (S)

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Dato: 02.03.2023
Vår ref: 23/7640-7
Sakens ref: Thomas Flaten Opsahl

Kontaktperson

Ferdigattest - 502/92 - Strømsbuneset 22 - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel - Anne Linda Fossen

Tiltakssted: Strømsbuneset 22

Tiltakshaver: Anne Linda Fossen, Strømsbuneset 17, 4839 ARENDAL
Søker: ALPHA ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600,-. Faktura etterendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 27.02.2023.

Nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillegg foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med vennlig hilsen

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 48316 ARENDAL
Org.nr.: 940463021

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

10/1-6

Side 2

For Arendal kommune

Alle Sørensen
Seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Anne Linda Fossen

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Anne Linda Fossen



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Kontaktperson

Dato: 08.02.2023
Vår ref: 23/1640-2
Deres ref:
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl

Tillatelse til tiltak - 502/92 - Strømsbuneset 22 - Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel - Anne Linda Fossen

Tiltakssted: Strømsbuneset 22

Tiltakshaver: Anne Linda Fossen, Strømsbuneset 17, 4839 ARENDAL

Tiltakstype/-art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som omsøkt.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7 000. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene som ønskes bruksendret skal bli soverom og gang med bruksareal på henholdsvis 12,2 m² og 8,0 m².

Det vil bli montert fast trinn på vegg for sikring av rømningsvei. Tiltaket innebærer for øvrig ingen endringer, verken i byggets fasade eller hovedkonstruksjon.

Vi legger til grunn tiltakshavers opplysninger om at tiltaket oppfyller relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4, men presiserer at dette er tiltakshaver sitt ansvar, jf. pbl. § 23-1.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

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

Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Kommunens vurdering

Nabovarsling

Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet. Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles av søker før søknad sendes inn til kommunen, jf. pbl § 21-3 første ledd. Det følger av bestemmelsens annet ledd at nabovarsling kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det er i første omgang opp til tiltakshaver å vurdere om nabovarsel kan unnlates. Kommunen har likevel adgang til å kreve varsling dersom man er uenig i tiltakshavers vurdering, jf. annet ledd, annet punktum. Tiltakshavers begrunnelse på unnlatt nabovarsling er at tiltaket ikke vil berøre naboer. Årsaken er at «Boligen ligger i etablert boligfelt og vil ikke medføre endret bruk av eksisterende enebolig, da tiltaket kun gjelder innvendige omdisponering av egne arealer.» Vi er enige i denne vurderingen og finner derfor ikke grunn til å kreve nabovarsel.

Naturmangfoldloven

Tiltaket vil ikke medføre noen endringer av betydning for naturmangfoldet.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Kittelsbukt-Ormevika» vedtatt 08.06.06. Den er regulert til bevaring, og ligger innenfor delområde W12. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser. Tiltaket kommer ikke i strid med reguleringsplanens bestemmelser eller arealformål.

Det omsøkte tiltaket får imidlertid kortere avstand til sjøen enn 100 meter, og er dermed i behov av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl § 1-8.

Dispensasjonsspørsmålet

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensyn bak er byggeforbudet langs sjøen er å ivareta natur-, kultur- og landskapsinteresser samt friluftinteresser.

Ettersom det her utelukkende er tale om et innvendig tiltak i eksisterende bygning, vil verken natur- eller landskapsinteresser bli berørt i dette tilfellet. Bruksendringen som gir ett ekstra soverom kan riktignok åpne for en noe mer omfattende bruk ved at flere personer enn tidligere kan bo der, men endringen må i dette tilfellet anses minimal.

Heller ikke regionale eller nasjonale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Det samme gjelder lovens formål.

Neste spørsmål er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Ordlyden gir anvisning på en høy terskel, og det er primært areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante.

Det eneste som kan kalles en relevant ulempe i dette tilfellet er muligheten for noe mer omfattende bruk. Avstanden til sjøen, graden av bebyggelse i området og den minimale økningen i bruk gjør imidlertid at ulempen i dette tilfellet må anses tilnærmet ikke-eksisterende.

Det er her tale om en eldre bolig hvor det typisk er mange rom godkjent som tilleggsdel, slik som vaskekjeller, matbod osv. Selv om boligen har relativt stort bruksareal, kan derfor bare en begrenset del av den brukes til mer varig opphold. Når det i dag er et langt større fokus på antall soverom og andre oppholdsrom, vil en bruksendring til nytt soverom og gang gi bedre utnyttelse av boligen sett opp mot dagens behov og standarder.

Når det nærmest er et fullstendig fravær av ulemper, må den forbedrede utnyttelsen av boligen anses som en fordel som er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er følgelig oppfylt, og kommunen «kan» gi dispensasjon. Det foreligger ingen særskilte forhold som tilsier at dispensasjon ikke burde gis. Når fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, finner vi det derfor mest hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.

Det er opplyst i søknaden at byggverket ikke skal plasseres i verken flom- eller skredutsatt område, og videre at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold. Kommunen kjenner ikke til at det foreligger noen særskilte forhold i dette tilfellet.

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.

Uteareal på tomta har en størrelse, utforming og beliggenhet mv. som sikrer forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjør lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:



Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

<https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P>

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Anne Linda Fossen

Med vennlig hilsen



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Kunde: CENTRUM VVS AS Orgnr: 959198861

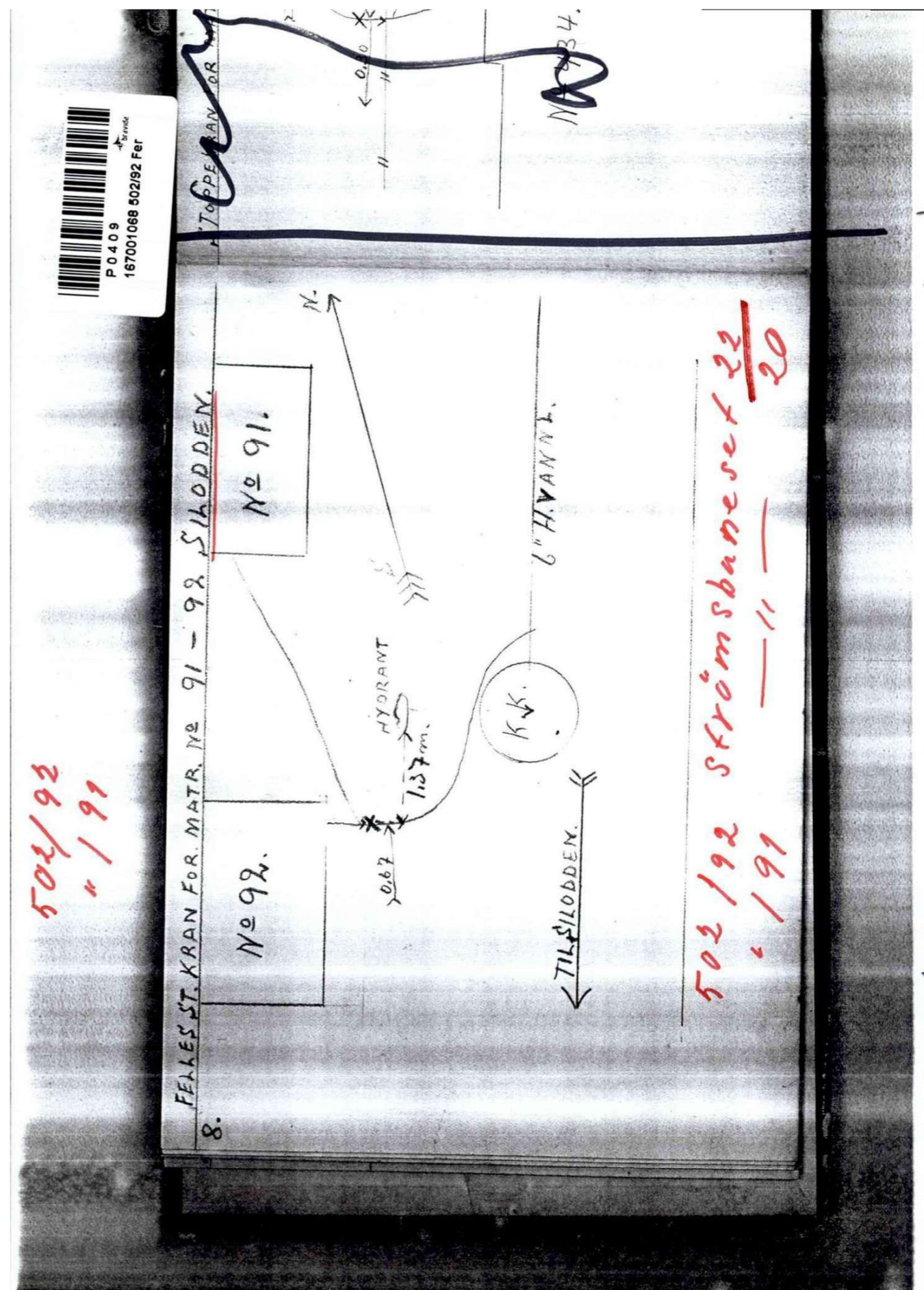
Ferdigmelding

Dato innstallert: 16.12.2013

Målerstand ved innstallasjon: 000000

Plassering: I Kjeller

Tekst / kommentar:



Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	STRØMSBUNESSET
Etableringsdato:	03.11.1879
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregn areal for 502 / 92	713 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		171265	FOSSEN ANNE LINDA		Strømsbuneset 22 4839 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		171265	FOSSEN ANNE LINDA		Strømsbuneset 22 4839 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)						
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6479224	485595		713 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020			
Omnummerering				Omnummerert til:	4203 - 502/92	
				Omnummerert fra:	0906 - 502/92	

27.03.2026 14:38

Side 2 av 11

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			12.03.2015							1833nej		25.03.2015
Jordskifte			2015/1530				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	0906 - 502/87	0			
							Berørt	0906 - 502/62	0			
							Berørt	0906 - 502/90	0			
							Berørt	0906 - 502/91	0			
							Berørt	0906 - 502/92	0			

Adresser										
Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koordinat	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Strømsbuneset		55207		22				Grunnkrets: 5211 Hansnes Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4839 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei
						EUREF89 UTM Sone 32		6479222	485597	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	167 001 068	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	188	Ant. etasjer:	3	Rammetilatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479222 Øst: 485597	Bruksareal totalt:	188	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

27.03.2026 14:38

Side 4 av 11



Matrikkelrapport MAT0001 **Samlet rapport for matrikkelenhet**



For matrikkelenhet:

Kommune: **4203 - ARENDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 27.03.2026 kl. 14:38
 Gårdsnummer: **502** Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal
 Bruksnummer: **92**

27.03.2026 14:38

Side 1 av 11

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter			09.12.2019				Tinglyst		09.12.2019	1833nej		09.12.2019
Sammenslåing			19/15363				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0906 - 502/87	-462,4			
							Mottaker	0906 - 502/92	462,4			
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 502/92				
Omnummerering							Omnummerert fra:	0903 - 2/92				
								Var 903 - 2/92/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			03.11.1879				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
Kart- og delingsforretning							Avgiver	0903 - 2/87	-271			
							Mottaker	0903 - 2/92	271			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			12.07.2024							lienroge		24.10.2024
Jordskifte			24/9730				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	4203 - Mnr mangler	0			
							Berørt	4203 - 502/62	0			
							Berørt	4203 - 502/80	0			
							Berørt	4203 - 502/81	0			
							Berørt	4203 - 502/92	0			
							Berørt	4203 - 502/461	0			

27.03.2026 14:38

Side 3 av 11

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 24 818 748	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	35	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6479247 Øst: 485588	Bruksareal totalt:	35	Avløp:		Bygging avlyst:
Bygningssendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:
Bygningssstatus: Bygging avlyst					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	35	35	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/92

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KNUT FOSSEN		Strømsbuneset 17 4839 ARENDAL

Byggsnr: 167 001 041	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6479230 Øst: 485599	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningssstatus: Bygning revet/brent					18.11.2008
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/92

27.03.2026 14:38

Side 6 av 11

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55207 Strømsbuneset 22	H0101	Bolig	188	1	Kjøkken	0	0	502/92

SEFRAK-minne
«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5211-027	BOLIGHUS, STRØMSBUNESSET, ARENDAL.

Byggsnr: 167 001 068	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr: 1	Bruksareal bolig:	64	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6479231 Øst: 485598	Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			27.01.2023
Bygningssstatus: Ferdigattest					
Energikilder: Elektrisitet					
Oppvarming: Elektrisk					

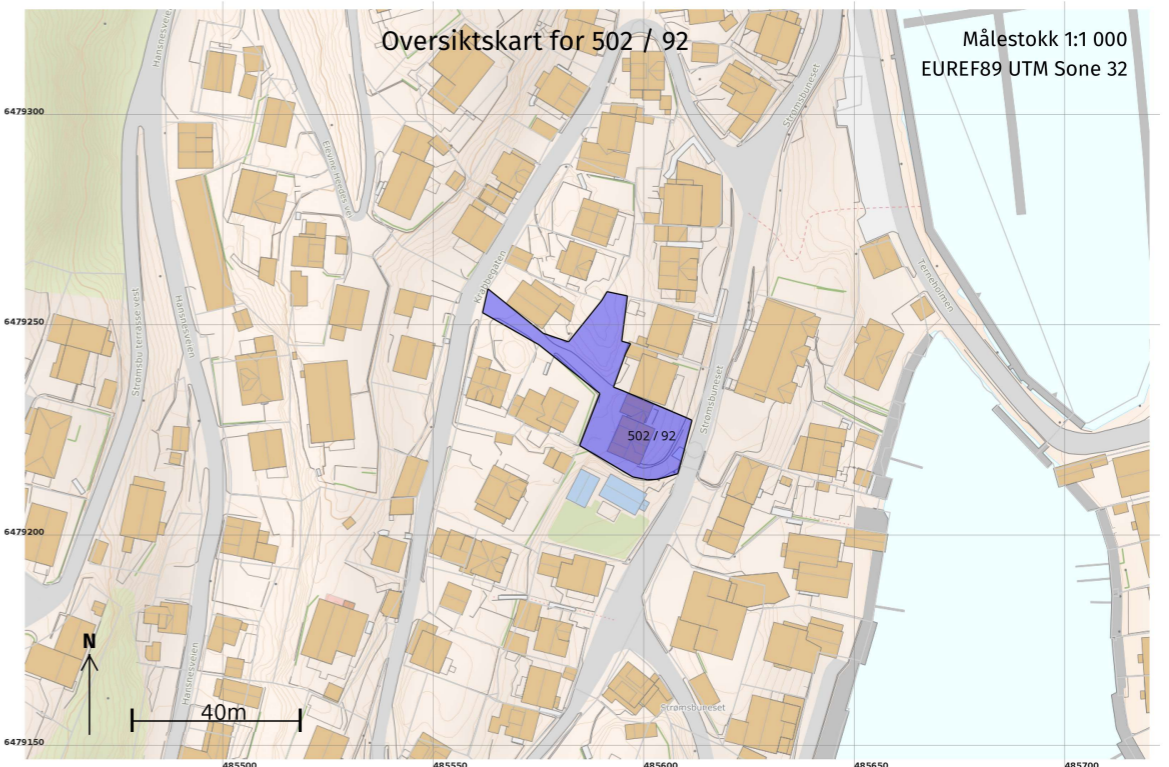
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	23	0	23	0	0	0
K01	0	22	0	22	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55207 Strømsbuneset 22	H0101	Bolig	64	1		0	0	502/92

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	171265	FOSSEN ANNE LINDA		Strømsbuneset 22 4839 ARENDAL

27.03.2026 14:38

Side 5 av 11



27.03.2026 14:38

Side 8 av 11

SEFRAK-minne
«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5211-028	BOD, STRØMSBUNESSET, ARENDAL.

Byggsnr: 300 042 886	Bebyggd areal:	33	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6479231 Øst: 485599	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Bygging avlyst:
Bygningssendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:
Bygningssstatus: Bygging avlyst					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	15	15	0	0	0
H01	0	0	28	28	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/92

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	130235	FOSSEN KNUT		V/ JOFRID FOSSEN STRØMSBUNESSET 17 4839 ARENDAL

27.03.2026 14:38

Side 7 av 11

Areal og koordinater

Areal: 713 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6479224 Øst: 485595

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6479214,03	485600,74	3,52	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6479214,65	485597,27	14,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479222,10	485584,72	13,27	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479234,47	485589,53	18,58	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6479246,09	485575,03	15,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6479253,69	485561,63	5,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6479259,36	485562,96	16,80	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6479248,83	485576,05	6,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6479246,74	485582,03	12,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6479256,61	485589,96	2,42	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6479258,70	485591,18	4,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	6479257,69	485595,99	10,83	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
13	6479246,94	485594,65	2,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

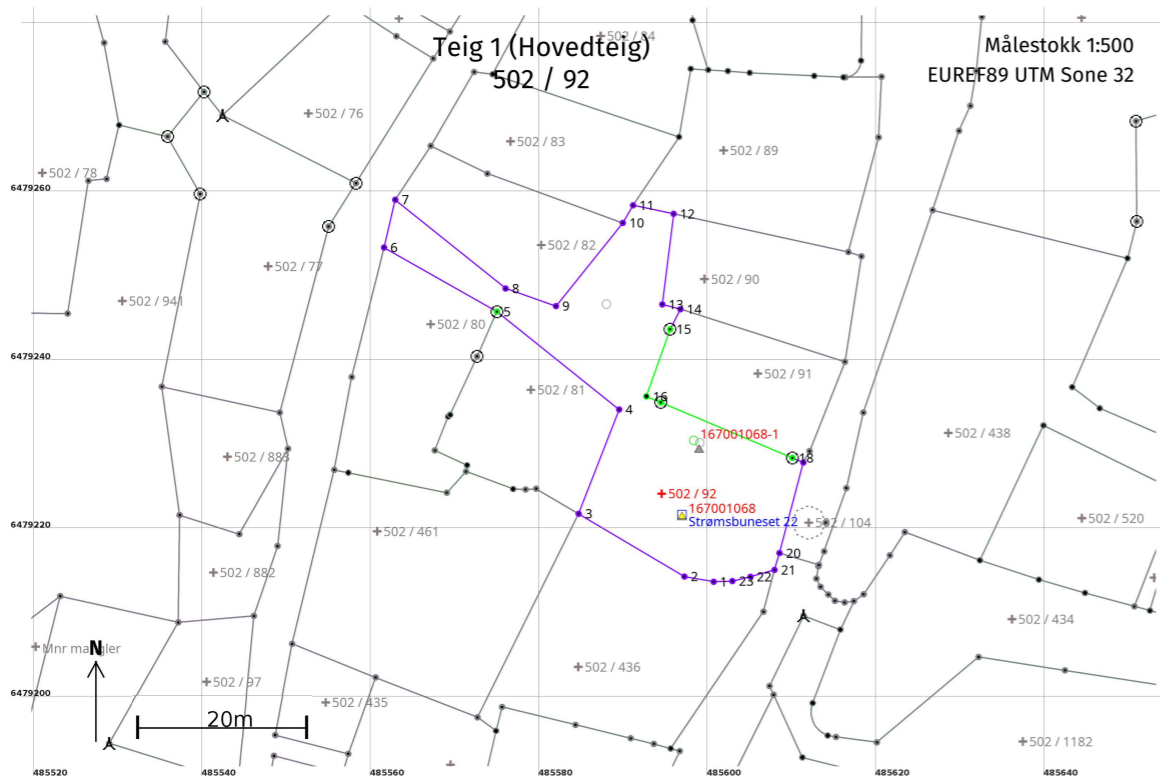
27.03.2026 14:38

Side 10 av 11

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
14	6479246,37	485596,80	2,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
15	6479243,99	485595,57	8,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
16	6479236,02	485592,75	1,86	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	
17	6479235,31	485594,47	16,94	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	8	
18	6479228,73	485610,08	1,41	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	8	
19	6479228,18	485611,38	11,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
20	6479217,44	485608,55	2,09	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
21	6479215,44	485607,96	2,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
22	6479214,62	485605,11	2,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
23	6479214,11	485602,96	2,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

27.03.2026 14:38

Side 11 av 11



27.03.2026 14:38

Side 9 av 11

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STREKNINGEN KITTELSBUKT-ORMEVIKA

Arkivsak: 03/4879, 07/900, 08/8518, 2013/5028
Arkivkode: 1912r7

Vedtatt i Arendal bystyre: 08.06.06, sak 82/06
Tilhørende plankarits utarbeidelsesdato: 18.11.04, sist revidert 24.03.23

Mindre endring av kart vedtatt i Planutvalget: 20.05.2009

Kort beskrivelse: Grøntareal/vegareal til parkering, omdefinering av adkomst til bryggeplasser, samt økning av antall plasser.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 23.09.2013

Kort beskrivelse: Endring av felt F2, og bestemmelsens punkt 4.5.

Mindre endring av kart og bestemmelser, vedtatt i Kommunepalutvalget 20.03.2019, sak 19/29

Kort beskrivelse: Oppruster kommunalt friområde i Ormevika.

Endring av bestemmelser, administrativt vedtak: 29.03.2023, sak 23/367

Kort beskrivelse: Legge til rette for gangtunnel innenfor bestemmelsesområde #1

0. SIKTEMÅL.

Siktemålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- 0.1 Å sikre bevaring og framtidig bruk av bevaringsverdig bebyggelse og fysisk miljø i reguleringsområdet.
- 0.2 Å sikre mulighetene for videre eksistens og utvidelse av næringsområder og småbåthavner.
- 0.3 Å sikre trafikkarerale for kjørende, parkerende, gående og syklende.
- 0.4 Å gi mulighet for utbygging av definerte områder.
- 0.5 Å sikre et minimum av grøntområder og oppholdsarealer i friluft for barn, ungdom og voksne.
- 0.6 Å sikre områder for videreutvikling av kontor- og boligbebyggelse.

1. GENERELT.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål med hjemmel i Plan- og bygningsloven:

1.1 BYGGEOMRÅDER.

- Bolig, A1-A8
- Kontor, B1-B4
- Offentlige bygninger (trafo-stasjon), C1-C2
- Allmenntilgjengelig bebyggelse (reklubblokaler), D1
- Bensinstasjon, E1
- Kombinert bolig / kontor, F1
- Kombinert bolig / offentlig bebyggelse (sjukehjem og omsorgssenter) G1

1.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- Kjøreveg (med gang- og annet sideareal), H1-H3
- Kjørbar gangveg, I1
- Fortau, gang- / sykkelveg, J1-J8
- Parkeringsplasser, K1-K6 og K8-K12 (K2 er erstattet med o_P1 i endring vedtatt 20.03.19)
- Kombinert parkeringsplass og offentlig småbåthavn på land, K7
- Annen veggrunn, L1-L3
- Offentlig småbåthavn, landareal, M1-M5
- Offentlig småbåthavn, sjøareal, N1-N4
- Trafikkområde i sjø, O1-O2

1.4 FRIOMRÅDER.

- Park, P1-P7
- Turveg, Q1
- Leikeplass, R1-R4
- Idrettsanlegg, S1 – erstattet i endring vedtatt 20.03.2019
- Annet friområde, V1-V3

1.6 SPESIALOMRÅDER.

- Antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse, W1-W26
- Antikvarisk bevaringsverdig offentlig bebyggelse (trafo-stasjon), X1
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bebyggelse for bolig og kontor, Y1
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bebyggelse for bolig, forretning, kontor, industri, offentlig og allmenntilgjengelig bebyggelse, Z1
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bolig- og allmenntilgjengelig bebyggelse (barnehage), Æ1
- Miljømessig bevaringsverdig boligbebyggelse, Ø1-Ø10
- Miljømessig bevaringsverdig kombinert bolig-, kontor- og forettningsbebyggelse, Å1-Å3
- Kulturminneområde, a1-a2
- Privat parkering, b1
- Kommunalteknisk anlegg, c1- c3
- Privat småbåthavn, landareal, e1-e3
- Privat småbåthavn, sjøareal, f1-f4

1.7 FELLESONRÅDER.

- Felles avkjørsel, g1-g9
- Felles parkeringsplass, h1
- Felles avkjørsel og parkeringsplass, i1
- Felles leikeareal, j1

3. UTEOMRÅDER PÅ OFFENTLIGE OG PRIVATE AREALER

3.1. GENERELT

Eksisterende historisk og estetisk verdifulle murer, terrasseringer, terrenganlegg, trapper, stengjerder, gate- og vegløp, smau, hevd snarveger, stier m.m., skal ikke fjernes men i størst mulig grad bevares, eventuelt tilbakføres til opprinnelig utforming og istandssettes. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Alle endringer av disse er søknadspliktige.

Ved nyanlegg eller endringer, skal utområdene gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.

Større inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygget areal, når inngrepet vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

3.2. TERRENG OG TERRENGOVERFLATER

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares. Ved nyanlegg skal det velges terrengbelegg som passer historisk og estetisk samtidig med at de er holdbare og enkle å vedlikeholde.

3.3. VEGETASJON

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskæjring, osv. I offentlige grønlanlegg bør det tilstrebtes bruk av planter som har tradisjon fra tidsepokene som den omkringliggende bebyggelsen stammer fra. Spesiell oppmerksomhet bør vies ballastplanter og stedegen vegetasjon.

3.4. GRAVE- OG SPRENGEARBEIDER FOR VEG, VANN, AVLØP, M.M

Ved framføring av nye vegger, ledninger og kabler, som kan ødelegge historisk verdifulle utomhusanlegg ved sprengning, gravning, oppfylling av masser, m.v., skal det nøye vurderes framgangsmaat og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for vegger, osv

3.5. MURER

Eksisterende terrengmurer skal bevares i størst mulig grad. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

Feil! Bokmerke er ikke definert.3.6. FRITTLIGGENDE TRAPPER OG FRITTTÅENDE REKKVERK

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.

Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive, solid fundamentert og fortrinnsvis utført av stein, eller materialer som rådende stillepoke(r) i området tilster, De

skal gis loddrette opptrinn og prosjekteres så de er gode å gå i (for eksempel etter trappeformelen, 2 opptrinn + 1 inntrinn = 63 cm +/- 3 cm).

Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne, i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller et materiale som stilepoken tilsier.

Feil! Bokmerke er ikke definert.3.7. GJERDER OG GJERDEPORTER

Eksisterende, gamle gjerdet, steingjerdet og gjerdeporter skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.

Nye hagegjerdet og porter i bevaringsområdene skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i samsvar med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

3.8. OFFENTLIGE UTEROMSMØBLER

Offentlige uteroms møbler skal velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpassning til bygningsmiljø og omgivelser. Det gjelder lysarmatur, benker, bord, papirkorger, avfallsbeholdere, postkassettaster, oppslagsstaver, ledegjerdet og annet uteromsinventar. Dette innebærer ikke at de trenger være stilkopier eller liknende, men ha god og funksjonell form og materialbruk.

3.9. RENOVASJON, AVFALLSBEHOLDERE, TEKNISKE INSTALLASJONER

Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsippet skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en formmessig sammenheng som er estetisk tilfallende.

Feil! Bokmerke er ikke definert.3.10. TEKNISKE INNRETNINGER, SKILT OG REKLAME

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at det er søkt om tillatelse til tiltak og kommunen har gitt tillatelse. De skal gis en diskret utforming, og ha plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Ved omlegging/nyanlegg skal kabler legges i bakken, så luftkablene over tid blir sanert.

Omfanget av skiltingen skal begrenses til det mest nødvendige. De enkelte skilt skal tilpasses bygningsens arkitektur og gatebildets helhet. Skilting skal ikke helt eller delvis dekke markante arkitektoniske ledd som for eksempel gesimsler, gerikter, pillastre og lignende.

Skilting for forskjellige virksomheter på én og samme bygning skal samordnes så det oppnås en god helhetsvirkning. Skilt skal underordne seg bygningen og må ikke utformes så de får karakter av fasadeledning. Skilt kan likevel gjerne males direkte på ytterkledning. Bygningens fasade skal kunne oppfattes som en konstruktiv helhet.

Offentlige skilt og gatenavnskilt skal formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpassning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt. Trafikkskilt dimensjoner og festerendringer skal tilpasses bygningsmiljøet.

3.11. UTVENDIG BELYSNING AV BYGNINGER, GATER OG UTEROM

Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan velges da de kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

3.12. OFFENTLIGE OG ALLMINNELIG BRUKTE TRAFIKKOMRÅDER

Historiske offentlige eller allminnelig brukte gateløp, gangstier, trappeløp, snarveger, plasser, m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

3.13. BILBRUK

Mest mulig av gamle, historiske gate- og vegløp, terrengformasjoner, vegetasjon, murer, osv., skal tas vare på i planområdet, da disse har betydning for områdernes egenart, miljø og identitet. I bevaringsområdene kan grunneiere nektes lov til å parkere eller bygge garasje på egen eiendom hvis viktige kulturminner da vil gå tapt. Ved søknad skal søkers fordel med å få bliatkomst vites opp mot eventuelle ødeleggelser av verdifullt fysisk miljø. For eksisterende bebyggelse i bevaringsområdene kan det fritas fra de kommunale parkeringsvedtektene for de enkelte eiendommene.

3.14. BRYGGER OG STRANDLINJE

Gamle brygger, fortøyningsbollet og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal i hovedregelen bevares.

I bevaringsområdene skal det ikke fjellsprennes i strandsonen, verken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.

Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørt murt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger med kraftige materialdimensjoner. Fundamenteringen av trebryggene skal være reversibel, så den lett kan fjernes med uten annet enn minimale spor når bryggene ikke lenger er i bruk. Akutuelle metoder kan være bolter i et fåtall borehull, eller nedslåtte trepeler. Det skal ikke etableres større, moderne, utstikkende flytebrygger dersom dette er uheldig for den estetiske miljøopplevelsen.

4. BYGGEOMRÅDER.

4.1 BOLLIGER, A1-A6.

I boligområdene A2, A3 og A6 kan det skje en viss fortetting ved å bygge nye boliger, men preget av småhusbebyggelse skal opprettholdes. I spesielle tilfeller kan bygninger med inntil 4 mindre leiligheter tillates, men normalt skal bygningene ha én eller to leiligheter. I forhold til bygningshøyder, avstander, uteoppholdsarealer m.m., skal de generelle reglene i lover, vedtekter og denne plans bestemmelser følges.

På A4 kan det oppføres ca. 25 boliger i blokk-/terrasseblokkbebyggelse med høy grad av utnyttning. Før området bebygges, må det utarbeides og vedtas egen bebyggelsesplan. På bebyggelsesplanen skal det bl.a. avsettes områder med leik som reguleringsformål med 50 kvm pr. leilighet. For å oppnå tilfredsstillende utsiktsforhold fra grøntområdet Fantetoppen og unngå silhouett-virkning av bebyggelsen mot denne, er største tillatte (møne-) høyde på bebyggelsen

For B3 er største tillatte høyde 13 m.o.h., bortsett fra arealet i sonen 3 meter sør-vest for grense mellom gm.:502,bnr.:19 og gm.:502,bnr.:18, hvor maksimal tillatt høyde er 9 m.o.h. og bortsett fra arealet i sonen mellom 3 og 5 meter fra samme grense, hvor maksimal tillatt høyde er 11 meter.

For B4 er største tillatte høyde 13 m.o.h.

4.3 ALLMENNUTTYTTIG BEBYGGELSE (rokkublokaler), D1

Bebyggelsens samla grunnflate må ikke overstige 500 m². For ny bebyggelse bygd etter november 2006 gjelder den generelle byggegrense på 4 meter fra eiendoms grense, etter plan- og bygningstovens § 70. Største tillatte bygningshøyde for D1 er 9,5 m.o.h.

4.4 BENSINSTASJON, E1.

Området skal inneholde bensinstasjon med kiosksalg og bilverksted. Ved byggegrense mot nord er største tillatte mønehøyde 33 m.o.h. og gesimshøyde 29 m.o.h. Mot sørlige byggegrense synker disse til 25 m.o.h. og 21 m.o.h. Mindre oppbygg til heis, pipe, ventilasjon osv., kan være høyere.

4.5 KOMBINERT BOLIG / KONTOR, F1 – F4.

Områdene kan bebygges med boliger, kontorer, eller kombinasjon av disse.

Før det tillates noen form for utbygging av F3 og F4, skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan som foruten F3 og F4 også viser F2, K10, M5, delene av kjørevegen H2 mellom dem, og eventuelle tilsløtende arealer som ansees viktig for planen. Bebyggelsesplanen skal inneholde krav til maksimale bygningshøyder (dersom de avviker fra denne plans høydekrav), grad av utnyttning, eventuelle byggegrenser, bygningers utforming, krav til antall parkeringsplasser og lekeplasser (dersom det vises boliger). Vegetasjoner kan vises lagt om dersom de ikke gir et dårligere tilbud til kjørende og gående enn i dag. Det kan vises endringer i dagens interne arealbruk for øvrig.

Største tillatte bygningshøyde for F1, F3 og F4 er 11,5 meter over havet.

For F2 er generell maks tillatt gesimskote +12,5 m.o.h. Mindre deler av bebyggelsen kan ha gesimskote inntil + 15,5 m.o.h. Grad av utnyttning fastsettes til %-BYA = 75. Parkering min. 1 plass pr 50 m2 BRA på egen eller dokumentert leiet tomt.

4.6 KOMBINERT BOLIG / OFFENTLIG BEBYGGELSE (SUKHEHEM OG OMSORGSENTER), G1

Området kan benyttes til boliger i konsentrert bebyggelse, kombinert med omsorgsenter/sjukehjem med tilhørende anlegg.

Bygningene må plasseres innfor de viste byggegrensene. Mønehøyden må ikke overstige cote 25,5 m.o.h. i den nordre delen av området og 21,0 m.o.h. i den søndre. Mindre påbygg som trappe- og heishus, pipe, ventilasjonsanlegg-bygg m.v., kan være 0,80 meter høyere. Delingen mellom nordre og søndre del er vist med stipla linje på kartet.

Bebyggelsen må utformes og plasseres slik at det skapes funksjonelle utomhusområder. Den ubebygde delen av området skal opparbeides og tilrettelegges for felles bruk.

Forsøttingsmurer må oppføres i naturstein eller kles med naturstein.

3.11.

50 m.o.h. langs vestre byggegrense på område A4, og synkende til 45 m.o.h. langs østre.

Mindre oppbygg til heis, pipe, ventilasjon osv., kan være høyere.

Hver leilighet skal ha minst 6 kvm stort, tilfredsstillende, privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong.

All parkering for boligene i området skal skje i fjellanlegget med innkjøring fra Strømsbu terrasse.

Hver leilighet skal ha minst 2 garasjeplasser på minst 3 x 6 meter og manøvreringsareal med minst 8 meters bredde bak. Ferdigattest til disse må være utstedt før eller samtidig med ferdigattest for tilhørende boliger.

Nordvest i området skal det anlegges en brukbar gangsti fra Fantetoppen og ned til Hansesvegen. Den skal i sin helhet være åpen for allmenheten og kan legges med annen trasé enn vist på plankartet. Det skal ikke utstedes ferdigattest for noen form for bebyggelse på A4 før rundkjøringen på Vestervegen er ferdigstilt.

A5 kan bygges med lav boligblokk med mønehøyde under 34 m.o.h. og gesimshøyde under 30 m.o.h. Hver leilighet skal ha tilfredsstillende og minst 6 kvm stort privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong, og minst 2 parkeringsplasser / garasjeplasser, med tilfredsstillende manøvreringsareal, på egen eiendom. Det skal bygges på en måte som ivaretar de anbefalte grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinjer og eventuelt annet lovverk. Garasjer kan overskride byggegrensene.

På A7 kan det oppføres ca 15 boliger i blokk-/terrasseblokkbebyggelse med høy grad av utnyttning. For området bebygges, må det utarbeides og vedtas egen bebyggelsesplan. På bebyggelsesplanen skal det bl.a. avsettes områder med leik som reguleringsformål med 50 kvm pr. leilighet.

Hver leilighet skal ha minst 6 kvm stort, tilfredsstillende, privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong.

Hver leilighet skal ha minst 2 garasjeplasser på minst 3 x 6 meter og manøvreringsareal med minst 8 meters bredde bak. Ferdigattest til disse må være utstedt før eller samtidig med ferdigattest for tilhørende boliger.

For bebyggelsen i områdene tillates følgende maksimalhøyder:

For B1 er største tillatte høyde 15 m.o.h. Mindre deler av bebyggelsen, inneholdende nødvendige heis- og ventilasjonspåbygg, kan tillates høyere. Det skal ved behandling av byggesøknad stilles strenge kvalitetskrav til arkitektonisk utforming av disse. Ved søknad om tillatelse til tiltak for B1 skal det leveres inn situasjonsplan i 1:500 eller mer detaljert, for hele området og nødvendige deler av tilstøtende områder. Situasjonsplanen skal i detalj vise ønska arealbruk og forholdet til vegføringer og strandlinje. Det skal være anledning til å forbinde områdene B1 og B2 med bebyggelse, men fri høyde fra vegbanen skal da være minimum 3,5 meter.

For B2: største tillatte høyder er 17,5 m.o.h. nord for Kittelsbukta 46, 15 m.o.h. sør for Kittelsbukta 46. Bebyggelsen skal ikke stenge utsikten til sjøen fra 1. etasje i bebyggelsen i med ppl. Avtalar må da gjøres med de grunneiere som berøres av dette.

Som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering m/høydeangivelse, akkomst og parkering, gangarealer, forstøttningsmurer og annen opparbeiding av området.

Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bebyggelsens behov, enten på området F1, eller på b1. Kommunen kan stille krav til antall parkeringsplasser ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak.

Det er ikke tillatt å plassere bygninger eller andre faste konstruksjoner, og heller ikke opparbeide/anlegge parkeringsplasser, innafør de viste byggegrensene mot veg.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, H, I, J, K, L, M, N, O.

Ved tiltak i trafikkområdene, skal det tas hensyn til antikvariske og historiske verdier som knytter seg til arealene.

Innafor arealene i områdene som er regulert til kjøreveg, H1 – H3, kan det anlegges fortau og annet sideareal.

Gang-/sykkelveg J5 skal være stengt for gjennomkjøring.

Boligeiendommer som grenser inn til K4 har akkomst gjennom K4 til Krabbegata, H1. Det skal ikke parkeres på måter som hindrer disse akkomstene.

Området K7 er primært en parkeringsplass, som i vintersesongen kan brukes til båtoppslagsplass. Kommunen har anledning til å sette bort driften av arealet til andre, fortrinnsvis til en velforening, båtforening eller liknende i området. Det skal da skrives tidsbestemt kontrakt hvor det blant annet redogjøres for ansvarsforhold med hensyn til forurensning, ryddighet, farer, osv.

Område K12 opparbeides til offentlig parkeringsplass. Parkeringsplassen skal ha asfaldedekke og gatebelysning. Sidearealer og nabatter skal tilsås/beplantes. Detaljplan skal være godkjent av kommunen før opparbeiding.

Stien gjennom område K12 skal opprettholdes/utbedres.

I områdene for offentlige småbåthavner, M1-M5 og N1-N4, tillates båtfesteplasser for småbåter og manøvreringsområder for dette i henhold til formålsgrensene.

Båthus (bågarasjer) tillates satt opp i sjøarealene, der båtfesteplassene normalt ville ha ligget. De skal i form, størrelse, takvinkel og materialvalg tilpasse seg planområdets bevaringsverdige bebyggelse og den tradisjonelle utførelse av denne type bygning.

I frisksoneene skal det være fri sikt 0,5 meter og høyere over tilstøtende vegers planum.

6. FROMRÅDER, P, Q, R, S, T, U, V.

På friområdene kan det bare etableres installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Utstyret skal godkjennes av den etat i kommunen som har ansvar for dette.

Båtopplog og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

For parkområder (P1-P7) og annet friområde (V1-V3) gjelder bestemmelsene om utomhusarealer i punkt 3.1 til og med 3.11 så langt de passer.

I område R1 skal det etableres leikeplass som skal inneholde sandkasse og bord/benker. Det skal også tilrettelegges for ballspill. Detaljplan skal være godkjent av kommunen før plassen opparbeides.

I området kan det oppføres bygninger eller installasjoner som har tilknytning til reguleringsformålet.

På leikeplass R2 tillates oppført lagerstur med BRA 25 kvm, benker, plating, trapper og beplanning tilpassa eksisterende høydeforhold.

På leikeplass R3 kan det drives barnepark/korridsbamøhage i eksisterende, eldre bygninger. Utenom dennes åpningstid skal leikeplassen være åpen for allmennheten. Bygningene kan da sekundært brukes til ungdomsaktiviteter og som bydelshus for befolkningen i området. Det tillates ikke tilbygg eller påbygg av bygningene, eller oppsetting av nye bygninger.

På område R4 kan det etableres leikeplass med for eksempel sandkasse, bord/benker, osv. Det skal tas hensyn til eventuelle gjenverende kulturminner i området, bl. a. ballastplanter.

7. SPESIALOMRÅDER, MÅLSETNING FOR BEVARINGSOMRÅDENE

Hensikten med reguleringsformåla er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjæmmende og er i konflikt med planens målsetning, er ikke tillatt.

Bevaringsverdig bebyggelse er på plankartet markert med raster og tjukk strek rundt.

8. SPESIALOMRÅDER, BEBYGGELSEN I DE ANTIKVARISKE BEVARINGS-OMRÅDENE W, X, Y, Z, Æ OG KULTURMINNEOMRÅDE a1.

8.1. INFORMASJON OM SØKNADSPLIKT, SØKNADSMATERIALE M.M.

Det gjøres oppmerksom på at etter plan- og bygningslovens § 93, første ledd, b, er enhver fasadeendring i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak og at de unntak fra søknadsplikten som står beskrevet i saksbehandlingsforskriften (SAK) §5.2.a, ikke gjelder for fasadeendringer på bebyggelse i områder regulert til spesialområder for bevaring etter plan- og bygningslovens § 25, første ledd, nr. 6, altså for områdene W, X, Y, Z, Æ og a1, hvor alle fasadeendringer, inkludert utskiftninger av vinduer, dører, panel, belistning, takbelegg osv. er søknadspliktige.

Utskiftninger av fasadedetaljer som ikke har antikvarisk verdi, er derimot ikke søknadspliktige, spesielt dersom de tilbakeføres til et dokumentert, tidligere utseende. Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold.

Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de Bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadedetninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

8.5.1. Tak, takbelegg, pipeer, takrenner

Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske sallaik med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med enkeltkrum rød vingetakstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer, tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt betongtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulltak med takpappbelegg eller bølgeblikk og takvinkel ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes med vindskjær ved gavlene og over disse: vannbord av tre, standard monepanner eller ovennente tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

Der arker, takkvrister og lignende kan tillates, skal de ikke dominere takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvrister kan slette metallplater benyttes.

Skonsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper, skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nerområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås.

Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

8.5.2 Yttervegger

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må uskiftes, skal disse **høytes** på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørforming forøvrig. Dersom det ikke er utrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.

Fiering av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beisess eller liknende.

Tegbygninger som opprinnelig har vært uten puss, skal ikke pusses eller males. Er puss brukt, kan tegbygninger males. Dersom ikke bruk av annet materiale kan dokumenteres historisk, skal det alltid brukes kalkmørtel til puss.

betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

8.2. RIVING OG VEDLIKEHOLD

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. For rivingsstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av om det er behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

8.3. GJENOPPBYGGING ETTER BRANN OG ANNEN OMFATTENDE SKADE

Bygninger som tillates revet på grunn av brann eller annen totalskade, skal gjenoppbygges på samme sted som den ødelagte, med samme kotehøyde på golv, gesims- og mønehøyde, samme takvinkel og møneretning(er) som den opprinnelige bygning og utformes med et eksterior som er en nøyaktig kopi av det ødelagte. Dette gjelder bygningens støtte, proporsjoner, takvinkel, utvendige materialer osv.

Der den skadde eller brente bygningen var gjort miljøfremmed ved nybygging eller ombygging, bør bygningen om mulig tilbakeføres til et tidligere antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig utseende, hvis det finnes dokumentasjon for dette, eller få en utforming med korrekt lokalt stilhistorisk utseende.

For bevaringsverdige ruiner, skal det vurderes i hvert enkelt tilfelle og avklares i forhandskonferanse hvorvidt bevaringsverdien knytter seg til ruinen som den er, til en spesiell beliggenhet, eller om den kan inngå som et element i et nybygg.

8.4. TILBYGG, PÅBYGG, OMBYGGING

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpassning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særprege og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

8.5. UTBEDRING OG REPARASJON AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Ved reparasjon og annen istandsetting, må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Synlige grunnmur av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmur med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedefen naturstein.

8.5.3. Vinduer, dører og porter

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utdørlende rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilvinduer.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige værrammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengstene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.

Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Flerlagsglass med forsegling ("isoleringsglass") tillates ikke i ytre ramme. Der ytre ramme har glass inndelt med sprusser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.

Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode-bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør høyer hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende beleg. Gamle glass med grønn- og blåsjattering er unntatt. Det kan også tillates glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende).

Nye butikkvinduer, og tilbakeføring av eksisterende, skal utformes i samsvar med den stilperiode bygningen høyer hjemme i. Karmer og rammer skal utføres i tre med dekkende malerbehandling og kan ha profilering hvis det finnes dokumentasjon for dette. Eventuelle sprusser skal være ekte og gjennomgående. Forøvrig gjelder de generelle bestemmelsene over for alle typer vinduer.

Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledd labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen høyer hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledd med belisning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

8.5.4 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilperiodene før sveitserstilen). For bygninger i sveitserstil eller senere stilperioder kan nevnte tillates dersom de gis utforming, størrelse og utseende helt i samsvar med stilepokenes krav. Blant annet innebærer dette at de skal utføres så enkle og lite ruvende som mulig, og ha god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

8.5.5 Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilliser.

helhetlig resultat bør imidlertid prinsippene i bestemmelsenes punkter 8.4 til og med 8.8 så langt det er mulig følges ved utbedring, tilbygg, påbygg og nybygg.

Plassering og utforming av nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg og ombygginger skal i størrelse, grad av utnyttning, og arkitektonisk utforming samsvare med og tilpasses den øvrige bebyggelsen i området generelt og den antikvarisk vernetverdige bebyggelsen i naboområdene spesielt.

10. ØVRIGE SPESIALOMRÅDER.

10.1 KULTURMINNEOMRÅDE, a1 – a2..

For bebyggelsen og uteområdet på a1, gjelder alle bestemmelsene for antikvarisk bevaringsverdig bebyggelse, punktene 2, 3, 7 og 8, med underpunkter. Bygningene og hage-/park-arealene skal betraktes som en kulturhistorisk enhet. Det tillates bare nybygg som ikke kommer i konflikt med nåværende eller tidligere hage- og parkområde.

Det tillates ikke bebyggelse på a2. Hensikten med området er vern og bevaring av gamle fornyingsbolter, steintipp for utskjiping av kvarts og ballastplanter. I tillegg til de som allerede vokser her, kan det sås og plantes ballastplanter som vokser andre steder i planområdet. Bortsett fra å skaffe vekstvikår for disse plantene på en enkel måte, skal området ikke opparbeides. Byggtørnen har ansvaret for området.

10.2 PRIVAT PARKERING, b.

Areal b1 benyttes til parkeringsplass i tilknytning til bebyggelsen i område G1. Garasjer eller parkeringsbygg i to plan kan oppføres på arealet. Det skal søkes tillatelse til tiltak på vanlig måte.

Plassen skal asfalteres og ha belysning. Sidearealer og skråninger skal tilsås/beplantes.

10.3 KOMMUNAL/TEKNISK ANLEGG, c.

c1-c3 skal nyttes til kommunalteknisk bygning.

10.4 PRIVAT SMÅBÅTHAVN, e og f.

I områdene tillates båtfesteplasser for småbåter og manøvreringsområder for disse i henhold til formålsgransene.

Båthus (båtgarasjer) tillates satt opp i sjøarealene, der båtfesteplassene normalt ville ha ligget. De skal i form, størrelse, takvinkel og materialvalg tilpasse seg planområdets verneverdige bebyggelse og den tradisjonelle utførelse av denne type bygninger.

§ 11 OFFENTLIG FRIDOMRÅDE

11.02 Området er regulert til følgende arealformål jf plan- og bygningsloven av 2008, § 12-5 og -6:

Behyggelse og anlegg

- Nær miljøsonelegg, o_N1

I hovedregelen skal rekkverk og handlistier utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilliser, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldele skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

8.6. TILBYGG OG PÅBYGG TIL BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, skal tilpasses bygningens arkitektur og bygningstiljøets størrelse og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer skal være kopier av de eksisterende, eller underordnede seg disse.

Nye skorsteinspiper bør oppføres av murstein over tak. De kan pusses eller være uten behandling, men tillates ikke beslutt med heldekkende metallplater.

For øvrig gjelder bestemmelsenes punkter fra 8.1. til og med 8.5.5, så langt de passer.

8.7 NY BEBYGGELSE I BEVARINGSOMRÅDER

Der det kan tillates ny bebyggelse, skal den i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller kan den utformes i konstruktiv kontrast til den. Det settes da spesielt store krav til arkitektonisk kvalitet.

Bygningskropper med stor bredde tillates ikke på grunn av at takflatene vil virke store og ruvende.

Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har andre takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå tillates ikke. Dersom plane uteoppholdsarealer ønskes, skal de for nybygg legges på bakken.

Nye uthus og gårstjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

8.8 ANNEN BEBYGGELSE I BEVARINGSOMRÅDER

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved større ombygginger er det en fordel om bygninger som opprinnelig er gamle, for eksempel tømmerhus, men som på grunn av større endringer ikke er klassifisert som bevaringsverdige, får tilbake sitt gamle utseende eller større deler av dette.

8.9. SPESIELLE UTOMHUSFORHOLD

Det tillates ikke gjort noen form for terrengbehandling eller bebyggelse av fjellknatten i W12, da dette kan forringe dens verdi som historisk miljøfaktor.

9. SPESIALOMRÅDER, BEBYGGELSE I DE MILJØMESSIGE BEVARINGS-OMRÅDENE Ø OG Å.

I disse områdene kan riving av eksisterende bygninger vurderes tillatt etter søking. Det stilles heller ikke så strenge krav til utforming m.m. som i de antikvariske bevaringsområdene. For å få et god

- Andre idrettsanlegg - ballbinge, o_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, o_del av H1, o_K1
- Parkeringsplasser, o_P1 - o_P3

Grønsstruktur

- Turdrag, o_T1
- Fridområde, o_F2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

- Frituftsområde i sjø og vassdrag, o_F1
- B. Infrastruktursone (Pbl § 11-8, ledd nr B)
- Krav vedtørende infrastruktur – tilgjengelig kjøreareal, H410_1

§ 12 BEBYGGELSE OG ANLEGG

12.01 o_N1 er regulert til nærmiljøanlegg. O_N1 tillates opparbeidet og møblert med div. lekeapparater, og evt. en mindre bygning med BYA inntil 10 m², og egenhøyde ikke mer enn 4 meter over plassens planeringsnivå. (men ikke i området for hensynssone H410)

12.02 o_L1 er regulert til offentlig område for andre idrettsanlegg – ballbinge (13*20 meter). Ballbingen skal gjerdes inne.

§ 13 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

13.01 o_del av H1 og o_K1 er regulert til offentlige områder for kjøreveg.

13.02 o_P1 – o_P3 er regulert til offentlige områder for parkeringsplasser. o_P2 skal være forbeholdt sykkelparkeringsplasser.

§ 14 GRØNSSTRUKTUR

14.01 o_T1 er regulert til offentlig område for turdrag – benvei/kyststi.

14.02 o_F2 kan opparbeides til møteplass. Det tillates fast dekke og fast møblering, men ikke bygninger.

§ 15 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

15.02 o_F1 er regulert til offentlig frituftsområde i sjø og vassdrag. Småbåtanlegg tillates ikke.

§ 16 HENSYNSONER

16.01 H410_1 er regulert til sone for krav vedrørende infrastruktur – tilgjengelig kjøreareal. Sonen skal møbleres slik at det skal kunne kjøres/manøvreres med personbil og stor tilhenger i forbindelse med arrangementer som foregår innenfor felt D1.
Innenfor sonen tillates ikke faste installasjoner, bygde tiltak, eller fast møblering. Kantstein eller nivåforskjeller tillates heller ikke.

§ 17 BESTEMMELSESMÅLE #1

Innenfor bestemmelsesområde # 1 tillates etablert gangtunnel i fjell. Portaler ved påhugg i fjell skal tilpasses omliggende arkitektur.

Arendal 28.03.07
Ole I. Bording (sign.)
Seniorarkitekt, Arendal kommune



**ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	502	Bnr.:	92	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Strømsbuneset 22, 4839 Arendal					Dato:	26.02.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Angitt hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

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 ivarettatt: 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:
1912r7	Kittelsbukta - Ormevika <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	08.06.2006

Formål:

Boligbebyggelse
Bevaringsområde 661; bevaring av bygninger
Felles avkjørsel
Kjørevei
Bod registrert i Sefrak.

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

--

22/12-1960.

Dagbok nr. 37431960.
Nedenes SorenskriverembedeErklæring.

I forbindelse med den av Arendal kommune nyanlagte vei fra Strømsbuneset til Terneholmen og utvidelse av den gamle vei gjennom Strømsbuneset avstår og overdrar herved overrettssakfører Tore Herlofson, født 4/9 1905 som eier av matr.nr. 62 og 87 Strømsbu krets i Arendal til

Arendal kommune

strandstrekningen med tilhørende rettigheter av de nevnte eiendommer og med bakenforliggende fjellskråning mellom strandbredden og den gamle vei gjennom Strømsbuneset. Strandstrekningen med tilhørende fjellskråning, som ifølge oppmåling foretatt av Ingeniørvesenet i Arendal har en lengde langs vannet på 23,5 m. hvorav 9 m. er utgått fra matr.nr. 62 Strømsbu og 14,5 m. fra matr.nr. 87 Strømsbu, grenser i syd mot kommunens eiendom matr.nr. 103 og i nord mot brygge- og strandrett under matr.nr. 64, Strømsbu krets slik som denne rettighet er beskrevet i festeseddel dat. 23. desbr. 1871, tgl. 2. mai 1872.

Overdragelsen skjer på de vilkår som er fastsatt i overenskomst av 3. mai 1960 og ekspropriasjonsskjønn avhjemlet 26. novbr. 1960 av Arendal byrett i sak nr. 27/1960 B.

Den ved ekspropriasjonsskjønnet fastsatte erstatning kr. 4.550,- - firetusenfemhundreogfemti - kroner er betalt.

Arendal, 16. desember 1960.

Tore Herlofson

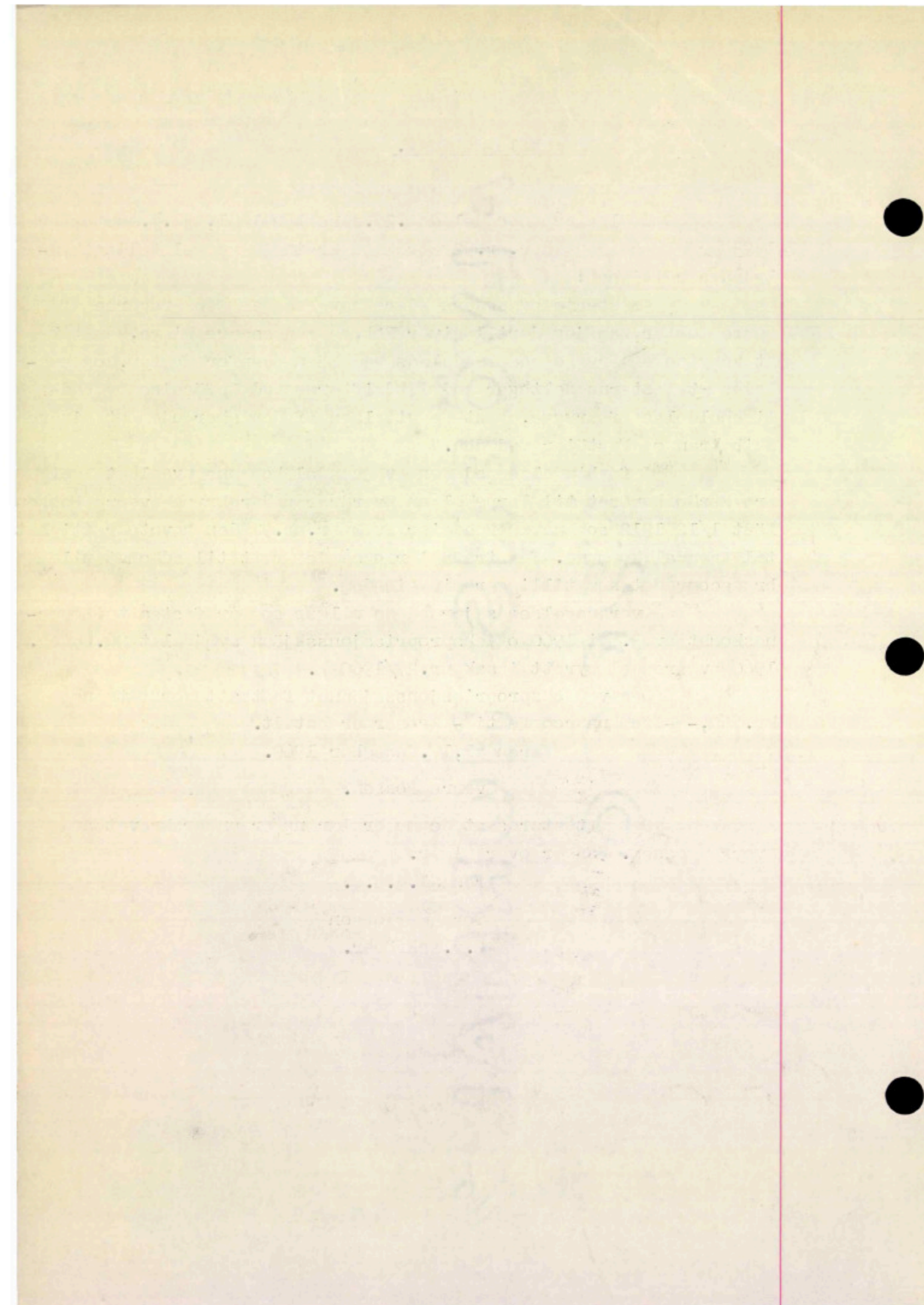
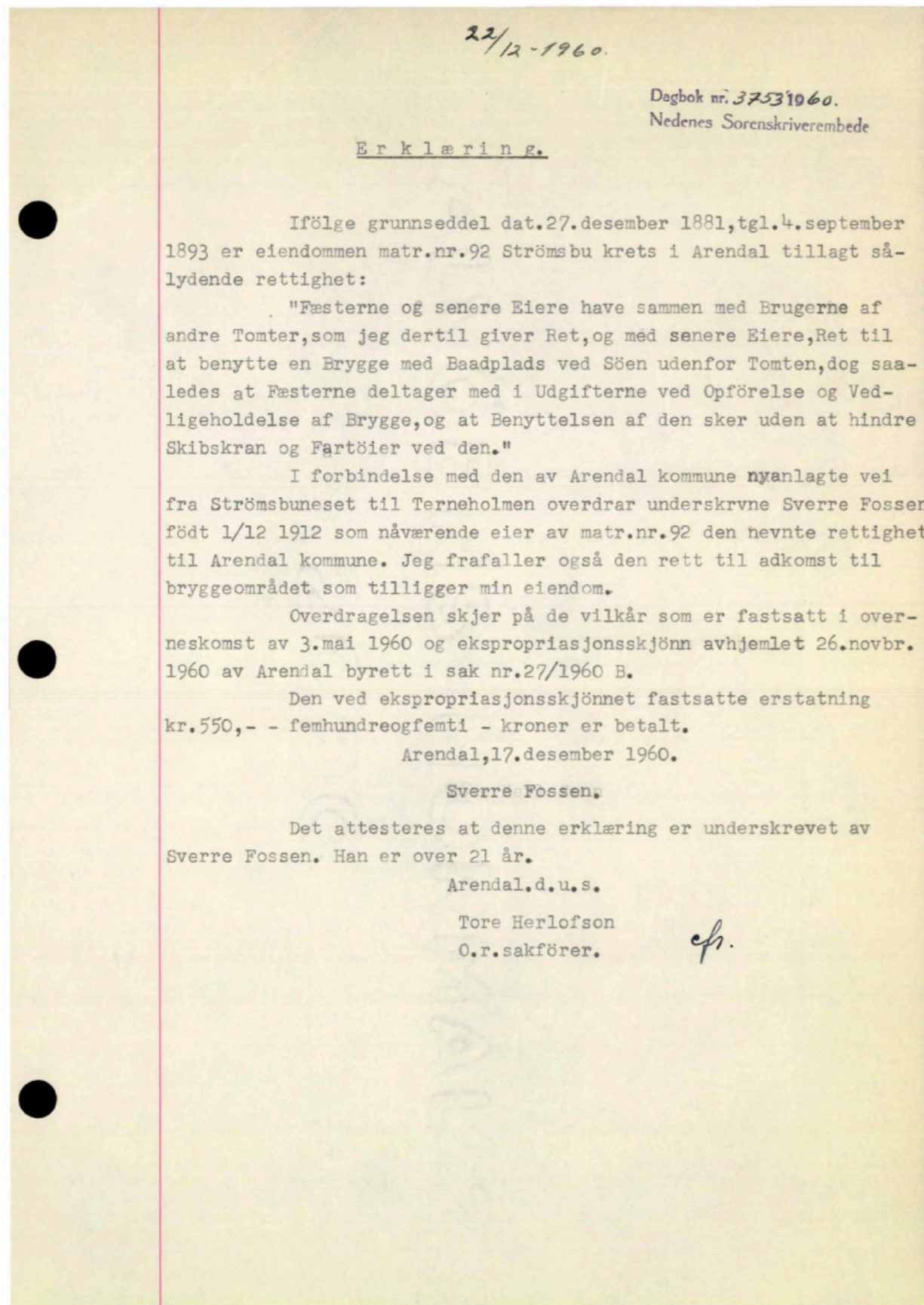
Det attesteres at denne erklæring er underskrevet av overrettssakfører Tore Herlofson. Han er over 21 år.

Arendal, d. u. s.

Karla Olsen

Olga Wahlberg

efr.





Doknr: 399828 Tinglyst: 07.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utskrift av

Rettsbok

for

Aust-Agder jordskifterett

Sak nr. 0900-2015-0003

STRØMSBU

Gnr. 502 i Arendal

Sluttet 12.03.2015

Forkynt 19.03.2015

Retur til: **Aust-Agder jordskifterett, Fylkeshuset**
Postboks 788 Stoa 4809 Arendal

Bedriftsnr: **974 702 703**

**RETTSBOK**

Domstol: Aust-Agder jordskifterett
Møtedag: 11.03.2015
Sted: Fylkeshuset i Arendal
Sak nr.: 0900-2015-0003 Strømsbu

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Torbjørn Mykland, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd

Overingeniør Kenneth Stubstad fra jordskifteretten deltok.

Saken er krevd av: Knut Fossen

Til behandling: Fremming og behandling av saken

Parter: Eier av gnr. 502/91, Evy Margot Nilsen.
Eier av gnr. 502/92, Anne Linda Fossen.
Eier av gnr. 502/92, Knut Fossen.

Eiendommene ligger i Arendal kommune

Til stede: Evy M. Nilsen
Anne Linda Fossen

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen kjente til forhold som tilsier at jordskiftedommeren er inhabil.

Framlagte dokument:

1. Krav om sak, mottatt i jordskifteretten 29/1-2015.
 - 1.1 Kart m beskrivelse over matr. nr. 92 Strømsbunæs av 13/7-1912.
 - 1.2 Kopi av grunnbok for gnr. 2/91.
 - 1.3 Kopi gammel skisse der det er merka hvor bolter må settes ned. Forstørret kopi gammel kartskisse.
 - 1.4 Kopi av beskrivelse, konduktørforretning matr. nr. 92, 2/7-1912.
 - 1.5 Forstørret kop gammel kartskisse med markeringer fra rekvirent. Kopi av konduktørforretning av 8/7-1908 matr. nr. 216, Strømsbu
 - 1.6 Kopi av kart matr, nr. 92 Strømsbunæs – gnr. 502/92 – av 13/7-1912.

- 1.7 Kopi av kart matr. nr 92 – med påtegninger.
- 1.8 Kopi av kart og beskrivelse for matr. nr. 92 Strømsbunæs.
- 1.9 Kopi av situasjonskart aktuelt område.
- 1.10 Kopi utskrift matrikkel for gnr 502/87.
- 2 Innkalling til dagens rettsmøte av 29/1-2015.
- 3 Brev av 16/2-2015 med opplysninger og vedlegg fra Anne Linda Fossen.
- 4 Brev av 16/2-2015 fra Evy Nilsen vedlagt kopi av dokument om kartforretning.
- 5 Rettsforlik inngått mellom partene den 11/3-2014.

Saken dreier seg om uklar grense mellom gnr. 502/92 og 502/91.

Framlagte dokument viser at det er tvist mellom partene og uklar grense.

Vilkåra for fremming av saken i medhold av jordskiftelovens § 88 er dermed oppfylt, og jordskifteretten gjorde derfor slikt

vedtak:

Sak 090092015-0003 fremmes for behandling i Aust-Agder jordskifterett.

Anne-Linda Fossen la fram saken for rekvirenten. Ho mente at det var uklar grense, og viste til de vedlegg som fulgte med kravet, og de gamle oppmålinger av eiendommen.

Evy M. Nilsen mente at grensa var klar, og at det ikke var noen tvist. Det står bolter der grensa er mente ho.

Etter at saken var gjennomgått inne i rettslokalet, dro partene på befaring sammen med jordskifteretten der grense ble påvist.

Det kom fram at det er mindre feil i kartet fra kartverket.

På befaringen kom det fram at partene var delvis enige i hvor grense mellom eiendommene gikk. Jordskiftedommeren la fram et forslag til forlik om hvor grensa skulle gå.

Etter litt drøfting, ble partene enige om å inngå forlik.

Forliket er tatt inn i rettsboka nedenfor:

Aust-Agder Jordskifterett	
Sak: 0900 - 2015-0003	
Framlagt: 11/3-15	Dok.nr.: 5

Rettsforlik – Sak 0900-2015-0003 – Strømsbu – Inngått mellom partene den 11/3-2015

Parter: Eier av gnr. 502/91, Evy Margot Nilsen.
Eier av gnr. 502/92 og 87 Anne Linda Fossen.
Eier av gnr. 502/92 og 87, Knut Fossen.

På rettsmøte den 11/3-2015 er partene blitt enige om at grense mellom eiendommene:

Gnr 502/92 og 502/91 går fra punkt A til punkt B

Grense mellom Gnr gnr. 502/87 og 502/91 går strekningen fra punkt B – C – D – E.

Punktene er vist på kart vedlagt dette forlik datert den 11/3-2015, og avmerka og oppmålt av jordskifteretten på befaring med partene på rettsmøte den 11/3-2015. Punktene er oppmålt med GPS måleutstyr og sikra for framtida.

Jordskifteretten vil rapportere fastsatt grense til matrikkelmyndigheten.

Jordskifteretten tar forliket inn i denne jordskiftesak og avslutter saken på vanlig måte.

Inngått rettsforlik kan ikke påankes.

Arendal den 11/3-2014.

Eier av gnr. 502/91, Evy Margot Nilsen: *Evy Margot Nilsen*

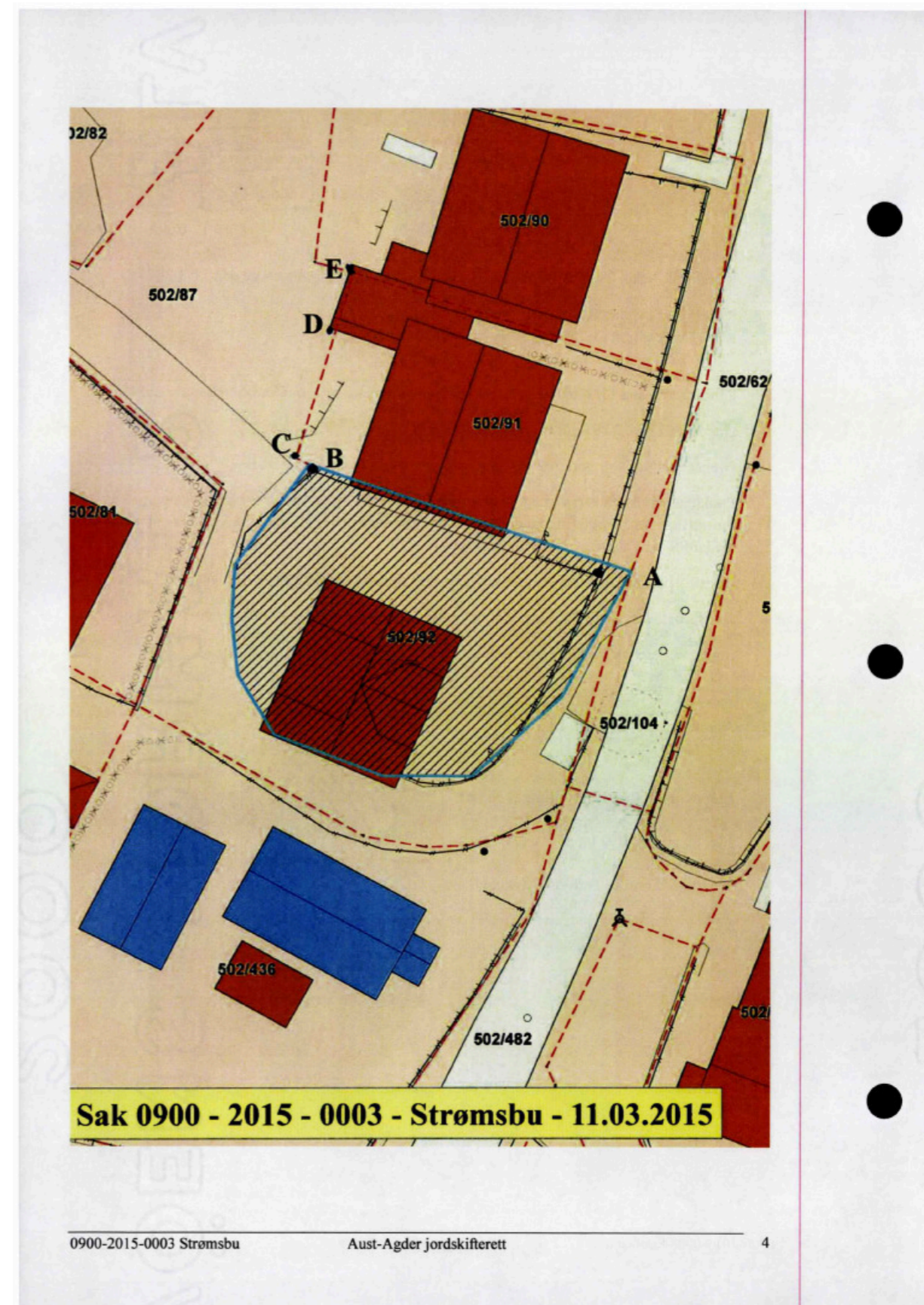
Eier av gnr. 502/92 og 87 Anne Linda Fossen: *Anne Linda Fossen*

Jordskiftedommer Torbjørn Mykland: *Torbjørn Mykland*

0900-2015-0003 Strømsbu

Aust-Agder jordskifterett

3



Etter at forlik var underskrevet ble grense målt opp av overingeniør Kenneth Stubstad.

Han vil nå lage kart med grensebeskrivelse i samsvar med inngått forlik.

Når det foreligger vil jordskifteretten avslutte saken med endelig vedtak, og fordeling av jordskiftekostnadene.

Jordskifteretten regner med å avslutte saken i løpet av en ukes tid.

På forespørsel var det ikke merknader til forhandlingene.

Retten hevet.
Arendal, 11.03.2015

Torbjørn Mykland
(sign.)

**RETTSBOK**

Domstol: Aust-Agder jordskifterett
Møtedag: 12.03.2015
Sted: Jordskiftedommerens kontor i Arendal
Sak nr.: 0900-2015-0003 Strømsbu

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Torbjørn Mykland, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd

Saken er krevd av: Knut Fossen

Til behandling: Vedtak av rettsforlik, avslutning av saken og fordeling av kostnader

Parter: Eier av gnr. 502/91, Evy Margot Nilsen.
Eier av gnr. 502/92 og 87 Anne Linda Fossen.
Eier av gnr. 502/92 og 87 Knut Fossen.

Eiendommene ligger i Arendal kommune

Til stede: Kun jordskiftedommeren, partene var ikke innkalt.

Vedtak:

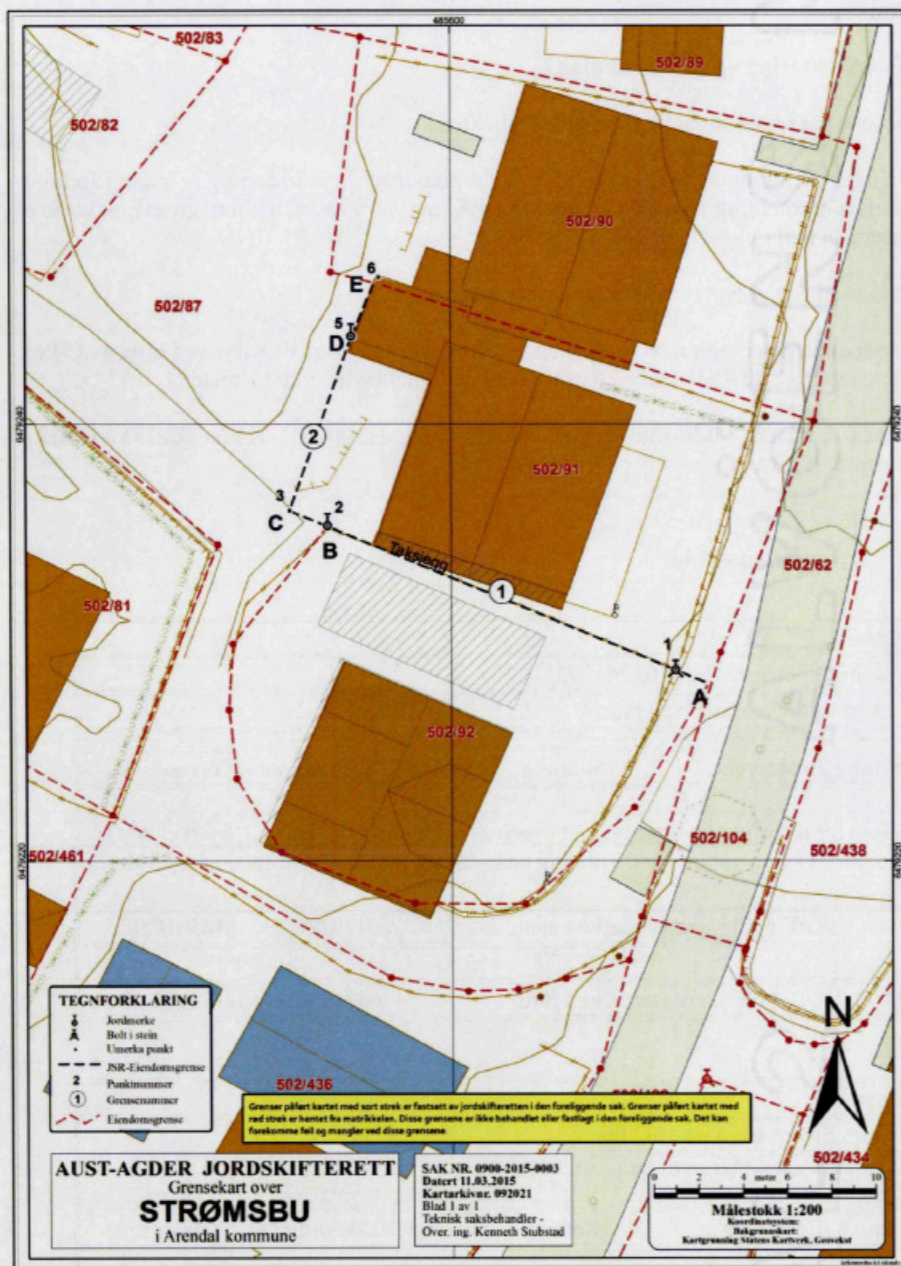
Det er ikke kommet nye dokumenter i saken. Nødvendig oppmåling ble gjort av overingeniør Kenneth Stubstad på rettsmøtet den 11. mars 2015.

Partene har inngått rettsforlik som er tatt inn i rettsboka for møtet den 11. mars 2015.

Saken kan dermed avsluttes med følgende

Slutning:

- 1 Rettsforlik inngått mellom partene den 11/3-2015 vedtas, forliket er tatt inn i rettsboka ovenfor.
- 2 Grense mellom gnr. 502/92 og 502/91 går som avtalt i rettsforlik mellom partene den 11/3-2015.
- 3 Grense mellom gnr. 502/87 og 502/91 går som avtalt i rettsforlik mellom partene den 11/3-2015.
- 4 Kart med grensebeskrivelse følger i rettsboka nedenfor



Grensar

Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom grensepunktene.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er delt inn i 400 gon. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter av aluminium med hode.

Grensepunktene er målt med fasemålede tofrekvent satellittmåleutstyr ved bruk av C-Pos korreksjon fra SATREF med en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer: 092021. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 200.

1.2 Grensebeskrivelse

Grense 1					
Eiendom til venstre: Gnr. 502 bnr. 92					
Eiendom til høyre: Gnr. 502 bnr. 91					
Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til ved et ubestemt punkt i grensen mot gnr. 502, bnr. 62. Merket A på grensekart. Herfra går grensen i retning som vist på grensekart til punkt 1 og videre slik:					
1	Off. godkj. grensemerke i stein			6479228,73	485610,08
			325,38	16,93	
2(B)	Off. godkj. grensemerke i jord			6479235,31	485594,47

Grense 2					
Eiendom til venstre: Gnr. 502 bnr. 87					
Eiendom til høyre: Gnr. 502 bnr. 91					
Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2(B)	Off. godkj. grensemerke i jord			6479235,31	485594,47
			324,87	1,86	
3(C)	Umerket grensepunkt			6479236,02	485592,75

	21,65	8,46		
5(D)	Off. godkj. grensemerke i jord		6479243,99	485595,57

Fra punkt 5, forsetter grensen videre langs bygningsveggen til nabogrensen mot gnr. 502, bnr. 90.

Kommunen har satt ned en bolt, punkt nr. 6 (E) i en avstand 2,96m fra punkt nr. 5.
Koordinatverdien på bolt 6 er: 6479246,692 485596,79

Eier av gnr. 502, bnr. 90 var ikke til stede slik at jordskifteretten har ikke har tatt stilling til om punkt 6 (E) står i eiendomsgrensen mot gnr. 502, bnr. 90.

2 Diverse bestemmelser

2.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74.

Registreringsgebyr	kr	4300
Partsgebyr	kr	3000
Grenselengdegebyr	kr	1300
Sum	kr	8600

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Jordskifteretten har i denne sammenheng lagt til grunn at parten har lik nytte av saken.

Jordskiftekostnadene blir etter dette fordelt slik:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr
502/91	Evy Margot Nilsen	4300		4300
502/92, 87	Anne Linda Fossen	4300	4300	
SUM		8600	4300	4300

De som er skylder penger vil få tilsendt faktura fra Domstoladministrasjonen.
Betalingsfristen er påført fakturaen. Skyldig beløp som ikke blir betalt innen denne fristen, kan bli tvangsinnrevet uten nærmere varsel.

2.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

2.3 Forkynning og anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Det er inngått rettsforlik, og saken kan ikke påankes.

2.4 Ikrafttreden

Saken trer i kraft straks.

2.5 Matrikkelføring

Saken vil bli sendt til matrikkelføring i kommunen med det første.

2.6 Tinglysing

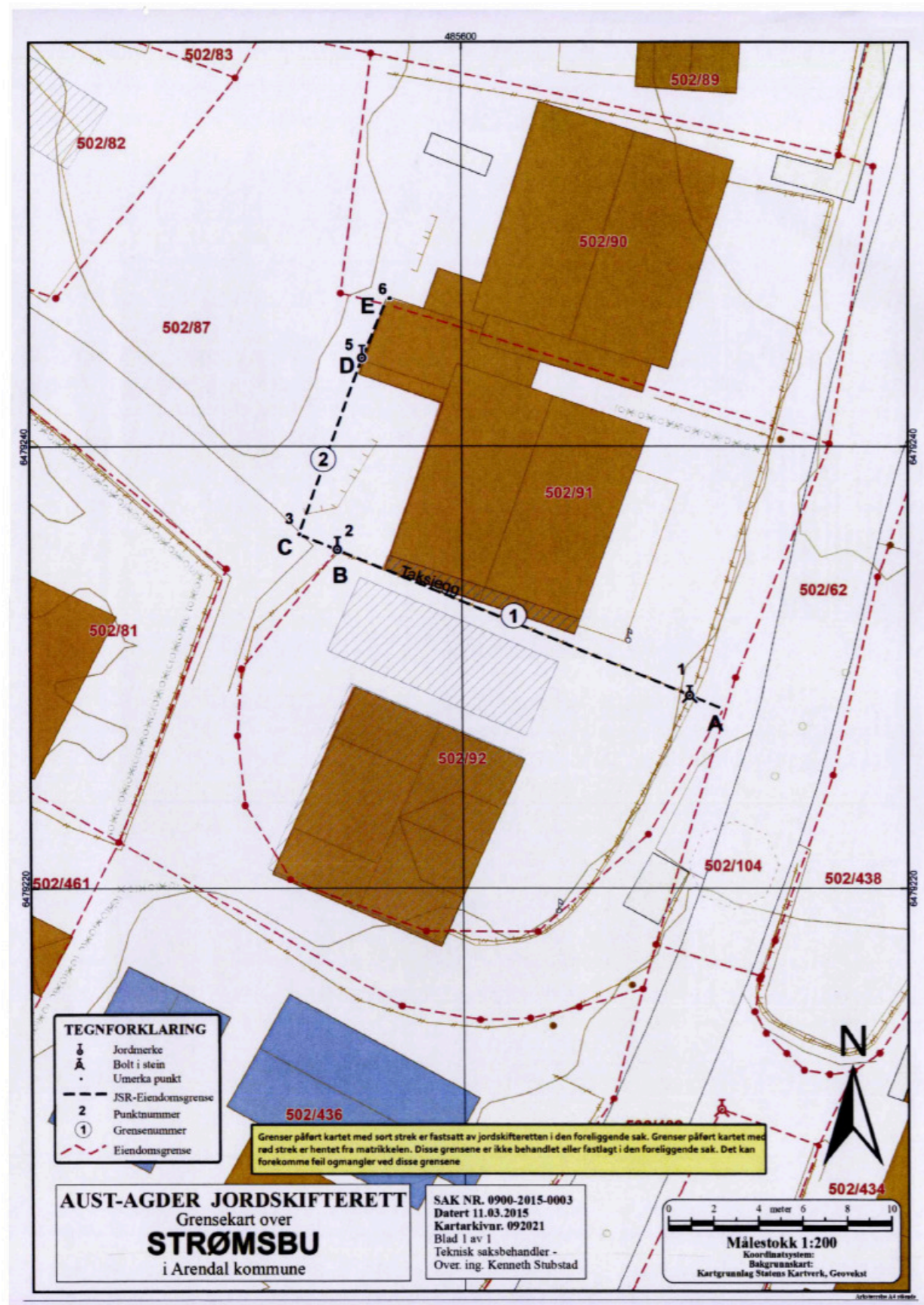
Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Arendal kommune:
Gnr. 502, bnr. 87, 91 og 92

Retten hevet.
Arendal, 12.03.2015

Torbjørn Mykland
(sign.)



Åshild Harnes



AUST-AGDER
JORDSKIFTERETT



Rettskopi bekrefte

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer
0900-2015-0003

Vår referanse
366/2015 åh

Vår dato
05.05.2015

Tinglysing av rettsbok
Jordskiftesak 0900-2015-0003 Strømsbu

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Arendal kommune
Gnr. 502, bnr. 87, 91 og 92.

Saken gjelder grensegang.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 702 703

Aust-Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Med hilsen
Aust-Agder jordskifterett

Ashild Harnes
Ashild Harnes
Førstekonsulent
Tlf: direkte innvalg: 37 32 15 82
E-post: ashild.harnes@domstol.no

Postadresse
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Besøksadresse
Fylkeshuset
Arendal

Telefon 37 32 15 80
Telefax 37 32 15 89
Aust-Agder.jordskifterett@domstol.no

www.jordskifte.no
Bedriftsnr. 974 702 703

Analyserapport

Strømsbuneset 22 4839 ARENDAL

PRØVESTEDSADRESSE

202505150

PROSJEKTNUMMER

Asbest, materialer

EMNE

Marianne Kjølsest

RAPPORTANSVARLIG

13.05.2025

RAPPORTDATO

Ande Linda Fossen

DERES REF.

Øyvind Moy Jacobsen

OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON

Strømsbuneset 22 (202505150)

Side 2 av 2

1. Innledning

Mycoteam har mottatt to materialprøver for analyse. Prøvene er mikroskopert for å undersøke om materialene inneholder asbest.

Informasjon fra oppdragsgiver

- Enebolig fra 1900-tallet.

Metodebeskrivelse

Analysemetoden som brukes er PLM (polarisasjonsmikroskop). Metoden følger den engelske standarden HSG248 (andre utgave) publisert 2021.

2. Resultater

Analyseresultatene er fremstilt i tabell 1.

Analysen viser ingen tegn til asbest i innsendte prøvematerialer.

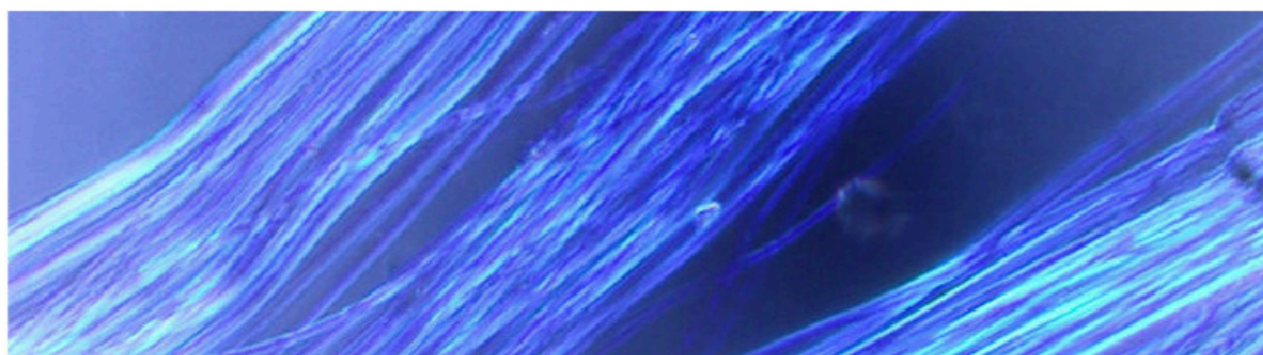
Tabell 1. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi, prøvesett 102032), 15.01.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (311111)	Bod/lager, himling	Murpuss	Ingen tegn til asbest
2 (311112)	Bod/lager, himling	Mur/fug	Ingen tegn til asbest

3. Tiltak

Ingen videre tiltak er anbefalt ut fra analyseresultatene.

Hvis det er spørsmål til rapporten, eller ønske om ytterligere bistand, vennligst ta kontakt med oss.



OPPDRAGSGIVER Multiflis AS

ANSVARLIG PRØVETAKER Øyvind Moy Jacobsen

RAPPORT UTARBEIDET AV

Marianne Kjølsest
seniorrådgiver, fagansvarlig asbest

TELEFON +47 91916599

EPOST mbe@mycoteam.no

VEDLEGG

KOPI

RAPPORT GODKJENT AV

Nina P. Bodin
seniorrådgiver



Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest



© MYCOTEAM AS | Telefon: 469 75 500 / 469 75 504 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 5 Blindern, 0313 OSLO | Besøksadresse: Børrestuveien 3 | Org.nr.: NO 940351022

Strømsbuneset 22

Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Plankemyra	6 min
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Arendal stasjon	25 min
Linje F5, R50	2 km
Kristiansand Kjeviek	52 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	14 min
137 elever, 8 klasser	1.1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	16 min
187 elever, 15 klasser	1.3 km
Stinta skole (1-10 kl.)	17 min
528 elever, 31 klasser	1.3 km
Arendal videregående skole	15 min
880 elever, 30 klasser	1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	24 min

Ladepunkt for el-bil

AS Assuransegården - Privat par...	2 min
Barnevern og Forebyggende - Ar...	8 min

«Det er stille, sentrumsnært, kort vei til: bryggeplass, butikker, treningssenter, barnehager, skoler, bra kollektivtrafikk tilbud og et bra sted for folk i alle aldre.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

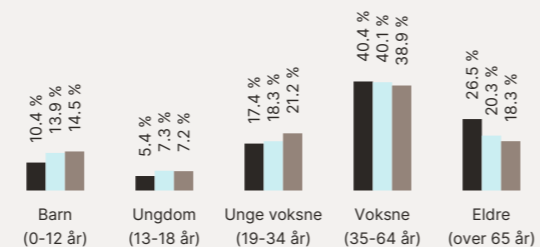


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	12 min
64 barn	0.9 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	12 min
69 barn	0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-6 år)	15 min
66 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	8 min
Coop Extra Dampen	9 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

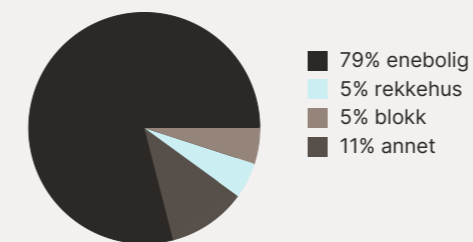


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Ormвика - gymnastikksal	3 min
Aktivitetshall	0.2 km
Skibberheiløkka	11 min
Ballspill	0.9 km
Medvind Trening	14 min
Arendal Sport og Fitnessenter	16 min

Boligmasse



«Stille og rolig nabolag rett ved bykjernen.»

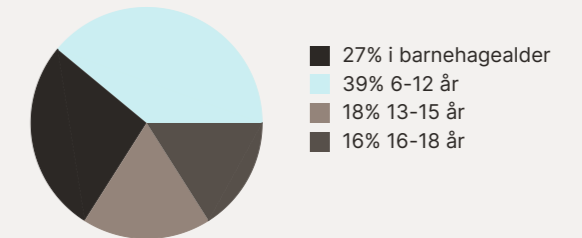


Sitat fra en lokalkjent

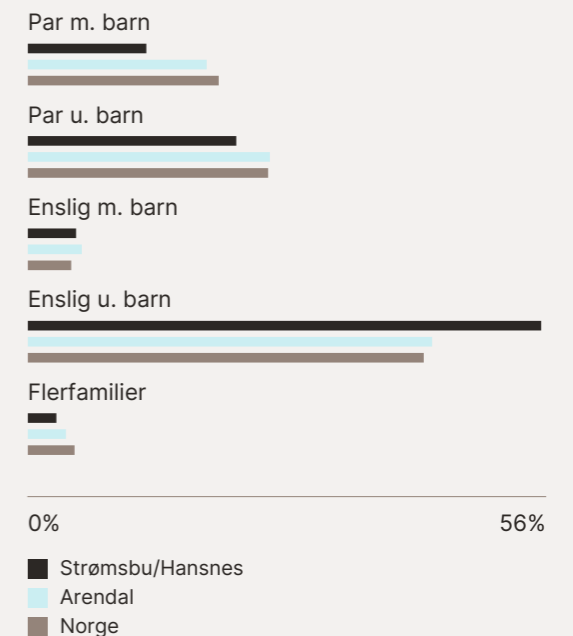
Varer/Tjenester

Maxis Senter	8 min
Vitusapotek Maxis	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

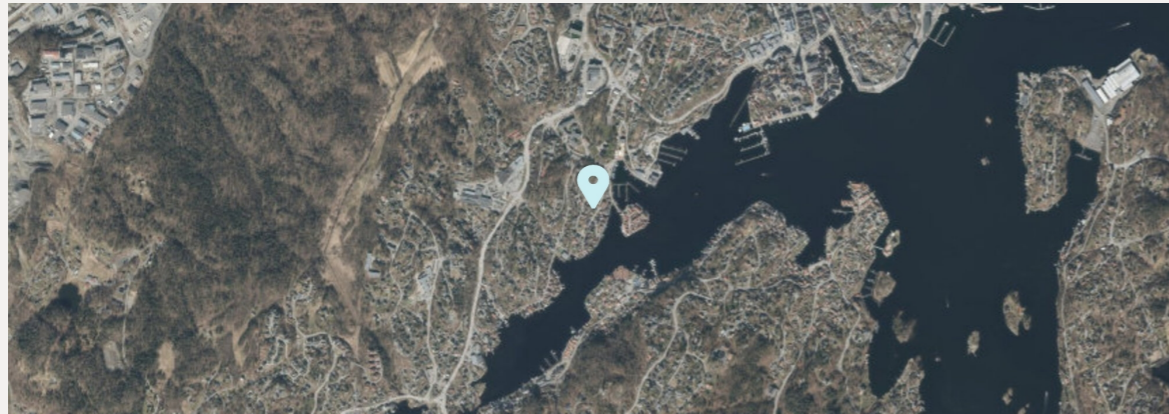


Familiesammensetning



Sivilstand

	Strømsbu/Hansnes	Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 2026

Strømsbuneset 22

Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Plankemyra	6 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km	
Arendal stasjon	25 min	🚶
Linje F5, R50	2 km	
Kristiansand Kjevik	52 min	🚶

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	14 min	🚶
137 elever, 8 klasser	1.1 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
187 elever, 15 klasser	1.3 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	17 min	🚶
528 elever, 31 klasser	1.3 km	
Arendal videregående skole	15 min	🚶
880 elever, 30 klasser	1.2 km	
Arendal vgs - Mølleheia	24 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

AS Assuransegården - Privat par...	2 min	🚶
Barnevern og Forebyggende - Ar...	8 min	🚶

«Det er stille, sentrumsnært, kort vei til: bryggeplass, butikker, treningscenter, barnehager, skoler, bra kollektivtrafikk tilbud og et bra sted for folk i alle aldre.»



Sitat fra en lokalkjent



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 2026



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

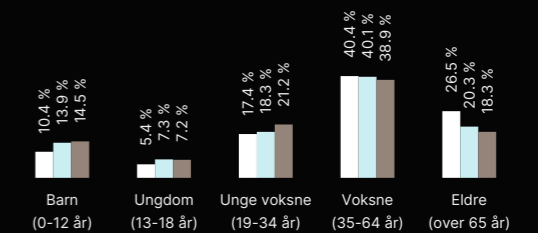


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	12 min	🚶
64 barn	0.9 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	12 min	🚶
69 barn	0.9 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-6 år)	15 min	🚶
66 barn	1.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Maxis	8 min	🚶
Coop Extra Dampen	9 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km	



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260144

Adresse: Strømsbuneset 22, 4839 ARENDAL

Betegnelse: GNR 502, BNR 92 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

