

Strømsbuveien 56 A

innhold

04

Velkommen til Strømsbuveien 56 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

19

Plantegning

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Strømsbuveien 56 A

Her har vi for salg en helt nyrenovert leilighet i en 2-mannsbolig i Arendal Sentrum. Det har blitt gjort en omfattende jobb hvor man blant annet har revet alt inn til stenderverket, byttet alt av rør og elektrisk m.m. Hele taket på bygget er også nytt. Her bor man utrolig sentralt med kort gangavstand til alt ! Leiligheten ligger i 2. etasje i bygget og holder en moderne standard. Man har eget hageareal, samt en meget romslig kjellerbod.

- Sentralt
- Nyrenovert
- 2 soverom & 2 bad

Strømsbuveien 56 A

Prisantydning	2 790 000
Omkostninger	1 350
Bruksareal	131,0 m²
BRA-I	92,0 m²
BRA-E	39,0 m²
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	59 m²
Byggeår	Ukjent antatt rundt 1900



Kontakt vår megler

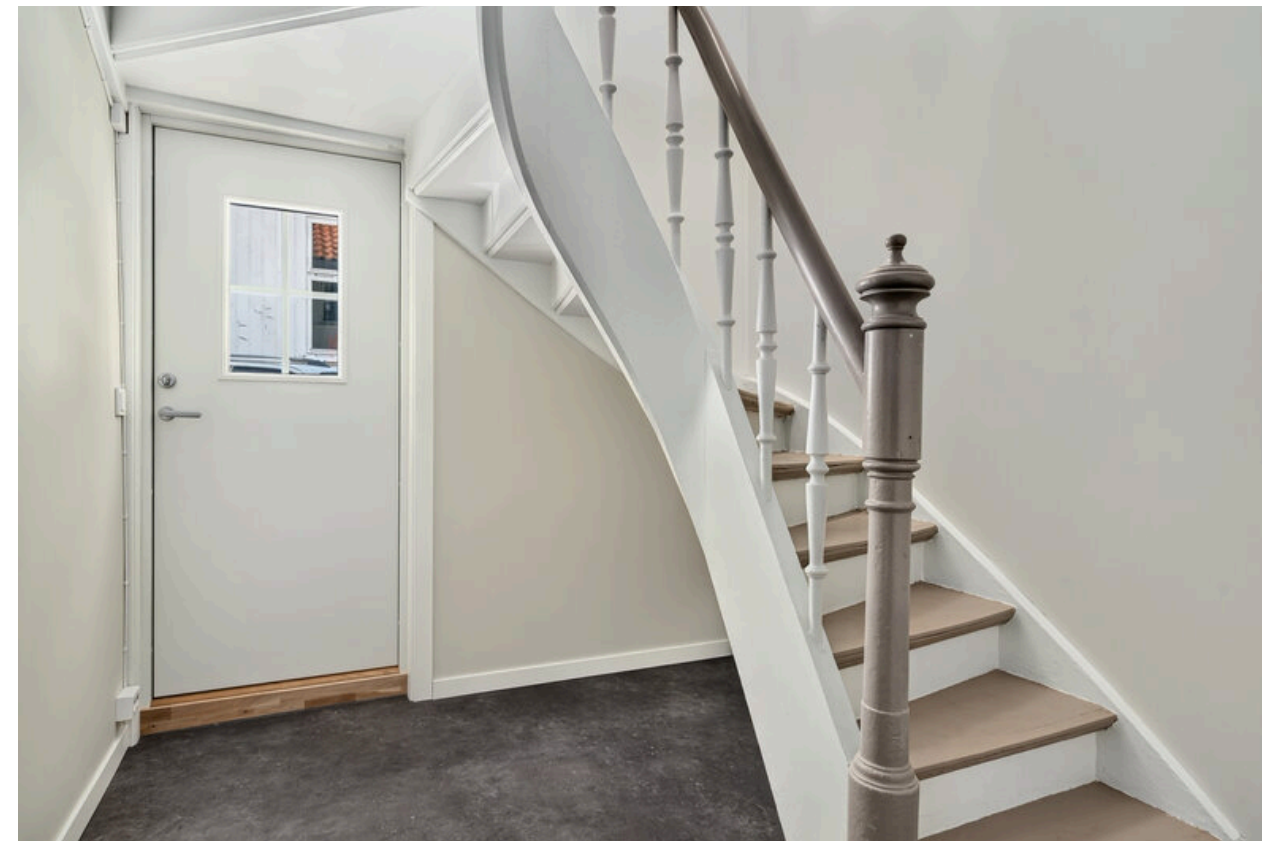


Glenn J. Olsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
+47 488 99 669
glenn@arendalpartners.no

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal



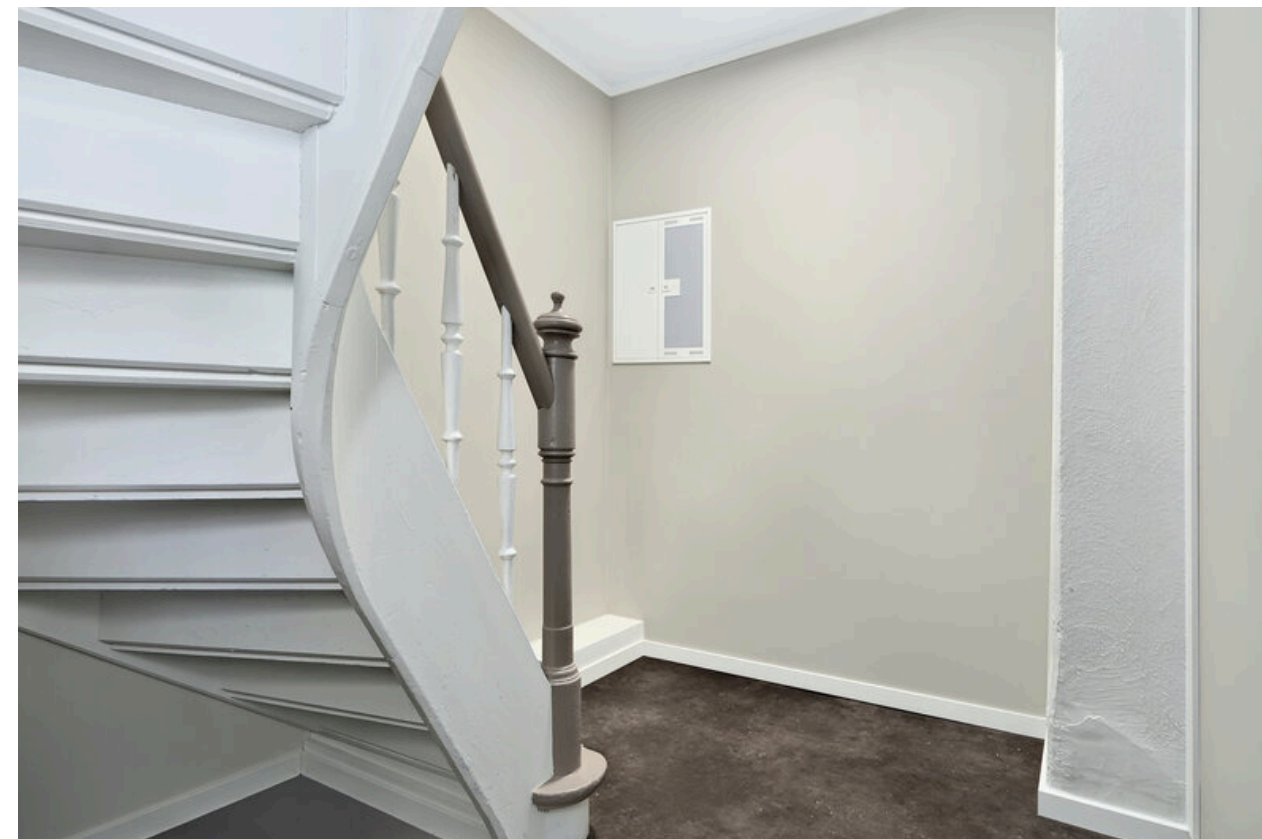
Egen del av hagen medfølger til denne seksjonen.



Inngangsparti/gang i 1. etg. med trapp opp til leiligheten.



Meget sentral beliggenhet i utkanten av Arendal Sentrum.



Inngangsparti/gang i 1. etg. med trapp opp til leiligheten.



Når man kommer opp i leiligheten har man en ekstra "stue" til venstre.



Store vinduer over kjøkkenbenken gir godt med lys og en god romfølelse.



Ekstra stue, kontor eller annet man ønsker å innrede til.



Åpen kjøkkenløsning mot stuen.



Stort og lyst soverom.



Soverom nr. 2



Her er direkte tilkomst til eget bad ifbm. soverommet.



Leiligheten ligger i 2. etg. i bygget.



Her er god plass til både sittegrupper og spisestue.



Badet er lyst & moderne.



Meget romslig stue.

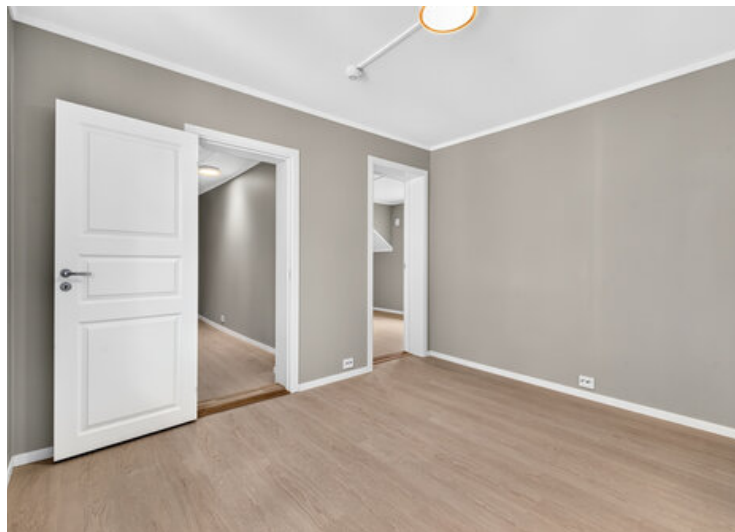


Ekstra bad. Her er opplegg klart for montering av dusjkabinett.



Beliggenhet

En nyrenovert leilighet som ligger rett i utkanten av Arendal Sentrum. Kun en kort spasertur ned til byen hvor man har alle fasiliteter. Relativt solrik beliggenhet og man har en egen del av hagen som hører til leiligheten.



Plantegning



Innhold

Kjeller: Bod.
1. etasje: Gang/trapp.
Loftsetasje: To ganger, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue
og to soverom

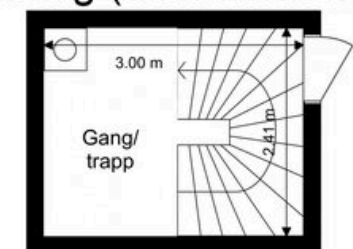
BRA 131,0 m²

BRA-I 92,0 m²

BRA-E 39,0 m²

Strømsbuveien 56 A, 4836 ARENDAL

Tomannsbolig (horisontaldelt) - 1.etasje



Ordernr. 15083714

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Strømsbuveien 56 A, 4836 ARENDAL
Tomannsbolig (horisontaldelt) - Loftsetasje



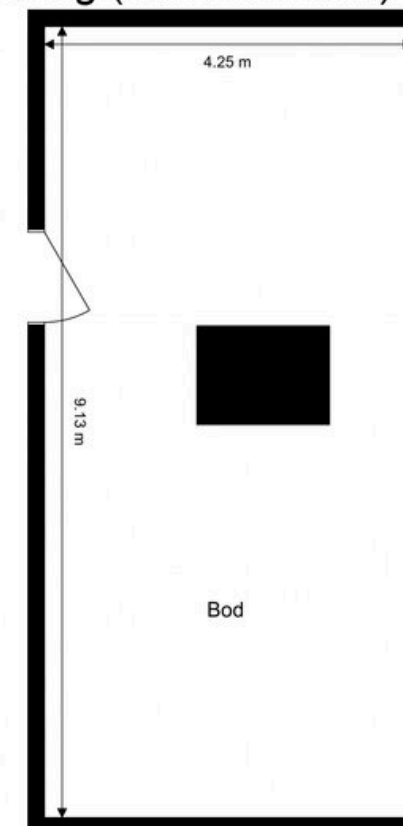
Ordernr. 15083714



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Strømsbuveien 56 A, 4836 ARENDAL

Tomannsbolig (horisontaldelt) - Kjeller



Ordernr. 15083714



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 131,0 m²

- BRA-i: 92,0 m²
- BRA-e: 39,0 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

Leiligheten er totalrenovert i 2026. Gjennomgående god standard.

Parkering

Det er ikke parkering til leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema

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

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Nytt arbeid 2026. Totalrenovert av faglært. Agder Mestermur AS. Dokumentasjon foreligger.
4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Nytt arbeid i 2025 av faglært. Nytt tak. Ny vindsperre. Nye lekter og nye tegl. Utført av JF Snekkerservice. Dokumentasjon foreligger.
6. Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Eldre grovkjeller.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Nytt arbeid i 2026 ved faglært. Alt elektrisk er nytt. Utført av Velox Elektro Nordics. Dokumentasjon foreligger.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Nytt arbeid i 2026 ved faglært. Alle rør og avløp er byttet av rørlegger Halvorsen. Dokumentasjon foreligger.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Pipen er rehabilitert.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i

salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (vanninntaksrør) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. 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.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør av støpejern (gjennom grunnmur i kjeller) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. 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.

Loft - innredet:

- Statikk og bærekonstruksjon: Se avsnitt "Loft - uinnredet/kaldtloft" for kommentar til skjevheter.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde som begrenser adkomsten. Bygningsdelen er innsisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Det er stedvis registrert fuktmerker. Det ble utført fuktmåling med pigg på de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringsstidspunktet. Fuktmerkene kan stamme fra tiden før yttertaket sist ble fornyet. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Kaldtloft er erfaringsmessig en risikoutsatt konstruksjon med

hensyn til fukt, og det anbefales derfor jevnlig inspeksjon.

Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen 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.

Takets konstruksjoner har stedvis synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: 1.etasje: I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 45mm. Loftsetasje: stue/kjøkken, begge ganger og største soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Vindu i kjeller viser begynnende tegn til slitasje/elde, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det anbefales lokal utbedring, eventuelt utskiftning ved behov.
- Ytterdører og omramming: Ytterdør kjeller: Dør/karm har punktvis tegn til fuktskader. Innsettingsdetaljene vurderes som utilfredsstillende og medfører økt risiko for fuktpåkjenning. På bakgrunn av alder og registrert tilstand vurderes videre funksjon som usikker, og komponenten kan være nær eller ha passert

forventet levetid. Det anbefales lokal utbedring, eventuelt utskiftning ved behov.

Rom under terreng:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vedrørende sprekkdannelser i grunnmur, se avsnitt "Grunnmur, fundament".

Det er påvist fuktsymptomer både på grunnmur og på gulv mot grunn. Forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen samt og/eller manglende eller utilstrekkelig fuktsperre mot grunnen. Dette medfører blant annet økt fuktrisiko for konstruksjoner i kjelleren, men også for øvrige deler av bygget. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag/etasjeskille. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes som sannsynlige årsaker. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.

Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller i bjelkelag/etasjeskille i kjeller. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle

er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Enkelte kledningsbord viser tegn til begynnende nedbrytning i nedre del. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- 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. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i grunnmuren. 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.

Forstøtningsmur - Inkl. Utvendig trapp:

- Tilstand: Sprekkdannelser observeres stedvis i muren og trappen. 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.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Ukjent alder tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.

- Utvendige avløpsledninger: Ukjent alder tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Drenering:

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

Kjelleren viser tegn til fuktsymptomer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

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/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

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. Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte
Bygget er oppført i ukjent årstall og ble ombygget/bruksendret til tomannsbolig i 2025-2026. Grunnmur hovedsakelig av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak med takopplett i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og ytterdører med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk

Tomt
Tomten er opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti, utvendig trapp og plenareal. Det er felles tomt for bygget som er på 129,8 kvm. I tillegg har denne seksjonen et eget seksjonert tilleggsareal på ca. 59 kvm. Dette er uteareal/hage.

Oppvarming / energiforbruk
Energikarakter: D - Gul

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler på bad og bad/vaskerom.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 790 000,-

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

69 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

2 871 050,- 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.

Felleskostnader
Dette er et nyopprettet sameie og det er ikke organisert. Ingen felleskostnader, unttatt felles forsikring av bygget som beløper seg til ca. kr. 13 600,- i året.

Kommunale avgifter
Kr. 19 699,- for 2026.

Andel fellesgjeld
Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue
Ingen fellesformue.

Eiendomsskatt
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
Ligningsverdi foreligger ikke.

Heftelser/Servitutter
1886/900110-1/36 22.06.1886 BESTEMMELSE OM VEGGJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1886/900111-1/36 22.06.1886 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

2025/421813-1/200 14.04.2025
21:00 SEKSJONERING

Sameiet
Består av 2 seksjoner. Ikke organisert.

Forsikring
Eiendommen har felles forsikring. Dette koster kr. 13 600,- pr. år. Dette deles mellom de 2 seksjonene.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet

legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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.

Regulering/SEFRAK
Eiendommen er del av reguleringsplanen for Strømsbuveien, Høyveien Sør og Skibberheia. Formål: Bolig/forretning/kontor
Rb bevaringsområde 661; bevaring av bygninger

Registrert i Sefrak-registeret

Boligen er registrert i SEFRAK-registerert. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Løsøre og tilbehør
Leiligheten er nyrenovert og selges tom. 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.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, 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.

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 utbedringer. Normal slitasje og skader 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Jarle Aleksander Duus og Håkon Alquist Tønnessen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Strømsbuveien 56 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 502, bnr. 332, snr. 2 i Arendal. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 40260253.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 65 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 5 555,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 113 855,-.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 113 855,-.

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 Glenn J. Olsen / +47 48 89 96 69 / glenn@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Strømsbuveien 56A

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Strømsbukrysset	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.5 km	
Arendal stasjon	14 min
Linje F5, R50	
1.1 km	
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	6 min
528 elever, 31 klasser	
0.5 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	7 min
187 elever, 15 klasser	
0.6 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	21 min
137 elever, 8 klasser	
1.7 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	6 min
178 elever, 12 klasser	
2.3 km	
Arendal videregående skole	8 min
880 elever, 30 klasser	
0.6 km	
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Ladepunkt for el-bil

Tyholmen	5 min
Stintahallen - Arendal kommune	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

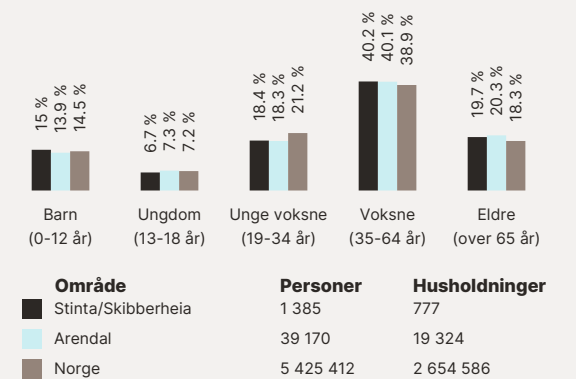


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	3 min
57 barn	
0.3 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	6 min
64 barn	
0.5 km	
St Franciskus barnehage (0-5 år)	7 min
20 barn	
0.6 km	

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	4 min
Coop Extra Dampen	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 81/100



Trafikk
Lite trafikk 78/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Sport

- 

Skibberheiløkka
Ballspill

3 min ⚡
0.2 km
- 

Centralgata - Myra hoppbakke og...
Ballspill

1 min ⚡
0.2 km
- 

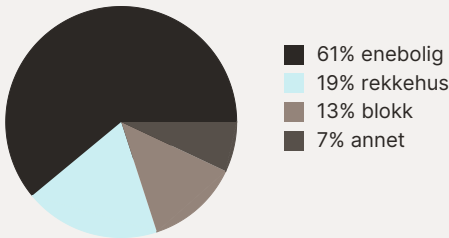
Medvind Trening

3 min ⚡
- 

MOVA Arendal Sentrum

8 min ⚡

Boligmasse



«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

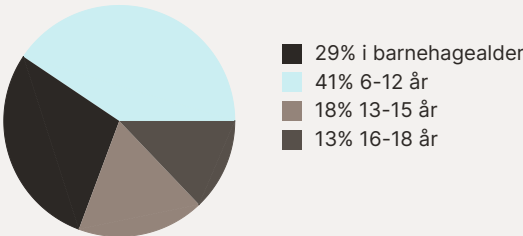
ALTI Arena

4 min ⚡
- 

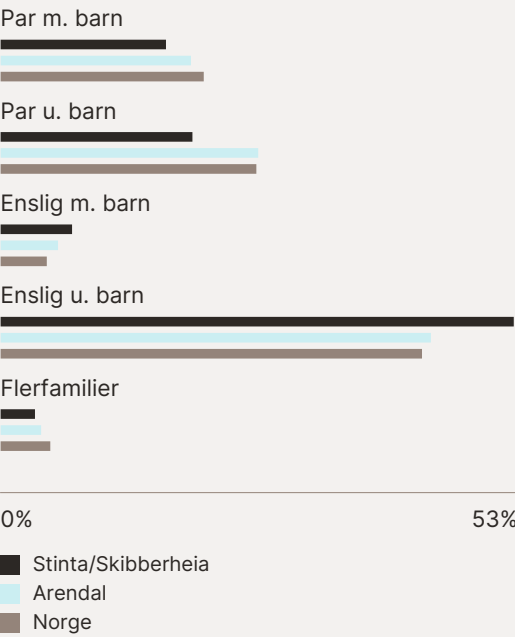
Apotek 1 Svanen Arendal

4 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

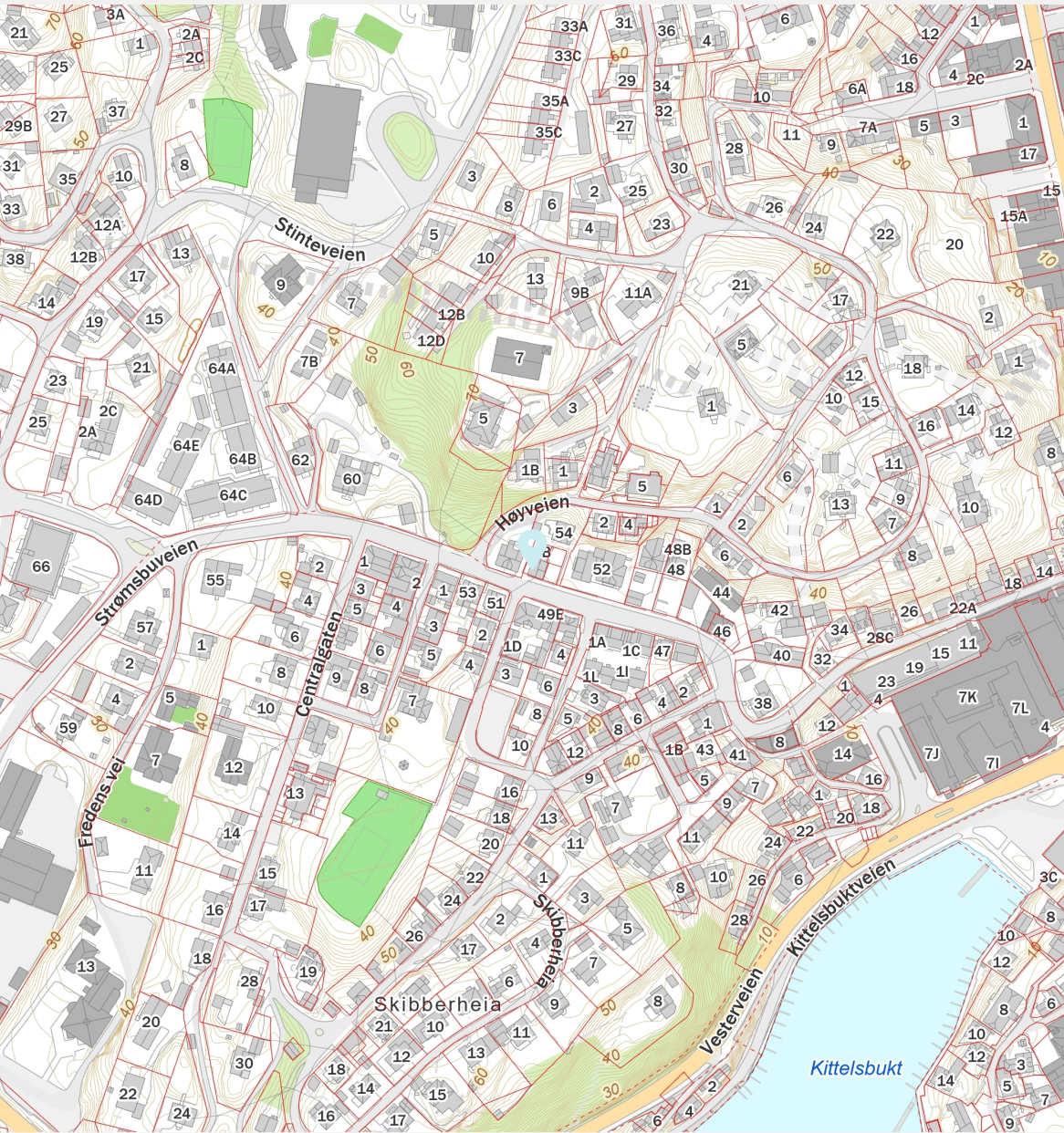
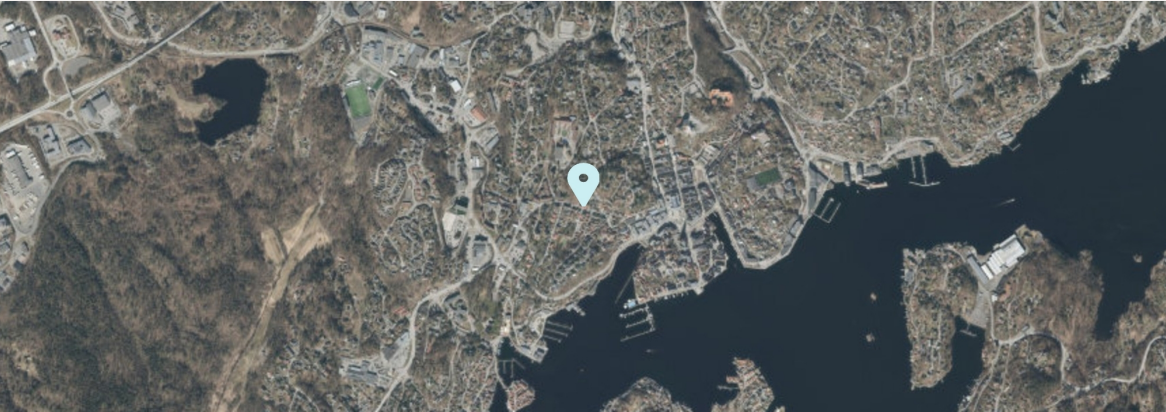


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Strømsbuveien 56A

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Offentlig transport

Strømsbukrysset	5 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.5 km	
Arendal stasjon	14 min	🚶
Linje F5, R50	1.1 km	
Kristiansand Kjevik	53 min	🚆

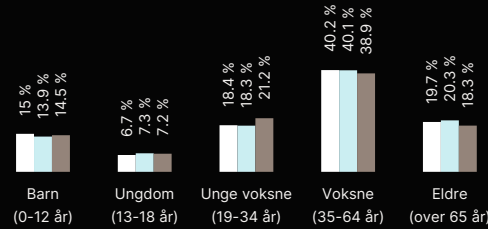
Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
528 elever, 31 klasser	0.5 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
187 elever, 15 klasser	0.6 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	21 min	🚶
137 elever, 8 klasser	1.7 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	6 min	🚶
178 elever, 12 klasser	2.3 km	
Arendal videregående skole	8 min	🚶
880 elever, 30 klasser	0.6 km	
Arendal vgs - Mølleheia	12 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Tyholmen	5 min	🚶
Stintahallen - Arendal kommune	6 min	🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	3 min	🚶
57 barn	0.3 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
64 barn	0.5 km	
St Franciskus barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
20 barn	0.6 km	

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	4 min	🚶
Coop Extra Dampen	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Strømsbuveien 56 A
4836 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 502/332
Arendal kommune

Rapportdato: 02.07.2026
Befaringsdato: 25.06.2026
Referansenummer: 15083714

Areal

Tomannsbolig (horisontaldelt)
Bruksareal: 131 m² (BRA-i: 92 m²)

Totalt bruksareal: 131 m² (BRA-i: 92 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

- 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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 håndverkeranbefaling, 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 befarung 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	25.06.2026
Referansenummer	15083714
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0253
Hjemmelshaver/selger	Jarle Aleksander Duus/Håkon Alquist Tønnessen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Jarle Aleksander Duus
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	02.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Strømsbuveien 56 A
Postnummer/sted	4836 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	502/332
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 59 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig (horisontaldelt)	Ukjent		2025/2026

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti, utvendig trapp og plenareal.

Byggemåte

Bygget er oppført i ukjent årstall og ble ombygget/bruksendret til tomannsbolig i 2025-2026. Grunnmur hovedsakelig av naturstein. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak med takopplett i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og ytterdører med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler på bad og bad/vaskerom.

Boligen inneholder

Kjeller: Bod.
1. etasje: Gang/trapp.
Loftsetasje: To ganger, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	10	
Loft - innredet		Statikk og bærekonstruksjon	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1.etasje	12	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Borebiller	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
		Lufting av ytterkledning	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Forstøtningsmur - Inkl. Utvendig trapp		Tilstand	14	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	14	
		Utvendige avløpsledninger	14	

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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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

Tomannsbolig (horisontaldelt)	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller		39		39	
		Bod.			
1.etasje	7			7	
	Gang/trapp.				
Loftsetasje	85			85	
	To ganger, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue og to soverom.				
SUM	92	39		131	
Total bruksareal: 131 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 88m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 85m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m2.



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 befaringsdagen. 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 lovligheismangler, 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 18/19.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt snitt, plan og fasadetegninger vedrørende bruksendring, datert 19.01.2023.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendring, datert 03.12.2025.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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, redigjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2026 (ifølge eier). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser og malte flater på vegger. Malt flate i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Opplegg for dusj. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system. (Fordelerskap er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 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	
 TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på hvordan våtrommet benyttes på befaringstidspunktet, samt ved eventuell installasjon av dusjkabinett eller badekar med dusjvegger, vurderes forholdet likevel ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige, forutsatt at denne løsningen opprettholdes.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er ikke etablert membran på veggflater i våtsonen (ved opplegg til dusj), noe som i utgangspunktet medfører en mangel med hensyn til våtrommets vanntette sjikt. Ved eventuell etablering av dusjkabinett eller badekar med dusjvegger vurderes forholdet imidlertid til ikke å medføre nevneverdige konsekvenser, forutsatt at en slik løsning benyttes.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av at våtrommet nylig er oppført (ikke tatt i bruk), og at det ikke er registrert symptomer som tyder på utettheter eller fuktproblemer i våtrommet, er hulltaking vurdert som unødvendig. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

Våtrom - Bad/vaskerom

Baderom fra 2026 (ifølge eier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder. (Fordelerskap og varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 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 tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av at våtrommet nylig er oppført (ikke tatt i bruk), og at det ikke er registrert symptomer som tyder på utettheter eller fuktproblemer i våtrommet, er hulltaking vurdert som unødvendig. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken fra 2026 (ifølge eier). Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser 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 - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra 2026, vanninntaksrør og avløpsrør av støpejern (gjennom grunnmur i kjeller) er av eldre årgang. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert i kjeller. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad og bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 115L (datostemplet 2025) er plassert på bad/vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (vanninntaksrør) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. 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.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (gjennom grunnmur i kjeller) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. 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.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling.

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

Rom under terreng

Uinnredet kjeller.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vedrørende sprekkdannelser i grunnmur, se avsnitt "Grunnmur, fundament". Det er påvist fuktsymptomer både på grunnmur og på gulv mot grunn. Forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen samt og/eller manglende eller utilstrekkelig fuktsperre mot grunnen. Dette medfører blant annet økt fuktrisiko for konstruksjoner i kjelleren, men også for øvrige deler av bygget. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag/etasjeskille. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes som sannsynlige årsaker. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - innredet

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. 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 2	Statikk og bærekonstruksjon	Se avsnitt "Loft - uinnredet/kaldtloft" for kommentar til skjevheter.
 TGIU	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 kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke i himling. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde som begrenser adkomsten. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Det er stedvis registrert fuktmerker. Det ble utført fuktmåling med pigg på de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Fuktmerkene kan stamme fra tiden før yttertaket sist ble fornyet. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Kaldtloft er erfaringsmessig en risikoutsatt konstruksjon med hensyn til fukt, og det anbefales derfor jevnlig inspeksjon. Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen 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. Takets konstruksjoner har stedvis synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjonerer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
	Oppsummert	

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Opprinnelig pipe er rehabilitert ved innføring av innvendig stålrør (rørforing). Ildsted er ikke etablert.

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

Innvendige trapper

Trapp 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 byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.	
		Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 10cm. Trappens håndløper er lavere enn 80cm.	
		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.	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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 2	1.etasje	1.etasje: I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 45mm. Loftsetasje: stue/kjøkken, begge ganger og største soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25mm.	
		Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.	

Skadedyr og fuktkrevende insekter

 TG 2	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller i bjelkelag/etasjeskille i kjeller. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.
--	------------	---

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		
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Enkelte kledningsbord viser tegn til begynnende nedbrytning i nedre del. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.	
	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. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.	

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmen av tre og tolags glass fra 2005.
Ett vindu i kjeller med ettlags glass fra ukjent årstall.
Ytterdør med karmen av tre og tolags glass fra 2026 (ifølge eier).
Ytterdør kjeller med karmen av tre fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer og omramming	Vindu i kjeller viser begynnende tegn til slitasje/elde, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det anbefales lokal utbedring, eventuelt utskiftning ved behov.
	Ytterdører og omramming	Ytterdør kjeller: Dør/karm har punktvis tegn til fuktskader. Innsettingsdetaljene vurderes som utilfredsstillende og medfører økt risiko for fuktpåkjenning. På bakgrunn av alder og registrert tilstand vurderes videre funksjon som usikker, og komponenten kan være nær eller ha passert forventet levetid. Det anbefales lokal utbedring, eventuelt utskiftning ved behov.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon med takopplett. Utvendig belagt med takstein fra 2025 (ifølge eier). Undertak fra 2025 (ifølge eier), av duk. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall. Snøfangerutstyr.

 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 - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - 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).	

Grunnmur, fundament

Grunnmur hovedsakelig av naturstein. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i grunnmuren. 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. Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Kjelleren viser tegn til fuktsymptomer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. 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/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	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 - Inkl. Utvendig trapp

Forstøtningsmur og trapp av naturstein og betong. Rekkverk på forstøtningsmur av smijern.

TG 2	Tilstand	Sprekkdannelser observeres stedvis i muren og trappen. 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	Rekkershøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverket på muren har horisontale åpninger større enn 5 cm. Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke muren og trappen dagens krav til sikkerhet. Om det 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 ukjent årstall.

TG 2	Utvendige vannledninger	Ukjent alder tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Ukjent alder tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

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:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2026.

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 arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider 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 entré.
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.



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 befaringstidspunktet, 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 byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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 brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende 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. Foreslått tiltak er å etablere tilstrekkelig antall rømningsvinduer.

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 helseis risiko. 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:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

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 matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
 - 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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
- A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, 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, postkassetativer, 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.

Meglerhuset & Partners,
Arendal



Egenerklæring

Strømsbuveien 56 A, 4836 ARENDAL

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Strømsbuveien 56 A

Strømsbuveien 56 A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Duus, Jarle Aleksander

Selger

Tønnessen, Håkon Alquist

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). 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

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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
2026
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovert
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Agder Mestermur as
- 2.1.6 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 I din leilighet, 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
Nytt tak. Ny vindspærre. Nye lekter og nye tegl
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
JF Snekkerservice
- 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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten 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
- Beskriv omfanget
Eldre grovkjeller
- 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
2026
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alt elektrisk er nytt
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Velox Elektro Nordics
- 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 avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstill

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle rør og avløp er byttet

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Halvorsen as

13.1.6 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

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

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er rehabilitert



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 33956705

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jarle Aleksander Duus	2026-06-18	Håkon Alquist Tønnessen	2026-06-19
Identification		Identification	
 Jarle Aleksander Duus		 Håkon Alquist Tønnessen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse Strømsbuveien 56A, 4836 ARENDAL	
Dato for energimerking 06.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-327785
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 166991552
Gårdsnummer 502	Bruksnummer 332
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 131,0 m²	Oppvarmet bruksareal 131,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

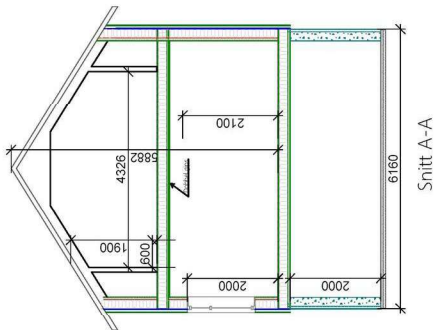
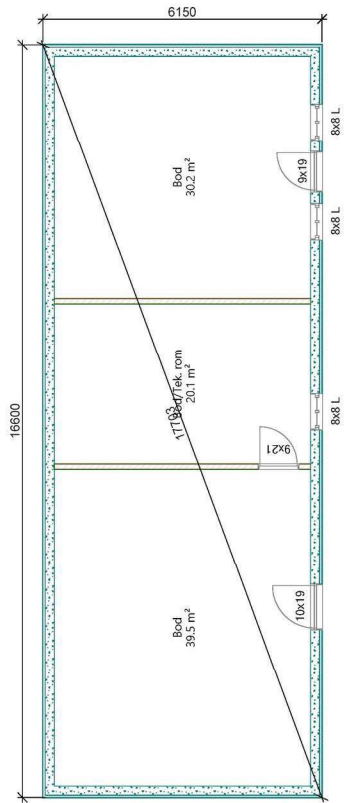
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 207,41 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 198,69 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 029 kWh
--	---



2-mannsbolig

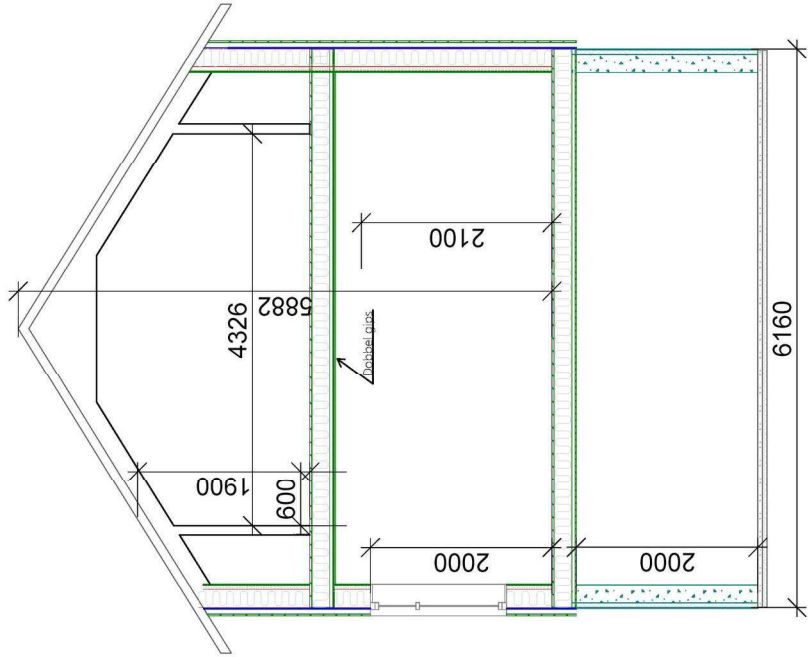
Agder byggjenester
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltskriver: Jarle Duus
Bucoreclass: Strømsbuveien 56
Kommune: Arendal Kommune
Gnr: 502 **Bnr:** 332 **Mål:** 1 : 100
Fundament og Snitt A - A

GRAPHISOFT

Dato: 19.01.2023
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn nr.: 501

Jarle Duus - 4 mannsbolig



Snitt A-A
1:50

2-mannsbolig

**Agder byggjenester**
© Tegningen er beskyttet i.h.t. forord opphavsrett.

Tilskriver: **Jarle Duus**

Budeflass: **Strømsbuveien 56**

Kommune: **Arendal Kommune**

Gnr: **502** Bnr: **332** Mål: **1 : 100**

Snitt: **A - A og B - B**

GRAPHISOFT

Dato: **19.01.2023**

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn nr.: **504**

Jarle Duus - 4 mannsbolig

7

65

Plan 1.

Plan 2.

Plan 2.

4-mannsbolig

**Agder byggjenester**
© Tegningen er beskyttet i.h.t. forord opphavsrett.

Tilskriver: **Jarle Duus**

Budeflass: **Strømsbuveien 56**

Kommune: **Arendal Kommune**

Gnr: **502** Bnr: **332** Mål: **1 : 100**

Plan: **1 og 2**

DATA DESIGN SYSTEM

Dato: **23.09.2022**

Tegn:

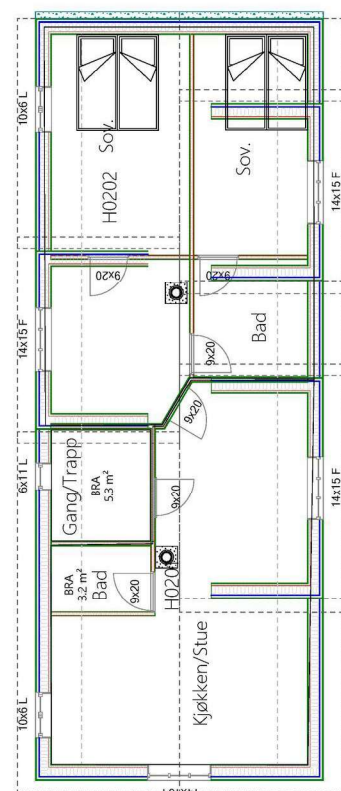
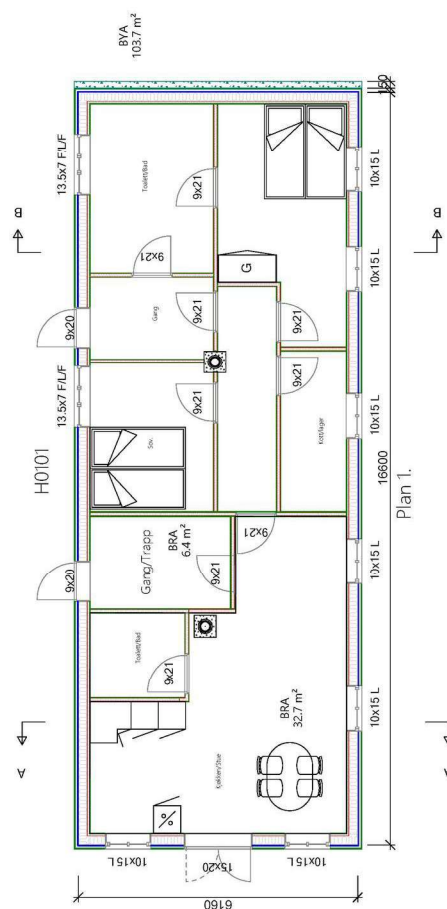
Prosjekt nr.:

Tegn nr.: **502**

Jarle Duus - 4 mannsbolig

7





2-mannsbolig

Tiltakshaver:	Jarle Duus	Dato:	19.01.2023
Byggesaksnummer:	Strømsbuveien 56	Technik:	
Kommune:	Arendal kommune	Prosjekt nr.:	
Gnr:	502	Bnr:	332
Mål:	1 : 100	Technik:	502
Jarle Duus - 4 mannsbolig			



Arendal kommune Byggesak (S)

Agder Byggtjenester AS
Tom Erik Nersten
Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Vår saksbehandler
Liv Cathrine Sælsbråten

Saksnummer
BYGG-25/01078
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.12.2025

Ferdigattest - Strømsbuveien 56A, bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 502 / 332 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Agder Byggtjenester AS
Tiltakshaver: Jarle Duus

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3.200. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 28.11.2025.

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

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

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse 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, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Liv Cathrine Sælsbråten
Senioringeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Jarle Duus

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 begrensninger 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

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	30.06.2026 kl. 10:25
Gårdsnummer:	502	Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Bruksnummer:	332	Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DAMHEIA
Etableringsdato:	08.04.1889
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 332 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	281,1 m2	
Beregna areal for 502 / 332 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	129,8 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 332 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 332 / 0 / 2			1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479950	485946		129,8 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Seksjonering	08.04.2025	Tinglyst	16.04.2025	myhreina 08.04.2025
Seksjonering	25/3987	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	4203 - 502/332	-151,4
		Mottaker	4203 - 502/332/0/1	92,7
		Mottaker	4203 - 502/332/0/2	58,6
		Berørt	4203 - 502/331	0
		Berørt	4203 - 502/333	0
		Berørt	4203 - 502/646	0

Landmålnummer	Navn			
000611	EINAR KRAFFT MYHREN			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 502/332	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/332	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til:	0906 - 502/332	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert fra:	0903 - 2/332	
Var 903 - 2/332/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.12.1944	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Kart- og delingsforretning		Avgiver	0903 - 2/332	-65,9
		Mottaker	0903 - 2/596	65,9
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.04.1889	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Kart- og delingsforretning		Avgiver	0903 - 2/325	-367,4
		Mottaker	0903 - 2/332	367,4
30.06.2026 10:25	Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 332			Side 3 av 9

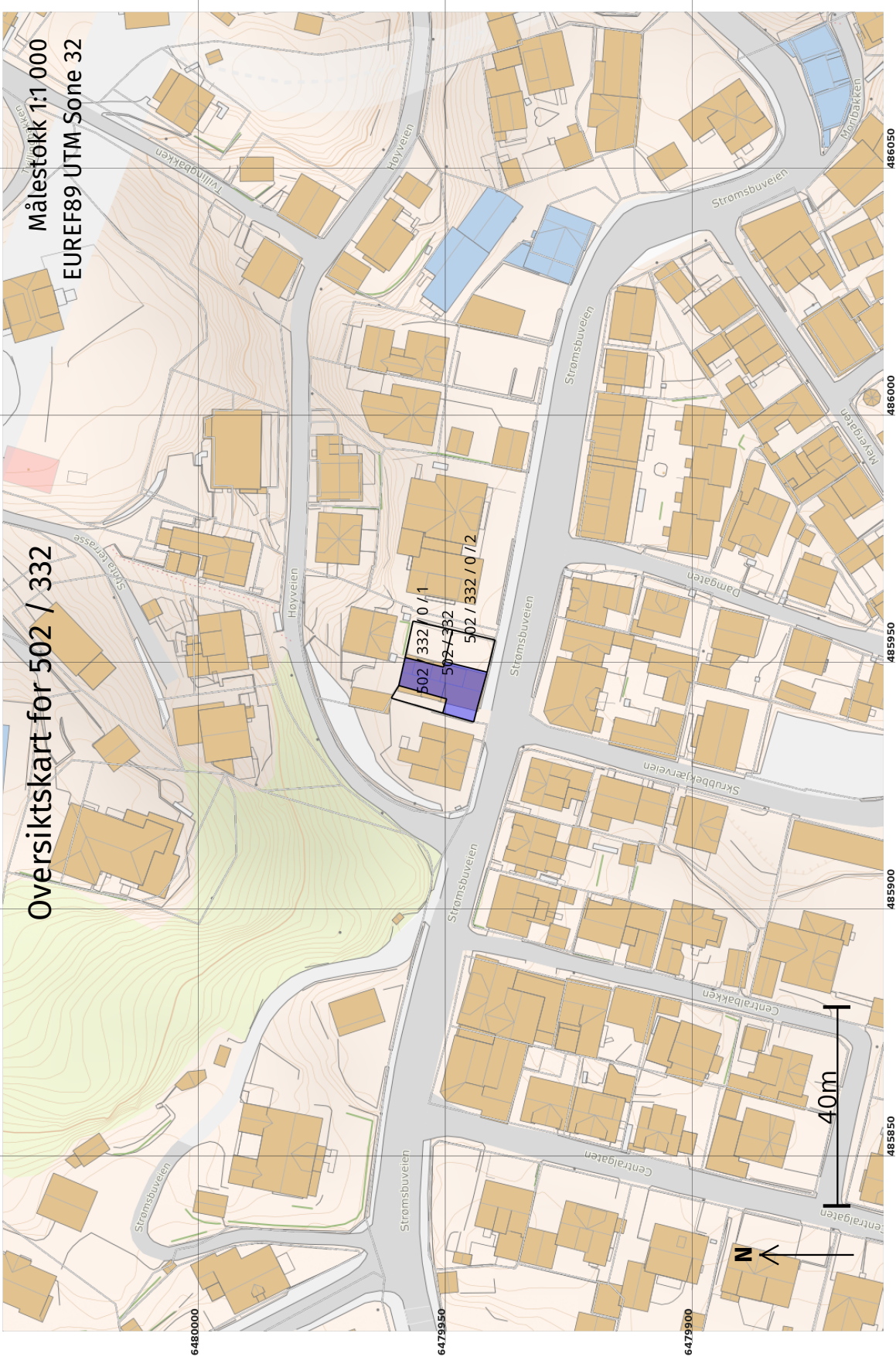
Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2025		myhreina 08.04.2025	
Oppmålingsforretning	25/3987	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	4203 - 502/331	0
		Berørt	4203 - 502/332	0
		Berørt	4203 - 502/333	0
		Berørt	4203 - 502/646	0

Landmålnummer	Navn			
000611	EINAR KRAFFT MYHREN			
Adresser	Adressenavn	Adresskode	Adressnr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst
	Strømsbuveien	55211	56A	
			EUREF89 UTM Sone 32	
			6479947	485942
				Grunnkrets 5207 Høyveien
				Stemmekrets: 10 Sentrum
				Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet
				Postnr.område: 4836 ARENDAL
				Tettsted: 3511 Arendal
Adresstype	Adressenavn	Adresskode	Adressnr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst
	Strømsbuveien	55211	56B	
			EUREF89 UTM Sone 32	
			6479956	485944
				Grunnkrets 5207 Høyveien
				Stemmekrets: 10 Sentrum
				Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet
				Postnr.område: 4836 ARENDAL
				Tettsted: 3511 Arendal

30.06.2026 10:25	Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 332	Side 4 av 9
------------------	------------------------------------	-------------

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	166 991 552		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	255	Ant. etasjer:	3	Rammetilatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6479952 Øst: 485946		Bruksareal totalt:	255		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt		Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
	Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk								
	Annen oppvarming								
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H02	1	75	0	75	0	0	0		
H01	1	90	0	90	0	0	0		
U01	0	90	0	90	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
55211 Strømsbuveien 56 A	H0201		Bolig		141	3	Kjøkken	2	2
55211 Strømsbuveien 56 B	H0101		Bolig		113	3	Kjøkken	2	2
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								
0906-5207-099	BOLIGHUS, STRØMSBUVEIEN, ARENDAL.								

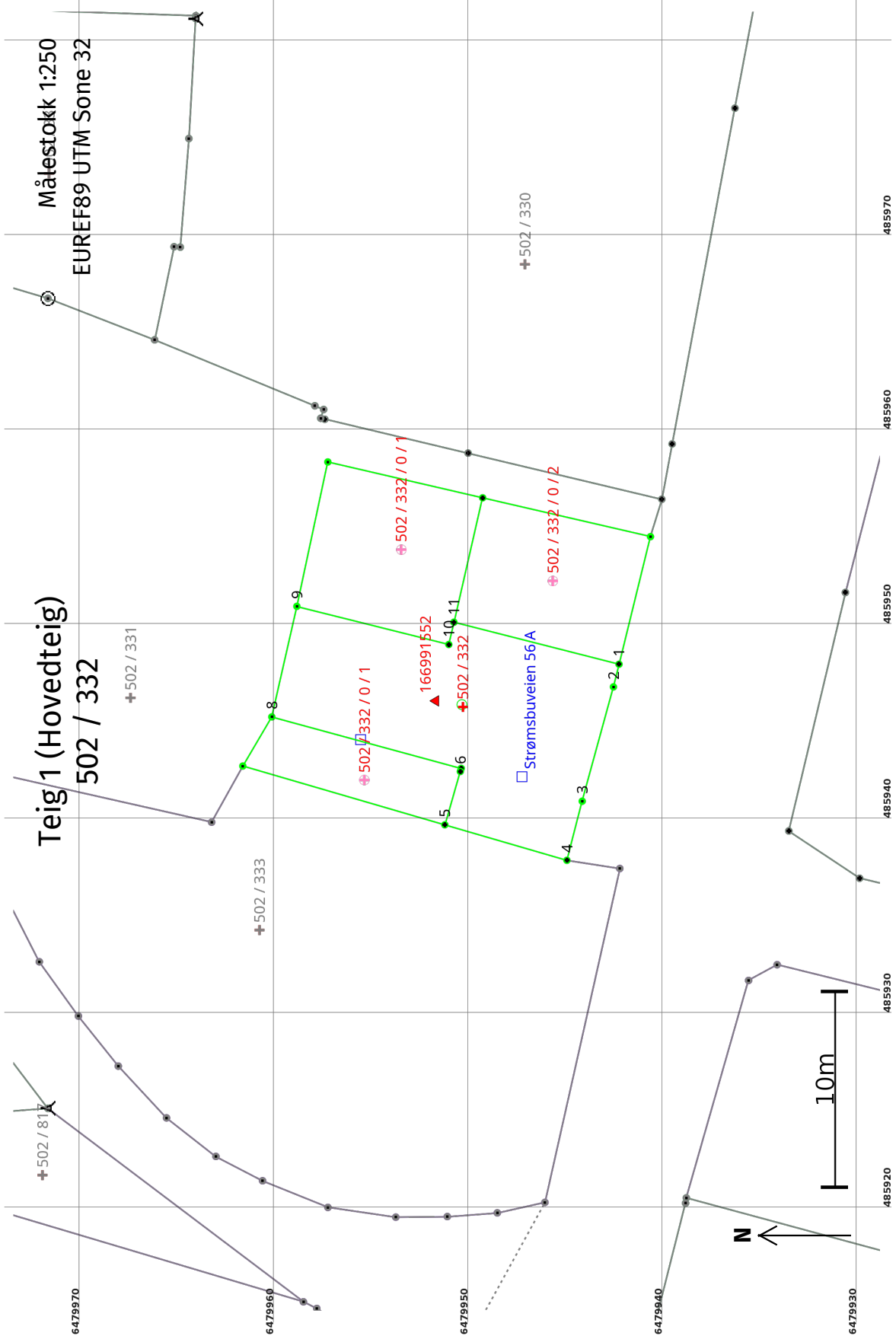
Bygningsnr:	166 991 552	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6479951 Øst: 485946	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H02	0	10	0	10	0	0	0		
H01	1	-5	0	-5	0	0	0		
U01	0	90	0	90	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
55211 Strømsbuveien 56 A	H0101		Bolig		18	3		2	2
55211 Strømsbuveien 56 A	H0201		Bolig		76	3		2	2
55211 Strømsbuveien 56 A	H0202		Ikke godkjent bolig		0	0		0	0
55211 Strømsbuveien 56 B	H0102		Ikke godkjent bolig		0	0		0	0
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver	010584	DUUS JARLE ALEKSANDER			Oddenveien 36				
					4847 ARENDAL				



30.06.2026 10:25

Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 332

Side 7 av 9



30.06.2026 10:25

Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 332

Side 8 av 9

Areal og koordinater						
Areal: 129,8		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Nord: 6479950	Øst: 485946	
Grensepunkt / Grenselinje						
Ytre avgrensing						
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6479942,42	485947,88		Umerket	69 Beregnet	10
2	6479942,71	485946,71	1,20	Mur Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
3	6479944,31	485940,84	6,09	Mur Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
4	6479945,10	485937,80	3,14	Borehull	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
5	6479951,38	485939,63	6,54	Umerket	69 Beregnet	10
6	6479950,58	485942,37	2,85	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
7	6479950,54	485942,53	0,17	Umerket	69 Beregnet	10
8	6479960,27	485945,17	10,09	Mur Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
9	6479958,99	485950,85	5,82	Mur Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
10	6479951,18	485948,89	8,05	Annen terrengdetalj	69 Beregnet	10
11	6479950,91	485950,03	1,17	Umerket	69 Beregnet	10
			8,76			



MatrikkelrapportMAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	30.06.2026 kl. 12:02
Gårdsnummer:	502	Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Bruksnummer:	332	Attestert av:	Arendal kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Seksjon							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		14.04.2025							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Sameiebrøk:		1 / 2 i matrikkelenhet 502 / 332							
Formål seksjon:		Boligseksjon							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 502 / 332 / 0 / 2		58,6 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		010584	DUUS JARLE ALEKSANDER		Od denveien 36 4847 ARENDAL	1 / 2			
Hjemmelshaver		011280	TØNNESSEN HÅKON ALQUIST		Vikaveien 78A 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2			
Eiere registrert hos Skatteetaten									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Eier registrert hos Skatteetaten		010584	DUUS JARLE ALEKSANDER		Od denveien 36 4847 ARENDAL				
Eier registrert hos Skatteetaten		011280	TØNNESSEN HÅKON ALQUIST		Vikaveien 78A 4816 KOLBJØRNSVIK				
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6479946	485952		58,6 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
(EUREF89 UTM Sone 32)									

30.06.2026 12:02

Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 332 / 0 / 2

Side 2 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
	Kommunal saksreferanse					
	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Seksjonering	08.04.2025		Tinglyst		16.04.2025	myhreina 08.04.2025
Seksjonering	25/3987		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	4203 - 502/332	-151,4	
			Mottaker	4203 - 502/332/0/1	92,7	
			Mottaker	4203 - 502/332/0/2	58,6	
			Berørt	4203 - 502/331	0	
			Berørt	4203 - 502/333	0	
			Berørt	4203 - 502/646	0	

Landmålnummer	Navn								
000611	EINAR KRAFFT MYHREN								
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	166 991 552	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	255	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6479952 Øst: 485946	Bruksareal totalt:	255		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
	Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk								
	Annen oppvarming								

30.06.2026 12:02

Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 332 / 0 / 2

Side 3 av 7

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.»

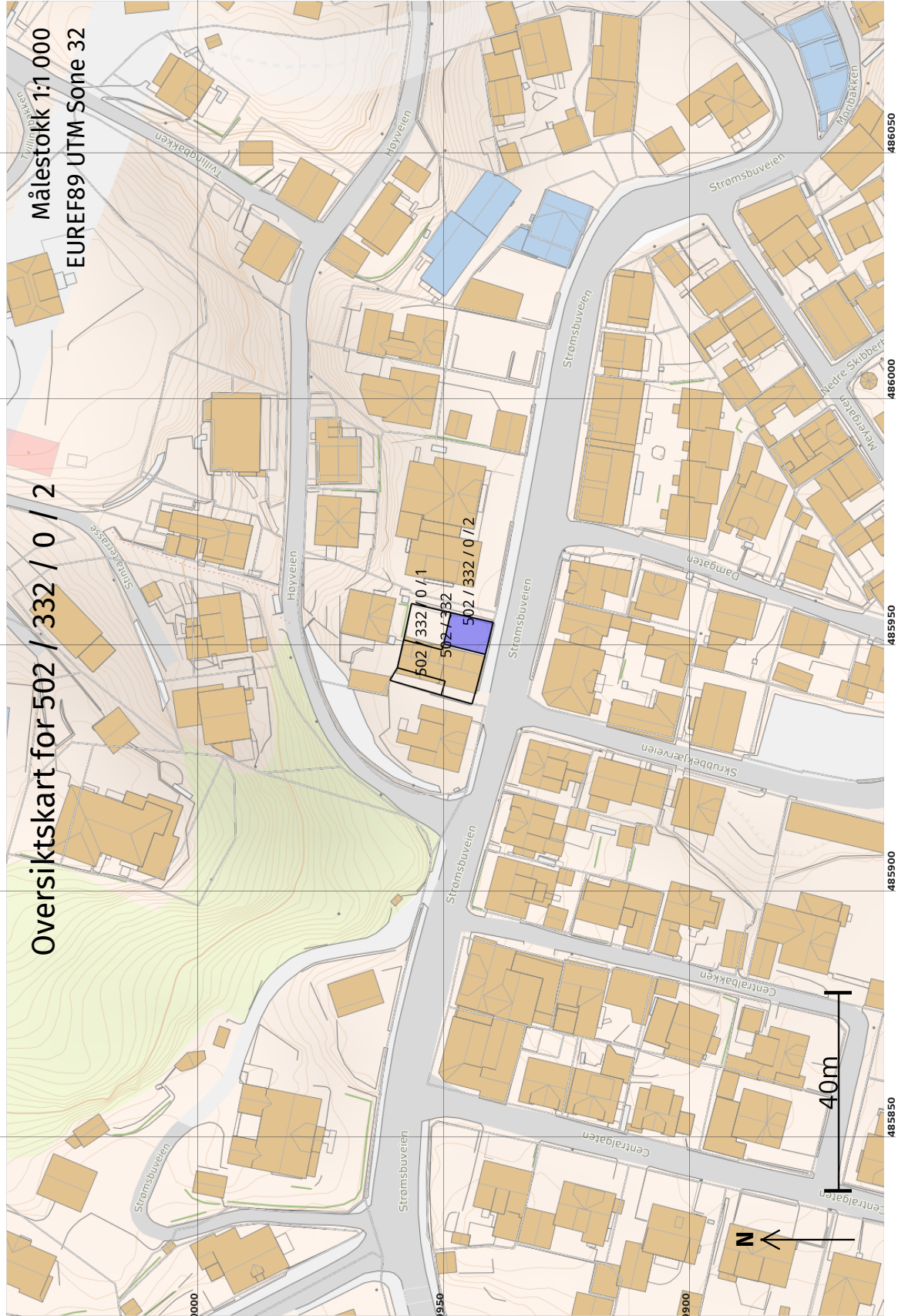
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5207-099	BOLIGHUS, STRØMSBUVEIEN, ARENDAL.
Bygningsnr:	166 991 552
Løpenr:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
	Nord: 6479951 Øst: 485946
Bygningsendingskode:	Ombygging
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe:	Bolig
Bygningsstatus:	Ferdigattest
Energikilder:	
Oppvarming:	

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02	0	10	0	10	0	0	0					
H01	1	-5	0	-5	0	0	0					
U01	0	90	0	90	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55211 Strømsbuveien 56 A	H0201			Bolig			76	3		2	2	502/332/0/2
55211 Strømsbuveien 56 A	H0202			Ikke godkjent bolig			0	0		0	0	502/332/0/2
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.data	org.nr	Navn	Bruksenhet			Adresse					
Tiltakshaver	010584		DUUS JARLE ALEKSANDER	Oddenveien 36			484/7 ARENDAL					

30.06.2026 12:02

Matrikelbrev for 4203 - 502 / 332 / 0 / 2

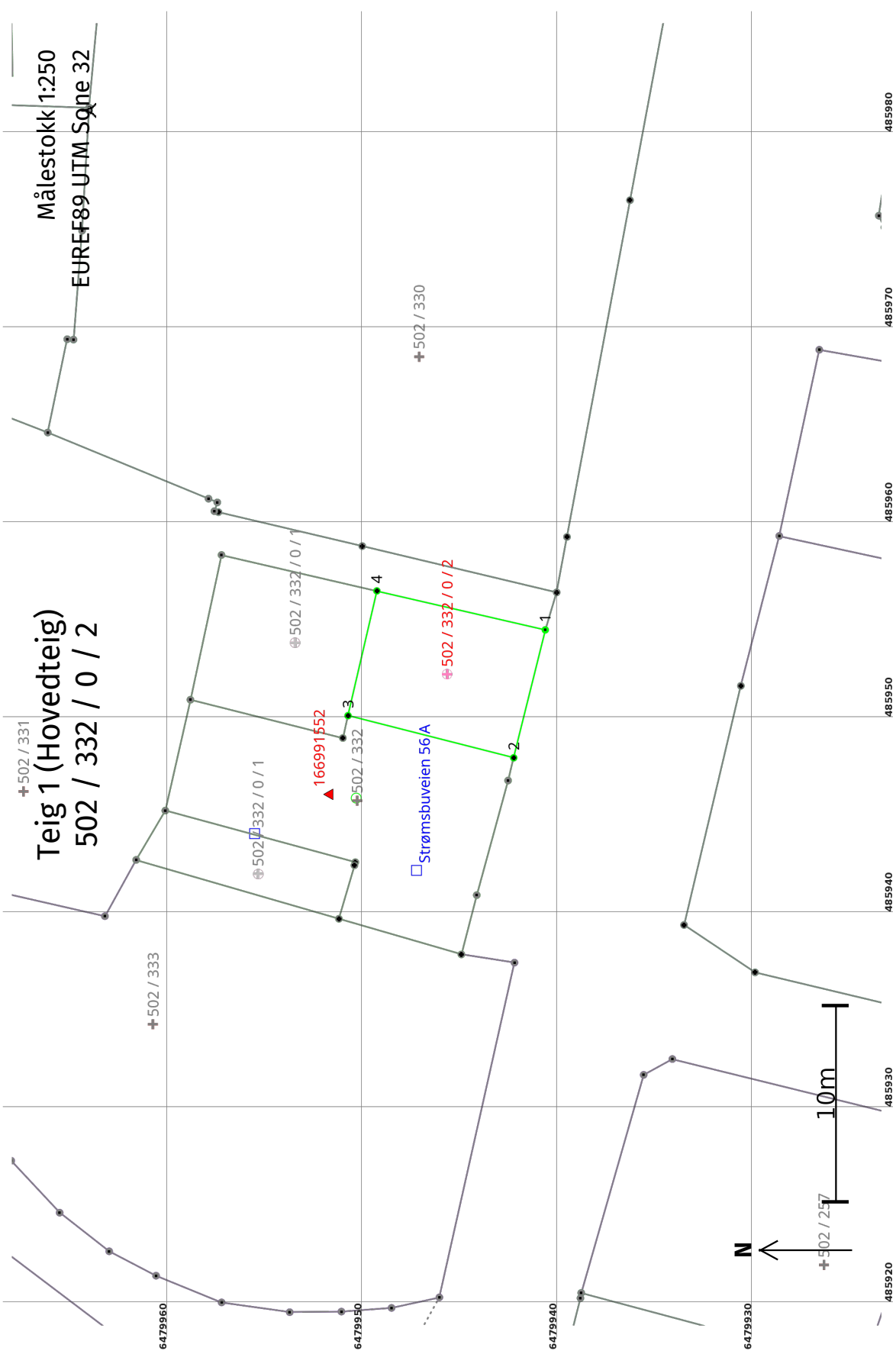
Side 4 av 7



30.06.2026 12:02

Matrikelbrev for 4203 - 502 / 332 / 0 / 2

Side 5 av 7



30.06.2026 12:02

Matrikelbrev for 4203 - 502 / 332 / 0 / 2

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 58,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6479946 Øst: 485952

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6479940,80	485954,43	Annen terrengdetalj Murhjørne		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479942,42	485947,88	6,75	Umerket	69 Beregnet	10	
3	6479950,91	485950,03	8,76	Umerket	69 Beregnet	10	
4	6479949,43	485956,42	6,56	Umerket	69 Beregnet	10	
			8,86				

30.06.2026 12:02

Matrikelbrev for 4203 - 502 / 332 / 0 / 2

Side 7 av 7

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
STRØMSBUVEIEN, HØYVEIEN SØR OG SKIBBERHEIA**

Planident 2013r3

Vedtatt, 19.02.1990

Plankartets dato: 27.02.1989, sist endret 31.10.2018

Mindre endring, datert 30.10.1991, sak 05/03200 (se planident 2013r3e2)

Kort beskrivelse: Nedre Skibberhei 5, 7 og 9 får privat felles adkomstvei.

Mindre endring, datert 23.06.2005 (se planident 2013r3e3)

Kort beskrivelse: Felles p-plassområde Tk15 ved krysset Høyveien/Tvillingbakken.

Mindre endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 10.08.2016, sak 2016/1705

Kort beskrivelse: Legge til rette for barnehageformål i Fredens vei 5 og 7.

Mindre endring, administrativt vedtak: 29.11.2018, sak 18/15722

Kort beskrivelse: Ny adkomst, og endring av parkering/lekeplass.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 27.02.1989.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:

Boliger (B1 – B8)
Forretninger, kontor (Fk1 – Fk3)
Bolig/forretning, kontor (B/Fk)
Offentlige bygg (Trafo)
Bolig/tjenesteyting (B/T)

Trafikkområder:

Kjørevei/parkering (Tk)
Gang-/sykkelvei, fortau (Tg)
Kjørbar gangvei (Tkg1 – Tkg7)
Annet trafikkareal (Ta)
o_Veg1

Frrområder:

Park, turvei, lekeplass (F1 – F4)

Fareområder:

Stup, bratt terreng (Fare)

Spesialområder:

Bevaring boliger (SbB 1 – SbB 23)
Bevaring boliger/forretninger kontor

(SbB/SbFK) 1 – 7
Bevaring boliger/forretninger kontor/
parkering (SbB/SbFK/TK)
Bevaring industri (Sbi)
Bevaring almenntilgjengelig formål (SbA)
Frisiktssone (f)

Hensynssone

Bevaring kulturmiljø (H570)

Fellesområder: (Privat med skravering)

Felles adkomstvei, parkering (TK 1 – TK 16)

Felles gangvei, gangadkomst (Tg 1 – Tg 5)

Felles lekeområde – friområde (F 1 – F 2)

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Før byggetillatelse blir gitt innenfor et område kan bygningsrådet kreve at det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan for hele området eller deler av området. Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering / av- og pålessing samt terrengmessig behandling.
- 2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.
- 2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v. eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen. Eventuelt grendehus kan etableres i eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet må godkjenne bruksendringen.
- 2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet. Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst 1 m fra veikant.
- 2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming som ivaretar områdetets særpreg.
- 2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med byplansjefen.
- 2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- 2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.

- 2.09 Hvor særlige grunner taler for de, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammer av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1 – B8)

- 3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
- 3.02 I område B1 må tillatt bebygd areal (inklusive garasje) ikke overstige 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 22 grader – 42 grader.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR (FK1 –FK3)

- 4.01 Områdene FK1 og FK3 skal nyttes til forretning, kontor. FK2 er i sin helhet parkeringsareal til FK1.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING, KONTOR (B/FK)

- 5.01 Området B/FK skal nyttes til boligformål og/eller forretningsformål.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (TRAFO)

- 6.01 Områdene skal nyttes til tomt for trafokiosker.

§ 7

TRAFIKKOMRÅDER

- 7.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier, gang-/sykkelveier og fortau.
- 7.02 I områdene avsatt til gang- og sykkelvei, fortau og kjørbar gangvei kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantet med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.
- 7.03 For Strømsbuveien på streningen Meyergaten - Fredensvei skal det utarbeides egen detaljplan som grunnlag for gjennomføring av reguleringsplanen i samsvar med Plan- og bygningslovens § 28 – 2.

Det skal legges vekt på å redusere ulempene for de berørte langs Strømsbuveien.

§ 8

FRIOMRÅDER (F1 – F4)

- 8.01 Områdene skal nyttes til park, turveier og lekeplasser som vist på planen.
- 8.02 Friområde F3 skal inneholde ballplass og lekeplass.

§ 9

FAREOMRÅDE (Fare)

- 9.01 Området er i planen avsatt til fareområde.

§ 10

SPESIALOMRÅDE BEVARING (Sb)

- 10.01 Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boligformål, forretningsformål, almennyttig formål, industriformål samt parkering. Formålet er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø.

Generelle bestemmelser:

- 10.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.
- 10.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.
- 10.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse. Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.
- 10.05 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.
- 10.06 Husfarge, gjerder, murer skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.

Spesielle bestemmelser:

- 10.07 Spesialområde bevaring boliger (SbB1 – SbB23) skal nyttes til boligformål.
- 10.08 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor (SbB/SbFk 1 – SbB/ SbFk 7) skal etter planen nyttes til bolig og/eller forretningsformål.
- 10.09 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor / felles parkering (SbB/SbFK/Tk) skal etter planen nyttes til boligformål og/eller forretningsformål samt felles parkering.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 30 grader – 42 grader.
Maksimal mønehøyde: mot Strømsbuveien 10,5 m, og i søndre del av planområdet 11,70 m (mønehøyde gitt i forhold til gatenivå Strømsbuveien).

Behov for parkering skal dekkes på egen tomt. Parkeringsplasser skal etableres i underetasje og eventuelle overskytende p-plasser leies ut/selges til grunneiere i de tilgrensede boligområdene.

- 10.10 Spesialområde, bevaring industri (Sbl) skal nyttes til industriformål, snekkerverksted.
- 10.11 Spesialområde bevaring almenntilgjengelig formål (SbA) skal nyttes til foreningsvirksomhet, forsamlingslokale etc.

§ 11

SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

- 11.01 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/holdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisktsonene.

§ 12

FELLESOMRÅDER

- 12.01 Områdene er i planen vist med skråkravur.
- 12.02 Felles adkomstvei, parkering (Tk1 – Tk16) er etablert/kan etableres i samsvar med planen. P-plasser fordeles etter behov.
- 12.03 Felles gangvei, gangadkomst (Tg1 – Tg5) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.
- 12.04 Felles lekeområde – friområde (F1 og F2) kan etableres i samsvar med planen.
- 12.05 Fellesområdene er felles for de eiendommene som naturlig grenser inntil / benytter fellesområdene. Avtaler om eiendomsrett, drift og vedlikehold må inngås/ er inngått ved etableringen av fellesområdene.
- 12.06 På Tk15 er det avsatt plass til 2 felles parkeringsplasser som kan leies ut til naboer / gjenboere av eiendom 502/512.
- 12.07 F2 vil være lekeplass med enkel utrustning, tilgjengelig for naboer/gjenboere til eiendom 502/512.

§ 13

BOLIG/TJENESTEYTING (1803)

- 13.01 For B/T 1 gjelder bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av tjenesteyting i form av barnehagedrift. Det tillates ikke etablering av tjenesteyting som er i strid med Regional plan for senterstruktur og handel, vedtatt 20.10.15

§ 14

HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ(H570)

- 14.01 For Bevaring kulturmiljø, H570, gjelder samme bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av næring knyttet til tjenesteyting.

§ 15

VEG (2010)

- 15.01 For «o_Veg1» gjelder samme bestemmelser som for TK.

Arendal, 19.02.1990

502/332 Strømsbuveien 56



Dammimlag, Ragnhild Bernitsen, 332 Strømsbuveien 3.

332

1,58

Forstallig

6.4.32

9. dammedning

pure Strømsbuveien

501

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN
skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIGHUS, STRØMSBUVEIEN, ARENDAL	
EIER (navn, postadresse)	RAGNA EMILIE BRINGA, STRØMSBUVEIEN 56, 4800	
BRUKER (navn, postadresse)	RAGNA E. BRINGA, TORE ANDERSEN SVEN S	
1 OBJEKTNUMMER	Kommunennummer 0906	Registreringskretsnummer 5207
2 FOTONUMMER	Flimnr. 022	Bildnr. 14
3 KARTBLADNR.	Karttype 1	Kartblad
5 KOMMUNE	ARENDAL	
6 TOPOGR BETEGN.	TOPOGR KART M:1:1000 28011-1-20	
7 MATRIKSEL	Gnr. 1502, 332	Feste- Underfeste- Gnr. B.nr. Feste- Underfeste-
9 EIENDOMMENS NAVN	Strømsbuveien	
10 VEI / GATEADR.	Bolihus	
48 LOKAL BETEGN. PÅ Huset	Bolihus	
12 OPPR. FUNKSJON (FORMAL)	Kode 1 211	2 3 4
13 NAV. FUNKSJON (FORMAL)	Kode 1 212	2 3 4
14 OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. 2. Næringsdr. 3. Tjenestemenn	
15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig fritst s.bygd. 2. Del av anlegg (gruppe) fritst s.bygd.	
16 FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større tetstied (by) 2. Mindre tetstied 3. Gårdsbruk (innmark) 4. Seter 5. Annet griseværdt strøk 6. Ubbygget strøk	

Pluss for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

0906

5207

099

13A 14A 15A 16A 17A 18A 19A 20

STUE SOV KONTOR ENDR ENDR

1/60

16A

17A

18A

19A

20

50 REFERENCE

50

09065207099

N 0 0 E A / 38631682

Geotikk

BYGGEMÅTE M.M.		DIVERSE OPPLYSNINGER										REGISTER / OPPMÅLT FOR?		JA		NEI		
17	KONST AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur	2. Pilarer, låtstein e.l.	Merknad		SE 43							37					
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opplytt	2. Ganghøyde	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad							38					
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre	2. Mur	3. Støpt	4. Annet	Merknad							39					
20	FASADEKLEDDING	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein	Merknad	LIT FAS. PANEL							40				
21	TAKFORM	1. Saltek	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	3 FLÅTARKER.							41				
22	TAKTEKKINGS- MATERIALE	1. Nover, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Tagstein	Merknad							42					
23	ETASJETALL	1. 1/2 et	2. 2 et	3. 3 et	4. 4 et	5 et.							43					
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde	Bredde	Skorstener	Merknad							17, 19 CM 4 M MOT N ER PÅRYGD I BETONG OG BINDINGSVERK						
25	TIDFESTING / BYGGEGEAR	Tidskode 1	Merknad							DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:								
28	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1	2	3	Merknad							Sted	Dato	Underskrift				
29	FLYTING	Tidskode 1	2	3	Merknad							Sted	Dato	Underskrift				
30	REVIET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad							Sted	Dato	Underskrift						
31	VEDLIEHOLDS- SITUASJON	1. God stand	2. Beg. forfall	3. Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad							Sted	Dato	Underskrift			
32	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS- GIVENDE PLANER	1. Regulerer til bevaring pbl. § 25,6					2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4					Sted	Dato	Underskrift				
33	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet					2. Bevaring annet sted på samme eiendom					Sted	Dato	Underskrift				
34	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml § 4	3. Kml § 5	4. Kml § 6	5. Kml § 15	6. Kml § 21	7. Tingvist vern- og vedlikeholdsavtale										

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

V – rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
 ? – usikker/mangler
 0 – ikke
 X – rubrikken irrelevant

Sted: Arendal 27.12.1994 Dato: 27.12.1994 Underskrift: H. P. P. P.



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	332	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Strømsbuveien 56A, 4836 Arendal					Dato:	18.06.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

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:
2013r3	Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	19.02.1990

Formål:

Bolig/forretning/kontor
Rb bevaringsområde 661; bevaring av bygninger
Registrert i Sefrak-registeret

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

X NEI

JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

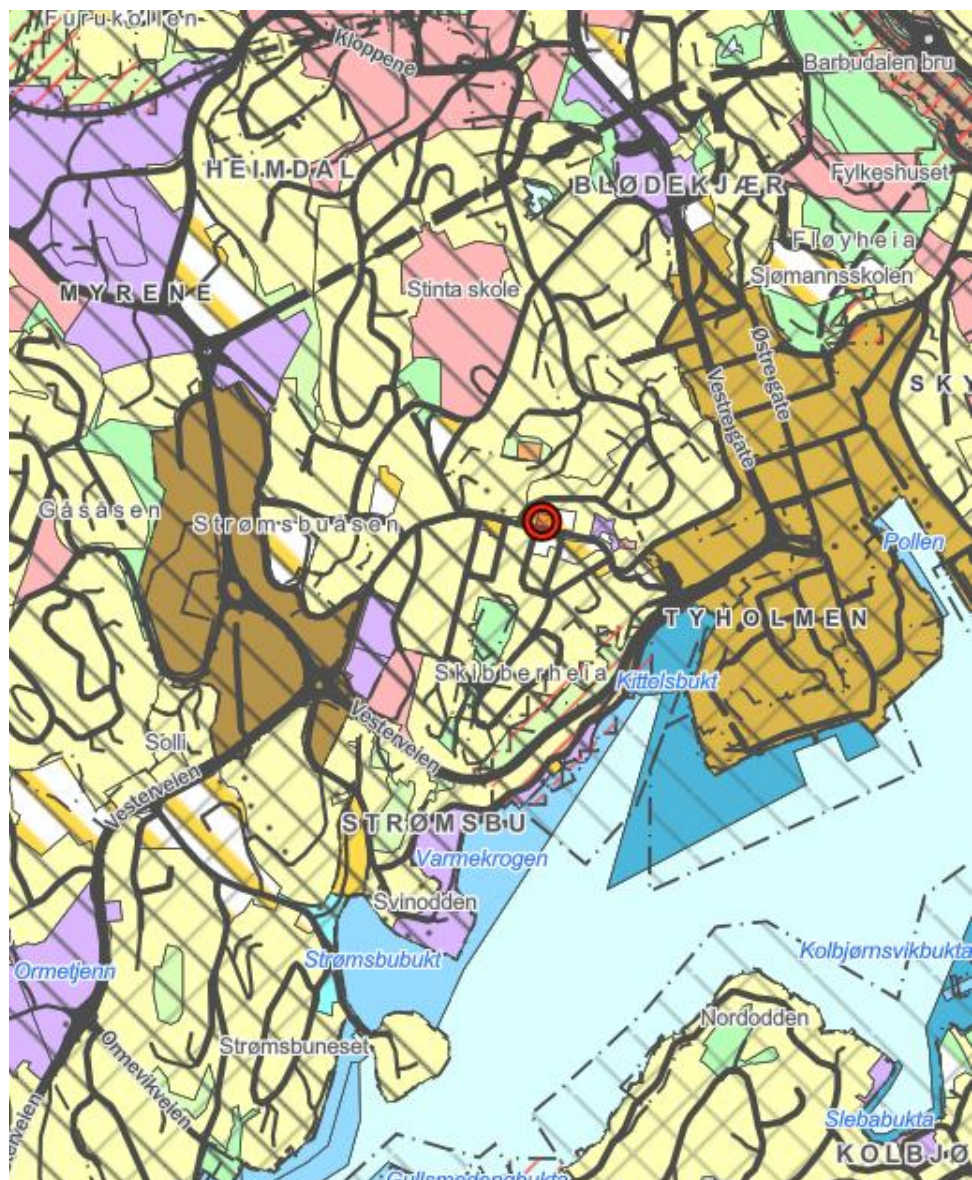


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

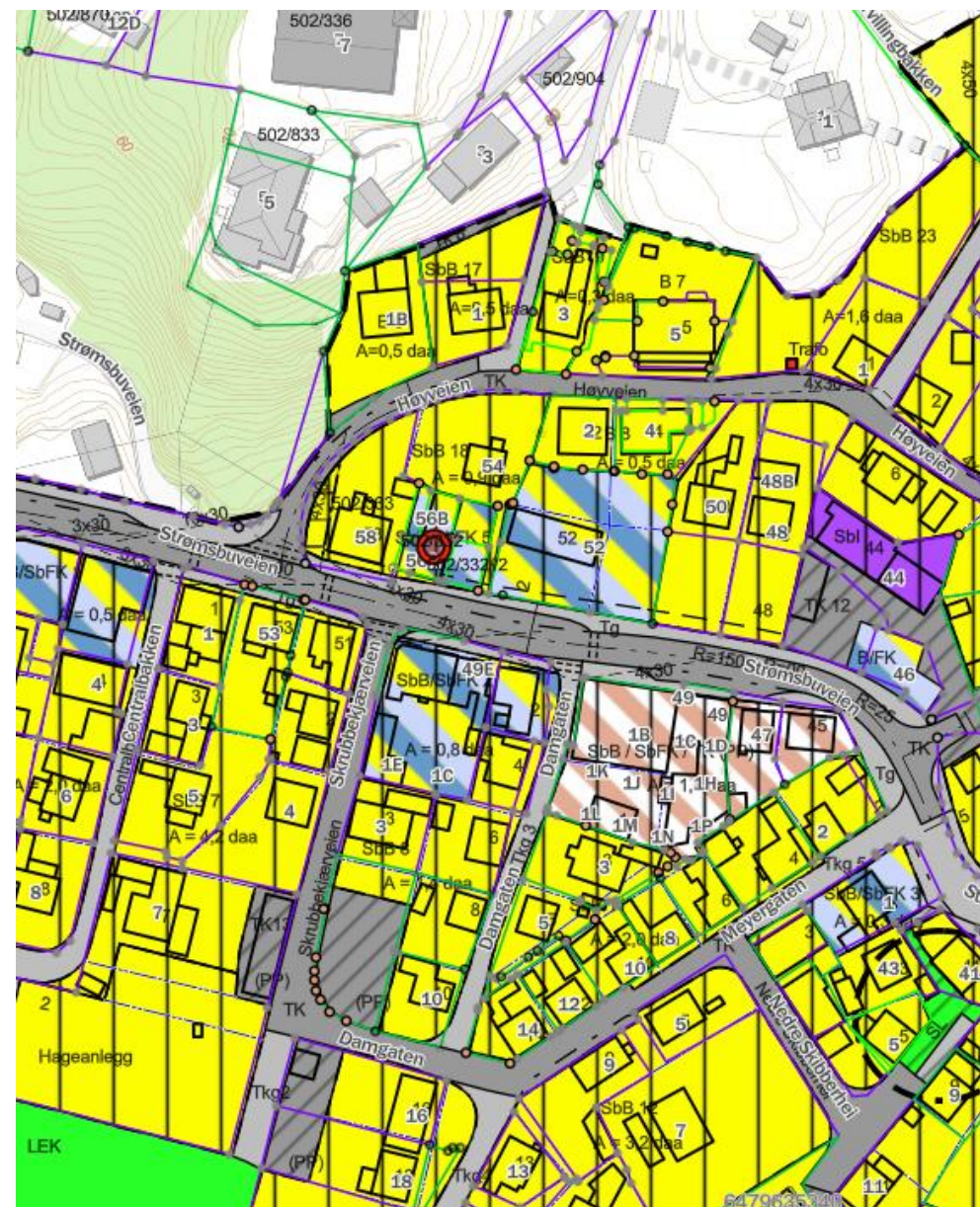


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad
Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502	Bnr.:	332	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Strømsbuveien 56A, 4836 Arendal					Dato:	30.06.2026 HKE
Beregnet areal:	129,8 m ²						
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

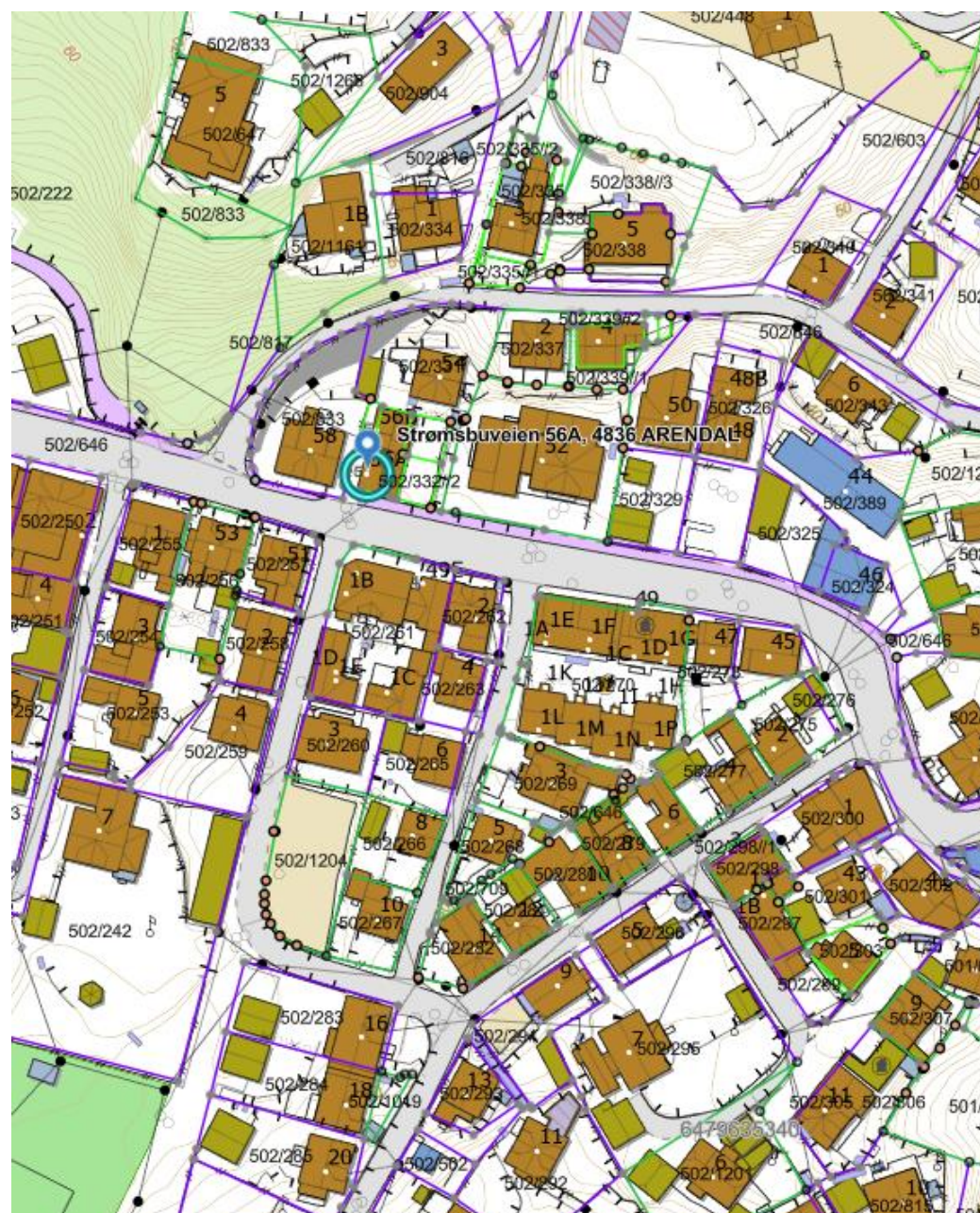
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 19 699,64,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 966,-

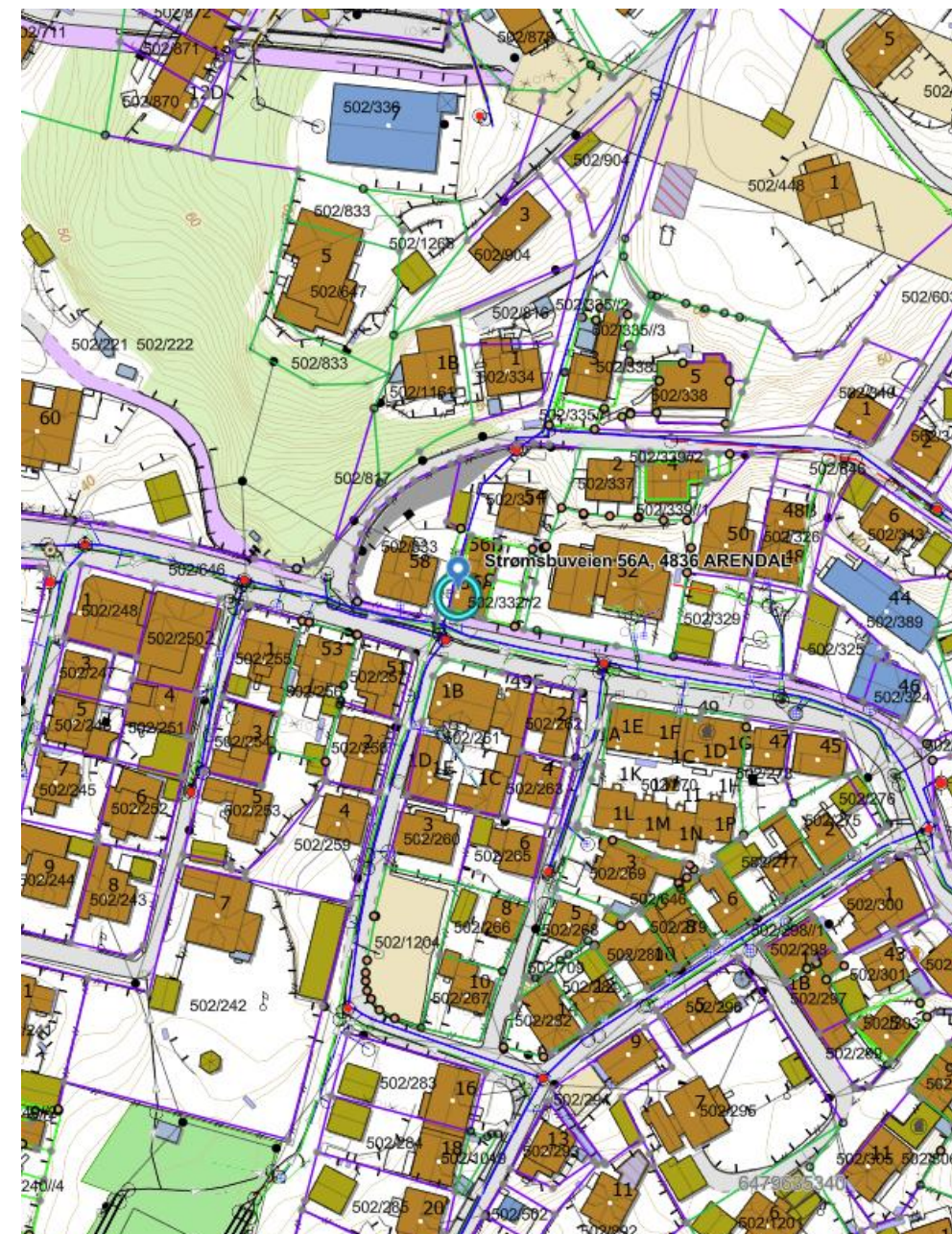
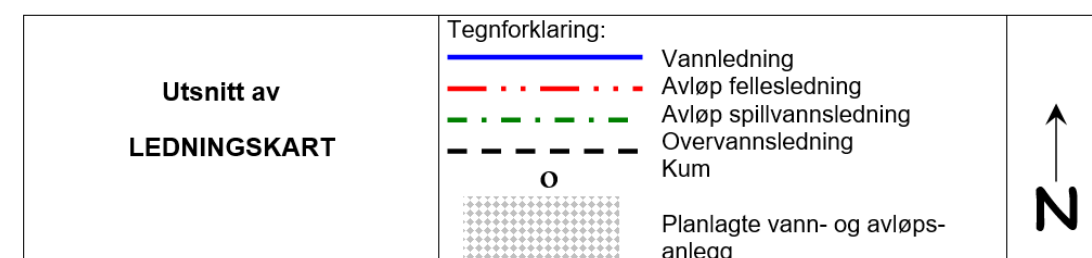
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

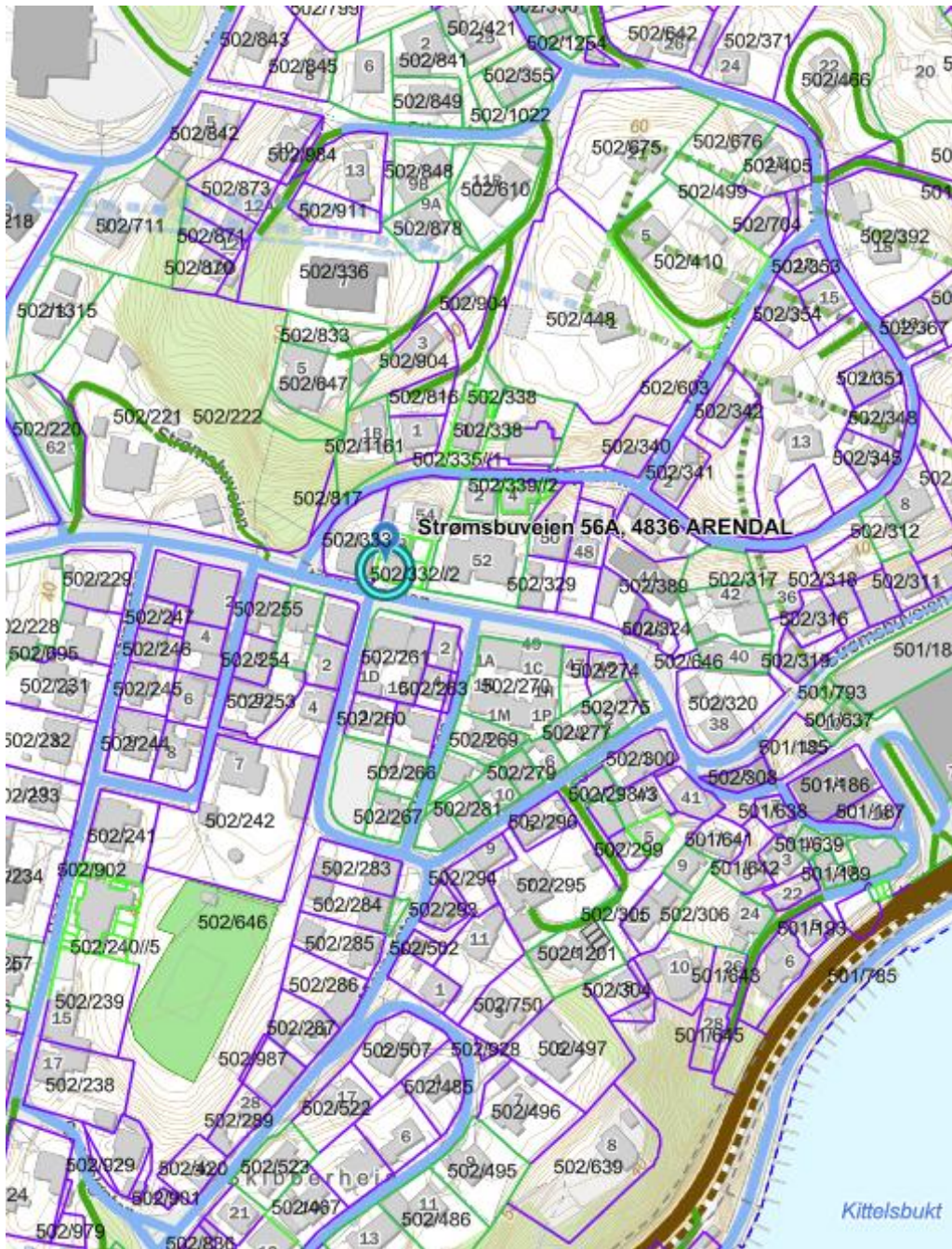


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Ref.nr. 961168

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614834113
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing			
Organisasjonsnr	Navn	Adresse	
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	
Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/ Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
010584	DUUS JARLE ALEKSANDER		ODDENVEIEN 36, 4847 ARENDAL
011280	TØNNESSEN HÅKON ALQUIST		Vikaveien 78A, 4816 KOLBJØRNSVIK
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	
4203	502	332	
Nye seksjoner			
Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4203	502	332	0
4203	502	332	0
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24			
		Sameiebrøk	Formålskode
		1 / 2	Boligseksjon
		1 / 2	Boligseksjon
			Tilleggsareal bygning
			Nei
			Ja
			Nei
			Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTID: 421813
14 APR 2025
STATENS KARTVERK

Gerd Ragnhild Larsen

08.04.2025 15:03

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)	
Kommunens navn	Kommunens adresse
AREDAL	PB. 123, 4567 GRIMSTAD
Kommunens navn	Kontaktperson
	ELIAR K. MYHRE

1. Opplysninger om innsenderen	
Følgert skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).	
Navn	Fødselsnr./Org.nr.
JARLE DUUS	01058439580
Adresse	Postnummer
Oddenveien 36	4847
	Poststed
	Årendal
	Telefonnummer
	47511777

2. Opplysninger om eiendommen	
Kommunens navn	Bruksnr.
Årendal Kommune	332
4203	Gårdsnr.
	502
	Festent.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
01058439580	JARLE DUUS
01128043515	HÅKON TØNNESSEN

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Samlingsareal (eller)		Tilleggsareal		Tilleggsareal		Tilleggsareal		Tilleggsareal				
	Hver seksjon omfatter en eller flere eiendommer som vil være sammenhengende.		Hver seksjon omfatter en eller flere eiendommer som vil være sammenhengende.		Hver seksjon omfatter en eller flere eiendommer som vil være sammenhengende.		Hver seksjon omfatter en eller flere eiendommer som vil være sammenhengende.		Hver seksjon omfatter en eller flere eiendommer som vil være sammenhengende.		Hver seksjon omfatter en eller flere eiendommer som vil være sammenhengende.				
	N = næringsseksjon		B = boligseksjon		G = tilleggsareal bygning		G = tilleggsareal grunn (krever oppmålingsforretning)		G = tilleggsareal grunn (krever oppmålingsforretning)		G = tilleggsareal grunn (krever oppmålingsforretning)				
	SN = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon bolig				
	SN = samleseksjon næring		SN = samleseksjon næring		SN = samleseksjon næring		SN = samleseksjon næring		SN = samleseksjon næring		SN = samleseksjon næring				
S.nr	For-mål	Brøk	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk	Tilleggs-areal
1	B	1	G	13				25				37			
2	B	1	G	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 2				Sum tellere: 2				Sum tellere: 2				Sum tellere: 2			

Dato	Innsenderens underskrift
10.01.2015	Jarle Duus

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen	
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.	

6. Egenerklæring om at vilkårene i eielseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.

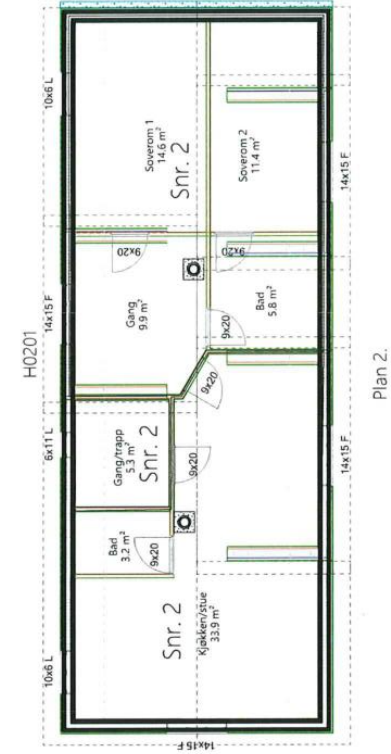
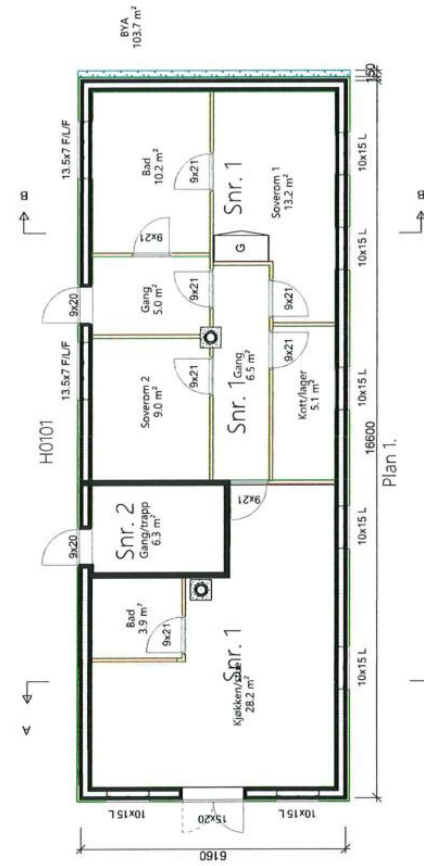
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å svgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom	
☐ boligseksjonen skal brukes til fridnsbolig, eller	
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	

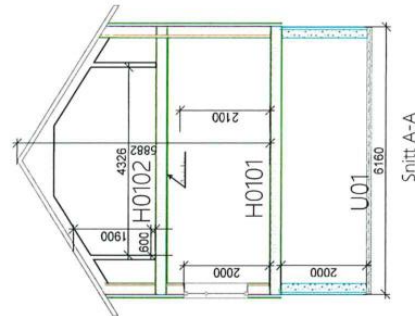
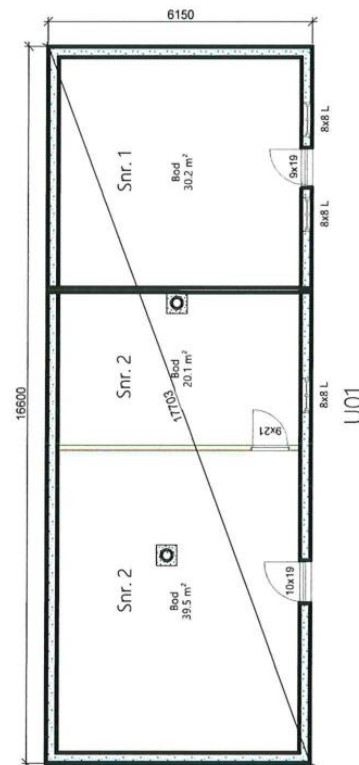
Dato	Innsenderens underskrift
10.01.2015	Jarle Duus

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering





Kommunenr. 4203 - Arendal kommune
Gnr. 502 Bnr. 332
Strømsbuveien 56.
Seksjoneringsplantegning U01



2-mannsbolig A 07.02.2025 Tom Fjækkonering plan uetg

GRAPHISOFT	DDScad	Jarle Duus	19.01.2023
Benesbrev		Strømsbuveien 56	
Slett		Arendal kommune	
Målestokk		0-502/332/0/0	Mål 1:100
Fundament og Snitt A - A		Jarle Duus - 4 mannsbolig	

VEPL 3 AV 3

J.O.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIFTER 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.

Tilhengere av &MEGLERHUSET PARTNERS har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelandssheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

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, skade-
insekter, 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 fritids-
boligen din:

- boligkjøperforsikring levert
av Hiscox, med oppgjør via
Sedgwick
- standard bygningsforsikring
for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-
insekter, 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 for-
bindelse 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 kontaklinformasjon, 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 budgivere 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: 40260253

Adresse: Strømsbuveien 56 A, 4836 ARENDAL

Betegnelse: GNR 502, BNR 332, snr 2 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 besøkt 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: UNDERSKRIFT:

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 09.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET
PARTNERS

