PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

# STRØMSBUVEIEN 51

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig

Strømsbuveien 51 , 4836 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 502, bnr. 257

**Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1097 **PropCloud ref nr:** WM1563

**Foretak:** Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, og utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, mesterbrev og teknisk fagskole.

**Rapportansvarlig**

Asle Risholt

Asle Risholt

post@aslerisholt.no

991 53 710

NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring av grunnmur, kledning og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene fra byggetegningene er følgende:
I 1. etasje er innhukket ved ytterdøren mindre enn det som fremgår av tegningene.
Dette medfører at gangen er større enn vist på tegningene.
Ytterdøren er montert i vestveggen, mens den på tegningene er vist i sydveggen.

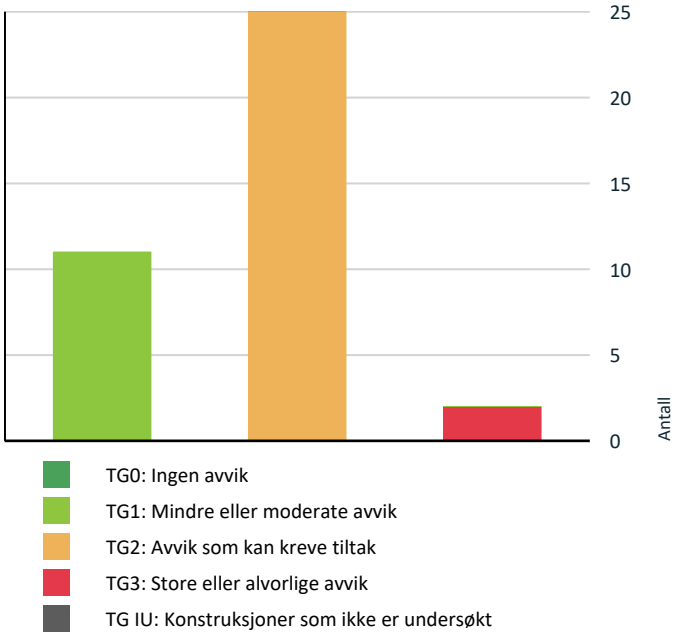
Vaskerommet er flyttet inn i boden, noe som medfører at badet er større enn vist på tegningene.
Den resterende delen av boden benyttes i dag som soverom.
Vinduet i soverommet har ikke tilstrekkelig størrelse og rommet oppfyller ikke kravene til dagslysflate.

I 2. etasje foreligger det ikke plantegning.
Den utvendige terrassen er større enn det som fremgår av fasadetegningene.

Andre mindre avvik kan forekomme.

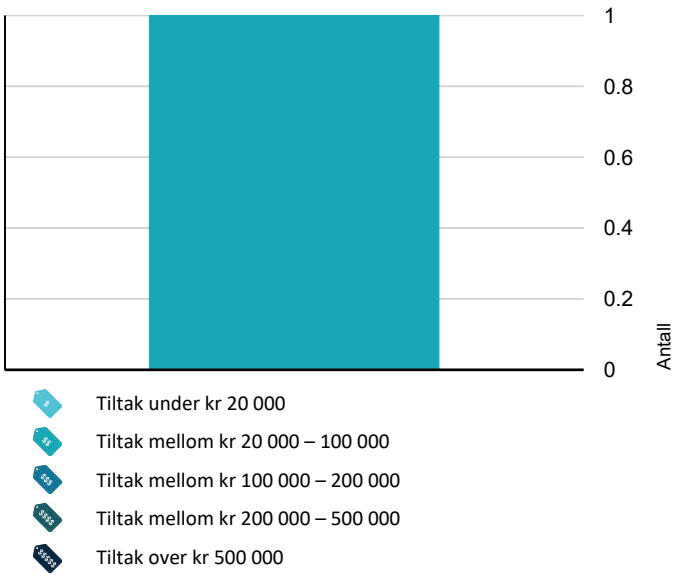
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det mangler snøfangere på hele taket. | Gå til side |
| ⚠ | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| ⚠ | Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. | |
| ⚠ | Åpninger i rekkverk til utvendig trapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. | |
| ⚠ | Det er mangler rekkverk på en sider av utvendig trapp. | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | |
| ⚠ | Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.<br>Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2022 for skjult anlegg og varmekabel i forbindelse med etablering av soverom i tilbygg. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1880

**Kommentar**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av betongtakstein og undertaket er med bord og sutaksplater.
På tilbygg mot syd består undertak av bord og papp.
Taktekking har ukjent alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra deler av takflaten mot syd og bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på takflaten mot nord.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt på tak er sannsynligvis eldre enn 18 år.
- Undertak (banemembran) er sannsynligvis eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er sannsynligvis eldre enn 13 år.
- I gradrenner mot nordvest og sydøst er enkelte takstein knekt og flere steder er deler av taksteinene knekt i skjøtene, hovedsakelig på takoppløft mot syd.
- Det er synlige symptomer på at vann har rent på undertaket på østsiden av kvisten mot nord.

Pannebordet er misfarget, og malingen flasser av.
Det er usikkert om dette skyldes eldre fuktpåvirkning eller om forholdet fortsatt er pågående, må kontrolleres nærmere.
Skadene kan stamme fra utettheter i gradrenne.
Området er ikke undersøkt nærmere, da det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

**Konsekvens/tiltak**

- Når undertak og taktekking eldes, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres før skader oppstår.
- Skadde takstein medfører økt risiko for vanninntrenging og økt belastning på undertaket. Forholdet innebærer risiko for lekkasjer og kan bidra til redusert levetid for undertaket.

Årsak:
Alder og belastning fra snø og is.
Rennemerker på pannebord har uavklart årsak og må undersøkes nærmere.

# Tilstandsrapport



Knekte takstein i gradrenne



Knekte takstein på takoppløft.



Rennemerker på pannebord.

## TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp ledes til terreng.

Pipebeslag er helbeslått over tak og stigetrinn er montert.

**Vurdering av avvik:**

- Deler av vannbordbeslag på tilbygg mot syd mangler.
- Det mangler snøfangere på hele taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Økt risiko for inndrivning av nedbør under taksteinen.

Dette medfører økt belastning på undertaket og kan bidra til redusert levetid.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Årsak:
Ikke montert snøfangere og deler av vannbordbeslag mangler.



Vannbordbeslag mangler.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og åser.
Isolasjonen er lagt ut på øverloft, og lufting er etablert via ventiler i gavlveggene.
Noe eldre fuktmerker ved pipe.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpningen til øverloft på grunn av manglende gangbane.
Konstruksjonen er kun inspisert på øverloft, resterende er kledd inne.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast en dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som medfører økt risiko for redusert bæreevne.

Årsak:
Byggekrav på byggetidspunktet.



Øverloft

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Konstruksjonen består av bindingsverk og tømmer.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning som er lektet ut fra vindsperre og musebånd er montert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
På den sydlige delen av østveggen er det noe råte nederst i enkelte kledningsbord og enkelte bord på takoppløft på side øst og vest har råteskader.
• Det er påvist manglende musebånd på tilbygg mot syd.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende musebånd medfører økt risiko for tilkomst for skadedyr.

Årsak:
Råte i enkelte kledningsbord skyldes langvarig fuktpåvirkning og deler av kledning mangler musebånd.



Råte i enkelte bord takoppløft side øst



Råte i bunn av enkelte kledningsbord syd på østveggen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 2003.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert råte i bunn av belistning til vindu mot nord i 2 etg.
- Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.
- På flere vinduer har de pålimte sprossene løsnet og mangler.

Eier opplyser at sprosser vil bli utbedret før salg.

**Konsekvens/tiltak**

- Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.

Årsak:
Manglende vedlikehold og langvarig fuktbelastning som har ført til nedbrytning av materialet.



Råte i belistning vindu i 2 etg. mot nord.



Løse sprosser.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør og balkongdør i tre, har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

**Vurdering av avvik:**

- Terrassedør i 2 etg. har behov for vedlikehold mht. maling.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på døren og redusert funksjonalitet.
Det foreligger økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, noe som over tid kan resultere i utvikling av råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Årsak:
Manglende vedlikehold.

# Tilstandsrapport



Manglende vedlikehold på terrassedør.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Terrassene i 2 etg. er oppført med tett dekke med trelemmer og rekke med stående bord.

Underliggende tekking og bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

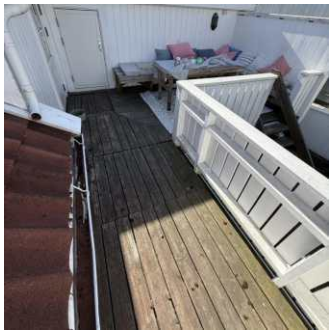
**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt er sannsynligvis eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Enkelte kledningsbord på levegg har råte i bunnen av bordet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Årsak:
Utførelse, alder og fuktpåkjenning over tid.



Terrasse

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Plassbygget tretrapp i tre mellom terrasse i 2. etasje og terreng 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk til utvendig trapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler rekkverk på en sider av utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Mangelfullt rekkverk kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem.

Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

# Tilstandsrapport

Årsak:
Utførelse



Utvendig trapp

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv i gang 1 etasje er med fliser.

Det er kun gulvoverflater som omfattes av forskriftens krav til undersøkelser, som er kontrollert og kommentert.

**Vurdering av avvik:**
• To flis ved ytterdør i 1 etasje er knekt og deler av fug mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser i underlaget, med risiko for videre utvikling.

Årsak:
Riss og sprekker skyldes bevegelser i underlaget.



Knekt flis ved ytterdør

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere er i tre.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom per etasje ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1 etasje er stue og gang.
I stue er det målt totalt avvik på 49mm og lokalt avvik på 29mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 4mm og lokalt avvik på 2mm innenfor 2 meter.

# Tilstandsrapport

Rommene som er kontrollert i 2 etasje er garderobe og gang.
I garderobe er det målt totalt avvik på 13mm og lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 23mm og lokalt avvik på 12mm innenfor 2 meter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Det er synlig spor etter borebille i krypkjeller og enkelte gulvbord innvendig, dette er omtalt under skadedyr og fuktkrevende insekter.
• Under bjelkelaget mot krypkjelleren er det montert papp.
Denne er enkelte steder mangelfullt festet og ikke tett langs grunnmuren.
Deler av bjelkelaget mot sørøst har isolasjon som ikke er tildekket.

**Konsekvens/tiltak**
• De registrerte høydeavvikene vurderes å ha hovedsakelig estetisk og praktisk betydning og påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, sikkerhet eller funksjon. Det anses ikke å være behov for utbedrende tiltak. Skjevhetene kan imidlertid medføre utfordringer ved fremtidige ombygginger eller ved tilpasning av innredning.
Forholdet vurderes som normalt for konstruksjoner oppført i denne perioden.
• Forholdet øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen og medføre redusert beskyttelse av isolasjonen.

Årsak:
Byggeår og utførelse.



Isolasjon ikke tildekket.

## Radon

**Beskrivelse**

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under trebjelkelaget i deler av 1. etasje. Resterende del av etasjen er utført med støpt plate på mark.
Krypkjelleren er delt inn i to rom og har adkomst via luker i grunnmuren.

Gulvet består av fyllmasse og fjell, er belagt med plast.
Innvendig takhøyde varierer fra ca. 90 cm til 20 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
• Det er fuktige forhold i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Årsak:
Mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur og utlufting av krypkjeller.



Krypkjeller mot øst



Krypkjeller mot vest

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er malt tretrapp type sving.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Årsak:
Håndløper ikke montert.



Trapp

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.

Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Spor etter borebille er observert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er observert spor etter borebiller i enkelte synlige gulvbjelker i krypkjellerne, i enkelte gulvbord i stuen i 1. etasje og i veggkonstruksjon og takbord som er synlige i utvendig bod i 2. etasje.
På loftet er det observert spor etter borebiller i enkelte takbord.
I krypkjelleren er det registrert boremel på plasten som ligger på gulvet, noe som kan indikere pågående aktivitet.

**Konsekvens/tiltak**

• Pågående eller tidligere aktivitet fra borebiller kan over tid redusere trevirkets styrke og medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Årsak:
Spor etter borebiller og boremel viser at trekonstruksjonene har vært utsatt for insektangrep.



Spor etter borebille i gulvbord i stue 1 etg.



Spor etter borebille i takbord i utvendig bod 2 etg.



Boremel på plast i krypkjeller

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen er oppført i en periode uten dokumenterte myndighetskrav til lydisolasjon.
Det må derfor påregnes større lydoverføring mellom rom og etasjer enn i moderne boliger.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad sannsynligvis i fra 2003 basert på søknadstegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med tapet og fliser bak dusjkabinett, taket består av malt panel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er med malt belegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Gulvet er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
- Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.

Årsak:
Utførelse og alder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Fliser på vegg bak dusjkabinett, ingen dokumentasjon på membran bak flis.
På gulv utgjør belegg tettesjikt og går ned i sluk.
Sluk er i plast.

**Vurdering av avvik:**

- Belegget har sprekker i gulvet ved veggåpningen inn til toalettet.

Dette medfører at tettesjiktet er utett.

- Gulvbelegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
- Membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

# Tilstandsrapport

Årsak:
Alder og sprekk i belegg.

Bad og vaskerom har et sammenhengende gulvbelegg.
Det er ingen oppkant mellom rommene, og belegget er vurdert å utgjøre tettesjiktet for begge rommene.
På badet er det nivåforskjell på deler av gulvet, området ved toalettet ligger noe lavere og er på samme nivå som gulvet i vaskerommet.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg ved toalettet og i vaskerommet.
Det forutsettes at nytt belegg kan utføres med tett overgang mot eksisterende belegg på badet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk under dusjkabinett.



Sprekk i belegget.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Har normal slitasje iht. alder

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Årsak:
Utførelse

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er montert mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført i vegg mellom vaskerom og bad.
Det ble foretatt fuktmåling i konstruksjonen uten registrering av forhøyede fuktverdier.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: sponplate, reisverk, isolasjon, sponplate.

# Tilstandsrapport




Hulltaking

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom sannsynligvis i fra 2003 basert på søknadstegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med malte plater og taket består av takess.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er med belegg som er delvis malt.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvet er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Årsak:
Utførelse og alder.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

På gulv utgjør belegg tettesjikt og går ned i sluk.
Sluk er i plast.

**Vurdering av avvik:**

• Belegget har sprekker i gulvet ved veggåpningen inn til toalettet. Dette medfører at tettesjiktet er utett.

• Gulvbelegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vegg bak vaskekum er utført uten membran eller annet vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

# Tilstandsrapport

• Membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Manglende membran øker risikoen for fuktopptak i veggkonstruksjonen og påfølgende fuktskader over tid.

Årsak:
Alder, utførelse og sprekk i belegg.

Bad og vaskerom har et sammenhengende gulvbelegg.
Det er ingen oppkant mellom rommene, og belegget er vurdert å utgjøre tettesjiktet for begge rommene.

Kostnadsestimatet for nytt gulvbelegg ved toalettet og i vaskerommet er medtatt i beregningen for bad.



Sprekk i belegg

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med kum og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Vurdering av avvik:**
• Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Årsak:
Manglende montering.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført i vegg mellom vaskerom og bad.
Det ble foretatt fuktmåling i konstruksjonen uten registrering av forhøyede fuktverdier.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: sponplate, reisverk, isolasjon, sponplate.

# Tilstandsrapport




Hulltaking

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har laminatgulv som overflatemateriale.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens av laminatgulv på kjøkken er økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasjer.

Årsak:
Laminatgulv på kjøkken er vurdert i iht. NS 3600.



Kjøkken

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene er tapetsert, og taket består av malt panel.
Gulvet er utført med tregulv.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med servant og toalett.

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er montert mekanisk avtrekk i vegg.

**Vurdering av avvik:**

• Nødvendig tilluft er ikke etablert, for eksempel i form av luftespalte under dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Årsak:
Tilluft ikke etablert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

I rørskapet på vaskerommet har det pågått en mindre lekkasje i form av drypp fra fordelere over lengre tid.
Det er noe korrosjon i bunnen av skapet.
Vannet har rent ut av skapet via rør-i-rør-vannledningen som går ned til stoppekranen i krypkjelleren.
Ifølge eier vil lekkasjen bli utbedret omgående.

**Vurdering av avvik:**

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og blir ikke synliggjort.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende bortledning og synliggjøring av lekkasjevann fra fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses.
Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

Årsak:
Utførelse



Stoppekran i krypkjeller.



Fordelerskap

### TG 1 Innvendige avløpsrør

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Avløpsrør er i plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger i enkelte rom.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

VVS bereder à 1996 modell, ca. 200 liter, montert i vaskrom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak:
Alder og bereder er tilkoplet med stikkontakt.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Varmepumpe er montert i stue, 2018 modell.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

**Vurdering av avvik:**

- Iht. NS 3600 har varmepumpe nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak:
Alder

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap montert i gang 2 etasje og i gang 1 etasje.
Skap i 2. etasje inneholder hovedsikring 50 ampere og 3 kurser.
Skap i 1. etasje inneholder 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.
Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2022 for skjult anlegg og varmekabel i forbindelse med etablering av soverom i tilbygg.

**Konsekvens/tiltak**
• På grunn av manglende samsvarserklæring på deler av anlegget, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Skap 2. etasje



Skap 1. etasje

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er av løsmasser og fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Grunnmursplate og topplist er montert på tilbakefylt grunnmur på tilbygg mot syd.
Øvrig grunnmur har ikke monter utvendig fuktsikring.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren på den opprinnelige delen av boligen.
Det ble registrert fuktige forhold i krypkjellerene ved befaring, noe som indikerer at den utvendige fuktsikringen og dreneringen er mangelfull.

**Konsekvens/tiltak**
• Forholdet gir økt risiko for fuktskader, muggsopp og redusert levetid på konstruksjoner i krypkjeller.

Årsak:
Mangelfull utvendig fuktsikring.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren består av natursteinsmur i den eldre delen av boligen. Tilbygget mot sør og deler av boligen har støpt plate på mark. Tilbakefylt yttervegg mot syd er oppført i Leca.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte fuger i grunnmur har riss/sprekker utvendig.

**Konsekvens/tiltak**
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

# Tilstandsrapport

Årsak:
Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.



Riss/sprekker i fuger.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terreng er relativt flatt rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.
Dette medfører risiko for sopp-, fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Årsak:
Terrengforhold

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Vann- og avløpssystemet er tilkoblet offentlig nett.
Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og type.
Synlige vann- og avløpsrør i krypkjelleren er utført i plast.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type eller alder på rørføringer under terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Vann- og avløpsledningene vurderes sannsynligvis å være av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

Årsak:
Alder iht. NS 3600

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele taket.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk til utvendig trapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er mangler rekkverk på en sider av utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.
Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2022 for skjult anlegg og varmekabel i forbindelse med etablering av soverom i tilbygg.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfullt rekkverk kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem.
Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• På grunn av manglende samsvarserklæring på deler av anlegget, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

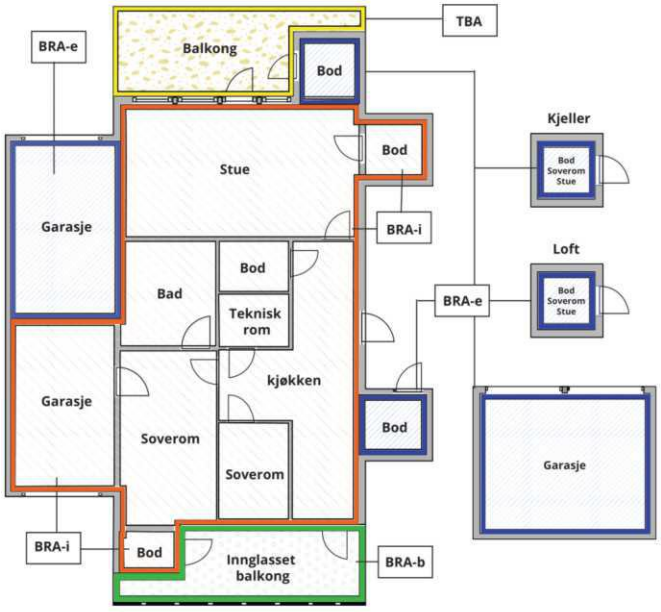
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 79 | | | 79 | |
| 2. etasje | 44 | | | 44 | 12 |
| **SUM** | **123** | | | | **12** |
| **SUM BRA** | **123** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 2 stuer, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang | | |
| 2. etasje | Tv-stue, 2 soverom, garderobe, toalettrom, bod | Utvendig bod | |

**Kommentar**

Utvendig bod har ikke målbart areal iht. NS3940, grunnet liten innvendig takhøyde.
Gulvarealet i bod er 13m²

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvikene fra byggetegningene er følgende:
I 1. etasje er innhukket ved ytterdøren mindre enn det som fremgår av tegningene.
Dette medfører at gangen er større enn vist på tegningene.
Ytterdøren er montert i vestveggen, mens den på tegningene er vist i sydveggen.

Vaskerommet er flyttet inn i boden, noe som medfører at badet er større enn vist på tegningene.
Den resterende delen av boden benyttes i dag som soverom.
Vinduet i soverommet har ikke tilstrekkelig størrelse og rommet oppfyller ikke kravene til dagslysflate.

I 2. etasje foreligger det ikke plantegning.
Den utvendige terrassen er større enn det som fremgår av fasadetegningene.

Andre mindre avvik kan forekomme.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2026 | Asle Risholt | Takstingeniør |
| | Gry Bøhmer | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 502 | 257 | | 0 | 196.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Strømsbuveien 51

**Hjemmelshaver**
Bøhmer Gry, Haave Thomas

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 27.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 27.07.2026 | Tegninger gjennomgått | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre forutsetninger

# Forutsetninger

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå og delvis fra takflate. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som østvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Arendal | Oppdragsnr. | 307250119 |
| Addresse | Strømsbuveien 51 | | |
| Postnr. | 4836 | Sted | ARENDAL |
| Selgers navn | Thomas Haave | | |
| Selgers navn | Gry Bøhmer | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

01.12.2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg

**Polise/avtalenr.:**

3789727

### Våtrom

Initialer selger:
T H
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

byttet lister rundt vinduer på innside i stue.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra Byggmester1

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet stikkontakter som ikke var jordet

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra Byggmester1

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Isolert råbod, rettet av gulv. Alt gjort av Byggmester1

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.06.2026

Signert av *Thomas Haave*

Signert av *Gry Bøhmer*

Initialer selger:
T H
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 502
Bruksnummer: 257

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.07.2025 kl. 09:28
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | DAMDALEN |
| Etableringsdato: | 17.12.1913 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 502 / 257 | 196,2 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 100673 | BØHMER GRY | | NESLIA 15D<br>1394 NESBRU | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 130974 | HAAVE THOMAS | | NESLIA 15D<br>1394 NESBRU | 1 / 2 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6479927 | 485922 | | 196,2 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 4203 - 502/257<br>0906 - 502/257 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 07.01.1992 | | | smatmynd | |
| Omnummerering | Var 903 - 2/257/0/0 | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 0906 - 502/257<br>0903 - 2/257 | | |

| Forretning | Forretningsdokumentdato | Tinglysing | | Matrikkelføring | |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningstype | Kommunal saksreferanse | Status | Endret dato | Signatur | Dato |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL) | | | | |
| | Annen referanse | | | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 17.12.1913 | | | | |
| Kart- og delingsforretning | | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0903 - 2/62 | -205 |
| Mottaker | 0903 - 2/257 | 205 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Nei |
| Vegadresse | Strømsbuveien | 55211 | 51 | | Grunnkrets | 5209 | Skibberheia | |
| | | | | | Stemmekrets: | 10 | Sentrum | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | Kirkesokn: | 05070101 | Trefoldighet | |
| | | | 6479929 | 485926 | Postnr.område: | 4836 | ARENDAL | |
| | | | | | Tettsted: | 3511 | Arendal | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | Datoer | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 166 992 370 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 118 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6479929 Øst: 485926 | Bruksareal totalt: | 118 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 01.01.1880 |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Enebolig | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Alternativt areal: | 6 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 78 | 0 | 78 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 |

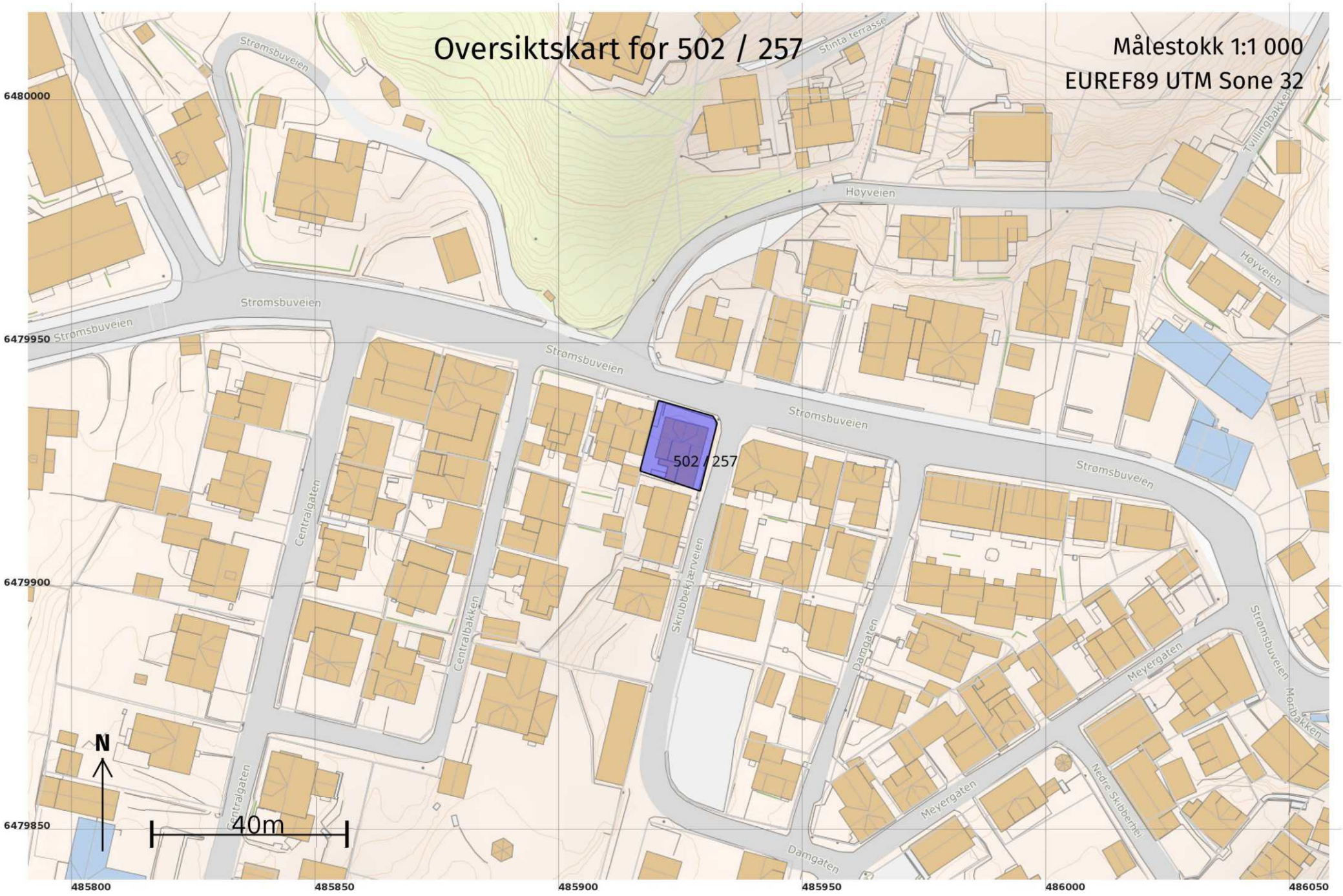
### Bruksenheter

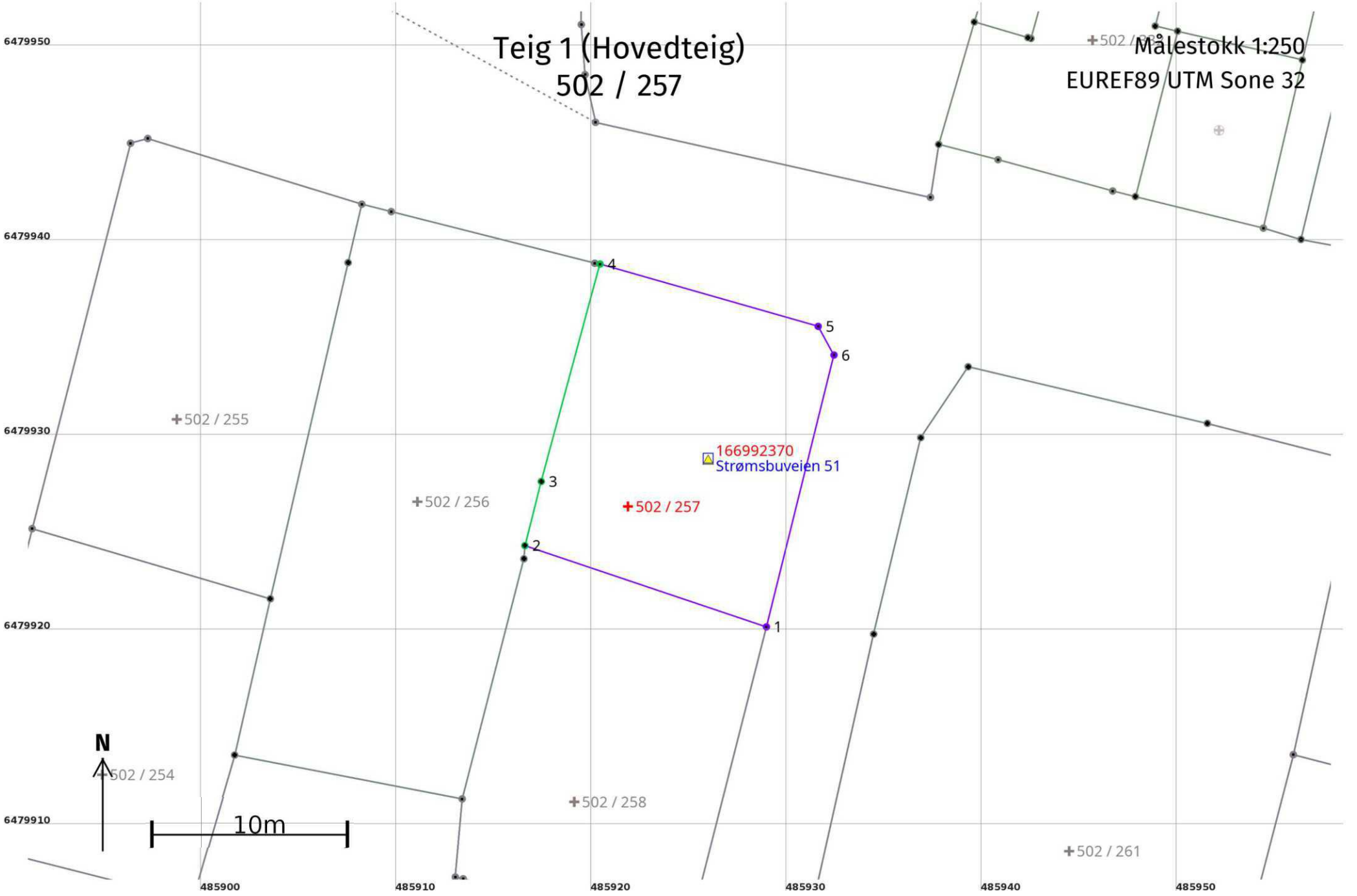
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 55211 Strømsbuveien 51 | H0101 | Bolig | 118 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 502/257 |

## 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 |
|---|---|
| 0906-5209-058 | BOLIGHUS, STRØMSBUV. 51, ARENDAL |


Oversiktskart for 502 / 257
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
502 / 257
N
40m
6480000
6479950
6479900
6479850
485800
485850
485900
485950
486000
486050
Strømsbuveien
Høyveien
Centralgaten
Centralbakken
Skrubbekjærveien
Damgaten
Meyergaten
Nedre Skibberhei
Møribakken
Tvillingbakken
Stinta terrasse


Teig 1 (Hovedteig)
502 / 257
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479950
6479940
6479930
6479920
6479910
485900
485910
485920
485930
485940
485950
1
2
3
4
5
6
166992370
Strømsbuveien 51
+502 / 255
+502 / 256
+502 / 257
+502 / 254
+502 / 258
+502 / 261
N
10m

## Areal og koordinater

**Areal:** 196,2 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479927 **Øst:** 485922

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6479920,34 | 485928,98 | 13,05 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 2 | 6479924,51 | 485916,61 | 3,40 | Gjerdestolpe | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 3 | 6479927,80 | 485917,45 | 11,56 | Gjerdestolpe | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 4 | 6479938,96 | 485920,46 | Mur 11,62 | Murhjørne | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 5 | 6479935,76 | 485931,63 | 1,68 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 6 | 6479934,29 | 485932,44 | 14,37 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |

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.: | 257 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | | | Strømsbuveien 51, 4836 Arendal | | | | Dato: | 16.07.2025 UKN |
| Beregnet areal: | | | | 196,2 $m^2$ | | | | | |
| Bygningstype: | | | | Enebolig | | | | | |
| Tatt i bruk: | | | | Ikke oppgitt | | | | | |
| | Ja | x | Nei | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg | | | | | |
| x | Ja | | Nei | Ferdigmelding VA | | | | | |

**Denne megleroppgaven inneholder følgende:**

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

**Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse**

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

## Vann- og avløpsforhold

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Offentlig vann | x | |
| Offentlig avløp | x | |
| Privat avløpsanlegg | | x |
| Vannmåler | | x |

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

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

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

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

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Pålegg Vann/Avløp gitt** | | x |

## Kommunale eiendomsgebyr

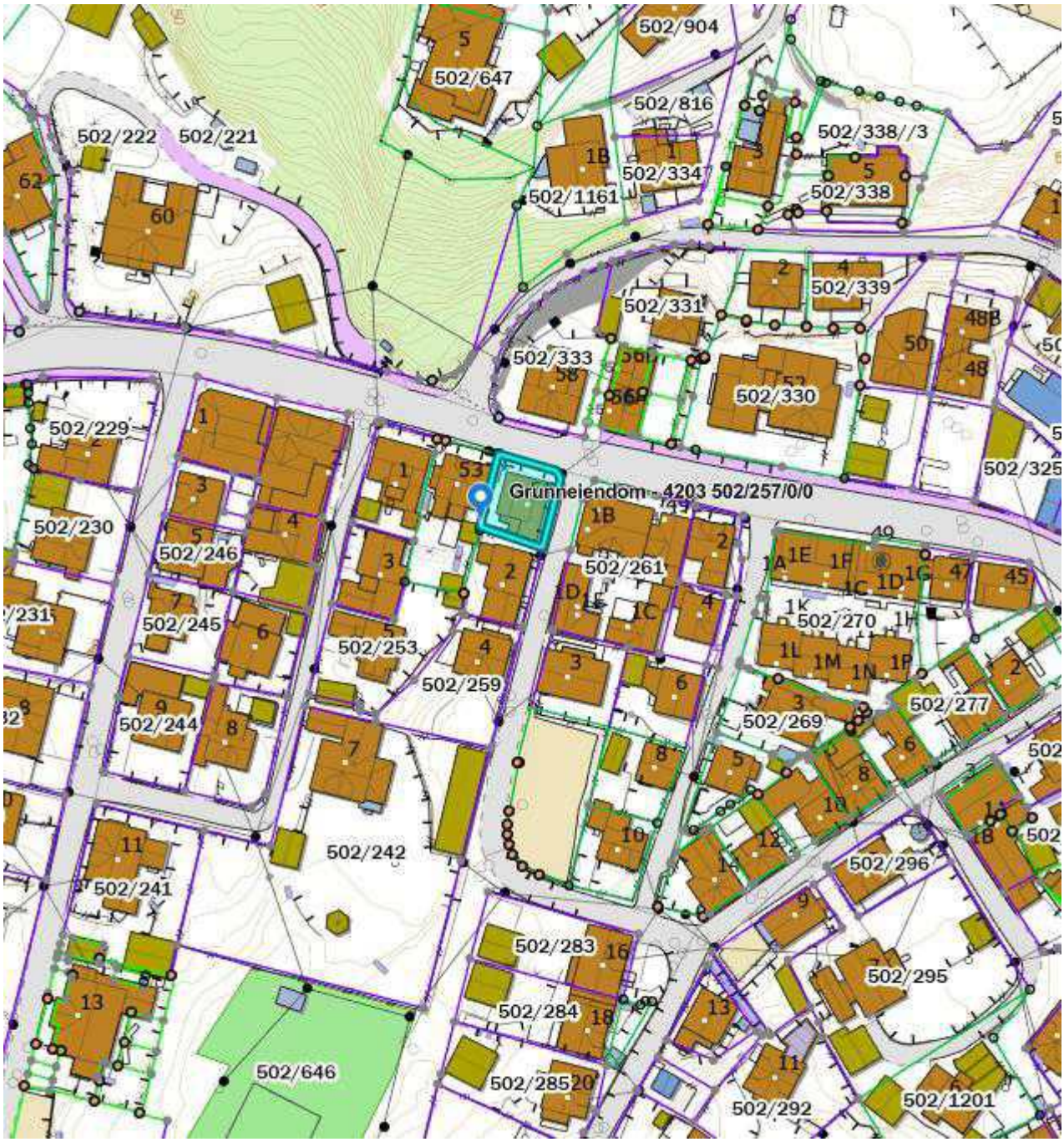
| | | |
|---|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2025 | kr. | 17 450,28 |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr. | 5 457,00 |

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.

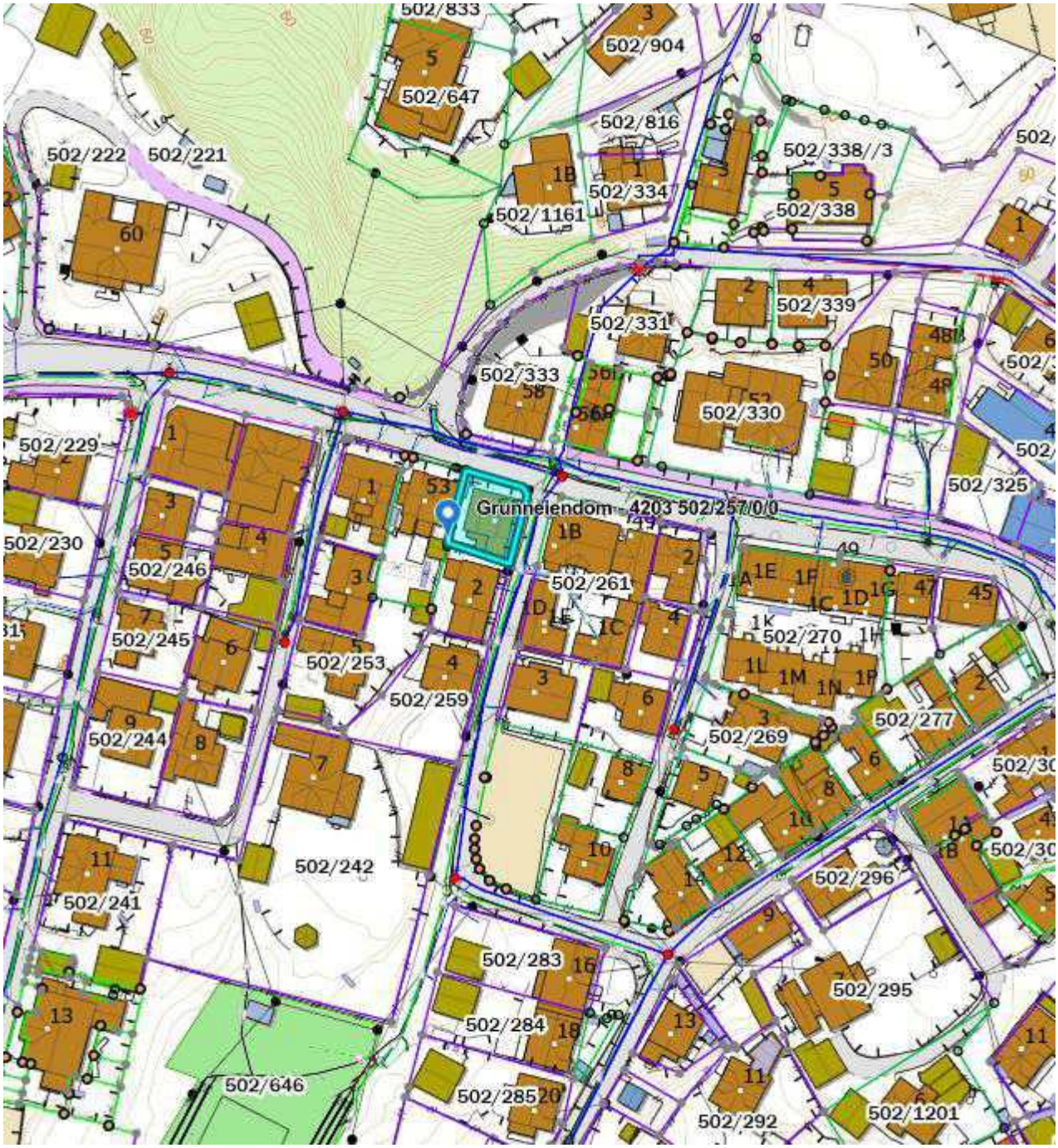
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

| | | |
|---|---|---|
| Utsnitt av<br><br>**GRUNNKART** | Tegnforklaring<br>Nøyaktig<br>Middels nøyaktig<br>Mindre nøyaktig<br>Mindre - lite nøyaktig<br>Unøyaktig | N |



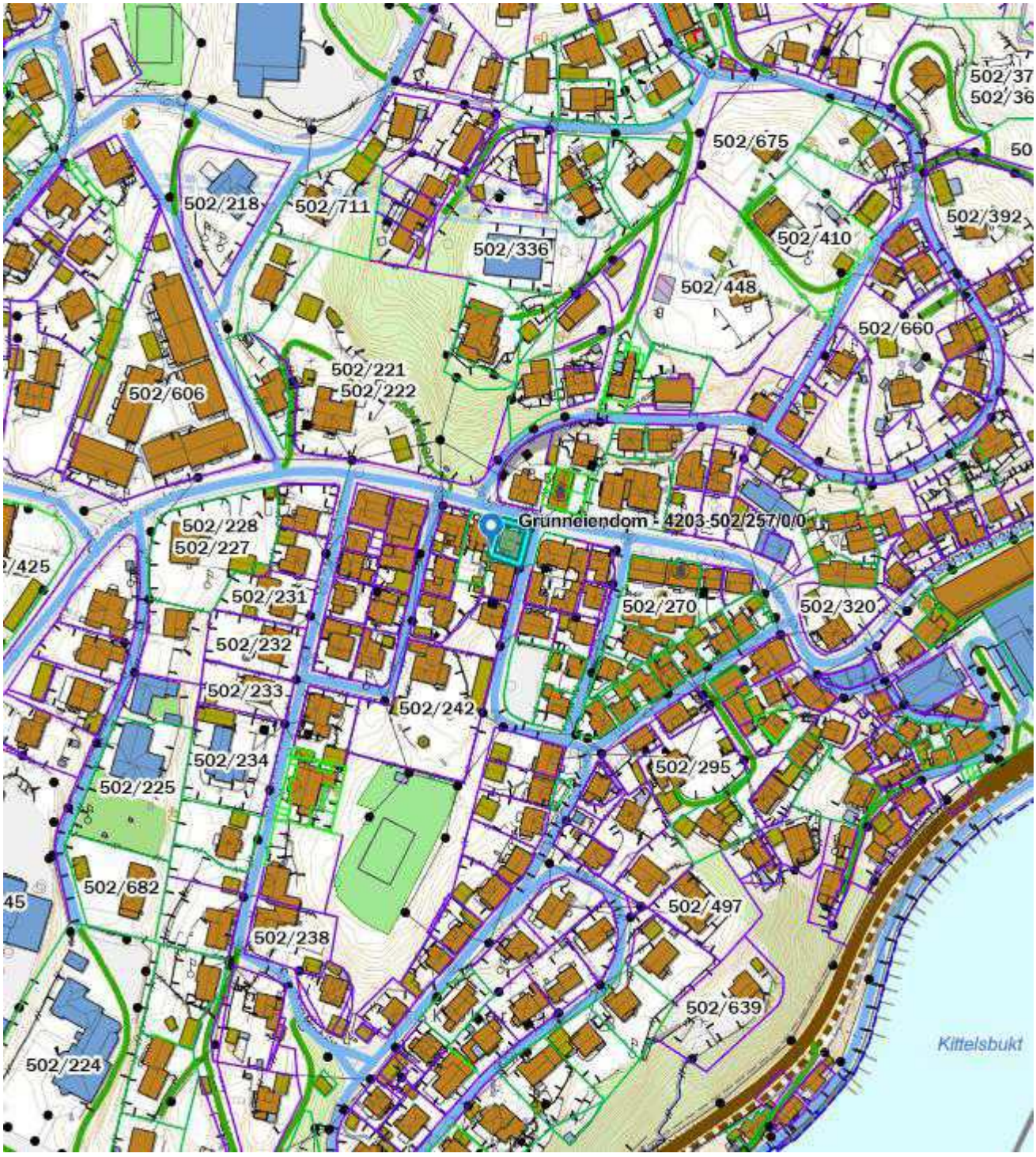

Kartet er ikke målestokkholdig

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




Kartet er ikke målestokkholdig

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




Kartet er ikke målestokkholdig

**ARENDAL KOMMUNE**
**AREALPLANSTATUS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 502 | Bnr.: | 257 | Fnr.: | | Seksj. nr.: | |
| Adresse: | Strømsbuveien 51, 4836 Arendal | | | | | Dato: | 07.07.2025 lgu |

**Kommuneplan:**
**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

| **Formål:** |
|---|
| Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse<br>Kp infrastruktursone 410; krav vedrørende infrastruktur<br><br>Hensynssone kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse<br>Eiendommen er registrert i Sefrak-registeret.<br><br>Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16<br><br>*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.* |

## Reguleringsplan:

| Arealplanid: | Plannavn: | Vedtatt i kraft: |
|---|---|---|
| 2013r3 | Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia<br>*Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg* | 19.02.1990 |

| **Formål:** |
|---|
| Boligbebyggelse<br>Gang-/sykkelvei<br>Bevaringsområde; bevaring av bygninger<br><br>*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**<br>**KOMMUNEPLANEN 2023-2033** | **N** |
|---|---|

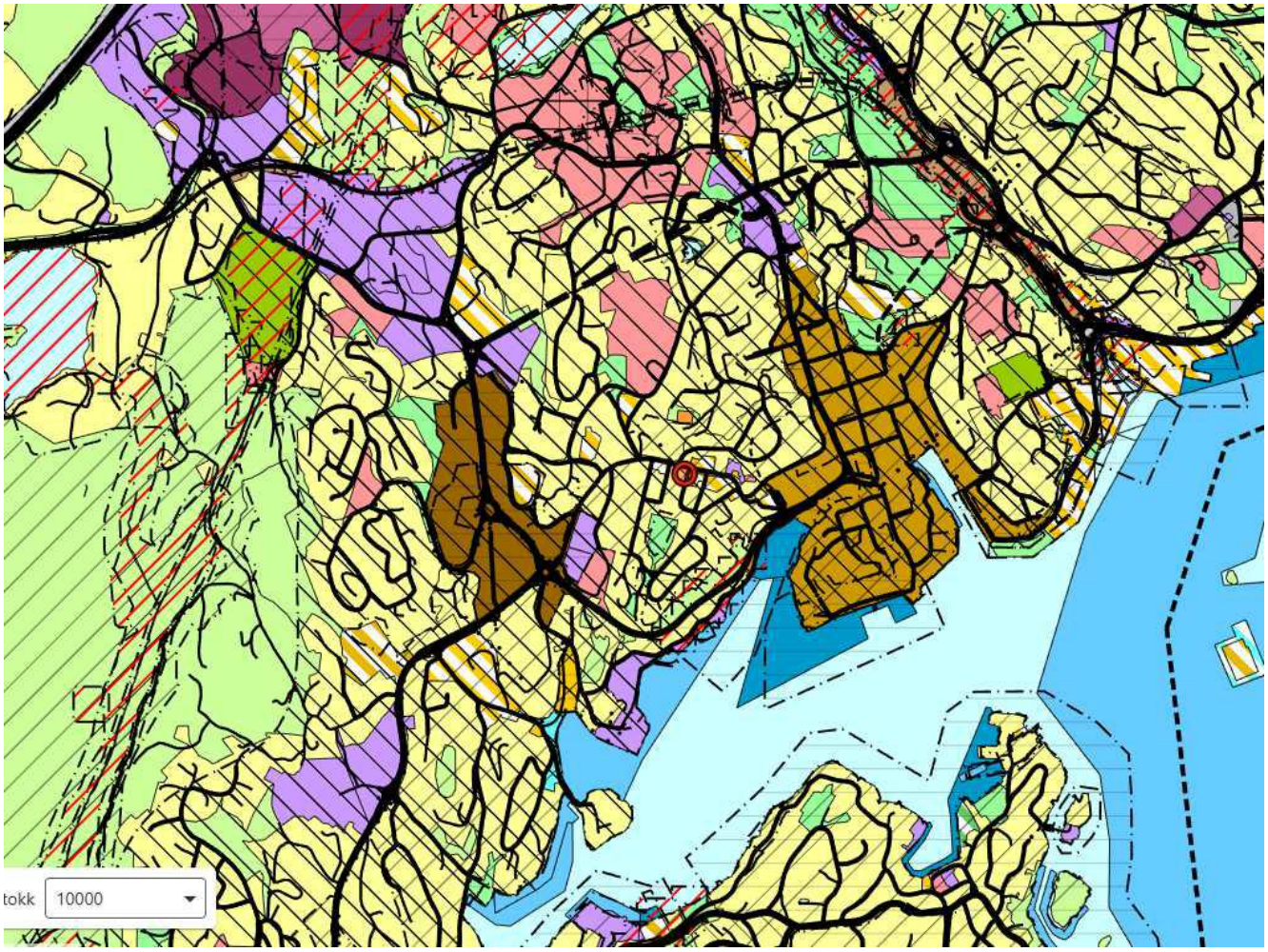



***Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

| Utsnitt av<br>**REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA**<br><br>*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)* | N |
|---|---|

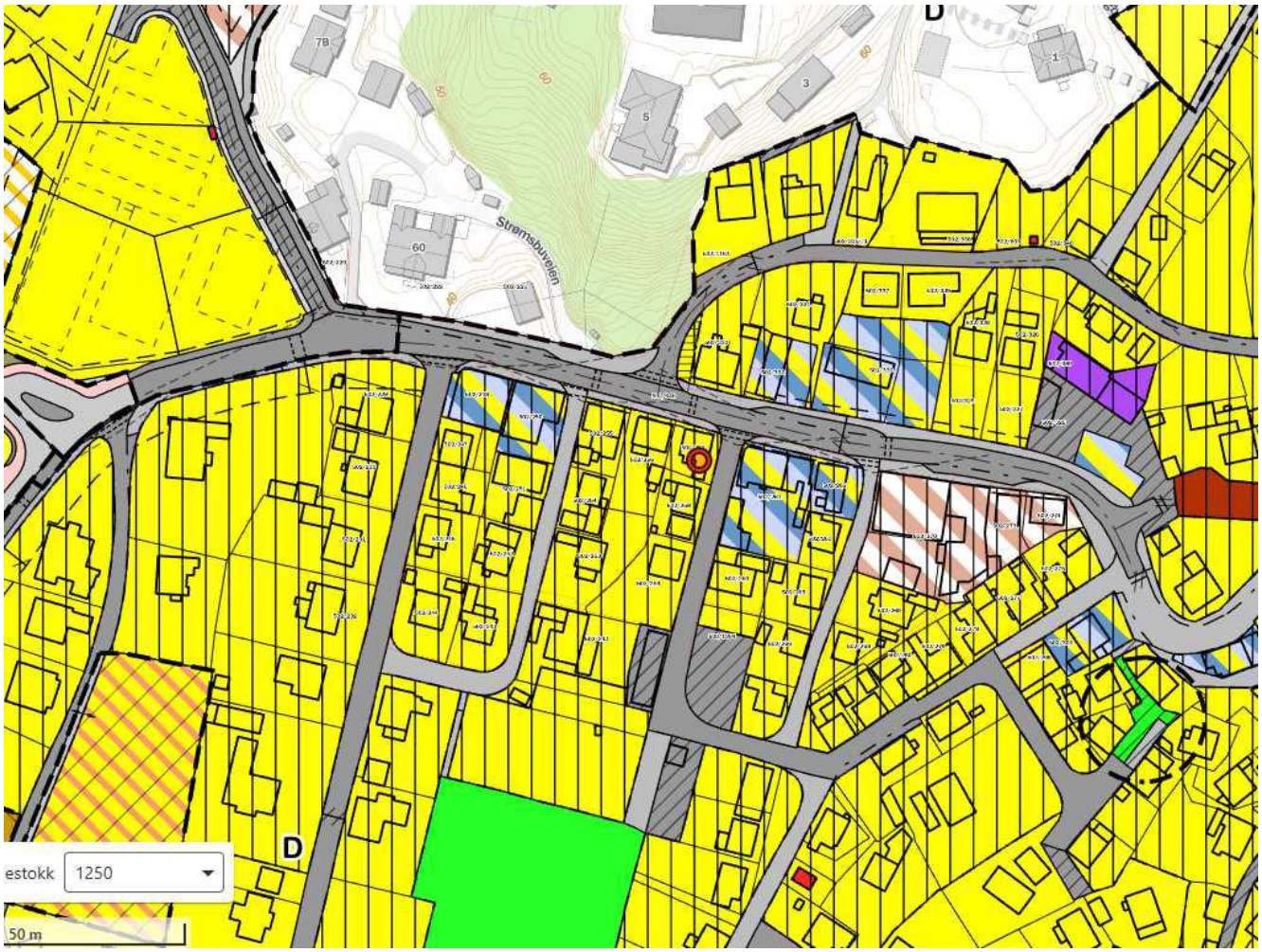



***Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

# 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

Friområder:
- 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 almennyttig 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 områdets 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 (SbI) skal nyttes til industriformål, snekkerverksted.

10.11 Spesialområde bavaring almennyttig formål (SbA) skal nyttes til foreningsvirksomhet, forsamlingslokale etc.

## § 11

## SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

11.01 I frisiktsonene 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/beholdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

## § 12

## FELLESOMRÅDER

12.01 Områdene er i planen vist med skråskravur.

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.

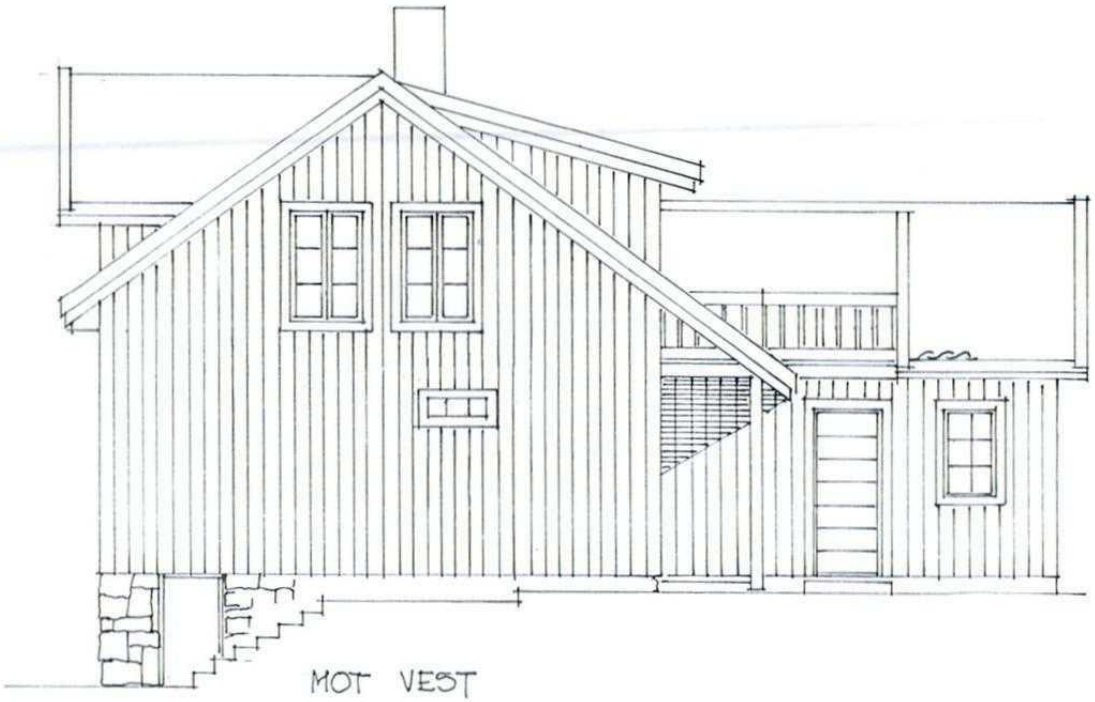
## § 15
## VEG (2010)

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

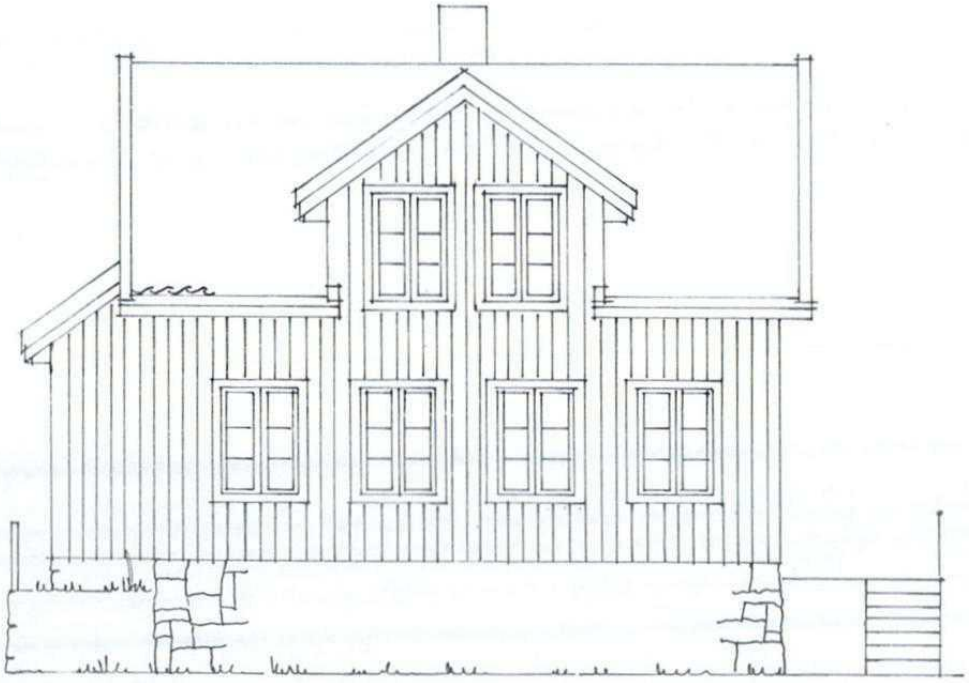
Arendal, 19.02.1990

E-2

11 JUNI 2003



MOT VEST



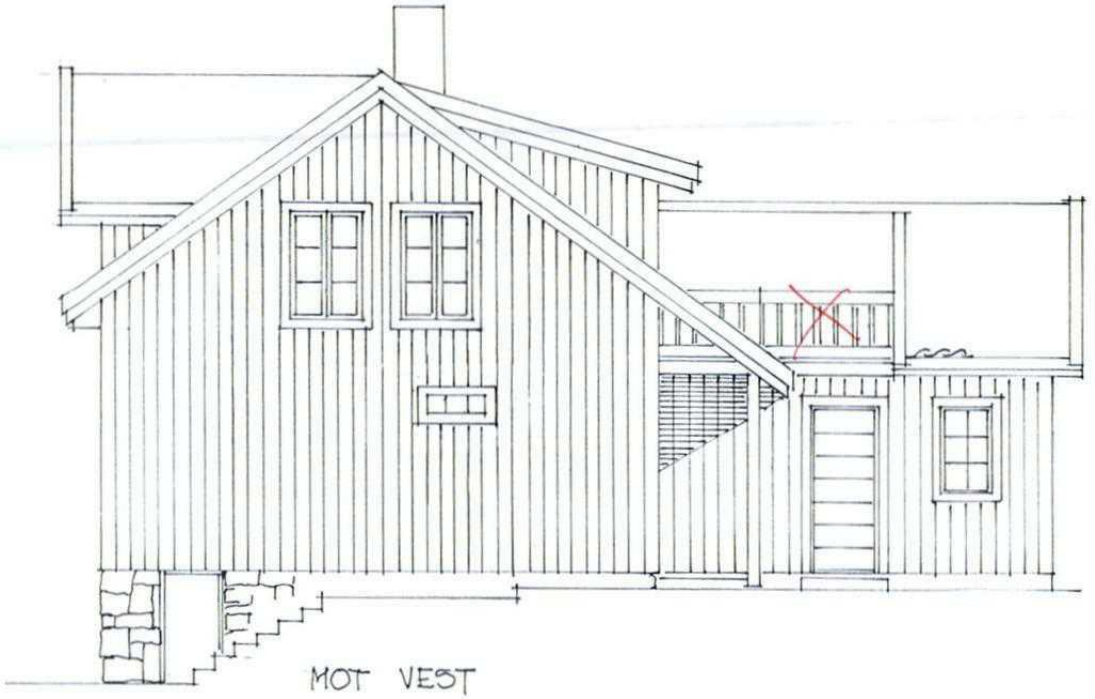
MOT NORD

FOJS6/25219878 Geomatikk
502/257 Tegnin 110603

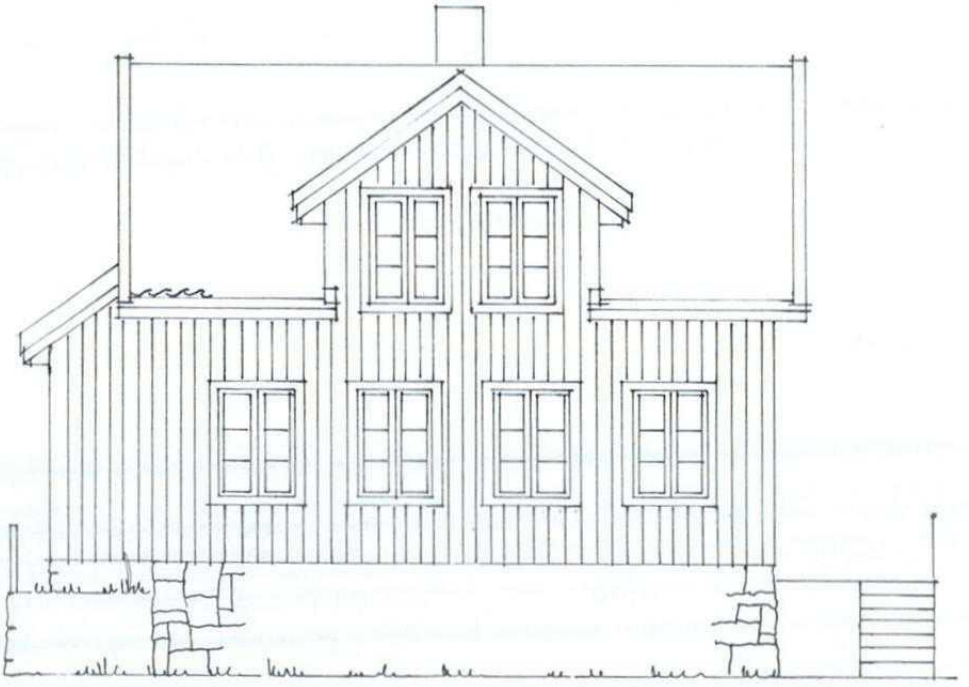
GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. FASADER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

E-2

11 JUNI 2003



MOT VEST

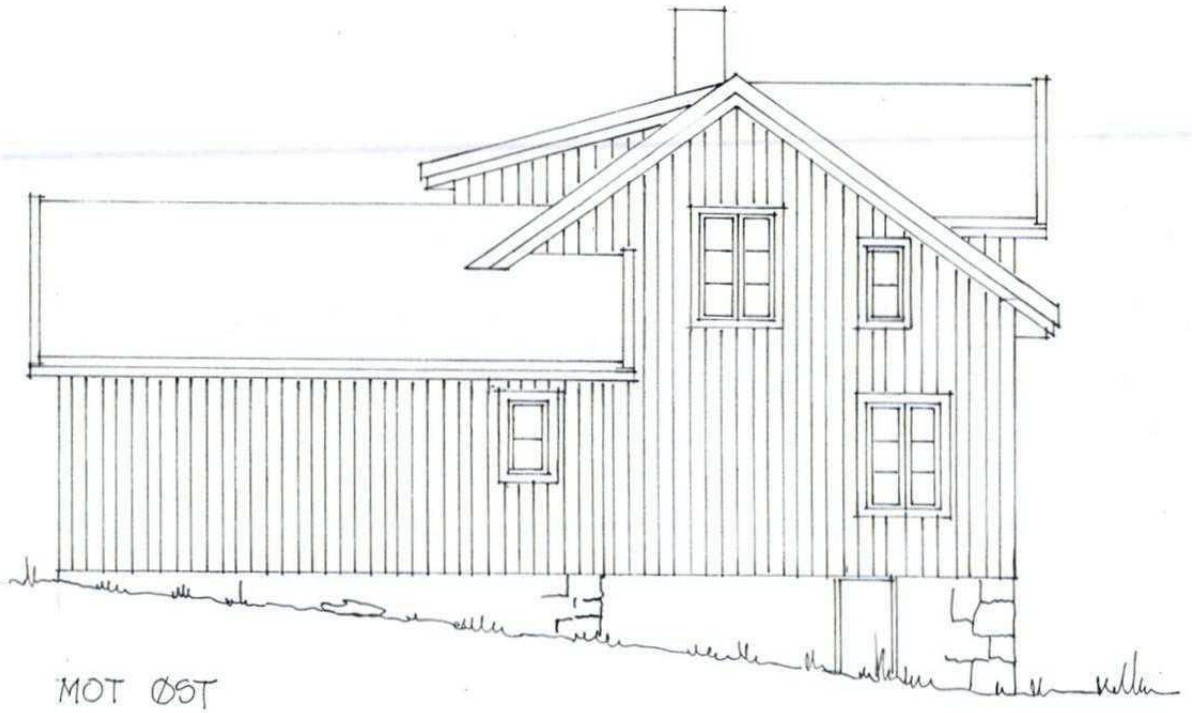


MOT NORD

GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. FASADER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

E3

11 JUNI 2003



MOT ØST

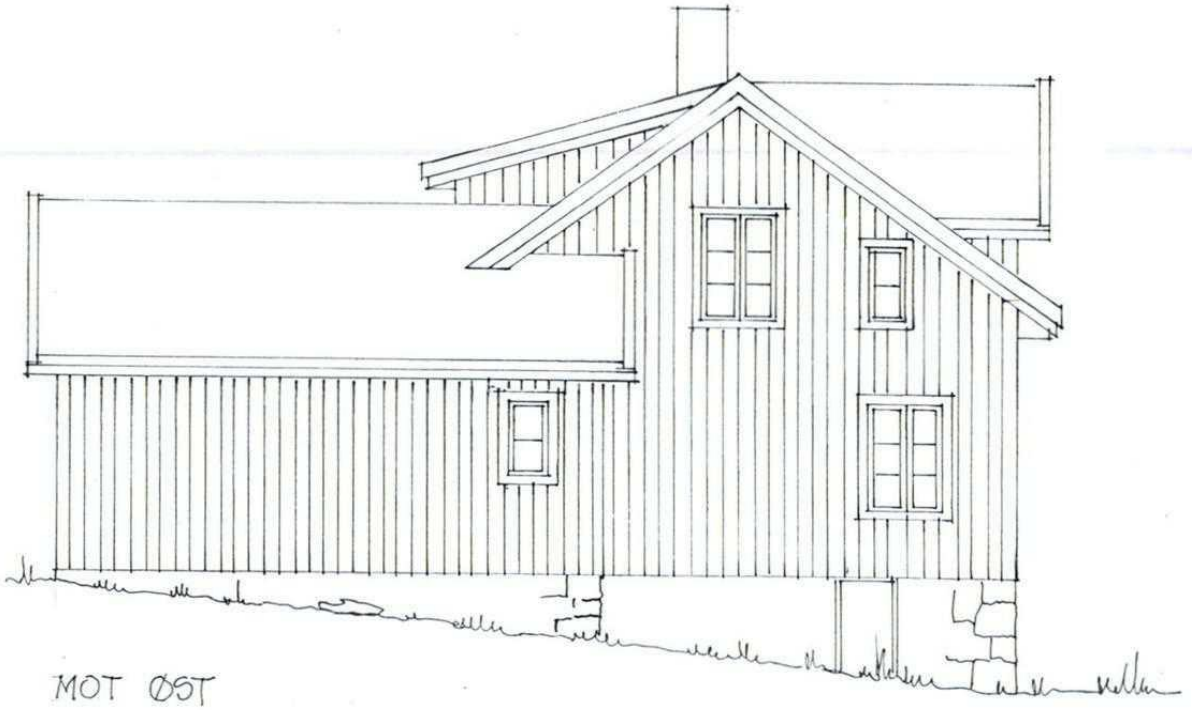


MOT SØR

GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. FASADER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

E-3

11 JUNI 2003



MOT ØST

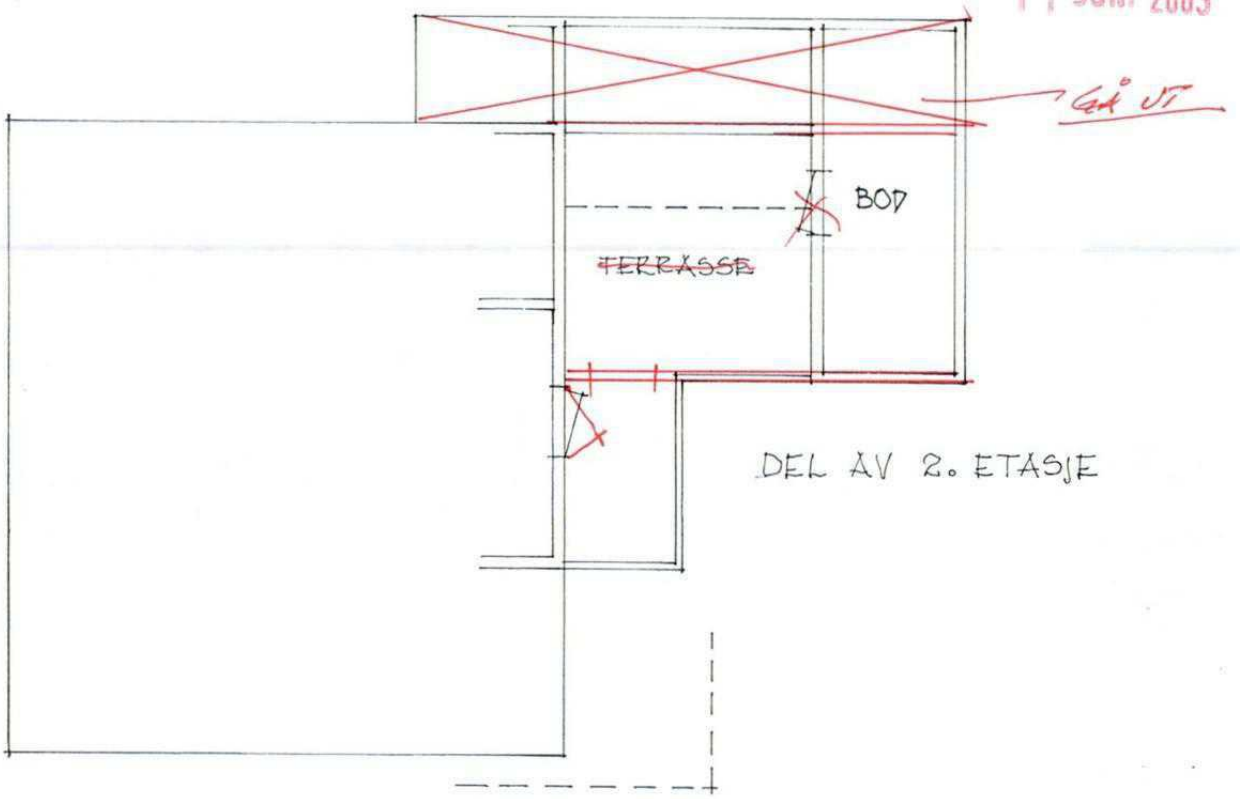


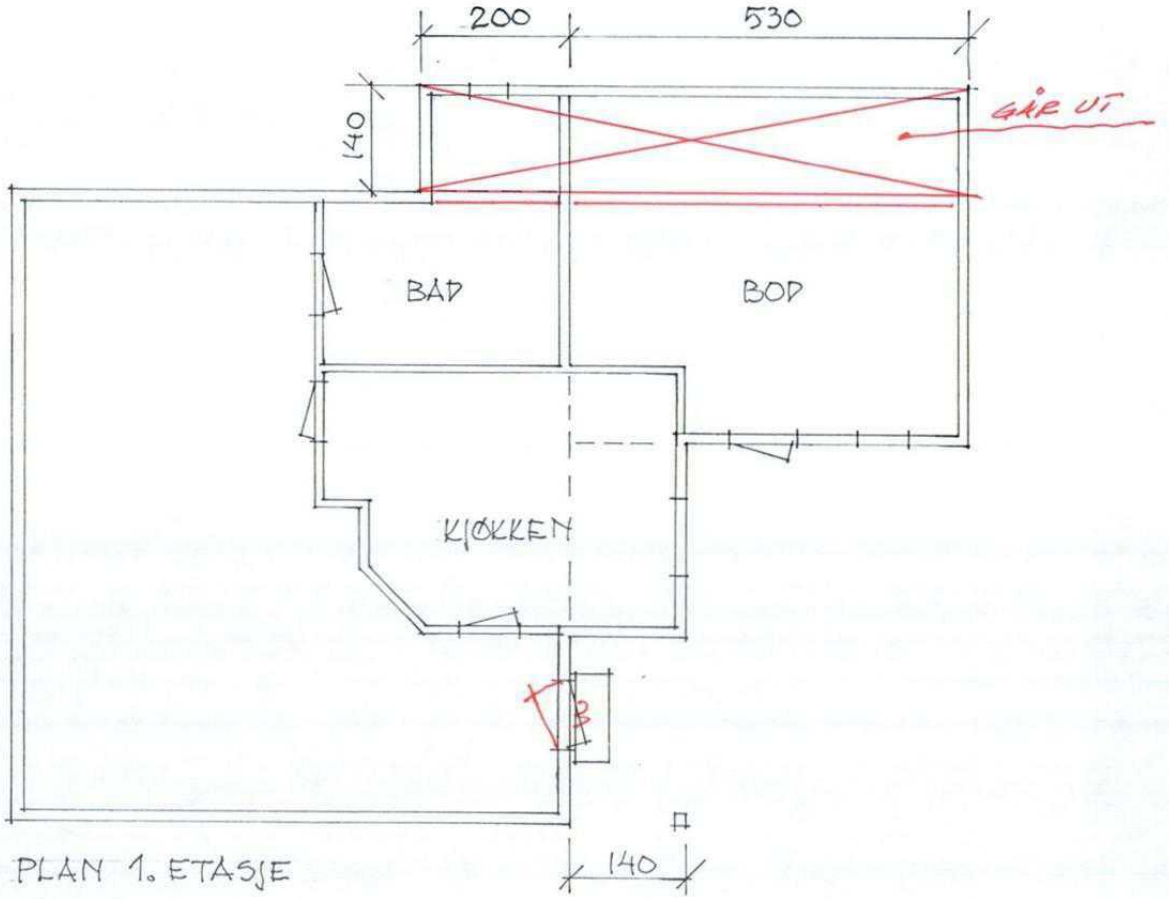
MOT SØR

GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. FASADER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

E-1

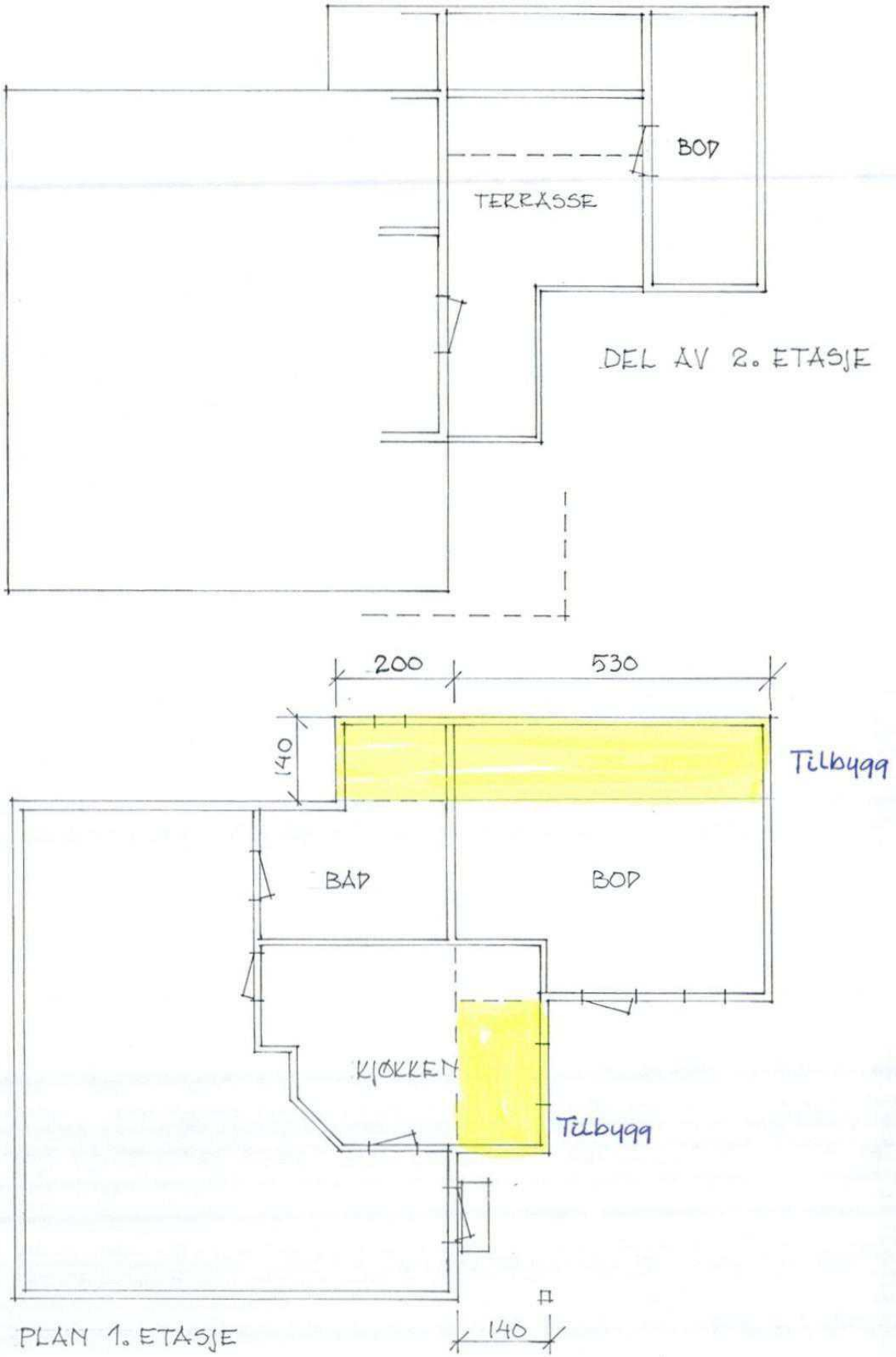
11 JUNI 2003



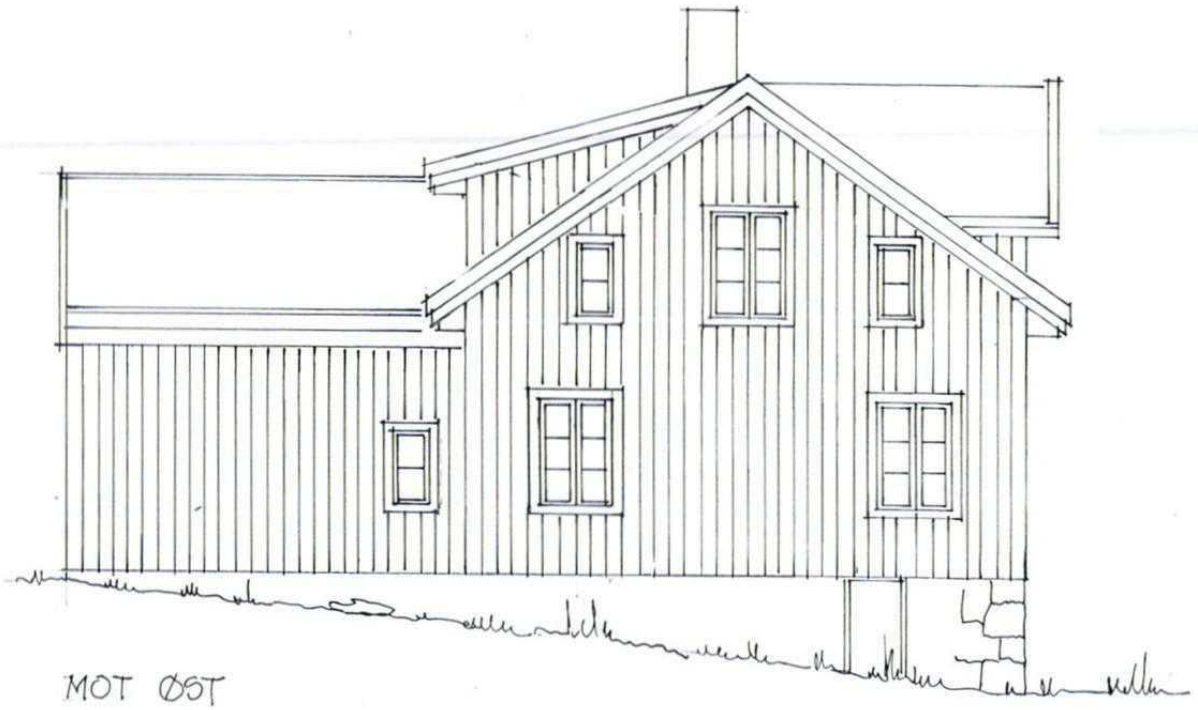

GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. PLANER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

E-1
11 JUNI 2003

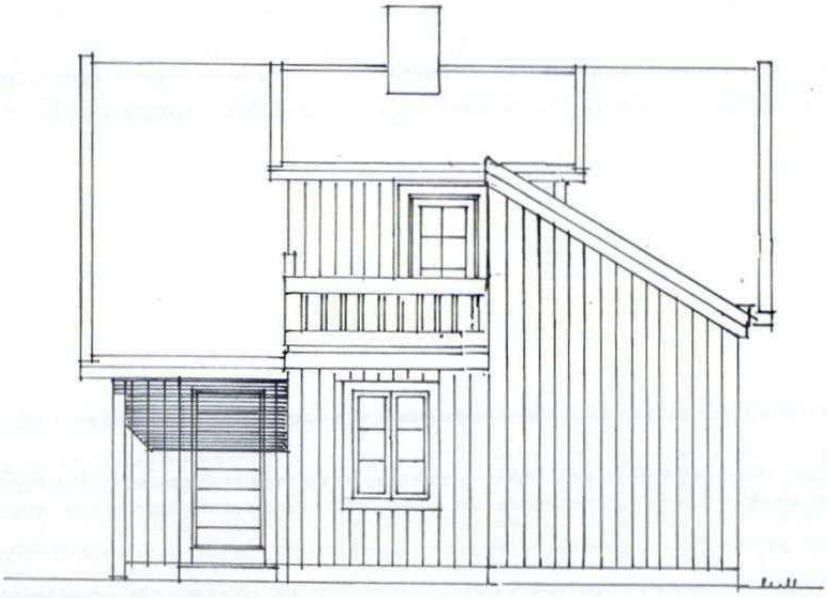



GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. PLANER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

22 SEPT. 2003



MOT ØST



MOT SØR

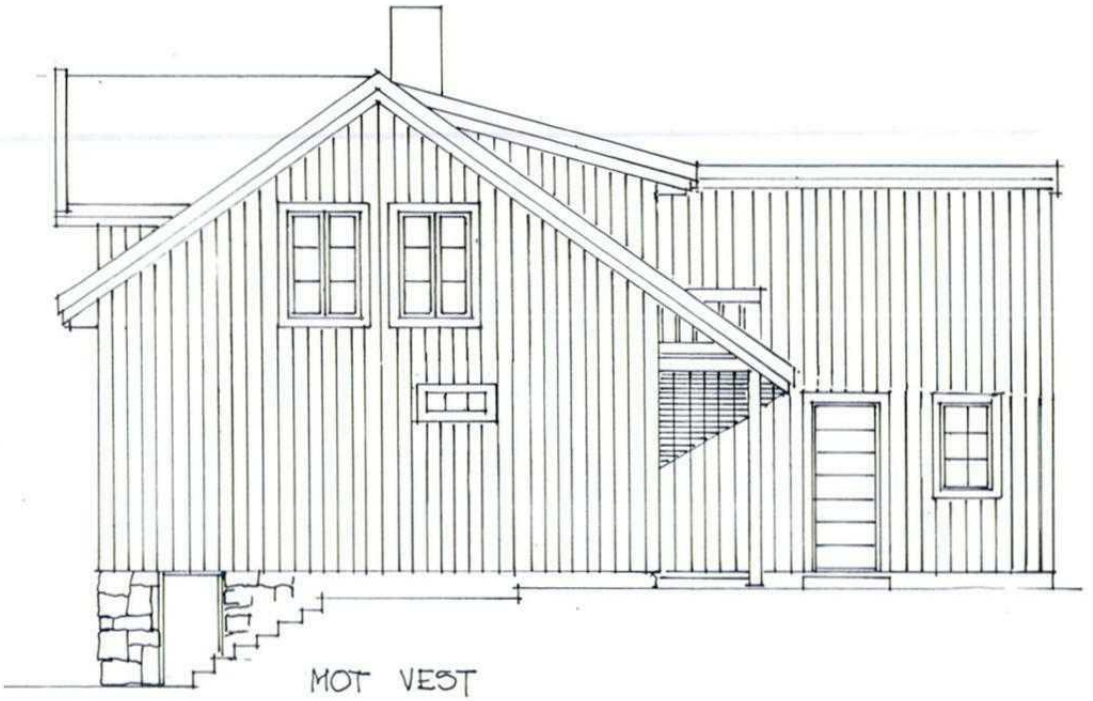
F 0 J S 7 / 25219879 Geomatikk
502/257 Tegnin 2003-08-11

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
7/10 2003 sak nr. 1

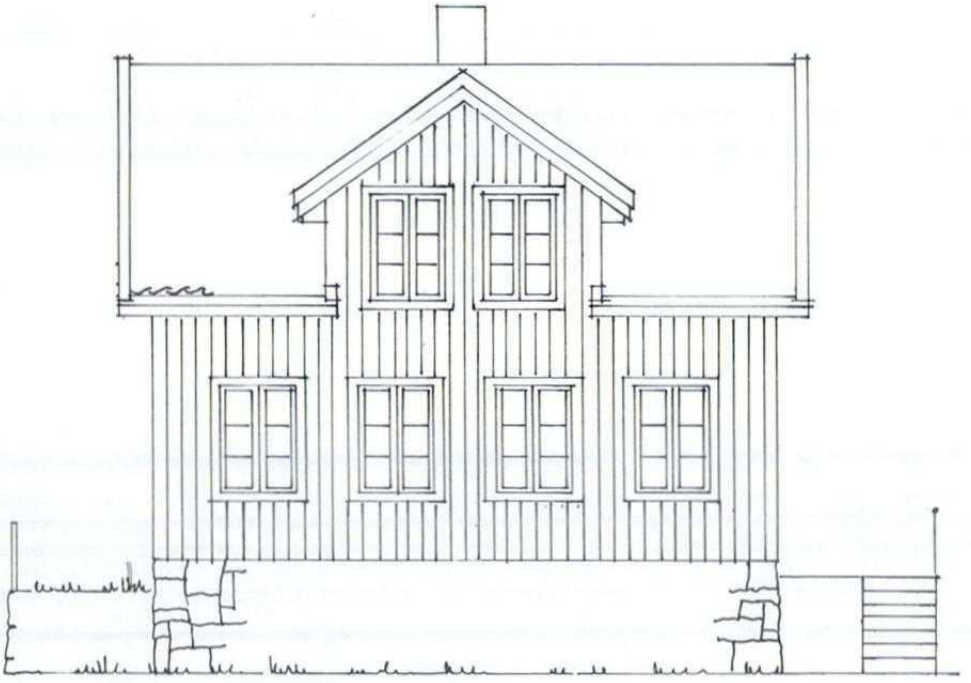
GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. FASADER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

KORRIGERT 19.09.03

22 SEPT. 2003



MOT VEST



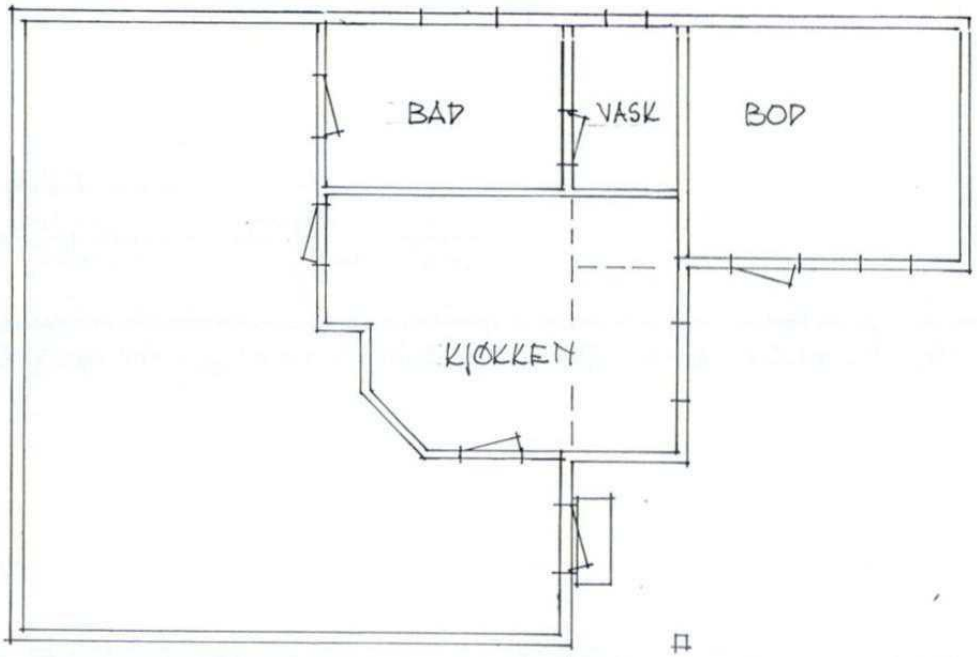
MOT NORD

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
7/10 2003 sak nr. /

GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. FASADER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

KORRIGERT 19.09.03

22 SEPT. 2003




PLAN 1. ETASJE

GNR. 502, BNR. 257, STRØMSBUVEIEN 51, ANNE-ELISABETH NÆS
RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING. PLANER MÅL 1:100
30.04.03. NARESTØ ARKITEKTKONTOR AS

KORRIGERT 19.09.03

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
7/10 2003 sak nr. /

P03YS
166992370 502/257 Fer

502/257 Strømsbuveien 51

ST. KRAN FOR MATR. NR. 257 STRØMSBU EIER. FRK. ANNA MATHISEN.

37.6.

UTHUS.

MATR. Nº 257.

HAVE.

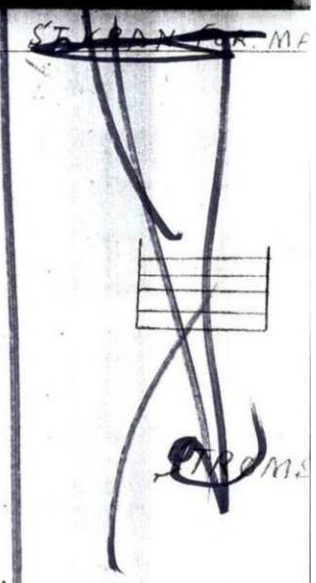
5,73 m.

0,40 m.

SKRUBBEKJÆR.

6" H. VANNL.

STRØMSBUVEIEN.



SEKRETARIATET ... REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE - SKJEM... APRIL 1980 (BOKMÅL)

REGISTRERING AV FASTE KULTURMI
I NORGE
**REGISTRERING AV H**

S0U36/47068242 Geomatikk

| | |
|---|---|
| OBJEKT | BOLIG, STRØMSBUVEIEN 51, ARENDAL |
| EIER (tittel, navn, postadresse) | SKJÆVESTAD (AUST-AGDER SPAREBANK) |
| BRUKER (tittel, navn, postadresse) | LEIEBOTRE (TO LEIL) STRØMSBUVEIEN 51 |

**ARKIV-/KARTREF.**

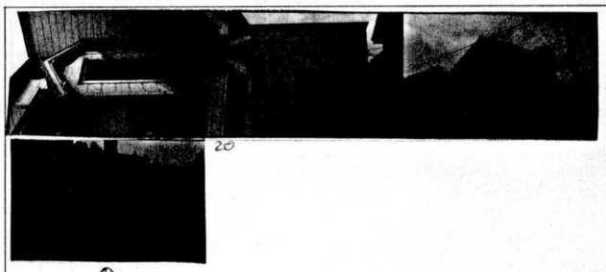
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | KORTARKIV-NUMMER | ! | Kommunenummer 0906 | Registreringskrets nummer 5209 | Hus løpenummer 058 | |
| 2 | FOTOARKIV-NUMMER | √ | Filmnummer 017 | Bildenummer, laveste 19 | Bildenummer, høyeste 22 | |
| 3 | ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE | ! | Sone B | Øst-vest i sonen R | Nord-sør 011 | Målestokk 1 5 | Bladnummer 20 1 |
| 4 | KOORDINATER (fylles ikke ut) | | System | Akse/sone | Y = ± | X = |

**LOKALISERING**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5 | KOMMUNE | √ | Kommune, navn ARENDAL | √ Topogr. betegnelse, navn og nummer ARENDAL |
| 6 | TOPOGR.BETEGNELSE | | | |
| 7 | MATRIKKEL-BETEGNELSE | √ | Gardsnummer 2 Bruksnummer lav. 257 høy. Undernummer (feste- m.m.) lav. høy. | |
| | | | Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen) g.nr 502 | |
| 8 | BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut) | | | |
| 9 | EIENDOMMENS NAVN, | ! | Dialektform | Offisiell form |
| 10 | DIALEKT/OFFISIELT | | | |
| 11 | EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE | √ | Veg-/gatenavn STRØMSBUVEIEN | Veg-/gatenummer og -bokstav laveste 051 høy. |

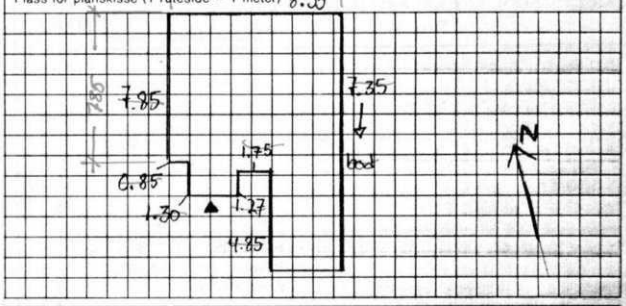
**FUNKSJON OG MILJØ**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL) | √ | Lokal betegnelse på huset | | | | Merknad |
| | | | Kode 1 212 | 2 | 3 | 4 | |
| 13 | NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL) | √ | Kode 1 212 | 2 | 3 | 4 | Merknad |
| 14 | OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG | ○ | 1. Embetsverk m.m. ☐ | 2. Næringsdrivende ☐ | 3. Tjenestemenn m.m. ☐ | | Merknad |
| 15 | FORHOLDET TIL ANDRE HUS | √ | 1. Selvstendig hus frittst. ⊗ s.bygd ○ | 2. Del av anlegg frittst. ○ s.bygd ○ | | | Merknad |
| 16 | FYSISK MILJØSAMMENHENG | √ | 1. Større tettsted (by) 1 2 | 2. Mindre tettsted ☐ | 3. Gardsanlegg ☐ | | Merknad |
| | | | 4. Seteranlegg ☐ | 5. Annen husgruppe ☐ | 6. Enkelthus, spredt ☐ | | |



FILM 010 BILDE 18

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter) 8.35




| 44 VERNEVERDI | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EGENVERDI | | | | SOM DEL AV MILJØ | | | | Vurderingen utført av ~~ARNE SIGSTAD~~ JE |
| Høy | Midd. | Lav | Ingen | Høy | Midd. | Lav | Ingen | Dato / Underskrift |
| ○ | ⊗ | ○ | ○ | ○ | ⊗ | ○ | ○ | 31/7 81 / [illegible] |
| ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | / |
| ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | / 02/257 - 58 |

## BYGGEMÅTE M. M.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M. | V | 1. Oppfylt ☐ | 2. Ganghøyde [1] | 3. Kryperom ☐ | 4. Åpen ☐ | | | Merknad |
| 19 | YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON | V | 1. Tre- [5] | 2. Mur- ☐ | 3. Stept ☐ | 4. Metall- ☐ | 5. Blandings- ☐ | 9. Annet ☐ | Merknad |
| 20 | FASADEKLEDNING | V | 1. Ingen ☐ | 2. Jord, torv ☐ | 3. Tre ☐ | 4. Stein ☐ | 5. Sement- [3] | 6. Plater ☐ | 7. Papp, plast ☐ 9. Annet ☐ Merknad |
| 21 | TAKFORM | V | 1. Saltak [1] | 2. Valm m.m. ☐ | 3. Pult, flatt ☐ | 4. Hvelv, kup. ☐ | 9. Annet ☐ | | Merknad |
| 22 | TAKTEKKINGS-MATERIALE | V | 1. Never, torv ☐ | 2. Tre ☐ | 3. Naturstein ☐ | 4. Teglstein [1] | 5. Sementstein [3] | 6. Plater ☐ | 7. Papp, plast ☐ 9. Annet ☐ Merknad |
| 23 | ANTALL ETASJER | V | 1et. ○ | 1½ ⊗ | 2et. ○ | 2½ ○ | 3et. ○ | 3½ ○ | 4et. ○ 4½ ○ 5 o.m. ○ Merknad |
| 24 | HOVEDMÅL I PLAN | V | Lengde 950 cm | Bredde 835 cm | V | Skorsteiner 1 stk. | | | Merknad |
| 25 | ANTALL SKORSTEINER | | | | | | | | |
| 26 | PLANFORM (fylles ikke ut) | | | | | | | | Merknad |
| 27 | STILPREG (fylles ikke ut) | | | | | | | | Merknad |

## ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28 | TIDFESTING/ BYGGEÅR | ? | Tidskode [1][8][4] | Merknad | | | | | |
| 29 | TILBYGGING/ OMBYGGING | 0 | Tidskode 1 ☐☐☐ | 2 ☐☐☐ | 3 ☐☐☐ | Merknad | | | |
| 30 | FLYTTING | 0 | Tidskode 1 ☐☐☐ | 2 ☐☐☐ | 3 ☐☐☐ | Merknad | | | |
| 31 | REVET/BRENT/ FALT I RUIN | 0 | Tidskode ☐☐☐ | Merknad | | | | | |
| 32 | VEDLIKEHOLDS-SITUASJON | V | 1. God stand [1] | 2. Beg. forfall ☐ | 3. Framskredet forfall ☐ | 4. Ruin ☐ | Merknad | | |
| 33 | OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET | V | 1. Ingen [1] | 2. Saner.-plan ☐ | 3. Regul.-plan ☐ | 4. Veg-plan ☐ | 5. Byggepl. huset selv ☐ | 6. Byggepl. andre hus ☐ | 7. Vass-drags-plan ☐ 9. Annet ☐ |
| 34 | EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET | V | 1. Bevaring på stedet [1] | 2. Bevaring annet sted på samme eiendom ☐ | 3. Flytting/salg til annen eiend. ☐ | 4. Forfall/riving for godt ☐ | | | |
| 35 | FREDNING/SIKRING | V | 1. Ingen fredning/ sikring ⊗ | 2. Fredet etter lov ○ | 3. Sikret v/offentlig vedtak ○ | 4. Sikret v/offentlig erverv ○ | | | |

## FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| 36 | V | | ⊗ ○ |
| 37 | 0 | REGISTRERT/OPPMÅLT FØR? | Ja ○ Nei ○ |
| 38 | 0 | ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? | Ja ○ Nei ○ |
| 39 | V | BRANNFORSIKRINGSSELSKAP: NORGES BRANNKASSE | |
| 40 | 0 | INNSKRIFTER, DEKOR M. M. | |
| 41 | 0 | BYGGHERRE | |
| 42 | 0 | BYGGMESTER/ARKITEKT | |
| 43 | V | ANDRE OPPLYSNINGER: HUSET HAR VART I FAMILIEN SIDEN 1920 | |

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

ARENDAL / 11/2-1994 (Sted / Dato / Underskrift)

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

u / 11/2-1994 / /

Signaler for kontrollfeltene:

- V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
- ? – " " , " usikker/mangelfull
- O – " ikke " , " mangler
- X – " " " , rubrikken irrelevant

☐ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

058

# Strømsbuveien 51

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 63 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>544 elever, 31 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| St. Franciskus skole (1-10 kl.)<br>185 elever, 15 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>144 elever, 9 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)<br>173 elever, 13 klasser | 6 min<br>2.3 km |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Strømsbukrysset<br>Totalt 10 ulike linjer | 5 min<br>0.5 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 15 min<br>1.2 km |
| Kristiansand Kjevik | 53 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)<br>50 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 6 min<br>0.5 km |
| St Franciskus barnehage (0-5 år)<br>27 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Dampen | 4 min |
| Spar Arendal Sentrum | 6 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| ALTI Arena | 6 min |
| Vitusapotek Arena - Arendal | 6 min |
| Arendal Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Skibberheiløkka | 3 min |
| Centralgata - Myra hoppbakke og ba... | 1 min |
| Medvind Trening | 3 min |
| MOVA Arendal Sentrum | 8 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

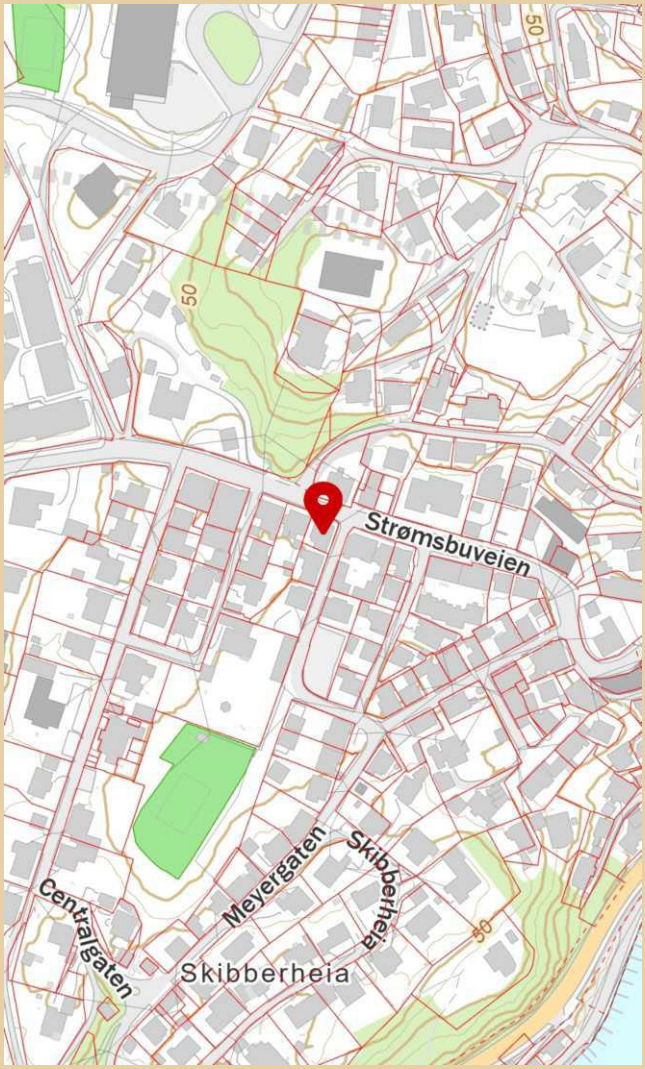
**Støynivået**
Lite støynivå 81/100

**Trafikk**
Lite trafikk 78/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

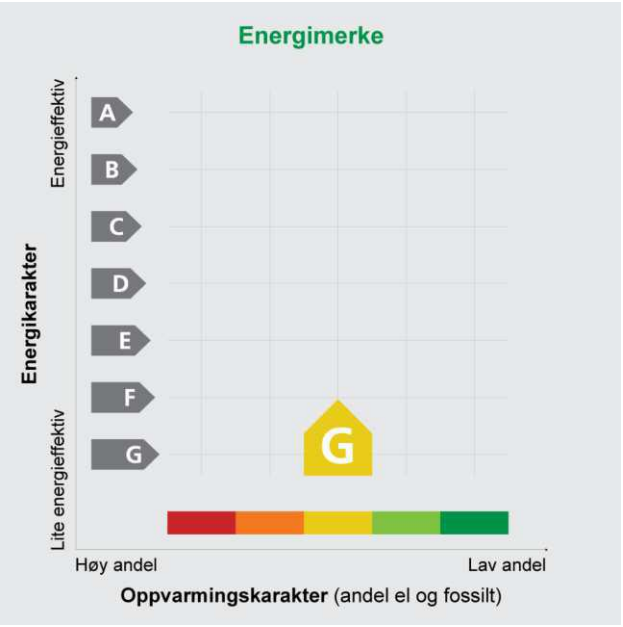
- Egen bil
- Gående




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 2025

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Strømsbuveien 51 |
| Postnr | 4836 |
| Sted | ARENDAL |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 502 |
| Bnr. | 257 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 166992370 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2021-1295451 |
| Dato | 09.08.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Silje Kristiansen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1880 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 124 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Strømsbuveien 51
Postnr/Sted: 4836 ARENDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.08.2021 20:03:40
Energimerkenummer: A2021-1295451
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Silje Kristiansen

Gnr: 502
Bnr: 257
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 166992370

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Strømsbuveien 51, 4836 Arendal
Gnr. 502, Bnr. 257, Arendal kommune.

**Oppdragsnummer:**
307250119


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Arendal

**Saksbehandler:** Silje Frøyshol Kristiansen

**Telefon / Mobil:** 46 88 42 00 / 932 18 278

**E-post:** siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---