

# Strømsbuåsen 2

Strømsbu



Prisantydning: **kr 3 190 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglaren.no



# Sentrumsnær og barnevennlig enebolig med nærhet til alt - Innholdsrikt med mye potensiale - Barnevennlig - Garasje

OMRÅDE  
**Strømsbu**

ADRESSE  
**Strømsbuåsen 2, 4836  
ARENDAL**

Prisantydning  
**kr 3 190 000,-**

Omkostninger: **kr 80 750,-**  
Totalpris: **kr 3 270 750,-**  
Formuesverdi: **kr 861 518,-**  
Kommunale avgifter: **kr 23 146,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 6 002,-**



---

BRA-i: 217 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 27 m<sup>2</sup>  
BRA-b: 6 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 250 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1950  
Soverom: 4  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 543.8 m<sup>2</sup>

**Mia Catherina Goggsbo**  
Eiendomsmegler

**452 06 360**  
**[mia.goggsbo@sormegleren.no](mailto:mia.goggsbo@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**  
Vesterveien 1B, 4801 Arendal  
37 02 05 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## STRØMSBUÅSEN 2

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 502, bruksnummer 667 i Arendal kommune.

#### Areal

BRA - i: 217 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA - b: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 250 m<sup>2</sup>

TBA: 73 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Gang, 2 stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom, Vindfang, Soverom, 4 boder

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Gang, Vindfang, Soverom, Trapperom

BRA-b: 6 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Gang, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m<sup>2</sup>

#### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje

#### Ikke målbare arealer

Kommentar: I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, etc. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Pga. romfordelinger, påbygg, mye lagrede gjenstander i boligen er det vanskelig å måle opp boligen

nøyaktig og er utført omtrentlig.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

543.8 m<sup>2</sup>

### **Beliggenhet**

Denne eiendommen ligger helt genialt til - rolig og litt tilbaketrukket - i etablert villaområde med kort vei til absolutt alt. Det er flere dagligvarebutikker like i nærheten og nytt bydelscenter som etableres på Strømsbusletta. En hyggelig liten spasertur ned Strømsbuveien eller langs vannet, og du er i sentrum i løpet av 5-10 minutter. Gode bussforbindelser og busstopp like i nærheten. Nydelige turområder like inn fra Ormetjenn til flotte turløyper inn i Åsbieskogen. Det er også meget kort vei til sjøen og mulighet for leie av båt plasser. Stinta skole med barne- og ungdomstrinn, svømmehall og idrettshall er også bare en snarvei unna. Her kan du rett og slett bo "midt i smørøyet" - men likevel et lite stykke unna byens pulserende liv.

### **Adkomst**

Eiendommen ligger i et attraktivt hyggelig villaområde i Arendal Vest.

Fra Arendal sentrum følger man bakken opp Vesterveien og tar første vei til høyre i rundkjøringen på Strømsbu. Følg veien rett frem forbi Coop Prix og ta til venstre etter leilighetsbygg. Ta deretter første vei til venstre igjen, følg veien opp bakken og eiendommen kommer på din høyre hånd.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 0.5 km

Tromøy Barnehageenhet, Fjellvik (3-5 år) 0.8 km

Springkleiv barnehage (0-5 år) 1 km

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 0.6 km

St Franciskus skole (1-10 kl.) 1.2 km

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 2 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 2.3 km

Arendal videregående skole 1.2 km

Flere fine fritidstilbud i nærområdet.

### **Offentlig kommunikasjon**

Strømsbukrysset Totalt 9 ulike linjer 0.4 km

Svinodden ferjekai Linje 191 0.9 km

Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer 0.9 km

Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191 1.2 km

Arendal stasjon Linje R50 1.4 km

### **Bygningssakkyndig**

Jens Christian Edvardsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Dårlig gulvbelegg på bad i 2. etasje som medførte no lekasje i tak på bad under. Lagt nytt belegg

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. 2005- Fra 2005 og fram til nå er det utført diverse oppgraderinger på to bad Dette er utført av meg selv da jeg er utdannet rørlegger med fag og mesterbrev Det er nye toalett Badekar og dusjkabinett samt nye baderomsinnredninger på to bad Det er også satt inn ny vvbereider Det ble også lagt nytt gulvbelegg på ett av badene pga lekasje. v/ Eirik Sørensen

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Kjøkkendelen er et tilbygg lavere en hovedbygget. Det kom inn vann under en storm i 2015 og i 2023. Det drev inn mellom tak og vegg og det hang noen dråper inne i kjøkkentaket. Dette er utbedret og det ble lite synlige skader

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. 2015-Tilbygg 1998/99. Snekkerservice v/Jan Frivold. Det ble lagt nytt undertak på kjøkkendelen etter stormen i 2015 Da ble det også skiftet et vindu på samme vegg på hovedhuset Det ble bygget et tilbygg i tidsrommet 1998/99 Her er det nytt tak og vindu/verandadør

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. 1995- Diverse oppgradering av elektrisk arbeid over tid og nye sikringsskap i hovedhus samt hybel i kjeller. v/ Centrum elektro

Rør

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. 2004- Kjøkken og bad på hybel i kjeller samt hybel 2.etg v/ Eirik Sørensen

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Tanken er tømt ogfylt igjen.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. 2022- Ny varmepumpe i 2022 v/ Vimax Boligteknikk A/S Arendal. Byttet ut oljeovn med peis i ca år 2000 selv gjort.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? Ja. Noe setning i kjeller på hjørnet mot nord etter tilbygg var avsluttet.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Byttet ut oljeovn med peis i stue samt ny peisovn i kjellerstue

Planer og godkjenninger

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. 1999- Tilbygg v/ Snekkerservice v/Jan Frivold. Innredet hybel i kjeller samt hybel i 2. etg

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Noe trykktap på vann ved sambruk

## **Innhold**

1. etasje: Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Gang , Vindfang , Soverom , Trapperom. Innglasset balkong.

Loftsetasje: Gang , 3 Soverom , Kjøkken , Bad/vaskerom. Deler av bad er opprinnelig godkjent som kott, bad er større enn på opprinnelige tegninger. Deler av badet er ikke godkjent for varig opphold. Det er satt inn takvindu på fasade mot øst.

Underetasje: Det ene soverommet er opprinnelig godkjent som vedbu, vaskekjeller er opprinnelig godkjent som vaskekjeller, kjøkken og bad er opprinnelig godkjent som matkjeller. Rommene er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ikke plantegning for rom under kjøkken (tilbygg), men ut i fra fasadetegninger ser det ut som det er opprinnelig er tenkt som garasje. Soverom og entré i tilbygg er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ikke dokumentasjon for tilbygg med hhv. verksted og entré og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen.

Det foreligger ikke dokumentasjon/tegninger for utebod ved garasje eller overbygg/utestue på terrasse og tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Standard**

#### Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 12.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig fra 1949 Eldre utvendig takteking der omlegging pga. alder, utettheter i overganger vil være påregnelig. Takkonstruksjon der anleggelse av lufting, diffusjonssperre anbefales. Videre undersøkelser av takkonstruksjon som ikke er synlig for besiktelse anbefales da det er/har vært lekkasje på kjøkken tilbyggsdel. Betong konstruksjon fra tidligere garasje der eier har innredet til oppholdsrom uten åpen lufting og vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensering skader. Vinduer, dører der vedlikehold, utbyttinger utfra enkelte råteskader, nedsatt funksjon anbefales. Liggende bordkledning med stedvis råte, manglende åpen lufting.

Grunnmur der sprekker, manglende fuktsikring/isolering av grunnmur er registrert. Rom under terreng med tilbakefylt grunnmur der høyere fuktverdier ble registrert som relateres til vått. Boligens underetasje der renovering vil være påregnelig utfra tilstand med fuktproblematikk. Videre oppgraderinger, renovering må vurderes individuelt og utfra den enkeltes behov. Våtrom med mangler på våtsoner, fuktskader og renovering er påregnelig utfra dagens bruk og forskrifter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Carport, bod, innglasset balkong, delvis verandaer er ikke synlig omsøkt i henhold til kommunale dokumenter. Underetasje fremstår ikke som opprinnelige plantegninger i sin helhet, tiltakene er ikke omsøkt. 1. etasje fremstår som omsøkt i 1997 Loftsetasje der soverom brukes som kjøkken, soverom som stue, wc som bad/vaskerom.

Avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde: Soverom 1. etasje, soverom, stue underetasje ikke lysforhold med hensyn til 10% lysåpning av gulvareal. Lav takhøyde i underetasje, loftsetasje.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### TG 3

Utvendig > Takteking. Utvendig takteking med sementtakstein, shingel. Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Lekkasjeskader i overgang kjøkkentilbygg/hovedbolig. Eier har midlertidig anlagt byggskum for tetting. Råteskader i nederste del av gesims. Eldre slitte sementtakstein og papptekking undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag. Takrenner av plastbelagt metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende snøfangere på tilbyggsdel, ikke krav til snøfangere på hovedbygning utfra byggeår.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Saltak konstruksjon.

Tilgang til en liten del av konstruksjon via luke, begrenset besiktelse fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eier opplyser om lekkasje i kjøkken del som provisorisk er utvendig tettet, synlig fuktmerker i himling på kjøkken.

Limtretrager til kvist er anlagt på undergurter med tversgående bjelke, ikke synlig oppstøtting i underliggende etasje.

Utvendig > Vinduer. Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig > Dører. Hovedytterdør, balkongdører, kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør stue 1. etasje er skrudd igjen

Utvendig > Utvendige trapper. Trapper oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i boligens etasjeskille er registrert, ved eventuell renovering vil opprettinger anbefales.

Innvendig > Rom Under Terreng. Hulltgagning ble utført i stue i utforet vegg mot tilbakefylt grunnmur.

Det ble reigstrert avvik i konstruksjonen med måling av høyere fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Synlig svertesopp registrert i området og målt høyere fuktverdier i konstruksjonen som tilsier våt konstruksjon,.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Generell.

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse. Belegg på gulv, panel på vegger og himling. Utstyr:

badekar med dusj, opplegg for vaskemaskiun, vask med innredning, toalett. "Rommet er bygget etter

forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022

skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da

de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg

vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke

brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er

forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy



tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende våtsoner på vegger.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell.

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse. Belegg på gulv, malte plater på vegg. Utstyr:

dusjkabinett, vask med innredning, toalett, opplegg for

vaskemaskin. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3

basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK)

har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få

tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på

bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha

dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes

ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Motfall mot sluk. Eldre fuktskade fra bad loftsetasje i himling der eier opplyser om utettheter i belegg som ble byttet ut. Manglende våtsoner.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell.

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse. Fliser på gulv, murkonstruksjon, fliser på vegger. Utstyr:

Opplegg for vaskemaskin, vask med innredning, toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ble registret større mengder svertesopp på overflater. Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der fuktproblematikk ble registrert. Sprekte fliser

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Se Tilstandsrapporten

Tomteforhold > Drenering.

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer.

Forstøtningsmurer av betong, betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Terrengforhold.

Terreng rundt bolig med sementheller, betong, grus, jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må

etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan

man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

## TG 2

Utvendig > Veggkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Treterrasser, balkonger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig > Overflater. Laminat, parkett på gulver. Malte plater på vegger. Malte plater, mdf panel, panel i himling

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater. Lekkasje fra taktekking i himling kjøkken. Fuktproblematikk underetasje. Fuktskade ved balkongdør loftsetasje på gulv.

Innvendig > Radon. Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Innvendig > Pipe og ildsted. Mursteinspipe med ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Avskalling i bunn av pipe, saltutslag som tyder på kapillært oppsug fra grunn

Innvendig > Innvendige trapper. Malt tretrapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører. Fyllingsdører/ slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltagning er foretatt og ble registrert noe høyere relativ luftfuktighet i konstruksjonen. Hulltagningen ble utført i skille vegg mellom bad og soverom. Gjøres oppmerksom på rom under terreng avsnitt som må sees i sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Slitt kjøkken der utbytting eller lokal utbedring må vurderes individuelt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Kobberrør som består av forskjellige årganger. Byttet ut etter behov ifølge eier som er rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad settes utfra eldre rør opplegg i boligen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør av plast som er synlig. Det ble ikke opplyst om problematikk med avløpsanlegget på befaringdagen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. 2 varmtvannsberedere. Eldre 120 liters varmtvannsbereder i underetasje og nyere type i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Eldre

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Se tilstandsrapporten.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Grunnmur av lettklinker blokker, betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. I henhold til kommunale dokumenter er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger på befaringdagen om problematikk med VA anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Oljetank. Eier opplyser om oljetank i glassfiber som er fylt med masse på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Koketopp og kjøleskap i loftsetasjen medfølger. Kjøleskap og komfyr i kjeller medfølger

### **Parkering**

Godt med biloppstillingsplass og parkering i garasje.

---

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 146

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 29 148,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og gebyr for vann- og avløp.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 002

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 861 518

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 273 768

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser: Ingen heftelser registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med

---

unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 21.12.1951. Ferdigattesten gjelder våningshus på matr. nr. 667. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger vedtak for garasje, datert 14.05.1973.

Det foreligger vedtak for påbygg, datert 05.06.1980.

Det foreligger melding om tilbygg til bolig og nybygg uthus, datert 08.04.1997. Byggemelding datert 24.02.97

Det foreligger aksept for melding om mindre byggearbeid, datert 01.12.2008. Gjelder garasje.

Det foreligger tillatelse til fradeling av tilleggsareal og endret plassering for garasje, datert 06.05.2015.

Deler av garasje ligger over grensen til naboeiendom gnr. 502 bnr. 422.

Deler av bolig ligger på grensen til naboeiendom gnr. 502 bnr. 189.

Det er påvist avvik i forhold til dagslysflate og takhøyde: Soverom 1. etasje, soverom, stue underetasje har ikke lysforhold med hensyn til 10 % av lysåpning av gulvareal. Lav takhøyde i underetasje og loftsetasje.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

Kjeller: Det ene soverommet er opprinnelig godkjent som vedbu, vaskekjeller er opprinnelig godkjent som vaskekjeller, kjøkken og bad er opprinnelig godkjent som matkjeller. Rommene er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ikke plantegning for rom under kjøkken (tilbygg), men ut i fra fasadetegninger ser det ut som det er opprinnelig er tenkt som garasje. Soverom og entré i tilbygg er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ikke dokumentasjon for tilbygg med hhv. verksted og entré og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen.

1. etasje: Det ene soverommet er opprinnelig godkjent som garderobe og do, samme rommet er utvidet ut i deler av gangen.

Det er satt inn ekstra vindu ved siden av balkongdør på kjøkken.

2. etasje: Deler av bad er opprinnelig godkjent som kott, bad er større enn på opprinnelige tegninger. Deler av badet er ikke godkjent for varig opphold.

Det er satt inn takvindu på fasade mot øst.

Det foreligger ikke dokumentasjon/tegninger for utebod ved garasje eller overbygg/utestue på terrasse og tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanen: Planperiode 2023 - 2033.

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

### **Adgang til utleie**

Det er innredet hybel i boligens loftsetasje. Det er satt inn hybelkjøkken på soverommet og deler av bad er opprinnelig godkjent som kott, bad er større enn på opprinnelige tegninger. Deler av badet er ikke godkjent for varig opphold. Det er satt inn takvindu på fasade mot øst.

Det er innredet hybel i boligen. Endringen er ikke omsøkt og det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens innredning av boligen. Det ene soverommet er opprinnelig godkjent som vedbu, vaskekjeller er opprinnelig godkjent som vaskekjeller, kjøkken og bad er opprinnelig godkjent som matkjeller. Rommene er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ikke plantegning for rom under kjøkken (tilbygg), men ut i fra fasadetegninger ser det ut som det er opprinnelig er tenkt som garasje. Soverom og entré i tilbygg er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ikke dokumentasjon for tilbygg med hhv. verksted og entré og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 3 190 000

### **Totalpris**

Kr 3 270 750

---

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

**Boligkjøperforsikring****Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,1% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 10.900,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 0,00,- inkl. mva.

**Selger**

Eirik Sørensen

**Oppdragsansvarlig**

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no

Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

robin.jensen@sormegleren.no

Tlf: 975 12 197

Sørmeidleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

16.09.2024

---



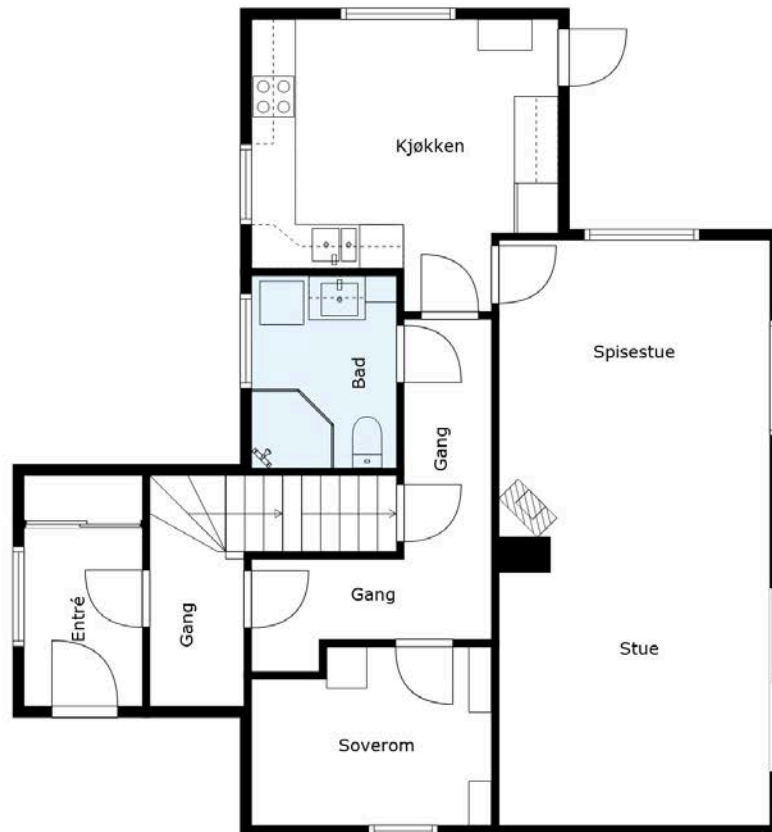
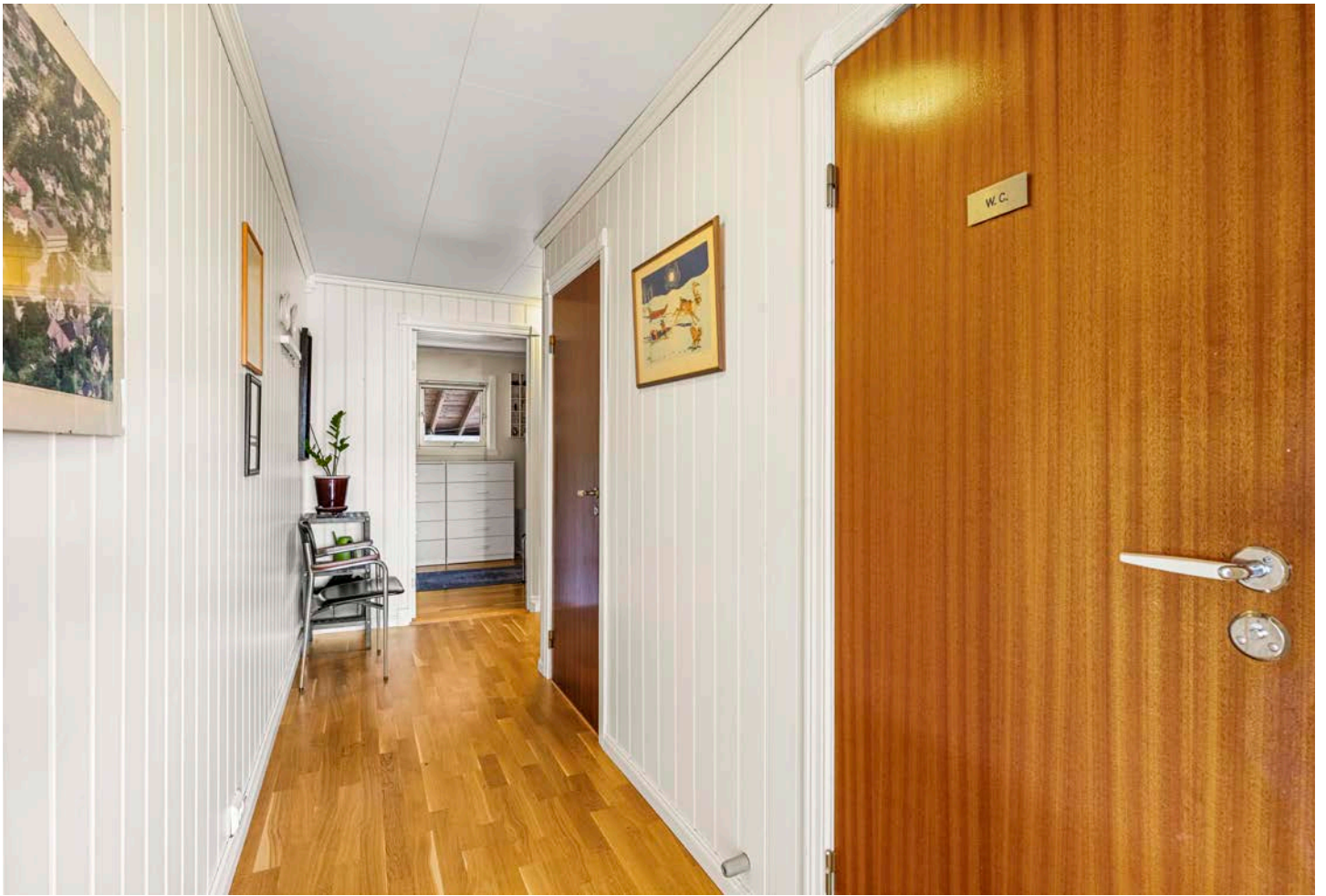










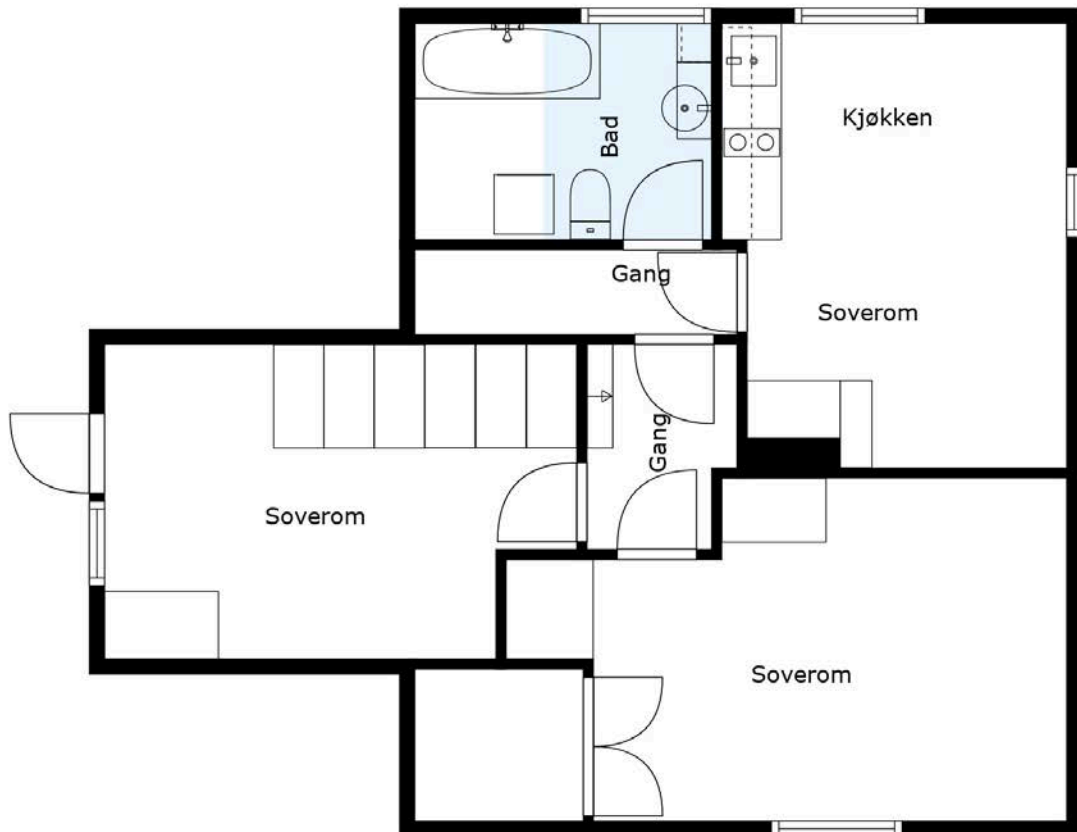








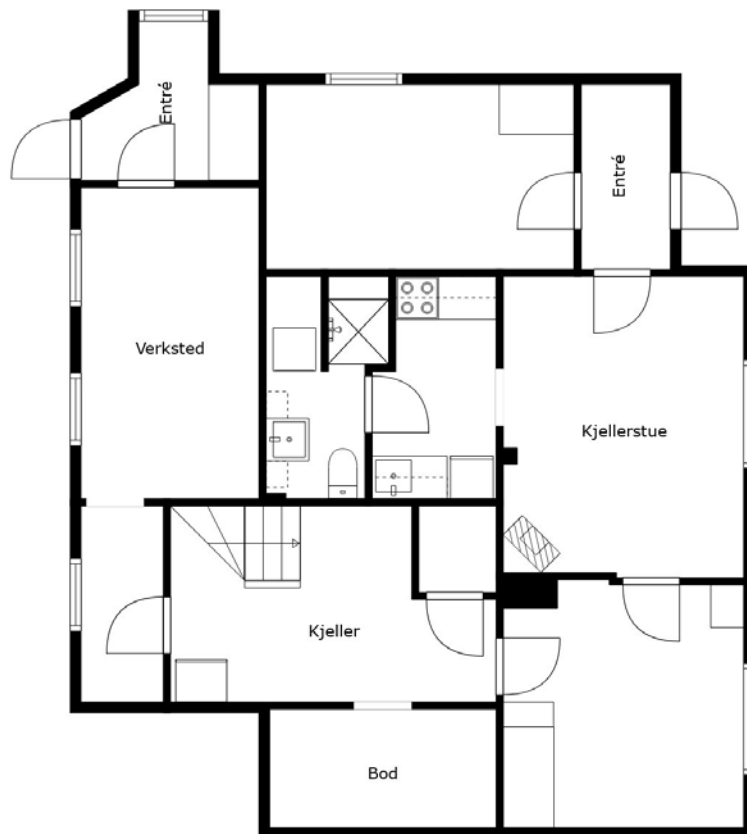


















# Nabolagsprofil

Strømsbuåsen 2 - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Strømsbukrysset	6 min
Totalt 10 ulike linjer 0.4 km	
Arendal bussterminal	12 min
Totalt 24 ulike linjer 0.9 km	
Svinodden ferjekai	12 min
Linje 191 0.9 km	
Arendal Tyholmen ferjekai	18 min
Linje 191 1.2 km	
Arendal stasjon	4 min
Linje R50 2.2 km	

## Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	8 min
553 elever, 32 klasser 0.6 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	18 min
197 elever, 13 klasser 1.2 km	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	28 min
146 elever, 9 klasser 2 km	
Arendal videregående skole	17 min
880 elever, 30 klasser 1.2 km	
Arendal vgs - Mølleheia	5 min

## Ladepunkt for el-bil

Stintahallen - Arendal kommune	8 min
Tyholmen P-Hus	11 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

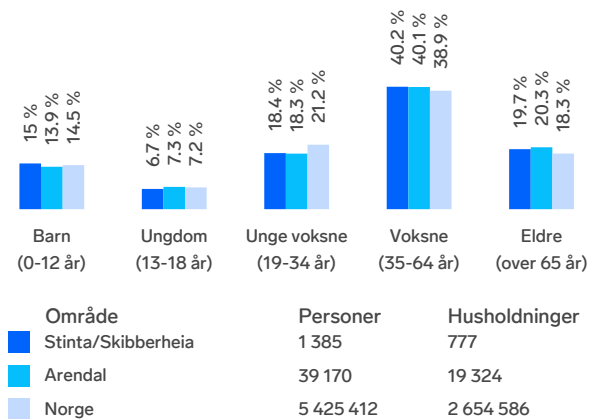
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	4 min
50 barn 0.3 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	6 min
71 barn 0.5 km	
Springkleiv barnehage (1-5 år)	15 min
25 barn 1 km	

## Dagligvare

Kiwi Myrene	6 min
Coop Extra Dampen	6 min
Post i butikk, PostNord 0.4 km	



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



### Trafikk

Lite trafikk 78/100



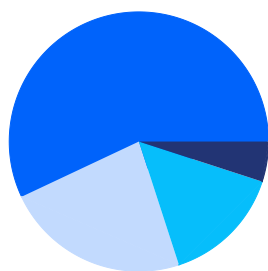
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

## Sport

Strømsbuveien nærmiljøanlegg	5 min
Ballspill	0.3 km
Stinta B-skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Arendal Sport og Fitnessenter	10 min
MOVA Arendal Sentrum	14 min

## Boligmasse



- 57% enebolig
- 15% rekkehus
- 23% blokk
- 5% annet

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

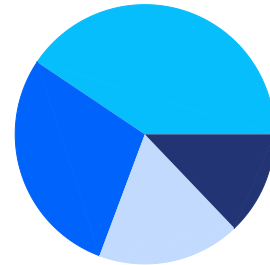
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

ALTI Arena	10 min
Apotek 1 Strømsbusletta	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



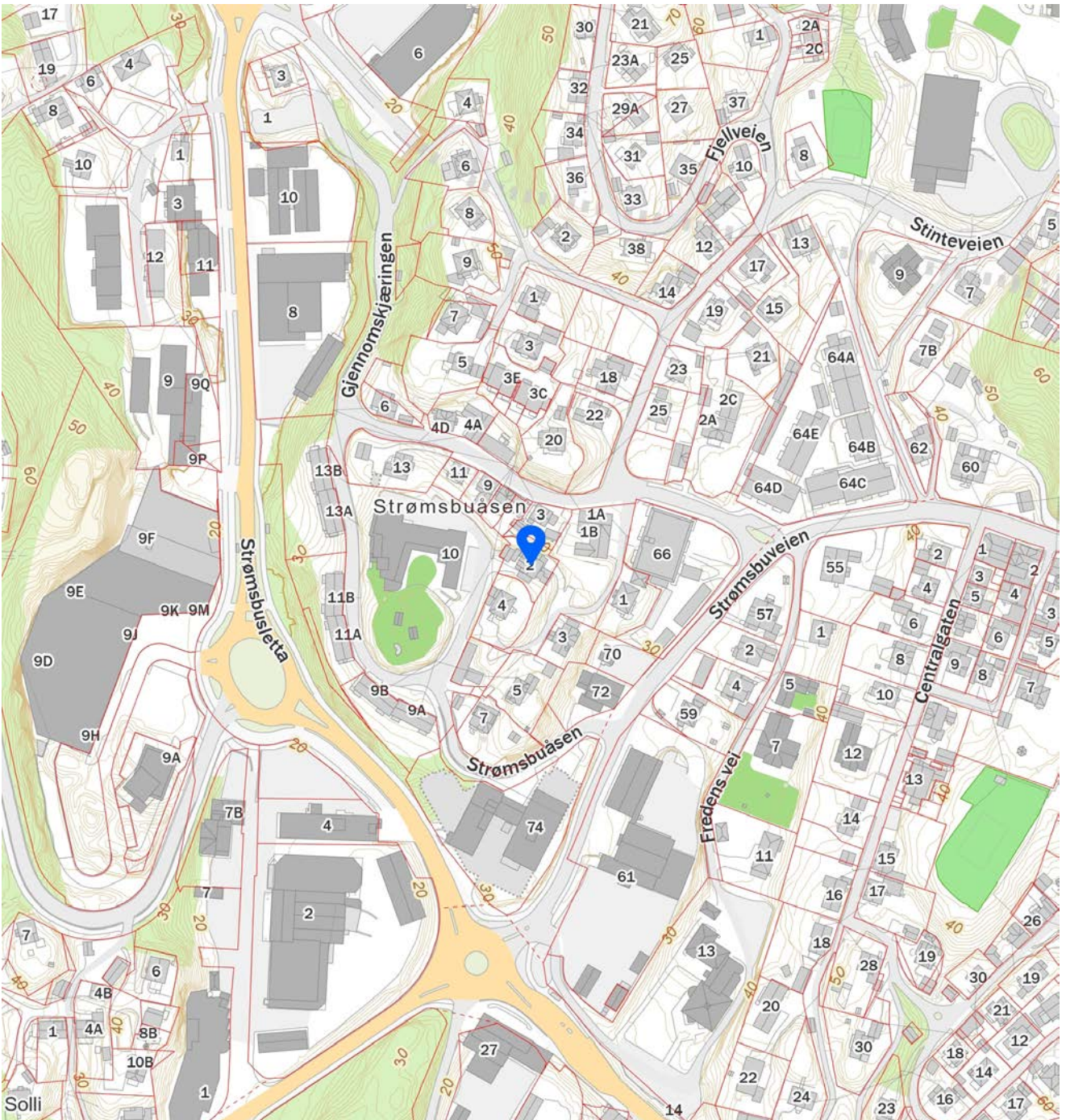
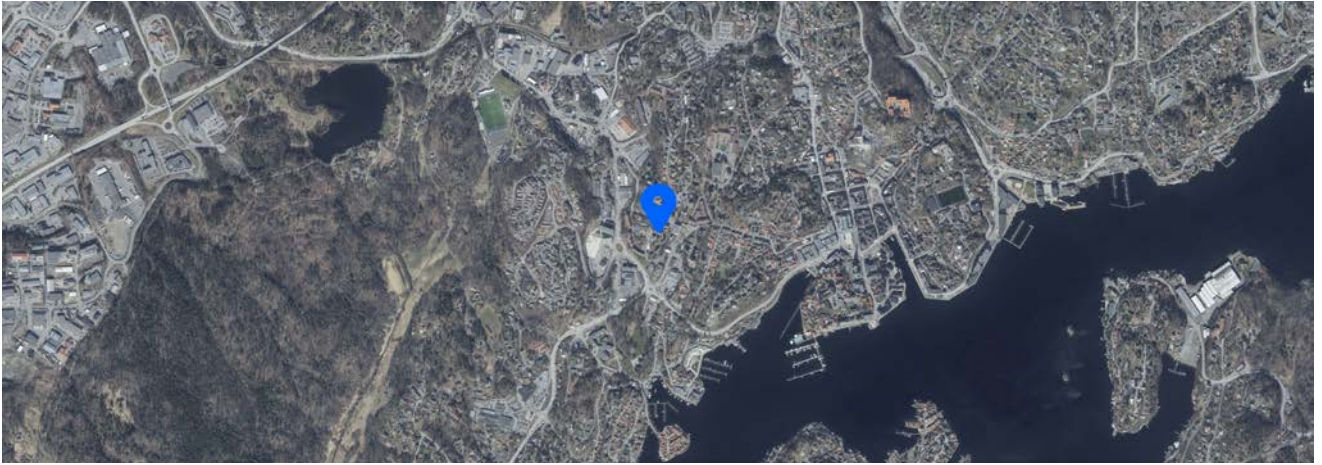
0%

53%


- Stinta/Skibberheia
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strømsbuåsen 2, 4836 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 # gnr. 502, bnr. 667

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 217 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2024

Rapportdato: 17.04.2024

Oppdragsnr.: 20249-1479

Referansenummer: WV1889

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

Jens Christian Edvardsen  
Uavhengig Takstingeniør  
jens@hisbygg.no  
901 96 262



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig fra 1949

Eldre utvendig takteking der omlegging pga. alder, utettheter i overganger vil være påregnelig.

Takkonstruksjon der anleggelse av lufting, diffusjonssperre anbefales. Videre undersøkelser av takkonstruksjon som ikke er synlig for besiktelse anbefales da det er/har vært lekkasje på kjøkken tilbyggsdel.

Betong konstruksjon fra tidligere garasje der eier har innredet til oppholdsrom uten åpen lufting og vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensering skader. Vinduer, dører der vedlikehold, utbyttinger utfra enkelte råteskader, nedsatt funksjon anbefales.

Liggende bordkledning med stedvis råte, manglende åpen lufting.

Grunnmur der sprekker, manglende fuktsikring/isolering av grunnmur er registrert. Rom under terreng med tilbakefylt grunnmur der høyere fuktverdier ble registrert som relateres til vått.

Boligens underetasje der renovering vil være påregnelig utfra tilstand med fuktproblematikk.

Videre oppgraderinger, renovering må vurderes individuelt og utfra den enkeltes behov.

Våtrom med mangler på våtsoner, fuktskader og renovering er påregnelig utfra dagens bruk og forskrifter.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

## 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.

Carport, bod, innglasset balkong, delvis verandaer er ikke synlig omsøkt i henhold til kommunale dokumenter.

Underetasje fremstår ikke som opprinnelige plantegninger i sin helhet, tiltakene er ikke omsøkt.

1. etasje fremstår som omsøkt i 1997

Loftetasje der soverom brukes som kjøkken, soverom som stue, wc som bad/vaskerom.

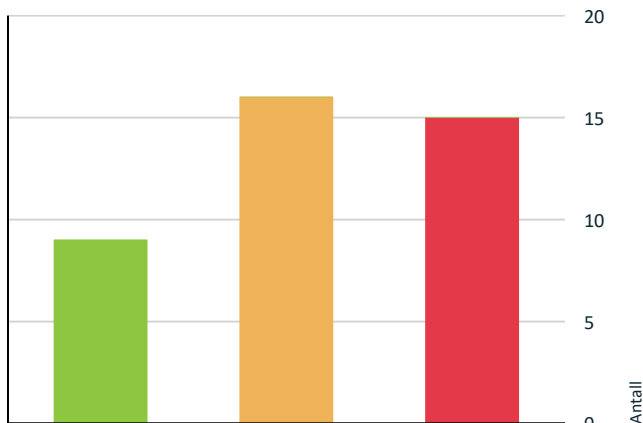
## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



# Sammendrag av boligens tilstand

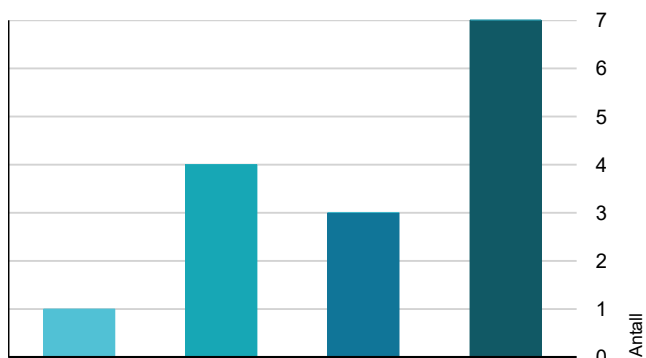
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggedetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Enkel bod tilstøtende til garasje (ikke målbar) er ikke videre vurdert, fjerning eller renovering må vurderes individuelt.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1949

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Boligen fremstår med behov for oppgraderinger, renovering utfra bygningsmessig beskrivelse.

## UTVENDIG

### Takteking

Utvendig takteking med sementtakstein, shingel  
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Lekkasjeskader i overgang kjøkkentilbygg/hovedbolig. Eier har midlertidig anlagt byggsaum for tetting.

Råteskader i nederste del av gesims.

Eldre slitte sementtakstein og pappteiking undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt metall og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende snøfangere på tilbyggsdel, ikke krav til snøfangere på hovedbygning utfra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon.  
Tilgang til en liten del av konstruksjon via luke, begrenset besiktelse fra luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eier opplyser om lekkasje i kjøkken del som provisorisk er utvendig tettet, synlig fuktmerker i himling på kjøkken.  
Limtre drager til kvist er anlagt på undergurter med tversgående bjelke, ikke synlig oppstøtting i underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.  
Befaring er utført fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon.  
Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.



# Tilstandsrapport



## Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører

Hovedytterdør, balkongdører, kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

# Tilstandsrapport

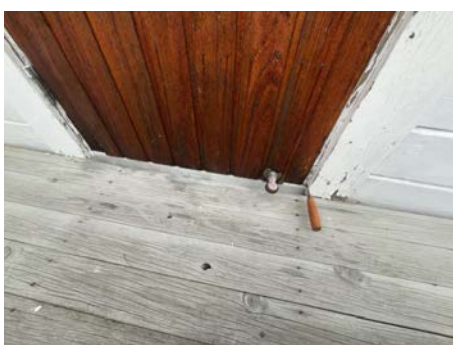
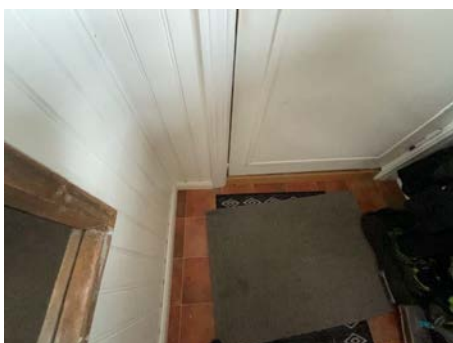
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør stue 1. etasje er skrudd igjen

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Treterrasser, balkonger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## **Utvendige trapper**

Trapper oppført i tre.

### Vurdering av avvik:

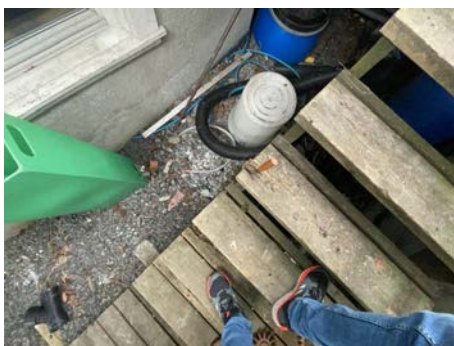
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

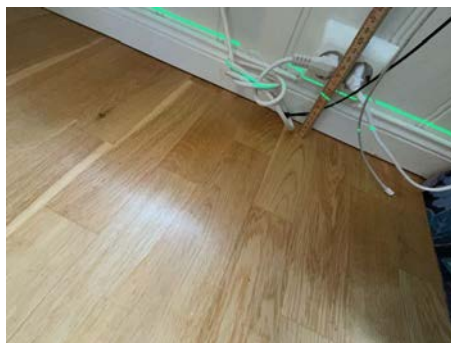
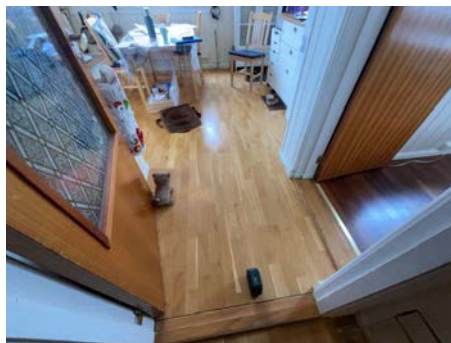
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Laminat, parkett på gulver.  
Malte plater på vegger.  
Malte plater, mdf panel, panel i himling

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Lekkasje fra takteking i himling kjøkken.  
Fuktproblematikk underetasje.  
Fuktskade ved balkongdør loftsetasje på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i boligens etasjeskille er registrert, ved eventuell renovering vil opprettinger anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

### TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

# Tilstandsrapport

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ildsted.

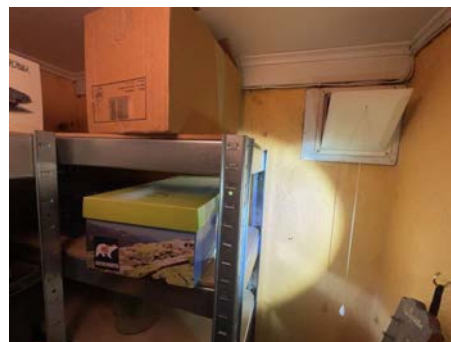
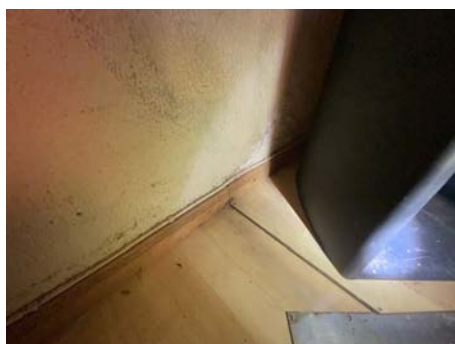
### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Avskalling i bunn av pipe, saltutslag som tyder på kapillært oppsug fra grunn

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 3 Rom Under Terreng

Hulltgagning ble utført i stue i utforet vegg mot tilbakefylt grunnmur. Det ble registrert avvik i konstruksjonen med måling av høyere fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Synlig svertesopp registrert i området og målt høyere fuktverdier i konstruksjonen som tilsier våt konstruksjon,.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

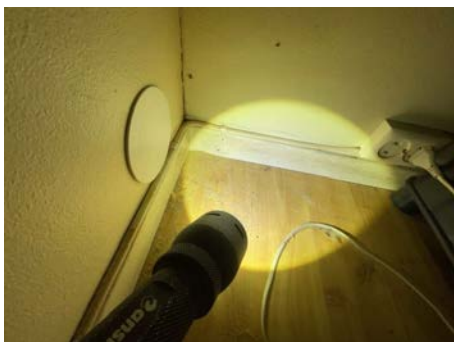
Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

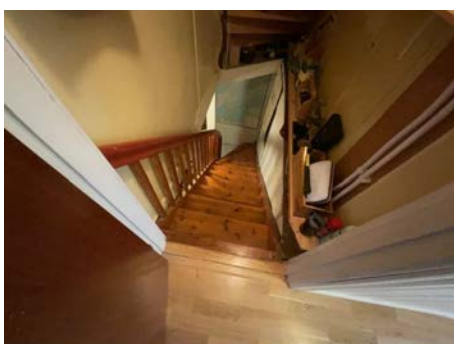
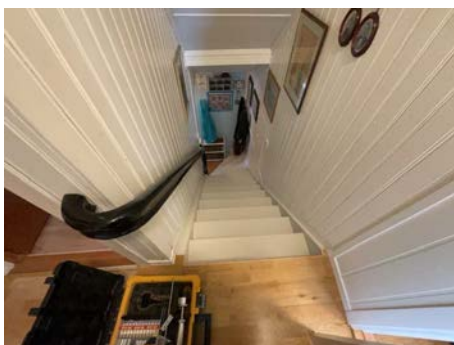
Malt tretrapper

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 2 Innvendige dører

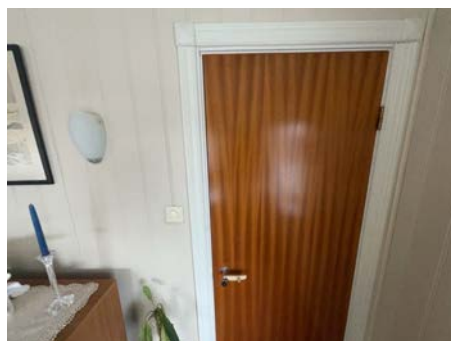
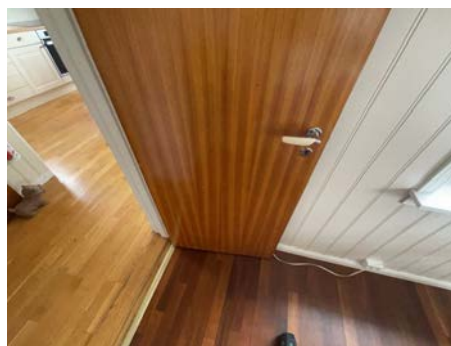
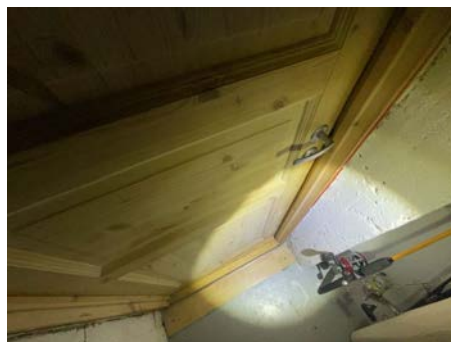
Fyllingsdører/ slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse.  
Belegg på gulv, panel på vegger og himling.  
Utstyr: badekar med dusj, opplegg for vaskemaskiun, vask med innredning, toalett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

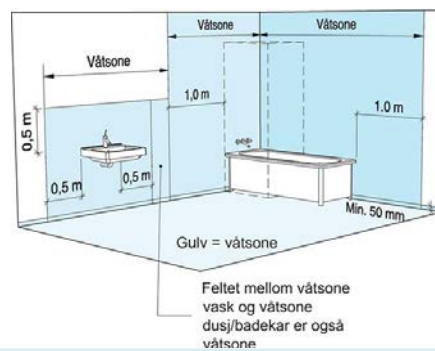
## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende våtsoner på vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

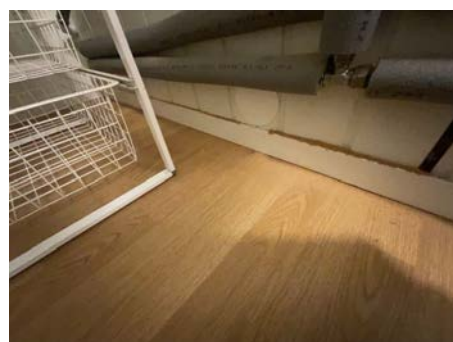


## LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.

Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse.

Belegg på gulv, malte plater på vegg.

Utstyr: dusjkabinett, vask med innredning, toalett, opplegg for vaskemaskin.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Motfall mot sluk.

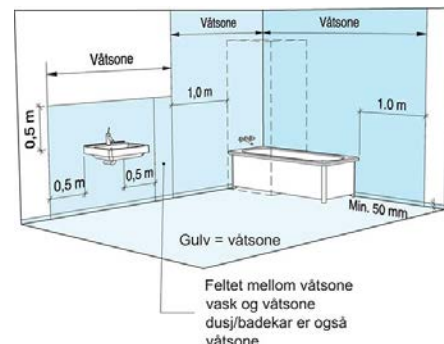
Eldre fuktskade fra bad loftsetasje i himling der eier opplyser om utettheter i belegg som ble byttet ut.

Manglende våtsoner.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende trappegang uten å påvise unormale forhold.

Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse.  
Fliser på gulv, murkonstruksjon, fliser på vegger.  
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin, vask med innredning, toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ble registrert større mengder svertesopp på overflater.

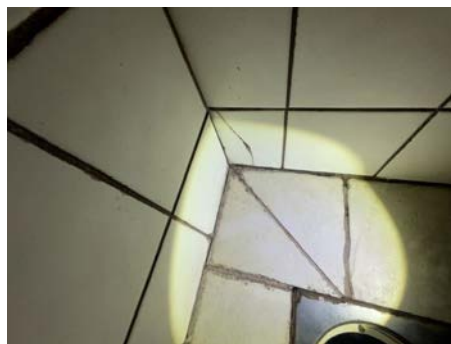
Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der fuktproblematikk ble registrert.

Sprekte fliser

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt og ble registrert noe høyere relativ luftfuktighet i konstruksjonen.

Hulltagningen ble utført i skille vegg mellom bad og soverom. Gjøres oppmerksom på rom under terreng avsnitt som må sees i sammenheng.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



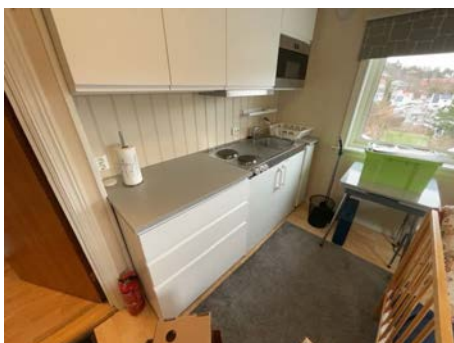
## KJØKKEN

### LOFTSETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Enkelt hybelkjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, koketopp, micro.  
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



LOFTSETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

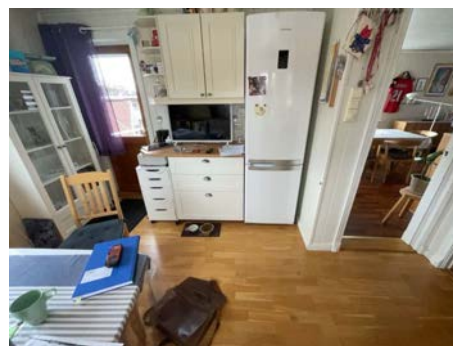
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.  
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitt kjøkken der utbytting eller lokal utbedring må vurderes individuelt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Kobberrør som består av forskjellige årganger. Byttet ut etter behov ifølge eier som er rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad settes utfra eldre rør opplegg i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.

Det ble ikke opplyst om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

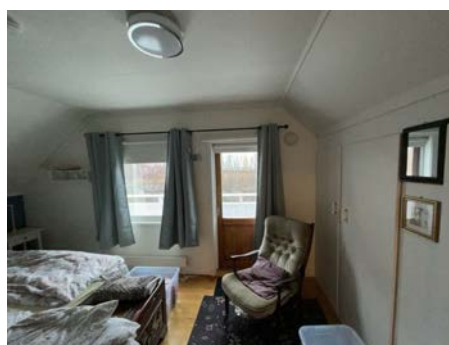
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluker.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Varmesentral

Varmepumpe, fungerende på befaringdagen. Eier opplyser om installasjon i 2022



## 📍 TG 2 Varmtvannstank

2 varmtvannsbereidere.  
Eldre 120 liters varmtvannsbereider i underetasje og nyere type i loftsetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre

### Konsekvens/tiltak

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



## 📍 TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

2 sikringsskap i boligen med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Arbeid utført delvis dokumentert.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ja, delvis dokumentasjon**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Ja, men ingen dokumentasjon, ukjent årstall**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Opplegg for elektrisk av forskjellige årstall der dokumentasjon er mangelfullt. Eier opplyser om overtatt boligen i 1995 med ukjent utførelse før hans eie.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.  
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere, brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**TOMTEFORHOLD**

**Byggegrunn**

 **Branntekniske forhold**



# Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser. Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

## TG 3 Drenering

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.

Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuksikring.

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

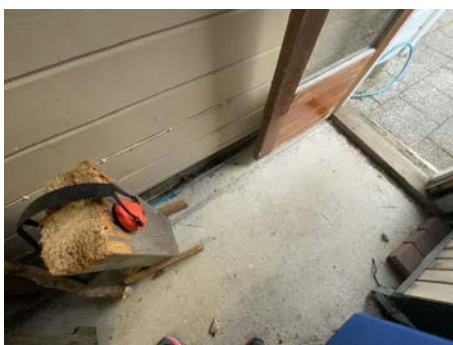
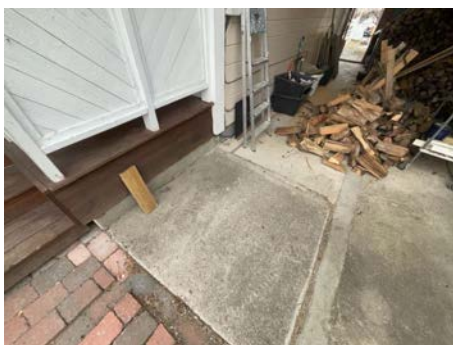
- Drenering må skiftes.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuksikre. Fuksikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuksikkerhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

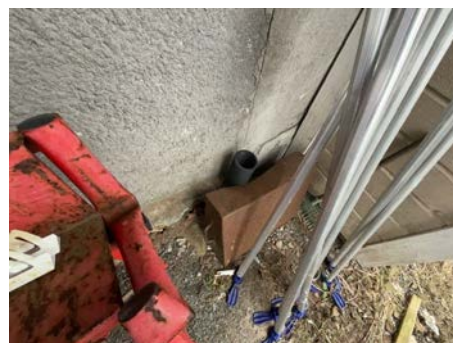
Grunnmur av lettklinker blokker, betong.

### Vurdering av avvik:

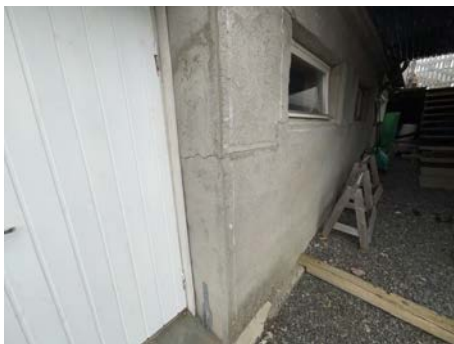
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong, betongblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Terrenghorhold

Terrenget rundt bolig med sementteller, betong, grus, jordmasser.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

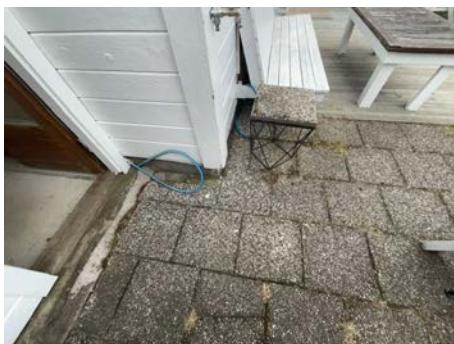
Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger på befaringsdagen om problematikk med VA anlegg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Eier opplyser om oljetank i glassfiber som er fylt med masse på egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

videre undersøkelser med undersøkelse av godkjent saneringsfirma slik at tilfredsstillende dokumentasjon kan fremlegges.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2009

### Kommentar

Eier opplyser om tidligere arbeidsbrakke som ble flyttet til eiendommen fra en annen plass.

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger, reparasjoner.

### Beskrivelse

Enkel garasje der eier opplyser om tidligere arbeidsbrakke som ble flyttet fra en annen plass til eiendommen. Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Garasjen er satt direkte mot grus terreng, fuktopptak i svill vil være tilstede og anbefales tiltak. Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, kledningen står stedvis nede i terreng. Saltakkonstruksjon med utvendig shingeltekking, mer enn halvparten av forventet levetid på shingel. Synlig enkelte overlappinger på shingel som står opp, noe misfarginger i undertak. Leddet garasjeport, fungerende på befaringsdagen, vedlikeholdsbehov på vinduer/boddør. Innvendig platet/isolert der manglende diffusjonsporre ble registrert der skillevegg er tatt vekk. Vurderes ikke ferdigstilt med overflater.

Helhetsvurdering der tiltak med oppgraderinger, reparasjoner vurderes påregnelig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	87			87			87
1. etasje	80		6	86	73		86
Loftsetasje	50			50			50
<b>SUM</b>	<b>217</b>		<b>6</b>		<b>73</b>		<b>223</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , 2 stuer, Kjøkken , Bad/vaskerom , Vindfang , Soverom , 4 boder		
1. etasje	Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Gang , Vindfang , Soverom , Trapperom		Innglasset balkong
Loftsetasje	Gang , Soverom , Kjøkken , Bad/vaskerom		

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.

Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.

Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.

Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, etc.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Pga. romfordelinger, påbygg, mye lagrede gjenstander i boligen er det vanskelig å måle opp boligen nøyaktig og er utført omtrentlig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Carport, bod, innglasset balkong, delvis verandaer er ikke synlig omsøkt i henhold til kommunale dokumenter.

Underetasje fremstår ikke som opprinnelige plantegninger i sin helhet, tiltakene er ikke omsøkt.

1. etasje fremstår som omsøkt i 1997

Loftsetasje der soverom brukes som kjøkken, soverom som stue, wc som bad/vaskerom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Soverom 1. etasje, soverom, stue underetasje ikke lysforhold med hensyn til 10% lysåpning av gulvareal.  
Lav takhøyde i underetasje, loftsetasje.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		27		27			27
<b>SUM</b>		<b>27</b>					<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.  
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	193	24
Garasje	0	27

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Eirik Sørensen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	667		0	543.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Strømsbuåsen 2

### Hjemmelshaver

Sørensen Eirik

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
294 786	2001	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WV/1889>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Strømsbuåsen 2, 4836 ARENDAL

04 Feb 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Strømsbuåsen 2

Postadresse

Strømsbuåsen 2

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

19.11.1995 i hh til kjøpekontrakt

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Har bodd her hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0868433

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Sørensen, Eirik

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Dårlig gulvbelegg på bad i 2. etasje som medførte no lekkasje i tak på bad under  
Lagt nytt belegg

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2005

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra 2005 og fram til nå er det utført diverse oppgraderinger på to bad Dette er utført av meg selv da jeg er utdannet rørlegger med fag og mesterbrev Det er nye toalett Badekar og dusjkabinett samt nye baderomsinnredninger på to bad Det er også satt inn ny vvbereider Det ble også lagt nytt gulvbelegg på ett av badene pga lekkasje

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eirik Sørensen

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Kjøkkendelen er et tilbygg lavere en hovedbygget  
Det kom inn vann under en storm i 2015 og i 2023  
Det drev inn mellom tak og vegg og det hang noen dråper inne i kjøkkentak  
Dette er utbedret og det ble ingen synlige skader

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.1.2 **Årstall**  
2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Tilbygg 1998/99

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Snekkerservice v/Jan Frivold

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt nytt undertak på kjøkkendelen etter stormen i 2015 Da ble det også skiftet et vindu på samme vegg på hovedhuset Det ble bygget et tilbygg i tidsrommet 1998/99 Her er det nytt tak og vindu/verandadør

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
1995

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Diverse oppgradering av elektrisk arbeid over tid og nye sikringsskap i hovedhus samt hybel i kjeller

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Centrum elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2004

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken og bad på hybel i kjeller samt hybel 2.etg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eirik Sørensen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tanken er tømt og fylt igjen

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmpumpe i 2022 Byttet ut oljeovn med peis i ca år 2000

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vimax Boligteknikk A/S Arendal

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet oljeovn med peis

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Noe setning i kjeller på hjørnet mot nord etter tilbygg var avsluttet  
Dette er må stabilt

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Byttet ut oljeovn med peis i stue samt ny peisovn i kjellerstue

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**



Byttet ett vindu og noe bordkledning pga råte

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

1999

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Snekkerservice v/Jan Frivold

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredet hybel i kjeller samt hybel i 2. etg

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

**26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.





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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Noe trykktap på vann ved sambruk

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93323411**

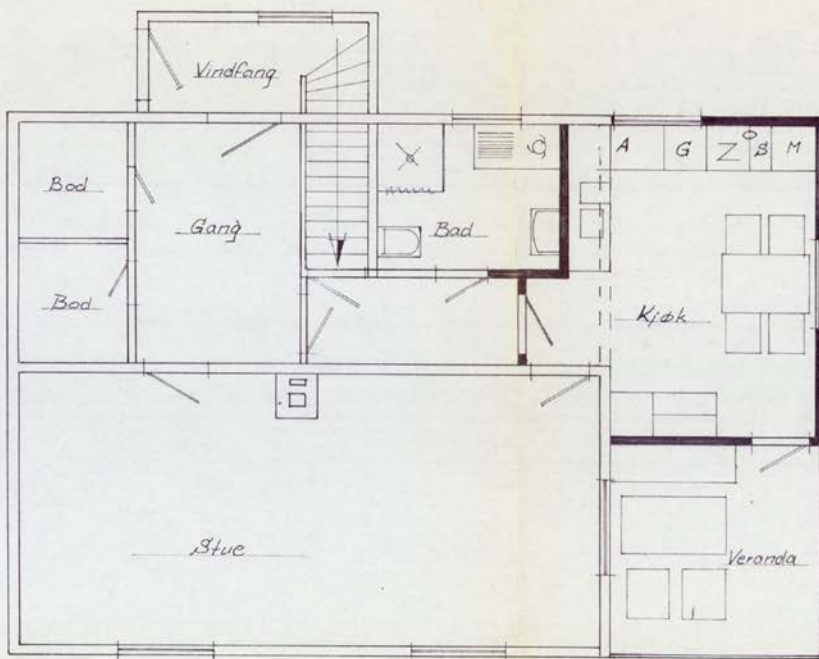
# Egenerklærings skjema

Name: **Sørensen, Eirik**      Date: **2024-02-04**

Identification  
 **Sørensen, Eirik**



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



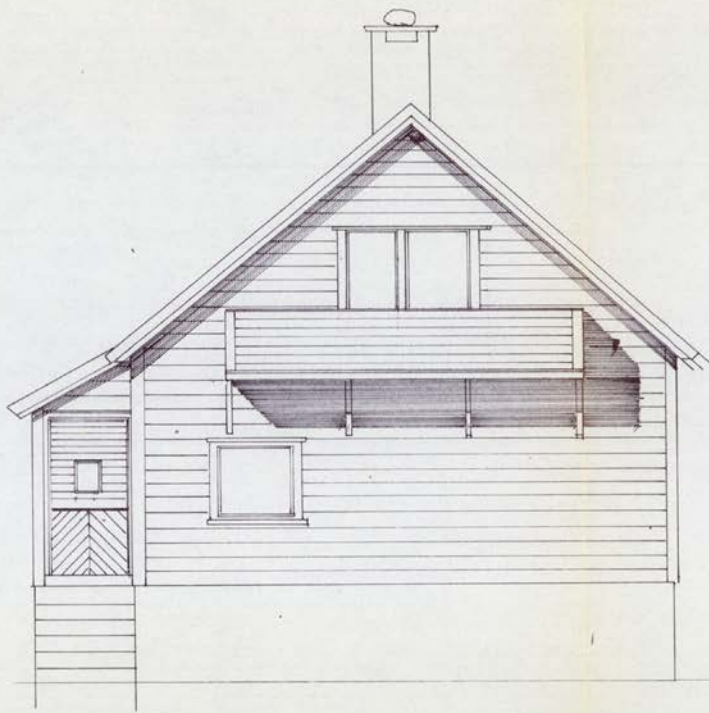
- - - - - vegg som rives  
 ————— nye vegger

FREMLAGT  
 05. 06. 80  
 ARENDAL BYGNINGSKAT



300  
 tilbygg

Forslag til tilbygg  
 Toralf Krossbekk  
 Strømsbuåsen 2  
 Plan 1. etg. Mål 1:50  
 29.6.80  
 Hisøy mars 80

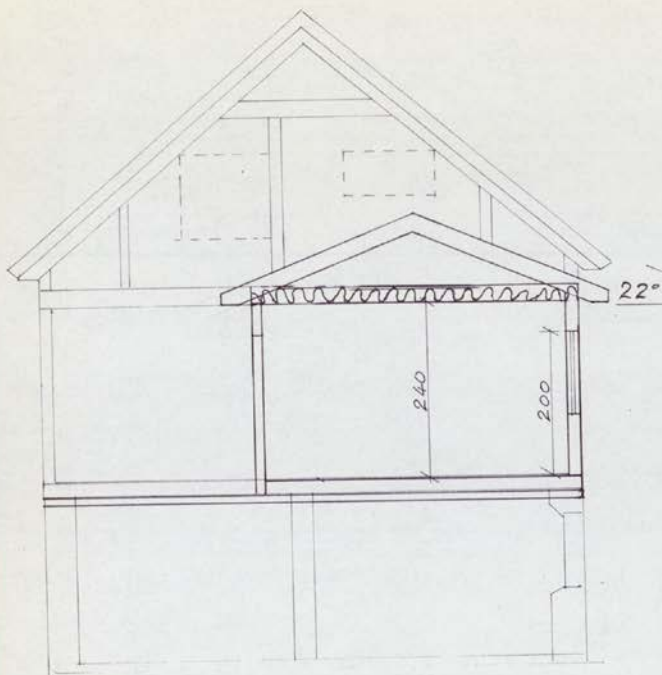


FREMLAGT  
05. 06. 80  
ARENDA BYGNINGSKAD

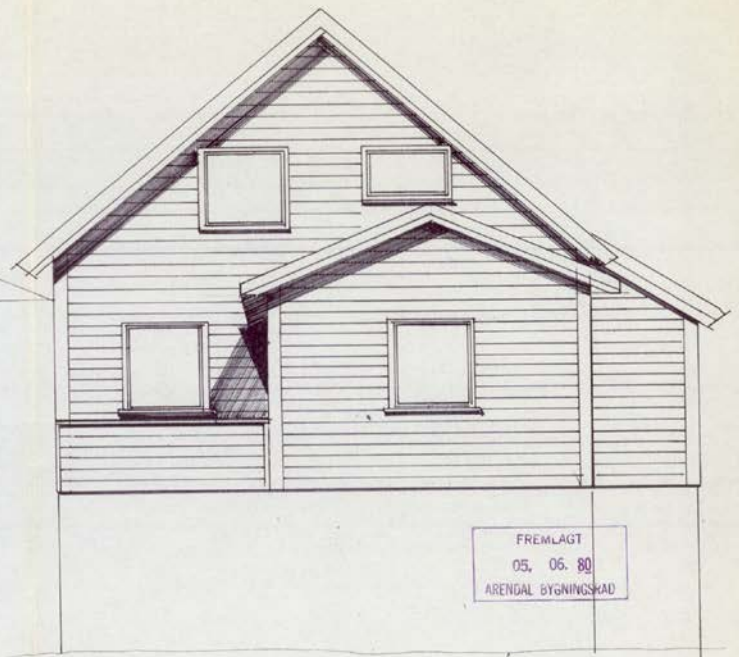
Fasade mot syd

Tilbygg av veranda  
Strømsbuåsen 2  
Toralf Krossbekk  
Mål 1:50

Hiby 23/4 80



Snitt

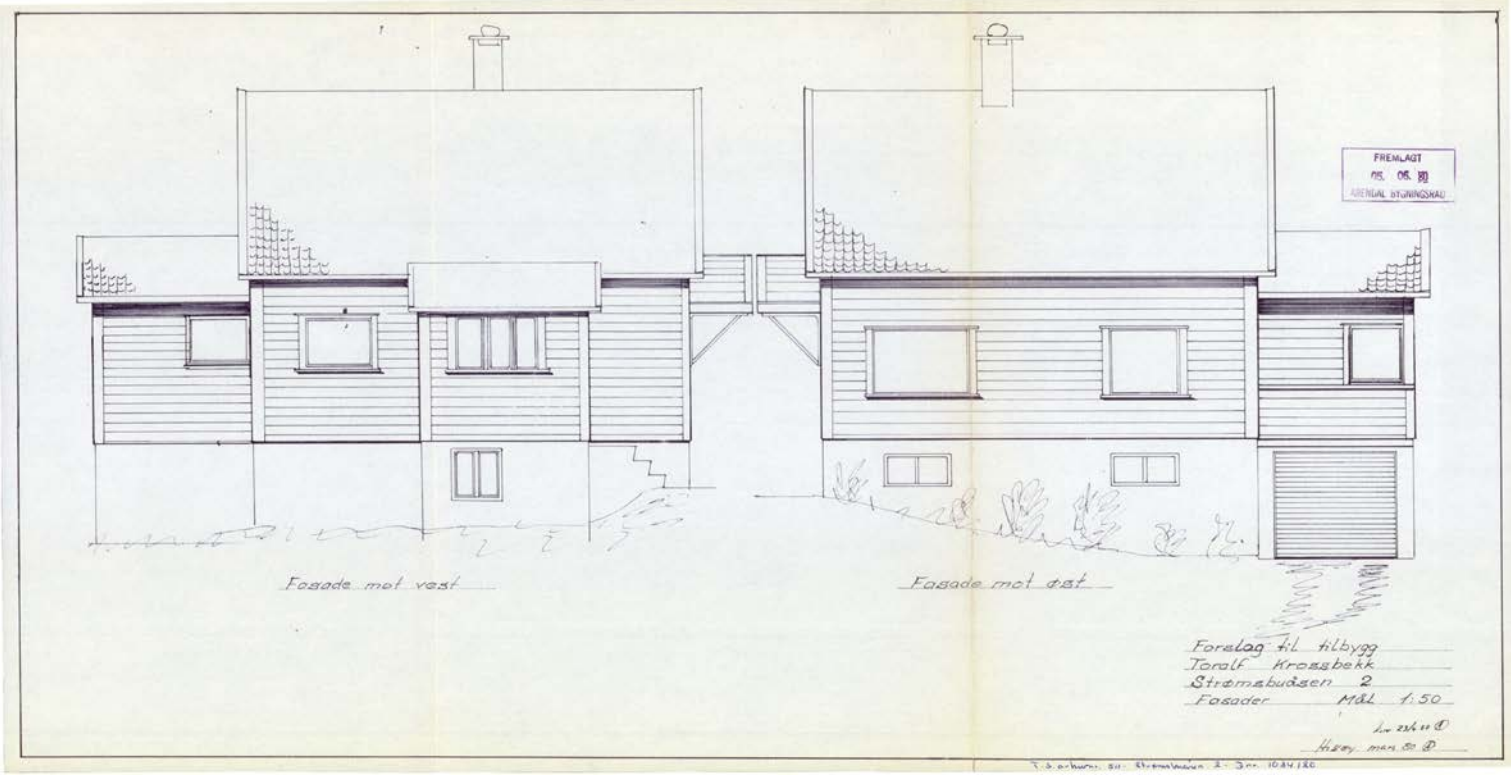


FREMLAGT  
05. 06. 80  
ARENDALE BYGNINGSKAD

Fasade mot nord

Forslag til tilbygg  
Toralf Krossbekk  
Strømsbuåsen 2  
Snitt og fasade Mål 1:50

Korr 234-80 @  
Høy mar 80 @



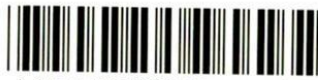
FREMLAGT  
NR. 06 20  
AERIAL BTJUNGSKAD

Fasade mot vest

Fasade mot øst

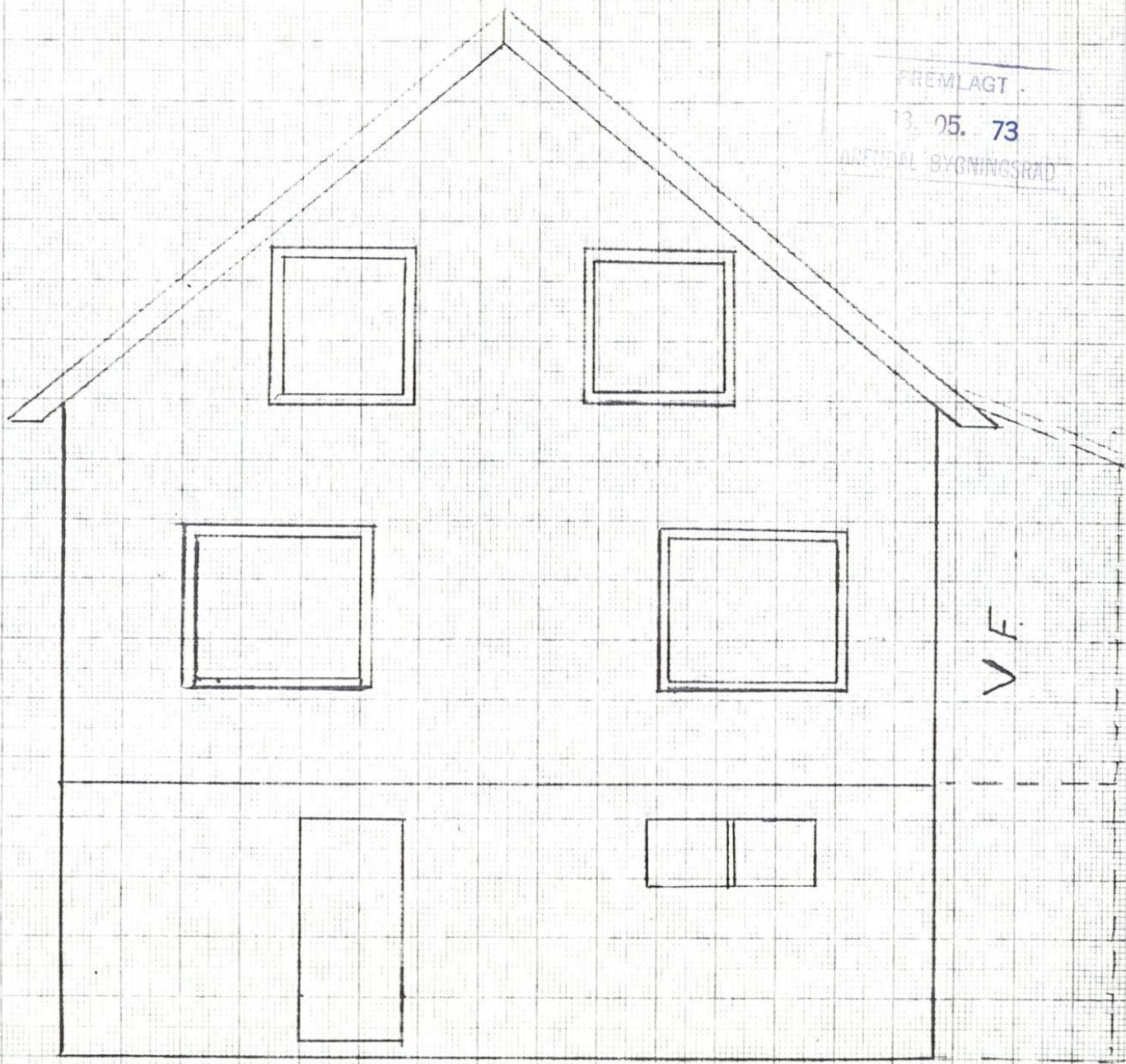
Forlag til tilbygg  
Toralf Krossbekk  
Strømbuåsen 2  
Fasader Mål 1:50  
1. 25.11.18  
Høy, maa. S. D.

A.B. nr. 908  
1973



L O F U K / 35292476 Geomatikk  
502/667 Tegnin 1972-04-02 1669848

FREMLAGT  
13. 05. 73  
ARENDAL BYGNINGSRÅD



V.F.

908  
A.B. 10/7/73

03.05.73  
APPROVAL BY THE STATE

Garage



A.B. jnr 978  
1957



LOFUC/35292468 Geomálk  
502/667 Tegnin 1949-05-20 1669848

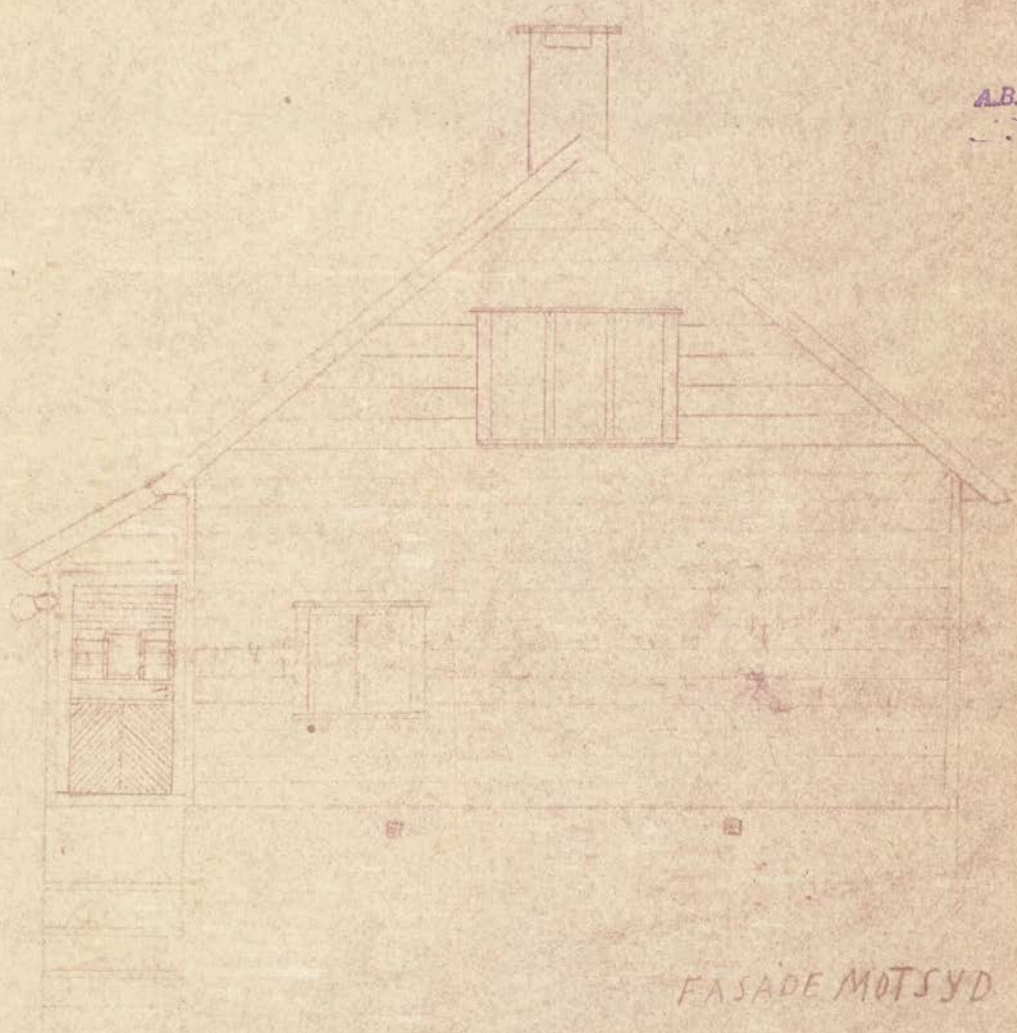


FASADE MOT NORD

VAMINGSRUB FOR TORALF KROSSREKK

M. 1550

A.B. jnr. 978  
19 57.

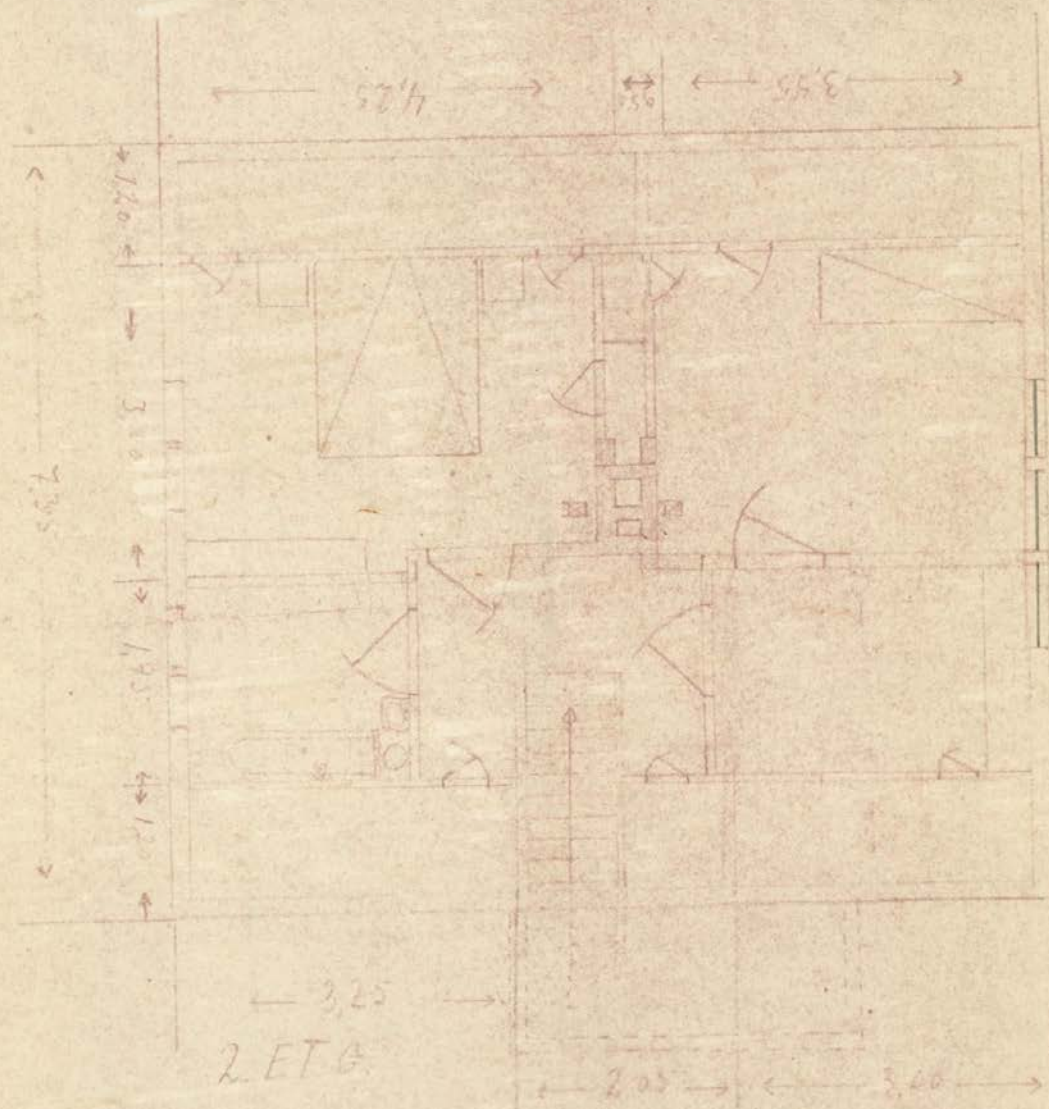


FASADE MOTSYD

VÅNINGSHUS FOR TORALE KRØSBEKK

M. 1:50

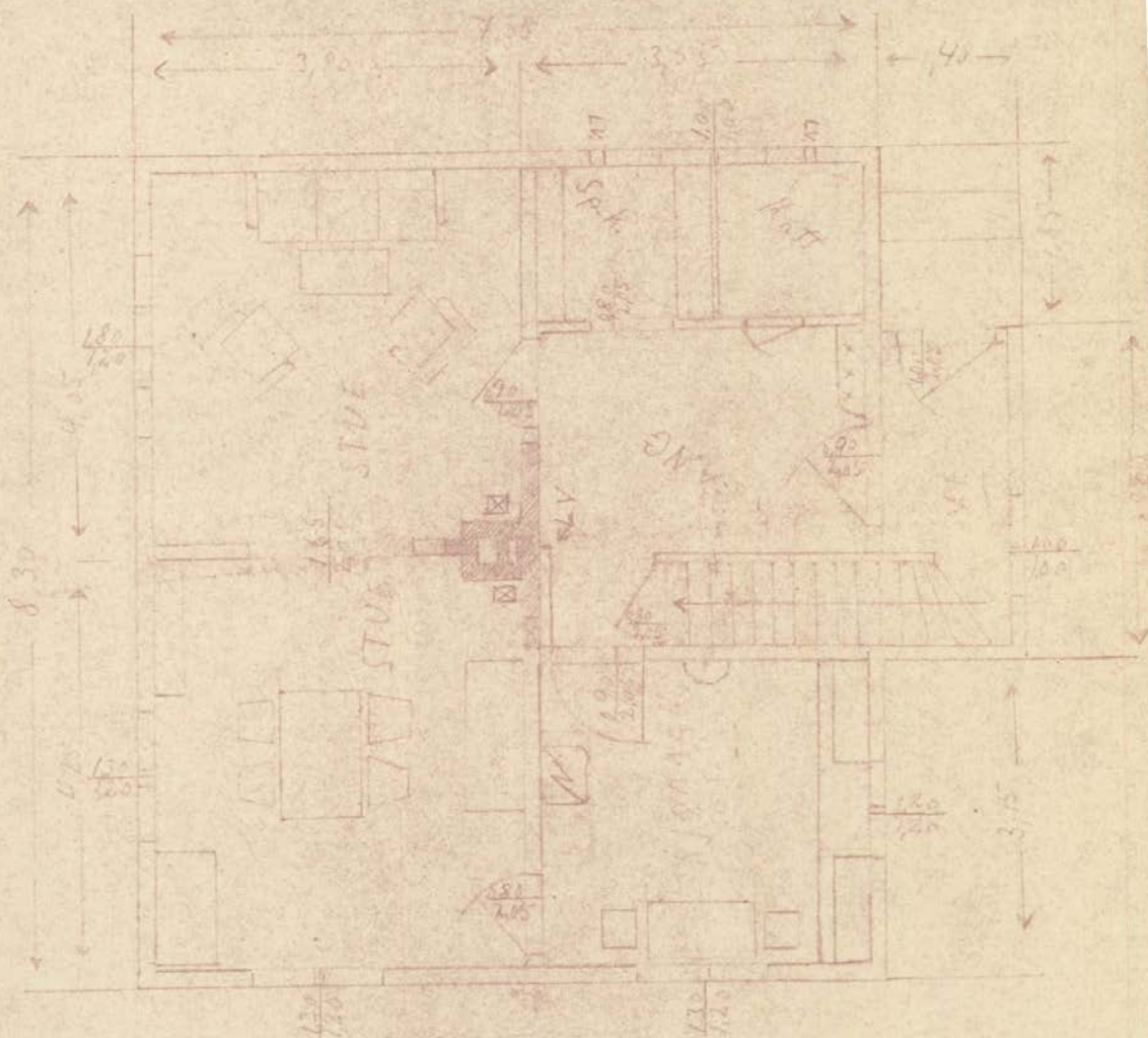
A.B. jnr. 978  
19 57



VÅNINGSHUS FOR TORALF KRØSSBEKK

M. 1:50

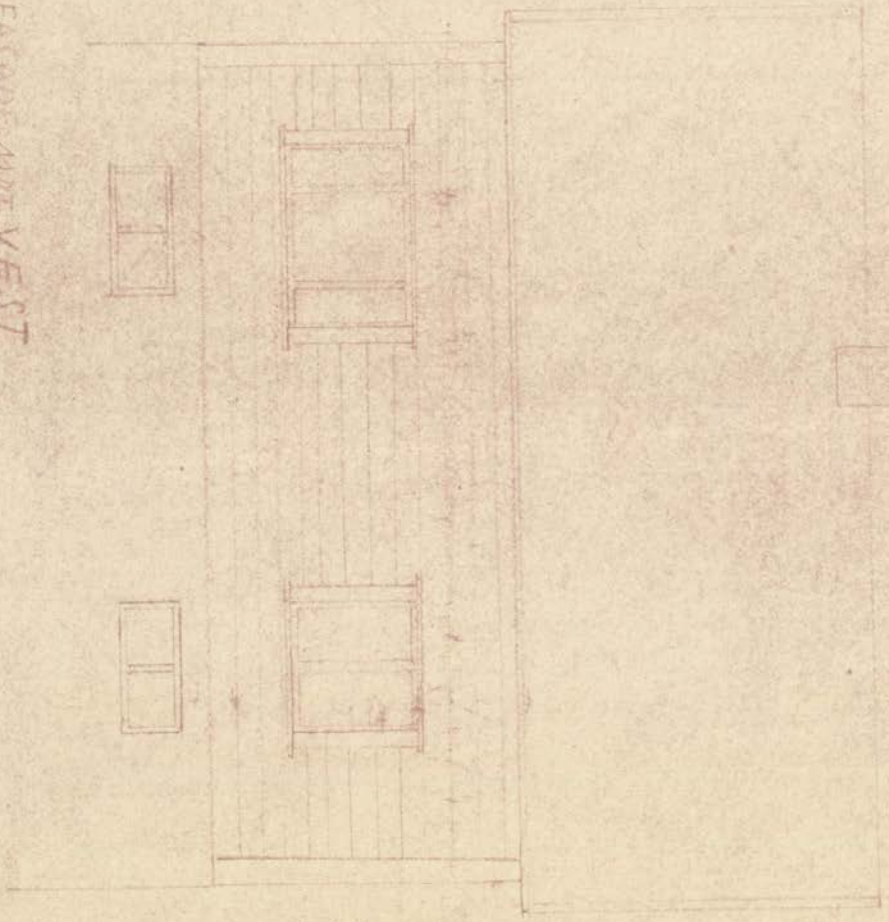
A.B. jnr. 978  
19 57.



I. ETG.

VÅNINGSHUS FOR TORALF KRØSSBEKK  
M. 1:50

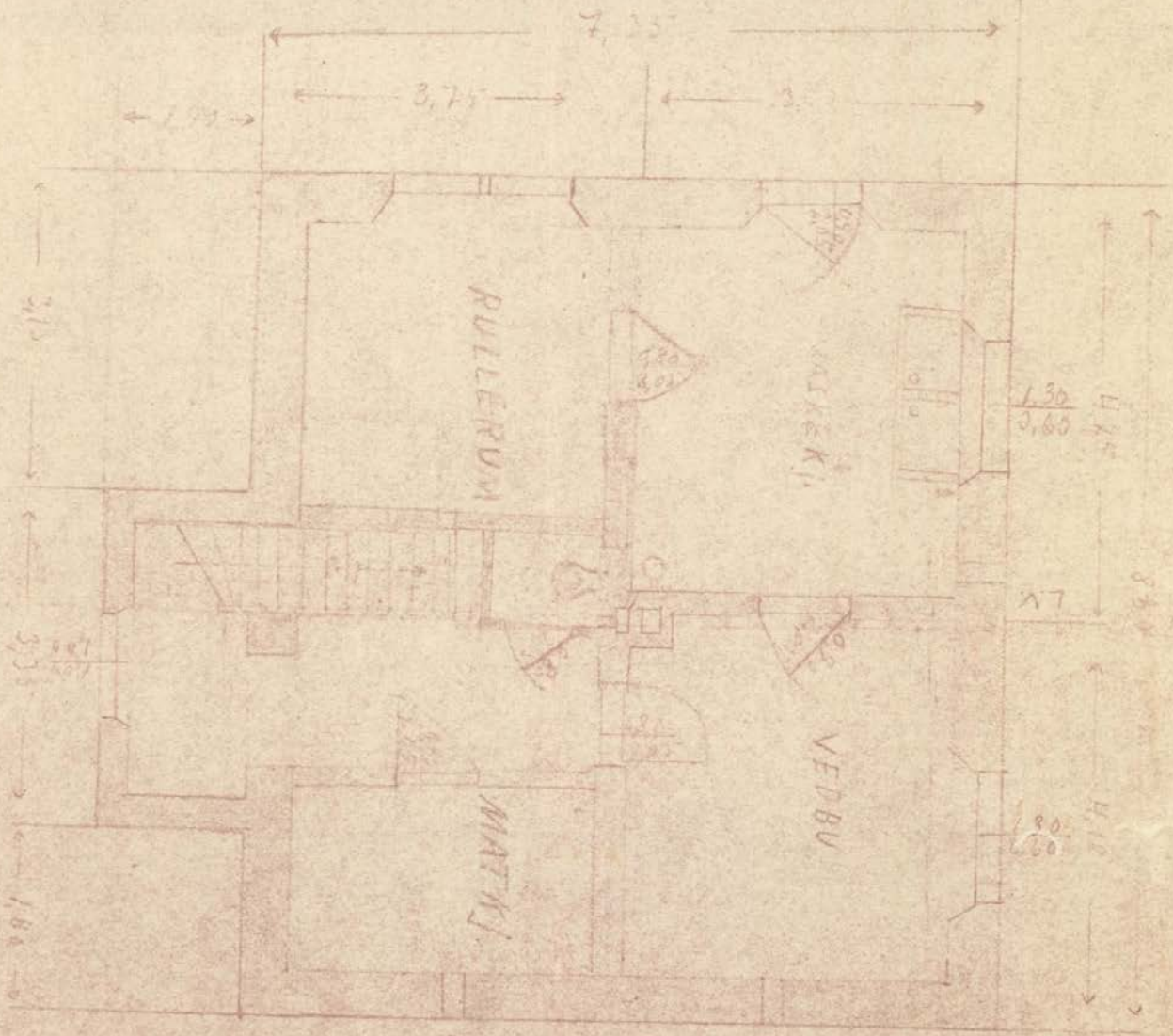
AB. JUN. 978  
19 57.



ESKADL. MIDT VEST.

VÅNINGSSTUEN FOR TORALFKROSSBÆKK

M. J. 56



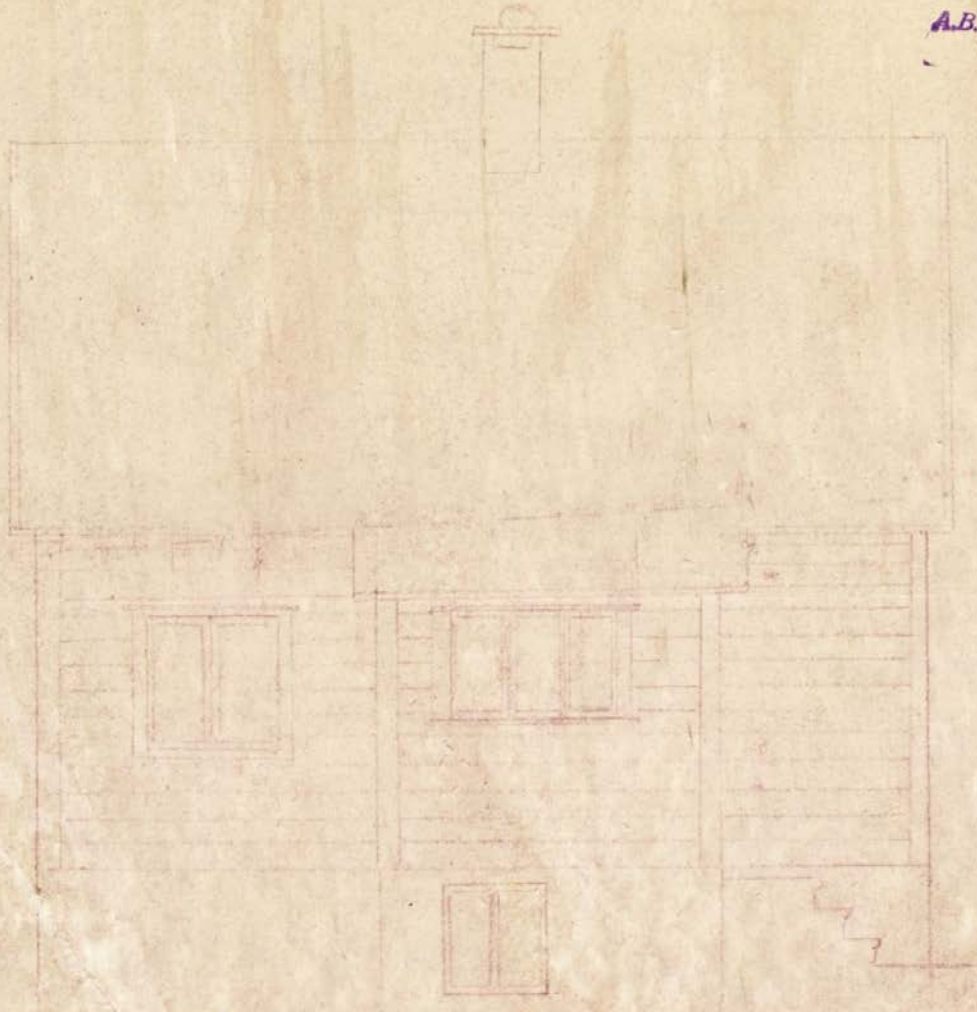
KJELLERPLAN

YANINGSHUS FOR TORALF KRØSSBEKK

M. 1:50

AB. nr. 978 / 18. 59

A.B. jnr. 978  
19 57.



VÅNINGSHUSET FOR TIDLIGERE KROSSBEKK

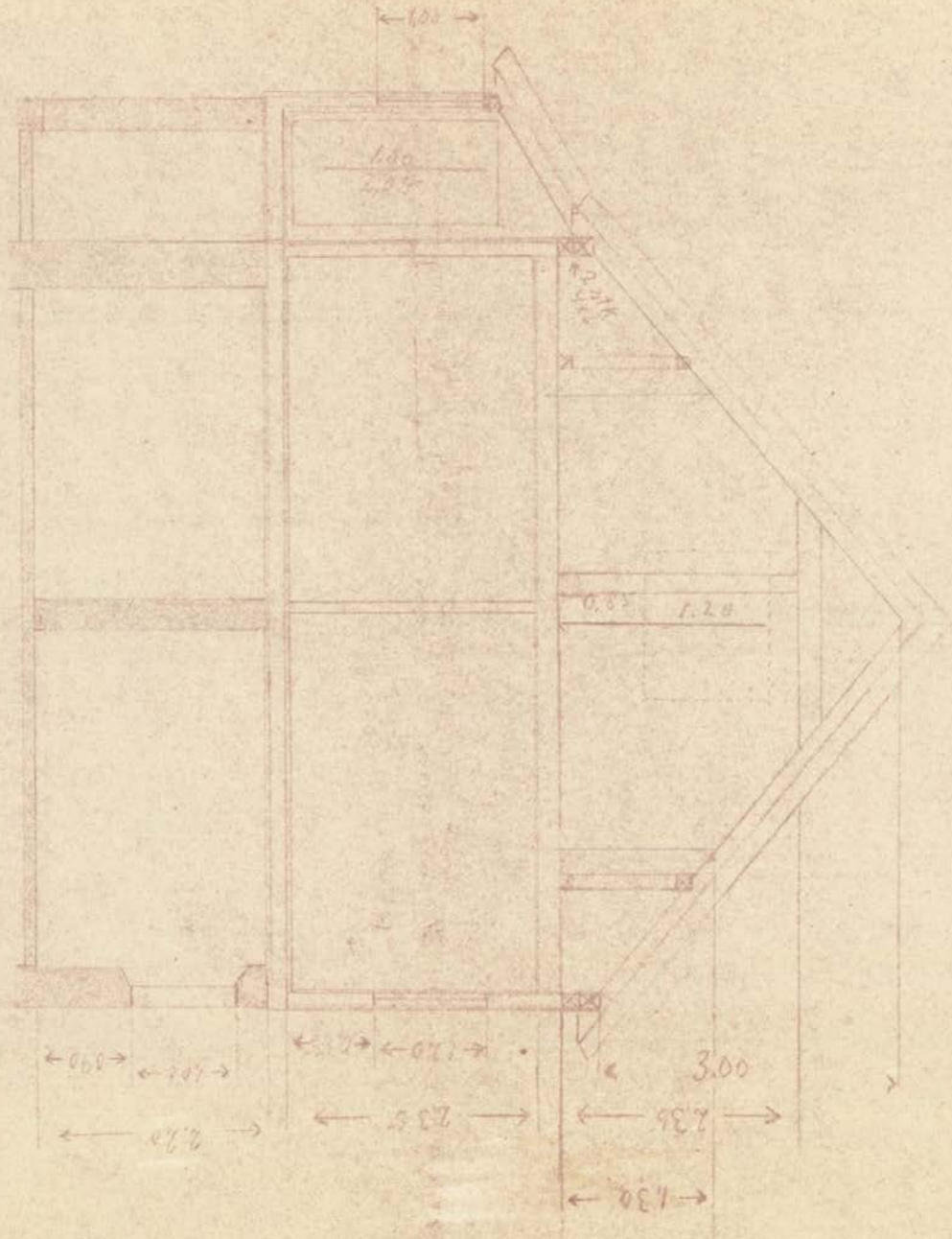
M. 1:50.

FASADE MOT ØST.

A. R. int.

M. 1. 55

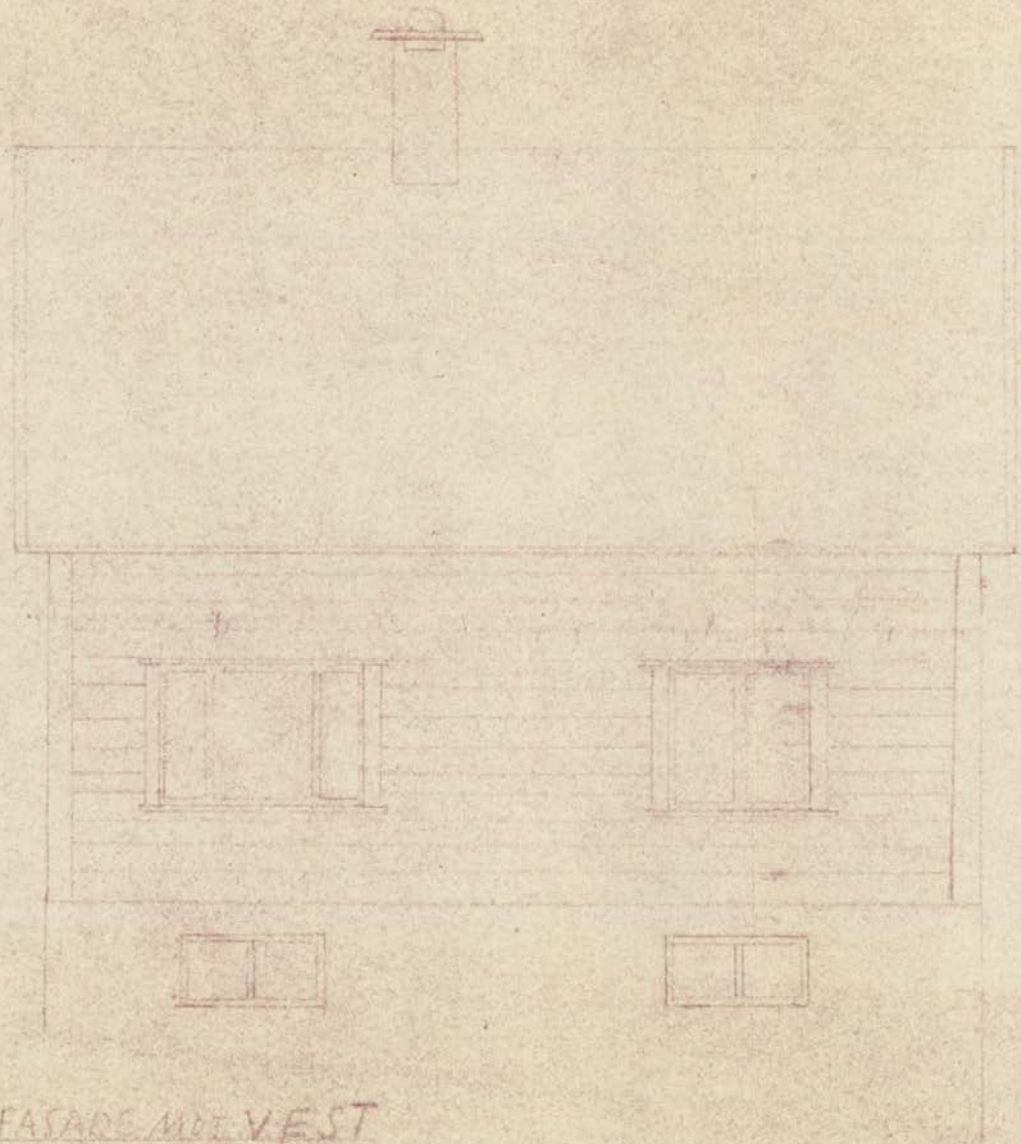
VÄNINGSCHUS FOR TORAJE KRÖSSBEKK



A. R. int. 978  
19 57.



A.B. nr. 747  
19 49.

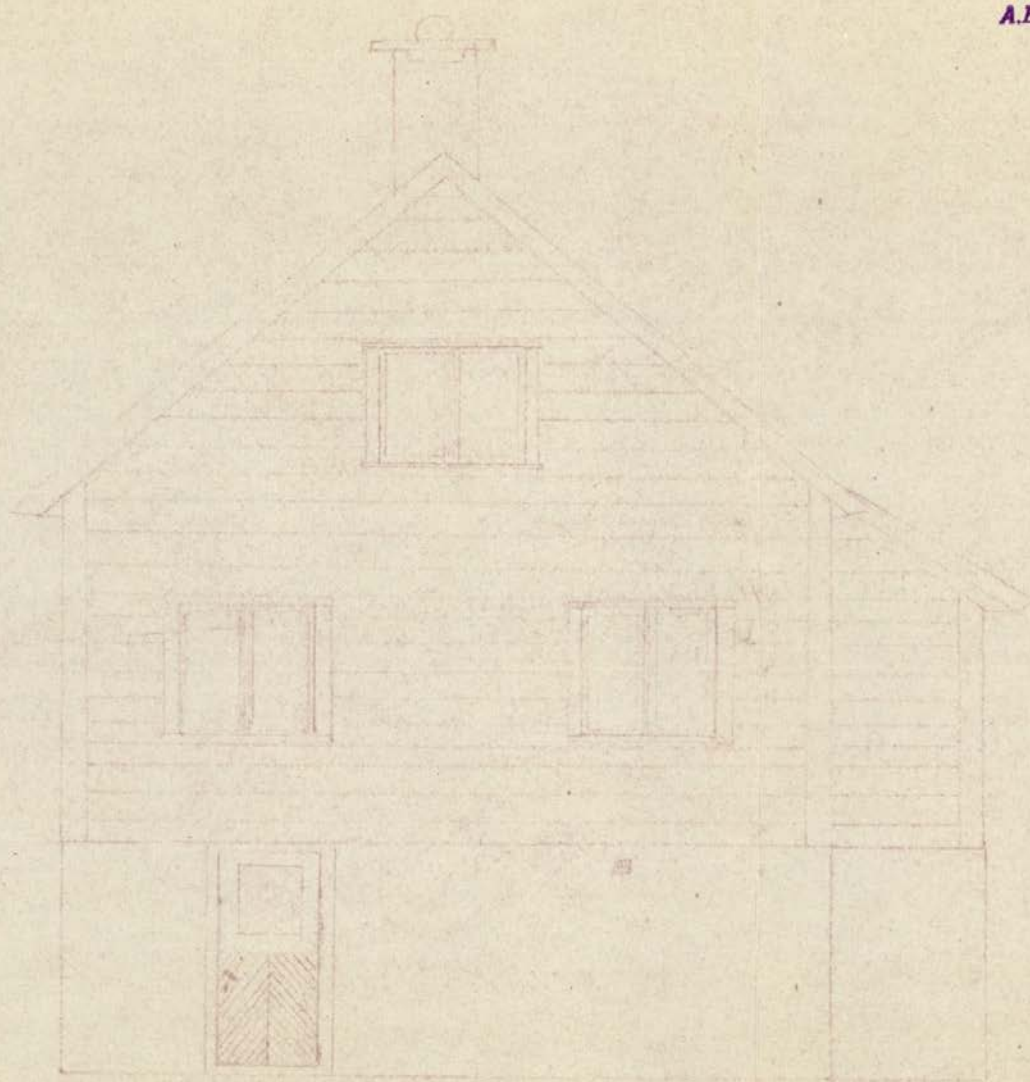


FASADE MOT VEST

VÄMINNESHYS FORTORALFKROSSBEKK

M. 1:50

A.B. jnr. 747  
19 49

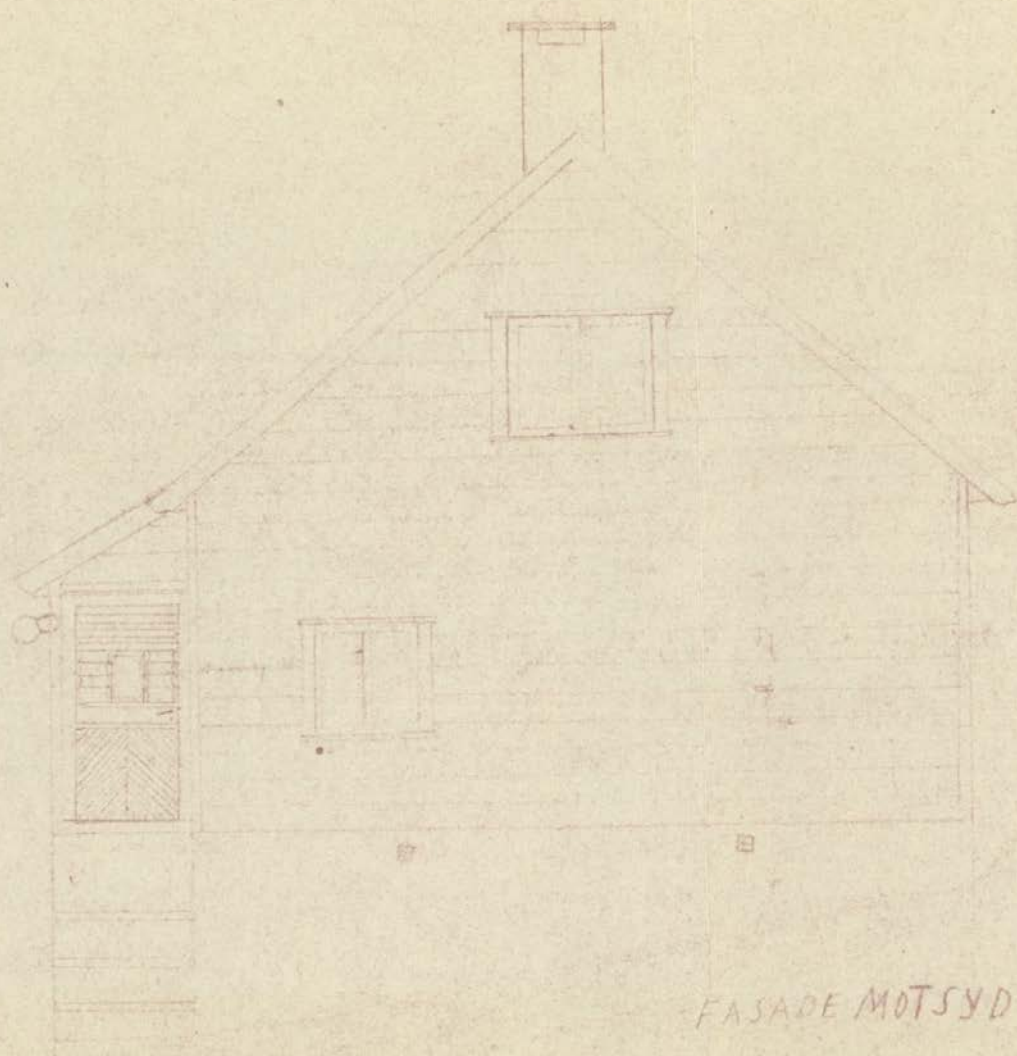


FASADE MOT NORD

YADINGSKUS FOR TORALF KROSSBEKK

M. 1:50

A.B. nr. 747  
19 49.

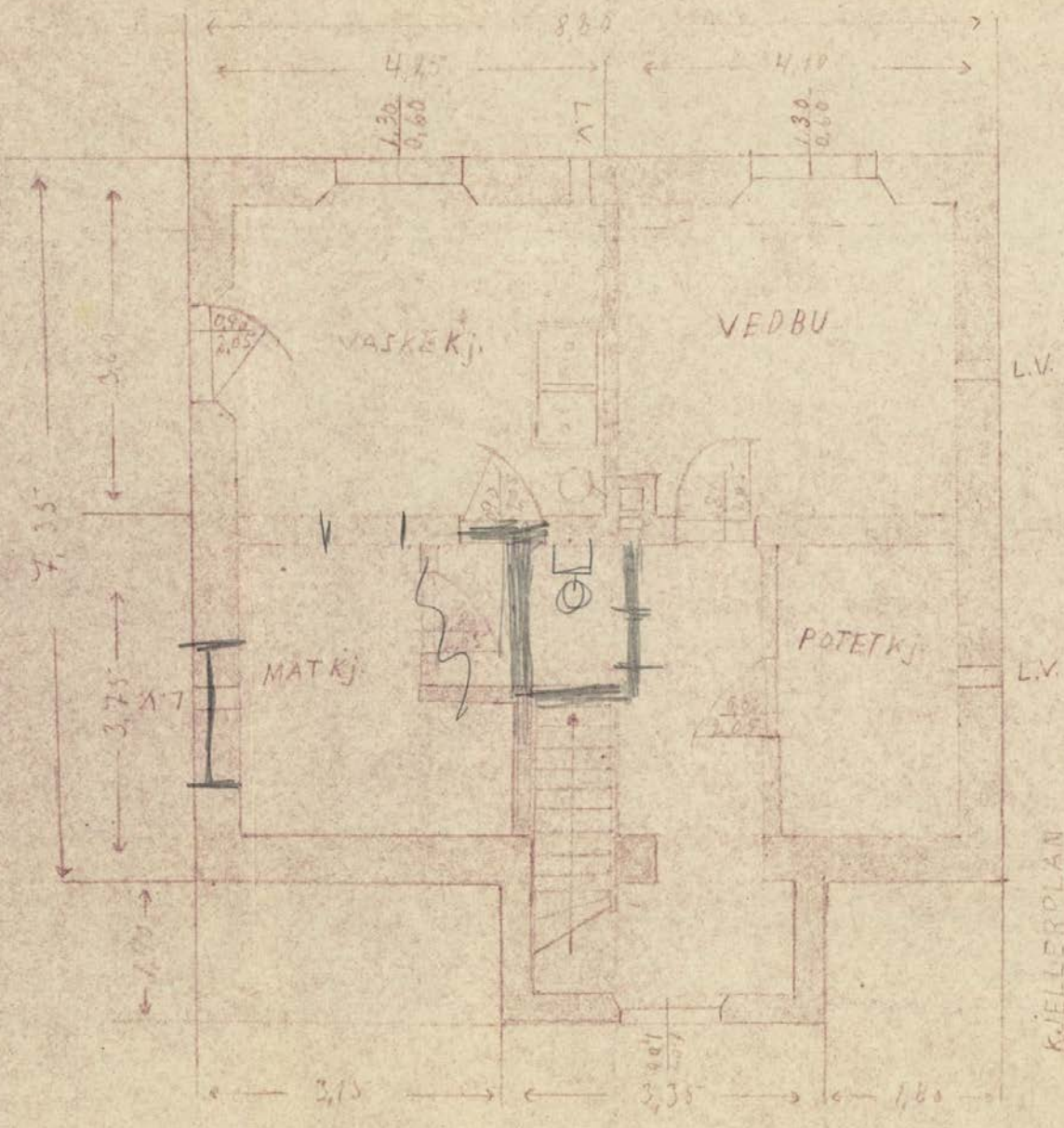


FASADE MOTSYD

VÄJINGSHUS FÖR TORALE KROSSBEKK

M. 1150

A.B. nr. 747  
1949.



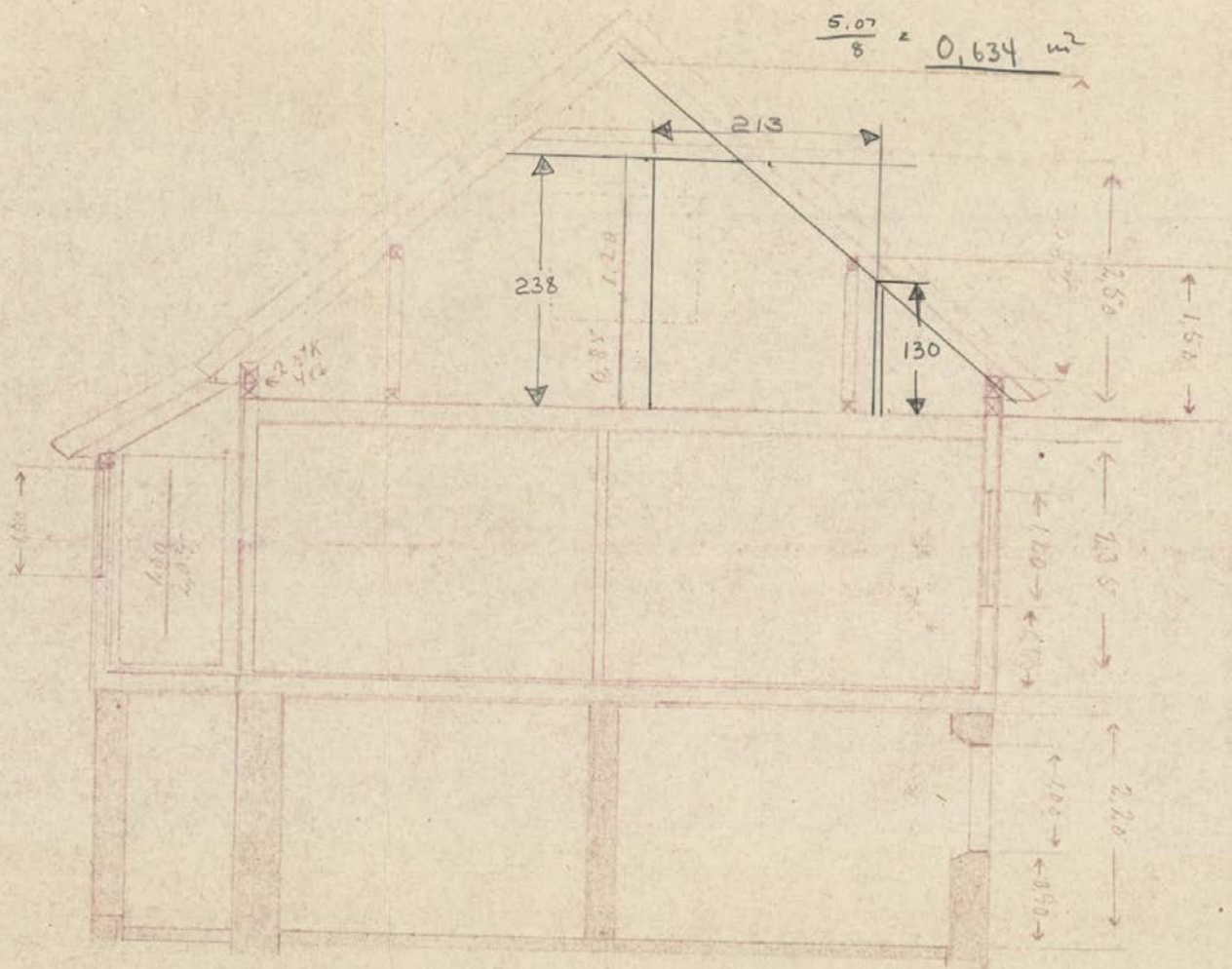
L.V.  
L.V.  
KJELLERPLAN  
VÅNINGSHUS FOR TORALF KRØSSBEKK  
M. 1. 5. 0

$$213 \times 238 = 5.07 \text{ m}^2$$

$$\frac{1.35 \times 108}{2} = 0.728 \text{ m}^2$$

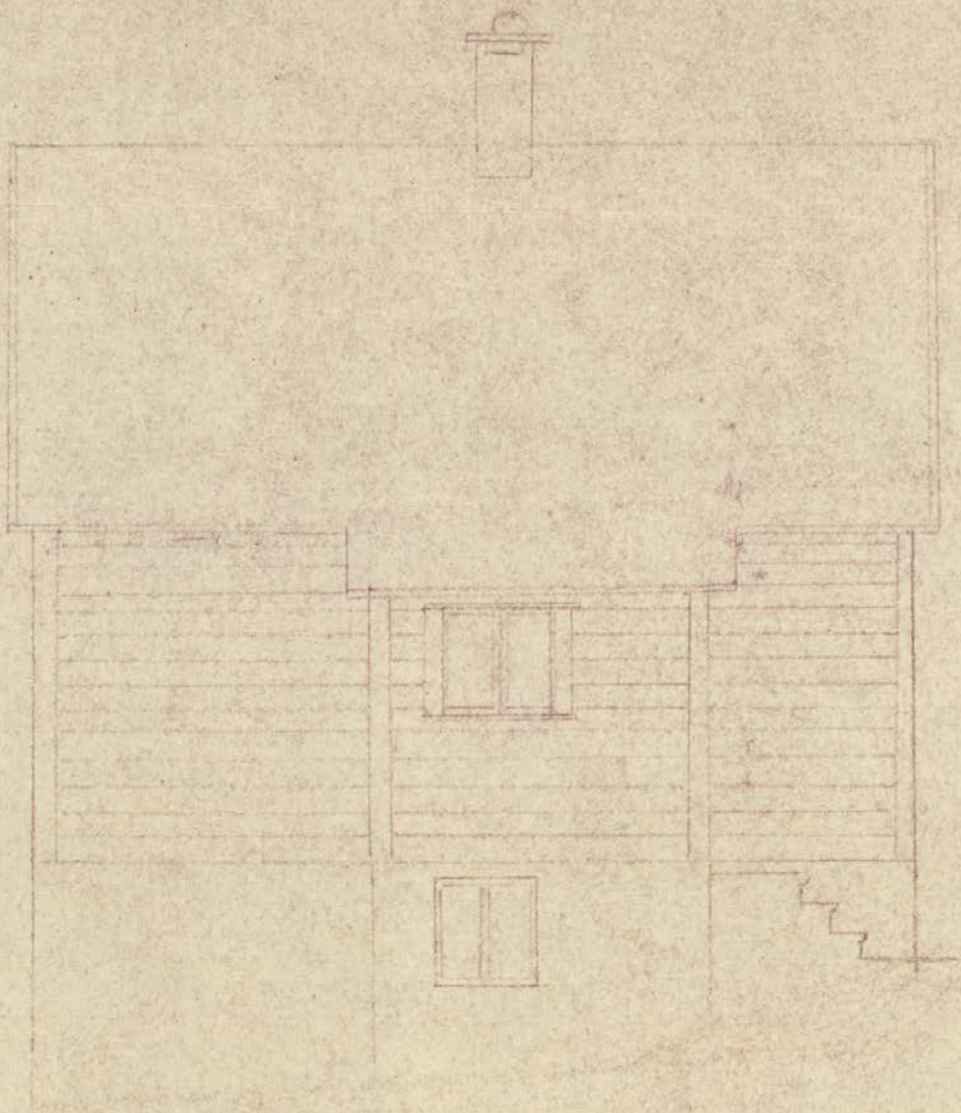
$$\frac{5.07}{8} = 0.634 \text{ m}^2$$

A.B. jnr. 747  
19



VÅNINGSHUS FOR TORALF KRØSSBEKK

M 1:50

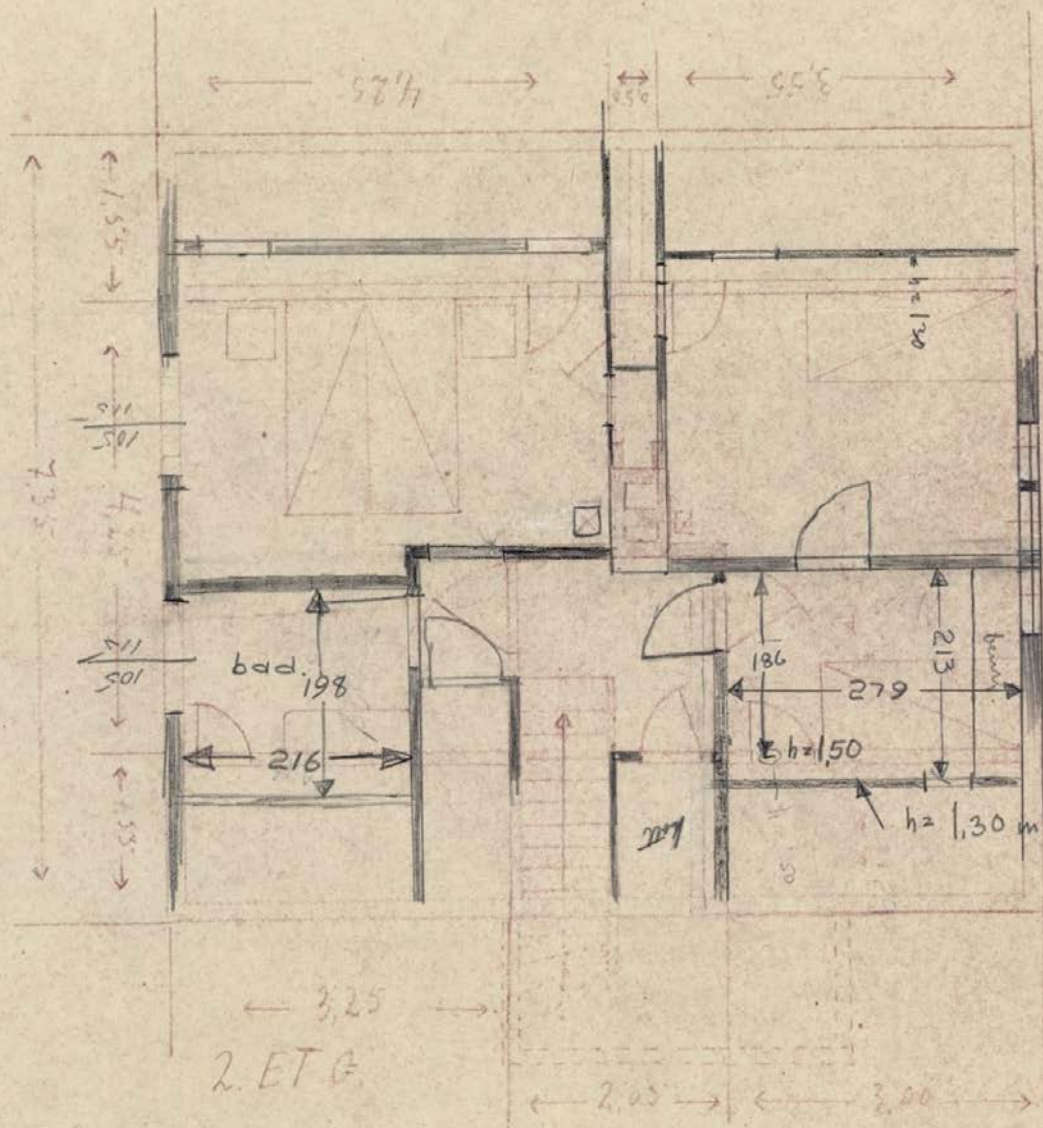


VÄNNES HUS FORTORPALLE KRÖSSBÄCK

M. 1. 50.

FASADE MOT ØST.

A.B. Jnr 743  
1949.

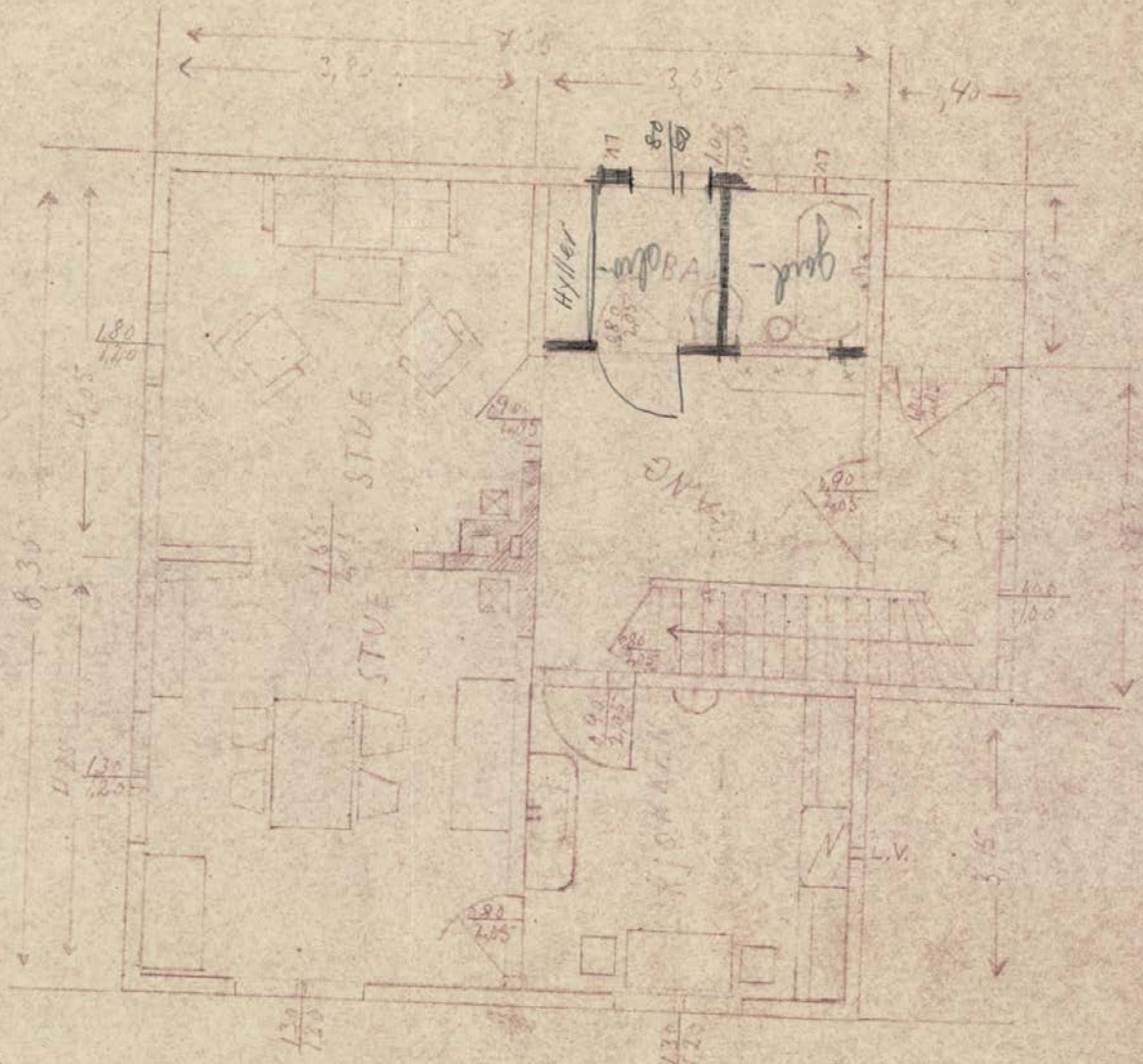


$11.5 \times 7.0$   
 $3.11$   
 bygnings  
 $53 \times 98$  cm  
 lfl.  $0.52$  m<sup>2</sup>  
 $9.4 = 5.2$  m<sup>2</sup>

VÅNINGSHUS FOR TOR ALF KROSSBEKK

M. 1:50

A.B. jr. 747  
 19 49

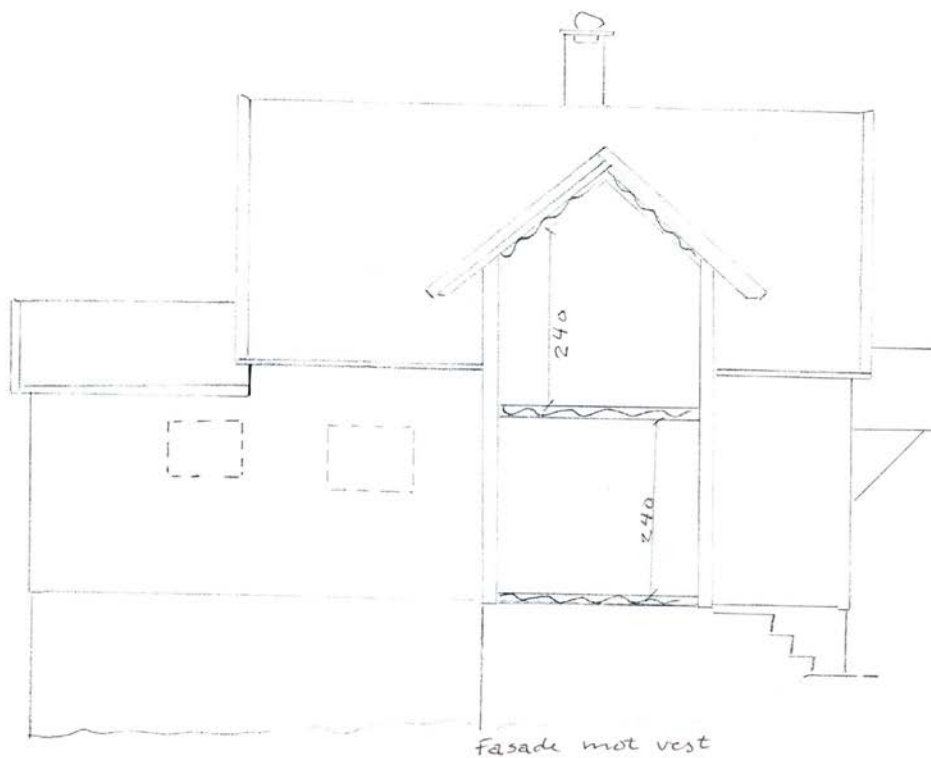


I. ETG.

VÄNINGSHUS FÖR TORALF KRÖSSBERG  
M. 1:50

AB nr. 342  
19 49.





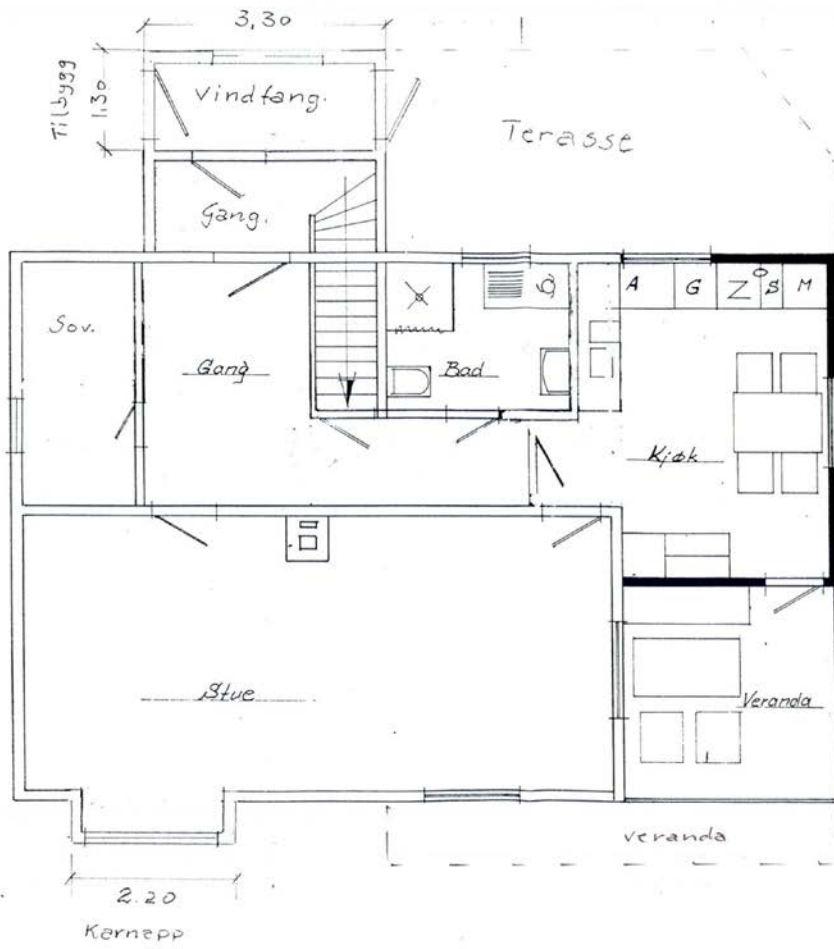
L O F U Z / 35292491  
502667 Tegnin 1997-02-27 1066845

fasade mot vest

Forslag til tilbygg  
Eivik Sørensen  
Stubmsbuåsen 2

Snitt. 27 FEB. 1997  
Jnr. 970/2743

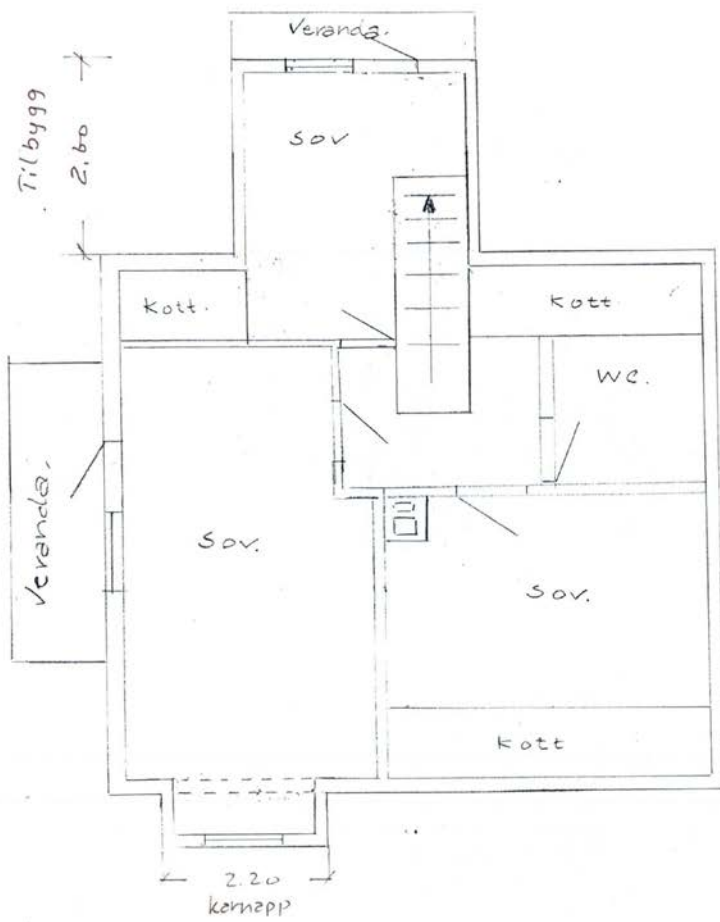
M = 1:50



27 FEB. 1997

Jnr. 97012743

Forslag til tilbygg  
 Eirik Sørensen  
 Strømsbussen 2  
 Plan 1.etg. Mål 1:50



27 FEB. 1997

Jnr. 97012743

Forslag til tilbygg

Eirik Sørensen

Strømsbuåsen 2

Plan 2. etg.

M = 1:50



Fasade mot øst

27 FEB. 1997

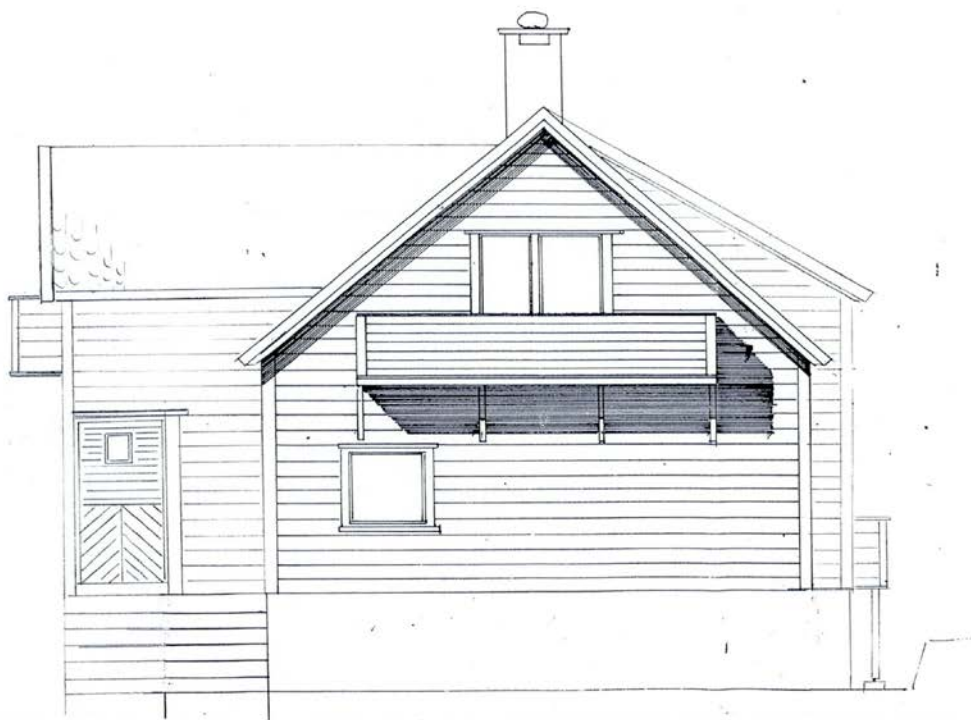
Jnr. 9701243

Forslag til karnapp og veranda

Eirik Sørensen

Strømsbuåsen 2

Fasader Mål 1:50



Fasade mot syd

27 FEB. 1997

Jnr. 97012743

Forslag til tilbygg

Eirik Sørensen

Strømsbuåsen 2

Fasader.

M = 1:50



Fasade mot nord

Forslag til tilbygg og veranda.  
Eirik Sørensen  
Strømsbuåsen 2  
Fasade Mål 1

27 FEB. 1997  
Jnr. 970/2743



Fasade mot vest

Forslag til tilbygg og veranda

Eivik Sørensen

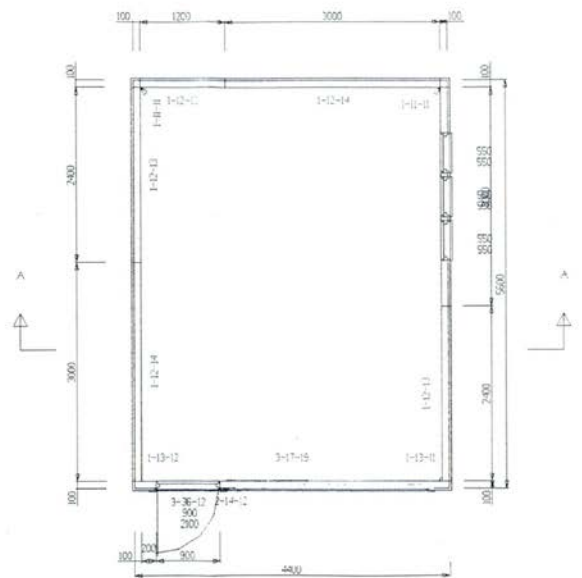
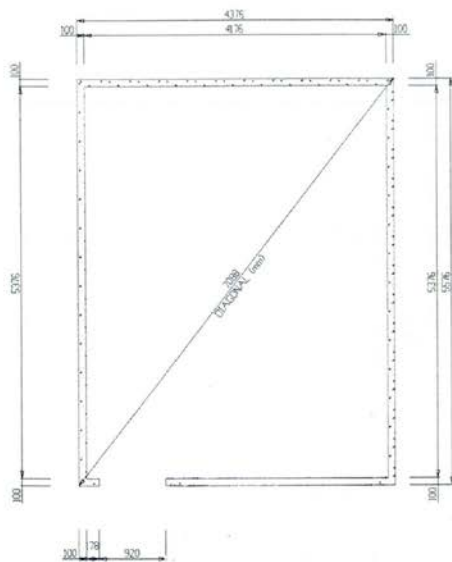
Strømbuåsen 2

27 FEB. 1997

Jnr. 9701243

M = 1:50

Prod.	Dato	Sign.



- Grunnmurshøyden er 18 cm.
- Bredden på muren er 10-15 cm.

Plan Grunnmur

Plan Elementer

Er beregnet for snølast; 3,5 kN/m<sup>2</sup>.



kunden må selv sørge for evt. forankring av vegg - elementene til grunnmuren

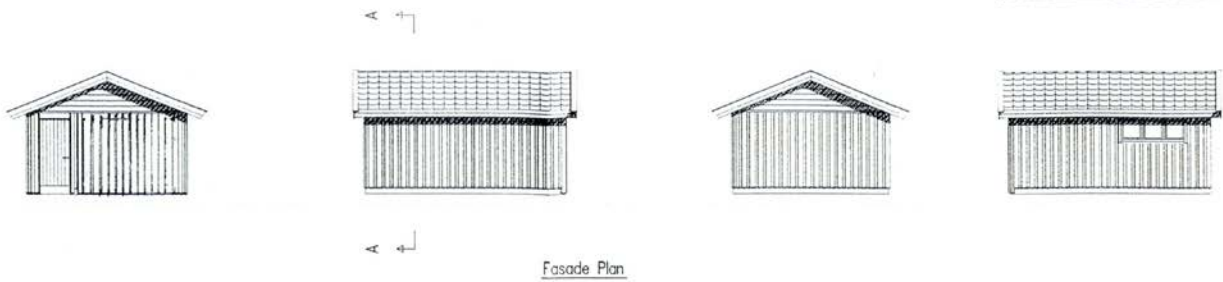


Eirik Sørensen *uthus*  
**Grunnmur Hovedplan**  
 TYPE C-1, STANDARD STÅENDE, 440 x 560 cm - 22"

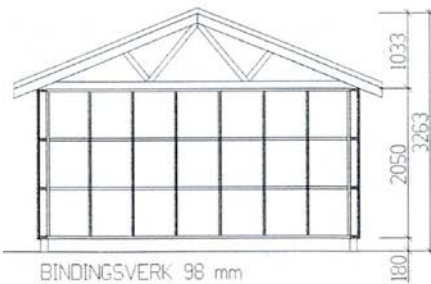
TEGNET AV	SKALA	DATE
<i>jof</i>	1:50	3001.97
TEGNINGS NR	ERSØ1 503	

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.



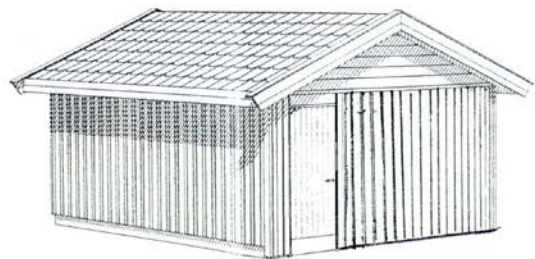


Fasade Plan



BINDINGSVERK 98 mm  
Snitt A-A

1:50



Perspektiv

Er beregnet for snølast: 3,5 kN/m<sup>2</sup>

**UGLAND** 4890 GRIMSTAD  
**INDUSTRIER AS** 02 44 23 23 23 00  
02 44 23 23 23 00

Kunden må selv sørge for  
evt. forankring av vegg -  
elementene til grunnmuren

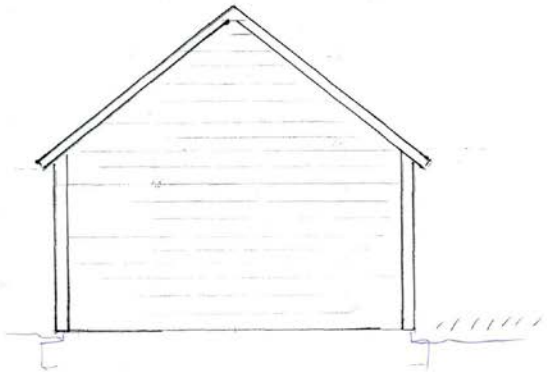


Eirik Sørensen *s uthus*  
**Fasader Snitt Persp**  
TYPE C-1, STANDARD STÅENDE 440 x 560 cm - 22'

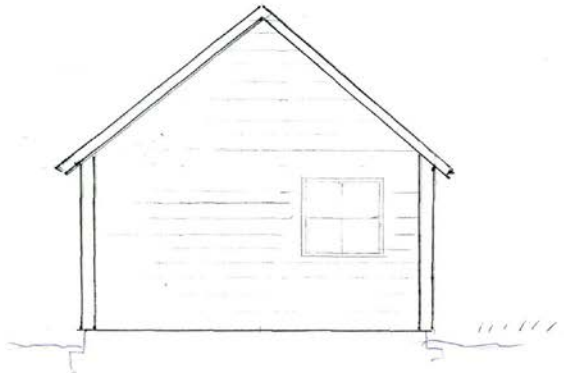
27 FEB. 1997  
Inn. 97012743  
TEGNET AV: jof  
SKALA: 1:100  
DATO: 30.01.97  
TEGNINGS NR.: ERSØ1 504

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVOKER L.

10 NOV. 2008  
E-1



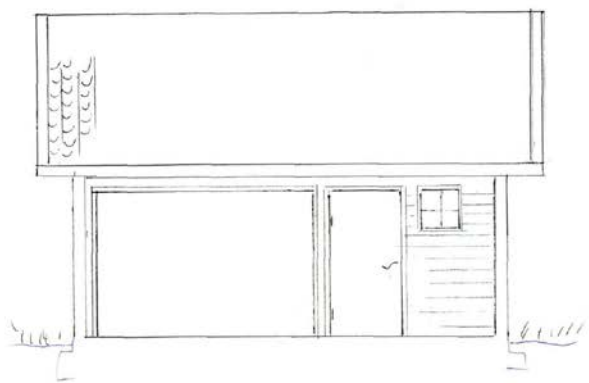
Fasade mot vest



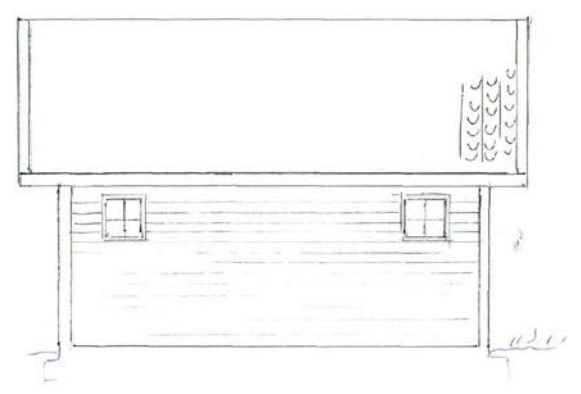
Fasade mot øst

Forslag til garasje	M: 1:50
Eirik Sørensen	28/10.08
Strømsbuåsen 2	
Fasader	
Eirik Sørensen	

E-2 10 NOV. 2008



Fasade mot sør

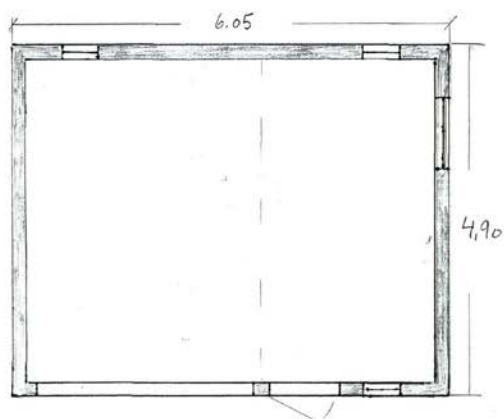
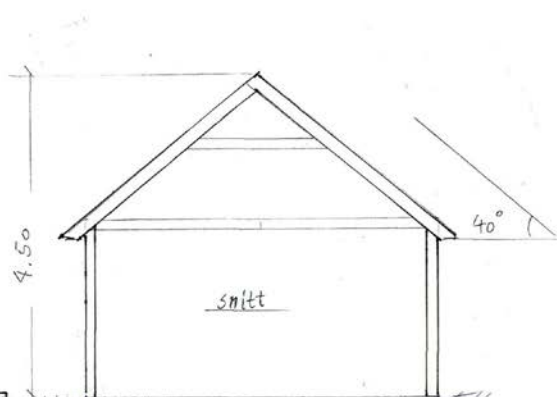


Fasade mot nord

Forslag til garasje	M: 1:50
Eirik Sørensen	28/10.08
Strømbyråden 2	
Fasader	Eirik Sørensen

10 NOV. 2008

E 3



Nytt terreng. Behov for oppfyll ca 160cm

Plan tegning

Eks. terreng

Forslag til garasje	M 1:50
Eirik Sørensen	28.10.08
Strømsbuåsen 2	
Plan og terreng	
Eirik Sørensen	

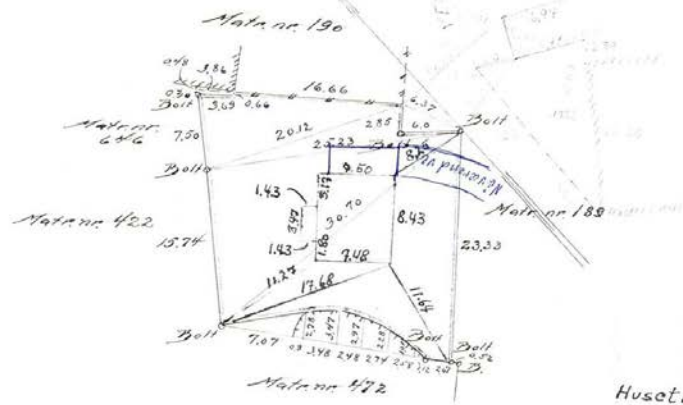
A. B. for. 908  
1073

7754/107  
03. 05. 73

for oppmålingen Kr. 10.-  
+ 2 kartvitner " 4.-  
Kr. 19.-

27 JAN 1949

*G. Friis*

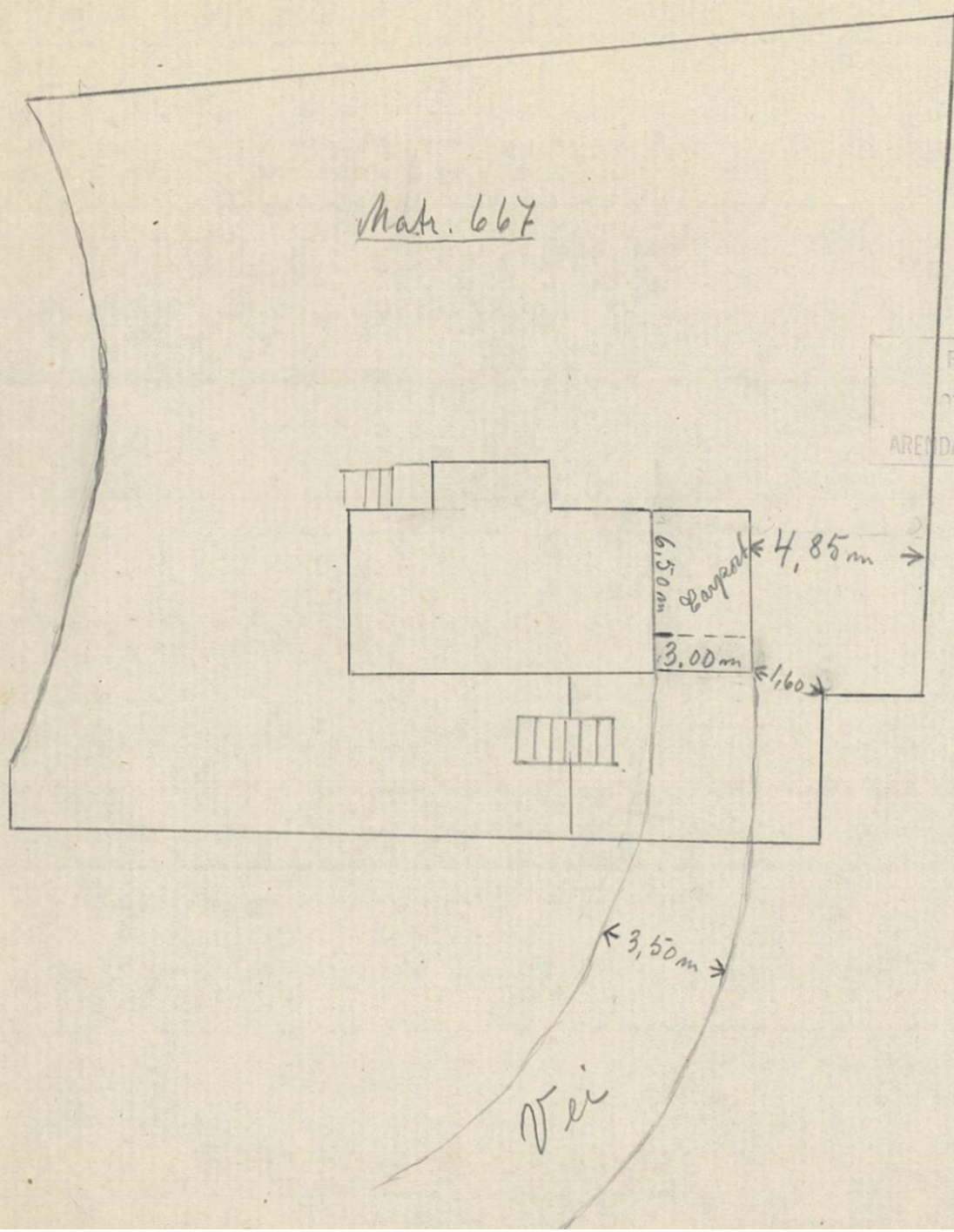


Huset innmalt 7/6-52

Matri. 667

A.B. nr. 908  
1973

FREMLAGT  
23. 05. 73.  
ARENDAL BYGNINGSRÅD





B.R-011.1.20

A.B. nr 908  
1973

FREMLAGT  
05. 73  
BYGNINGSRAD



X 51300

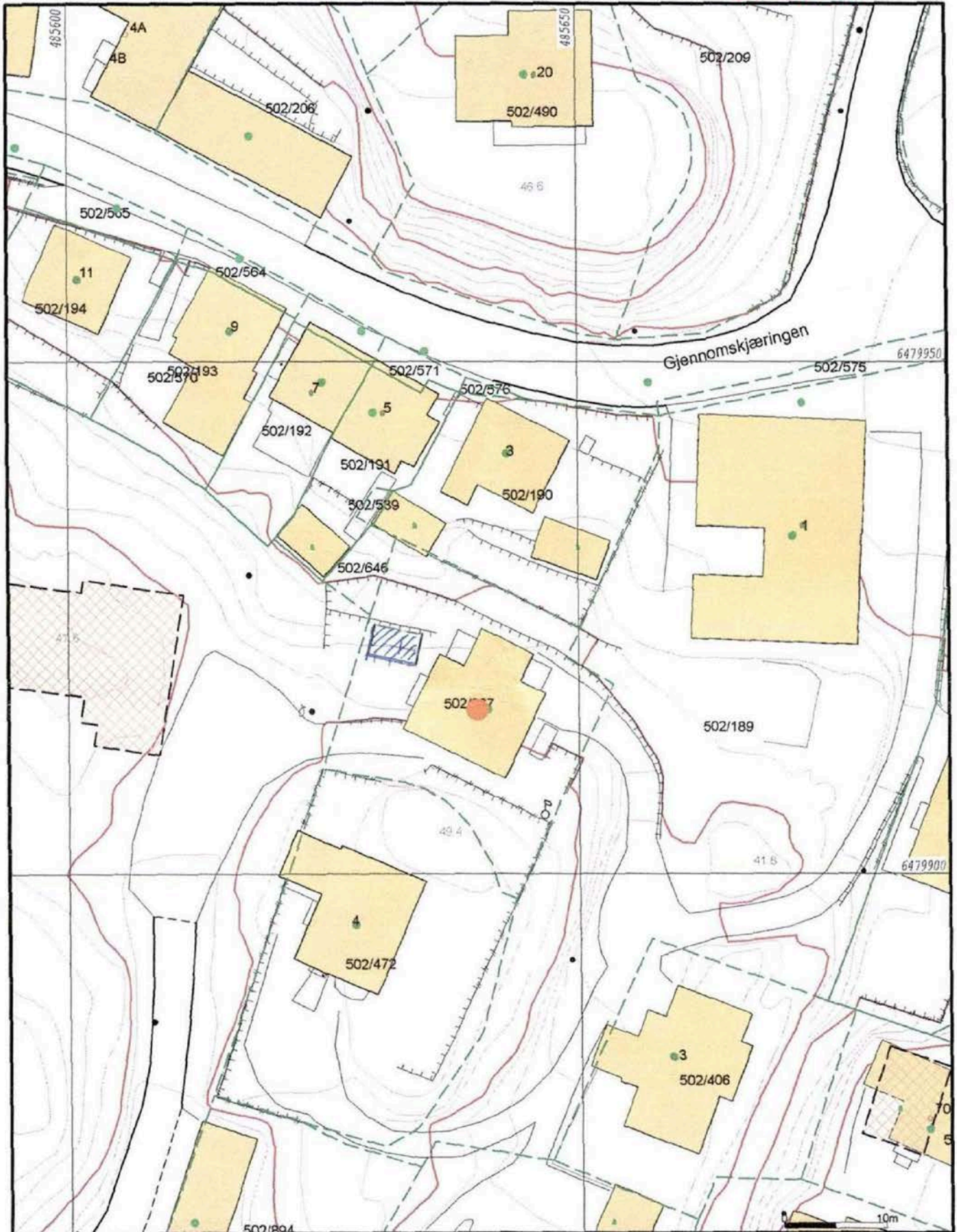
X 51200

X 51100

2 D 1

ARENDALE KOMMUNE

24 NOV. 2008



7 0 H J W / 11780060  
 KART/SKIS. 502/667 08/12200-3



ARENDALE KOMMUNE



Dato: 2008.10.28  
 Sign: tfo

Strømsbuåsen 2

Målestokk  
 1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



# ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Eirik Sørensen  
Strømsbuåsen 2  
  
4836 ARENDAL

Dato: 01.12.2008

Vår ref:  
L.nr: 68212/08  
Arkivsaksnr: 08/12200  
Arkivkode: BS 502/667  
Saksbeh: Per Ove Dahle  
Saksbeh.tlf: 37013737  
Deres ref:

## SVAR PÅ MELDING

GNR. 502, BNR. 667, STRØMSBUÅSEN 2 - GARASJE  
EIRIK SØRENSEN

*Tiltakshaver: Eirik Sørensen*

Melding er mottatt her 10.11.08, komplett den 25.11.08.  
Det gis dispensasjon fra plankravet.

**Meldingen aksepteres som melding om mindre byggearbeid, jf plan- og bygningslovens §86 a og kan igangsettes.**

Gebyr kr. 4025,- må innbetales. Giro for innbetaling blir ettersendt.

Du er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Aksepten har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller aksepten bort (jf pbl §96).

For oppdatering av vårt bygningsregister ber vi deg ringe oss på tlf. 37 01 32 55 når du er ferdig med arbeidene.

For Arendal kommune

Per Ove Dahle  
overingeniør



ARENDALE KOMMUNE

TEKNISK ETAT  
BYGGESAKSAVD.

Eirik Sørensen  
Strømsbuåsen 2

4800 ARENDAL



LOFUY/35292490 Geomatikk  
502/667 Vedtak 1997-02-27 1669848

8. April 1997

Jnr.: 97020782  
Saksb.: SLA  
Tlf.: 37013739

Ark.: L42/96  
Saksid.: 9702070

Kontoradresse  
Kommunehuset  
Postboks 33  
4883 Bjorbekk

GNR. 502, BNR. 667, STRØMSBUÅSEN 2, ARENDAL  
EIRIK SØRENSEN  
TILBYGG TIL BOLIG OG NYBYGG UTHUS

Det vises til Deres byggemelding dat. 24.02.97 av tilbygg til bolig og uthus.

Både tilbygget og uthuset er så små at de kan anses som mindre byggearbeid på boligeiendom etter plan- og bygningslovens § 86a. Det innebærer at byggearbeidene kan gjennomføres uten formell byggetillatelse etter pbl. § 93. Det forutsettes at uthuset plasseres slik at det blir stående innenfor tomtegrensene.

  
S. Lauvrak  
Avd.ing.

FREMLAGT 29.5.1980 5.6.1980

GAA/ASL

Vedr. STRØMSBUÅSEN 2, gnr. 2, bnr. 667.

Eier: TORALF KROSSBEKK.

-----

Byggemelding datert 2.5.80 fra byggherren bilagt 5 blad tegninger og kvittering for nabovarsler.

Tomten, som er 535 kvm stor, er bebygd med våningshus i tre i 1½ etasje samt garasje i tilbygg til kjellerplan. Bebygd flate er 87,7 kvm (68,2 kvm + 19,5 kvm).

Det anmeldes nå et påbygg av garasje på 13,5 kvm i tre. Tilbygget vil inneholde nytt kjøkken og tidligere kjøkken blir bad. Resterende av garasjetak blir å benytte som terrasse.

Vedtak:

-----

Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår.

14. mai 1973.

A.B.jnr. 908/73  
-/BMT

Theralf Krossbekk  
Strømsbuåsen 2

4800 ARENDAL

Bygningsrådets sak nr. 88/1973, fremlagt 3.5.1973.  
Vedr. Strømsbuåsen 2, matr.nr. 667 - Strømsbu krets.  
Eier: Theralf Krossbekk.

-----

Byggeanmeldelse datert 2. april 1973 fra  
byggherren bilagt 3 blad tegninger og gjenpart  
av kvitterte nabovarsler.

Under henvisning til vedlagte utskrift av møteprotokollen  
meddeles at ovennevnte sak ble forelagt bygningsrådet i  
møte 3. mai d.å., og følgende vedtak ble fattet:

"Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår."

Det må sørges for effektiv ventilasjon ved garasjens  
gulv og tak.

Byggearbeidet må ikke settes igang før ansvarshavende for  
arbeidet er godkjent og har undertegnet byggeanmeldelsen.  
Vedkommende er ansvarlig bl.a. for at bygningslov med  
forskrifter og vedtak følger i alle deler.

Gebyr til bygningsrådet, kr. 30,- imøteses innbetalt  
hertil.

1 sett tegninger tilbakesendes vedlagt.

ARENDAL BYGNINGSVESEN

Knut Cleve

A.B.jnr. 889/1949.

-/GRL.

Herr Toralf Krossbeldk,  
Myrene,  
h e r.

Byggesak nr. 144 /1949: matr.nr. 667 Strømsbu krets.

Deres melding 20/5 1949 om at der på tomt stor 535 kvm. skal oppføres enebolig av tre på 65,7 kvm. i 1½ etasje, inneholdende 98,3 kvm. boligflate fordelt på 4 rom, kjøkken, bad og WC, ble forelagt til behandling på møte i Arendal Bygningsråd 9. juni 1949.

Bygningsrådet gjorde slikt

v e d t a k :

"Byggemeldingen godkjennes med rettelsers på betingelse av at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler. Pipen må flyttes noe for å få lovlige brannmurer. Vaskerom, kjøkken, bad og WC må gis lovlig og effektiv ventilasjon.

Vann -og kloakkinnstallasjoner med tilknytning til offentlig ledningsnett må i tide anmeldes til stadsingeniøren ved autorisert rørlegger.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelseskort er utstedt fra bygningsjefen.

Materialsøknad sendes forsyningsnemnda."

1 sett anmeldelsesdokumenter følger vedlagt tilbake. Søknaden om bygningsmaterialer er sendt til forsyningsnemnda.

Arendal Bygningssjefkontor, 13. juni 1949.

Gjenpart til:  
Stadsingeniøren.

Knut Cleve.



**ARENDALE KOMMUNE**  
Enhet for service og forvaltning

Eirik Sørensen  
Strømsbuåsen 2  
4836 ARENDAL

Dato: 06.05.2015  
Vår ref: 2014/526 - 8  
Deres ref:  
Arkivkode: 502/667  
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten  
Tlf.: 37013970

## TILLATELSE TIL DELING OG ENDRET PlassERING

Tiltakssted: Strømsbuåsen 2 Gnr/bnr: 502/667

Tiltaket: Fradeling av tilleggsareal og endret plassering for garasje

Tiltakshaver: Eirik Sørensen

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	28.10.2014	31.10.2014
Redegjørelse	30.10.2014	31.10.2014
Søknad om tillatelse til fradeling signert Eiendomsforetaket	7.1.2014	8.1.2014
Søknad om dispensasjon signert Sørensen	9.12.2013	8.1.2014
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	7.1.2014	8.1.2014
Gjenpart og Kvittring for nabovarsling	9.12.2013	8.1.2014
Situasjonsplan med omsøkt areal skravert		8.1.2014
Brev vedrørende kjøp av areal	22.7.2013	8.1.2014
Situasjonskart med plassering og omsøkt areal		31.10.2014
Reviderte fasadetegninger	28.10.2014	31.10.2014
Leieavtale vedrørende adkomst til boligtomt	19.4.1996	31.10.2014
Oppklarende e-post fra Widmer, Arendal Eiendom KF	19.1.2015	19.1.2015

---

## VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for fradeling av areal fra gnr/bnr: 502/422 som skal tillegges gnr/bnr: 502/667, samt for endring av plassering for tidligere godkjent garasje.

Kommunen gir tillatelse for fradeling av areal fra gnr/bnr: 502/422 som skal tillegges gnr/bnr: 502/667, samt for endring av plassering for tidligere godkjent garasje. Det gis også tillatelse til endring av plassering av garasjens port.

Side 1 av 5

**Kontaktinformasjon:**  
www.arendal.kommune.no  
telefon: 37 01 30 00  
postmottak@arendal.kommune.no

**Postadresse:**  
Postboks 123  
4891 GRIMSTAD

**Organisasjon:**  
Org.nr.: 940493021  
IBAN: NO6730004049019  
SWIFT: SPSONO22

**Bank:**  
Sporebanken Sør  
bankkontonr.: 3000 40 49019

**Gebyr:**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 10.350. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

---

**Tiltaket gjelder:**

Kommunen mottok januar 2014 søknad om fradeling av areal fra gnr/bnr: 502/422. Søknaden er signert eier, som er Arendal Eiendom KF, dispensasjonssøknad er signert Eirik Sørensen. Det søkes om tillatelse til fradeling av areal fra eiendommen gnr/bnr: 502/422 som skal tillegges eiendommen gnr/bnr: 502/667. Ved mottak av søknaden fant man at garasjen godkjent på bnr. 667 i 2008 ikke var plassert i samsvar med tillatelsen. Garasjen var plassert delvis på tiltakshavers eiendom, delvis kommunens. Det ble da sendt ut et brev til tiltakshaver og delingsøknaden ble lagt i bero.

Det ble mottatt redegjørelse og er nå mottatt søknad om den plasseringen garasjen har fått. Da søknad om deling og søknad om tillatelse er journalført i 2 ulike saker, ble det etterspurt delingsøknad ved mottak av søknad om tillatelse. Dette er nå oppklart, og kommunen finner det hensiktsmessig å behandle søknad om fradeling og endret plassering i samme sak, da disse to forholdene er i behov for samme dispensasjonsvurdering.

Det søkes da om tillatelse til fradeling av et areal fra gnr/bnr: 502/422 på ca 17 m<sup>2</sup>, som skal tillegges gnr/bnr: 502/667, samt endret plassering av garasjen. Av vedlagte tegninger fremkommer det også at garasjeporten er plassert på kortveggen, i stedet for langveggen som først planlagt. Omsøkte areal er den del av garasjen som overskrider grensen, og da ligger på kommunens eiendom.

**Nabomerknader:**

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

**Dispensasjonssøknad:**

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen. Det nevnes at dette ikke vil forringe bruken av arealet, da det omsøkte arealet naturlig hører til eiendommen.

**Kommunens vurdering:****Tiltaket i forhold til plangrunnlaget:**

Arealet som søkes fradelt er omfattet av reguleringsplanen for Del av Strømsbuåsen, med reguleringsformål Bygeområde, offentlig barnehage. Plassering på og fradeling av dette arealet er i strid med arealformålet, og derfor i behov for dispensasjon, som er omsøkt. Tiltakshavers eiendom, bnr 667, er omfattet av kommuneplanens arealdel, avsatt til arealformålet bolig.

## Dispensasjonsspørsmålet:

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "... dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."

Omsøkte areal er i reguleringsplanen avsatt til formålet offentlig barnehage. Arealet er imidlertid ikke i bruk til barnehageformål, og vil neppe være aktuelt til denne bruk, så lenge adkomsten til omsøkte boligtomt går over dette arealet. Arealene fremstår i flyfoto som en naturlig del av eiendommen bnr 667, og det foreligger en leieavtale mellom kommunen og Sørensen som gir rett til adkomst.

Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil kunne tilsidesette formålet i planen i vesentlig grad.

## Avklaring av forhold til naboene:

Søknad om deling og dispensasjon ble nabovarslet, plassering av garasje var da kjent og inntegnet i vedlagte kart. Kommunen finner at nabovarsling er tilstrekkelig.

## Avstand til vann og avløpsledninger, samt høyspent ledninger:

Tiltakshaver bekrefter i søknaden at vann- og avløpsledninger og høyspentkraftlinje ikke er i konflikt med tiltaket.

## Øvrige merknader:

Saken vil med det første bli overført til oppmålingsavdelingen.

Med hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten  
Saksbehandler

Kopi til:  
Arendal Eiendom KF                      Postboks 780 Stoa                      4809                      ARENDAL

### Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
C 2-3 søknad om fradeling av tilleggsareal	1,000	4 600,00	4 600,00
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan arealformål	1,000	5 750,00	5 750,00
Sum gebyrer:			10 350,00



## **Videre saksgang:**

### **Oppmålingsforretning.**

Kommunen skal gjennomføre en oppmålingsforretning, der en landmåler går opp grensene i marken sammen med de berørte parter.

Varsel om oppmålingsforretningen vil bli sendt ut minst to uker før gjennomføring. Partene bes om å ta med dokumenter som kan ha betydning for klarlegging av grensene.

Det føres protokoll fra oppmålingsforretningen. Ved avslutning av saken utstedes et matrikelbrev som viser grensene.

### **Gebyr**

I tillegg til gebyr for behandling av søknaden, påløper gebyr for oppmåling og tinglysing.

Vennlig hilsen

**Oppmålingsavdelingen**



**Arendal kommune**  
**Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal**  
postmottak@arendal.kommune.no

**Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet**

<b>Hvem kan De klage til?</b>	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er <b>tre – 3 – uker</b> fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
<b>Innholdet i klagen</b>	De må presisere <ul style="list-style-type: none"><li>- Hvilket vedtak De klager over</li><li>- Årsaken til klagen</li><li>- Den eller de endringer som De ønsker</li><li>- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen</li></ul> Klagen må undertegnes.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket</b>	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
<b>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
<b>Kostnader ved klagesaken</b>	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
<b>Klage til Sivilombudsmannen</b>	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

**En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal**

A.B. jnr. 1763/1951.

OEE/GS.



LOFUF / 35292471 Geomatikk  
502/667 Ferdig 1949-05-20 16698488

Herr Toralf Krossbekk,

Strømsbu 667,

h e r.

-----

Vedrører nybygget våningshus på matr.nr. 667 Strømsbu krets.

De meddeles herved ferdigattest for ovennevnte hus.

Ved befaring 11/12 1951 gjensto følgende arbeider:

Kjeller: 1 varmeovn i klosett. ✓

2 stk. kjellerdører,

1. etasje:

Maling av kleskott og spiskammer.

2. etasje:

1 varmeovn på bad. ✓

Feierattest er utstedt 12/11 1951.

Inntegning av den bebyggede flate på målebrevet må søkes utført i løpet av 3 måneder.

Arendal Bygningssjefkontor, 21. desember 1951.

Knut Cleve.

(sign).

Otto E.Eliassen.



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

502

Bruksnummer:

667

Utskriftsdato / klokkeslett:

10.04.2024 kl. 09:42

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: I GJENNOMSKJÆRINGA  
Etableringsdato: 29.04.1949  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar  
Beregna areal for 502 / 667 543,8 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	020949	SØRENSEN EIRIK	SØRENSEN EIRIK	STRØMSBUÅSEN 2	4836 ARENDAL	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479918	485632		543,8 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Omnummerering v/kommuneendring  
Omnummerering

Tinglyst  
Omnummerert til:  
Omnummerert fra:

smatmynd 01.01.2020

Grensejustering

Oppmålingsforretning/grensejustering

31.05.2016  
2016/3459

Rolle  
Avgiver  
Mottaker

1833nej 03.06.2016  
Arealendring  
-16,1  
16,1

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	31.05.2016				1833nej 02.06.2016
Oppmålingsforretning/grensejustering	2016/3459		Matrikkelenhet 0906 - 502/646		Arealendring -9,1
			0906 - 502/667		9,1
Grensejustering	09.06.2015				1833nej 10.06.2015
Oppmålingsforretning/grensejustering	2015/3923		Matrikkelenhet 0906 - 502/422		Arealendring -15
			0906 - 502/667		14,9
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering					
			Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 502/667 0903 - 2/667	
	Var 903 - 2/667/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.04.1949				
Kart- og delingsforretning			Matrikkelenhet 0903 - 2/189		Arealendring -535
			0903 - 2/667		535

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Data
Arealoverføring	31.05.2016	Tinglyst		09.06.2016	1833nej 02.06.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2015/3483		Matrikkelenhet		Arealendring
			0906 - 502/646		-17,4
			Mottaker		17,5
			Berørt		0
			Berørt		0
			Berørt		0
<hr/>					
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	31.05.2016				1833nej 02.06.2016
Oppmålingsforretning	2015/3459		Matrikkelenhet		Arealendring
			0906 - 502/190		0
			0906 - 502/422		0
			0906 - 502/646		0
			0906 - 502/667		0
<hr/>					
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	09.06.2015				1833nej 10.06.2015
Oppmålingsforretning	2015/3923		Matrikkelenhet		Arealendring
			0906 - 502/422		0
			0906 - 502/472		0
			0906 - 502/667		0

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet  
Oppmålingsforretning

18.10.2011  
2011/6535

0906lie 15.11.2011

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 502/189	0
Berørt	0906 - 502/190	0
Berørt	0906 - 502/191	0
Berørt	0906 - 502/422	0
Berørt	0906 - 502/539	0
Berørt	0906 - 502/646	0
Berørt	0906 - 502/667	0

## Adresser

**Adresstype** **Adressenavn** **Adressekode** **Adressenr** **Kretser** **Atkomstpunkt**  
**Adresse tilleggsnavn** **Kildekode** **Koord.syst.** **Nord** **Øst**  
Vegadresse Strømsbuåsen 55212 2 EUREF89 UTM Sone 32 485640  
6479916

Grunnkrets: 5209 Skibberheia  
Stemmekrets: 10 Sentrum  
Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet  
Postnr.område: 4836 ARENDAL  
Tettsted: 3511 Arendal

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten



**Byggningsnr:** 166 984 882  
**Løpenr:** 300 041 280  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6479916 Øst: 485640  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 220 Ant. etasjer: 3  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 220 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 18

Datoer:  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk: 01.01.1950  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0	0	0	502/667
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	18			
U01	0	89	0	89	0	0	0	0	0			

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 55212 Strømsbuåsen 2 H0101 220 0 0 0 0 502/667  
**Byggningsnr:** 300 041 280  
**Løpenr:** 300 041 280  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6479920 Øst: 485628  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 27 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 27 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Datoer:  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse: 01.12.2008  
 Tatt i bruk: 27.10.2009  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdiggattest:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H01	0	0	27	27	0	0	0	0	0	0	0	502/667

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 502/667  
**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 020949 SØRENSEN EIRIK STRØMSBUÅSEN 2  
 4836 ARENDAL

## Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 8 723 869 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer: 07.04.1997  
**Løpenr:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Repr.punkt: Nord: 6479929 Øst: 485633  
Bygningsendringskode: 22 Vannforsyning: 1  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
Bygningsstatus: Bygging avlyst  
Energikilder: 0  
Oppvarming: 0

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

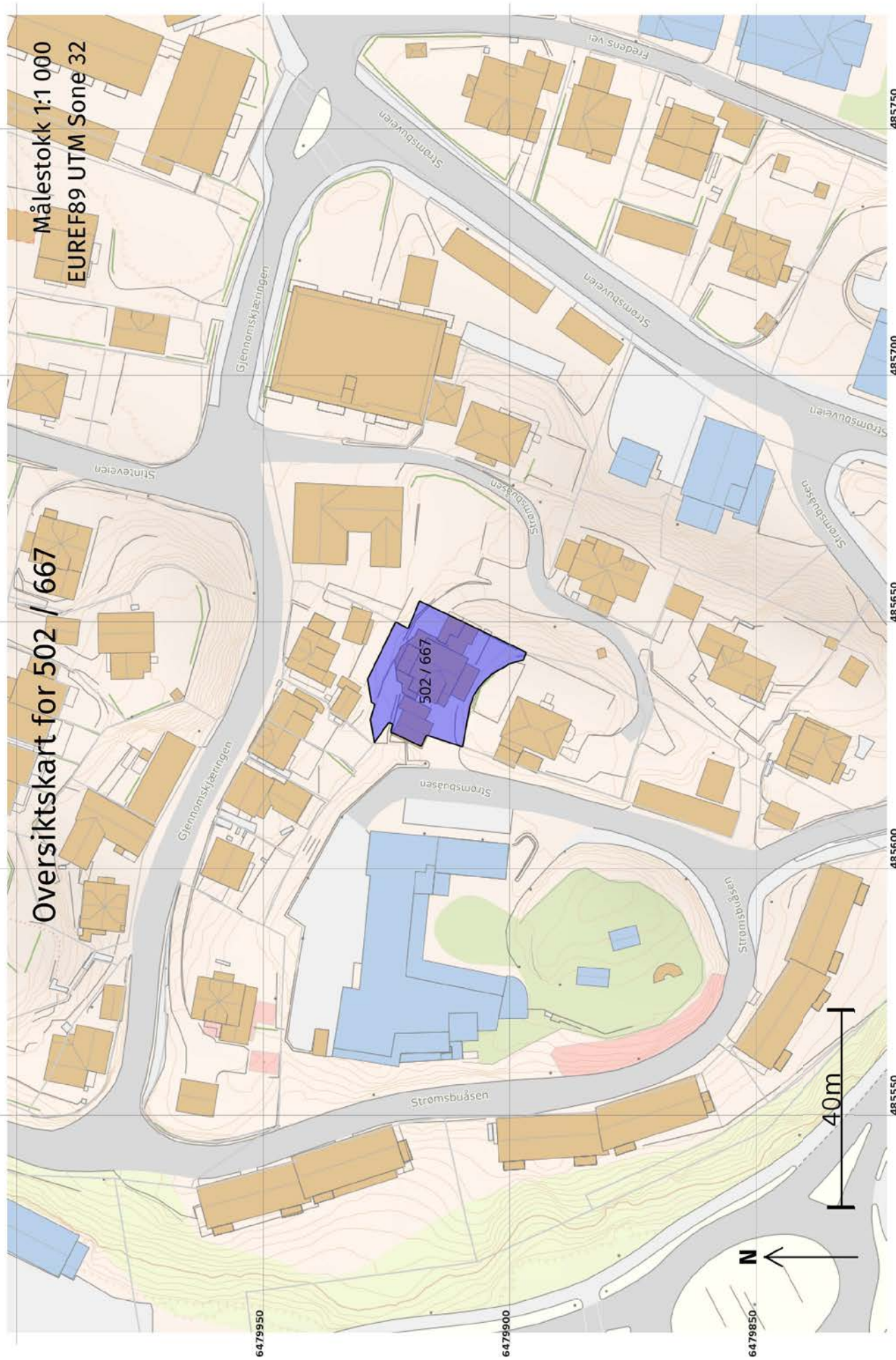
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	502/667

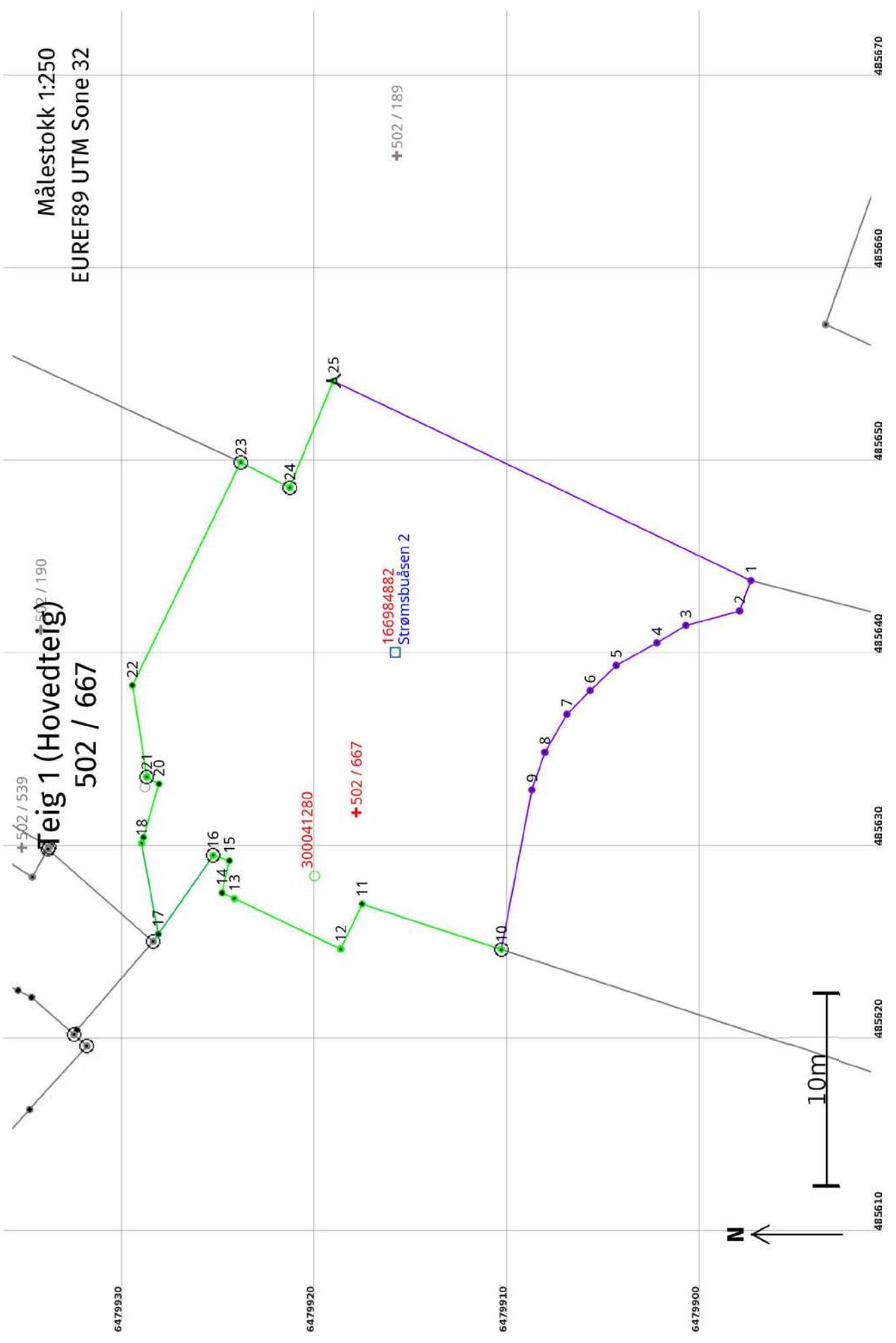
### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SØRENSEN EIRIK		STRØMSBUÅSEN 2

# Oversiktskart for 502 / 667

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

Feig 1 (Hovedteig)  
502 / 667

166984882  
Strømsbuåsen 2

+ 502 / 667

300041280

+ 502 / 539

## Areal og koordinater

Areal: 543,8

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479918

Øst: 485632




### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479897,54	485643,72	Ukjent	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
2	6479898,13	485642,14	1,69	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
3	6479900,92	485641,39	2,89	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
4	6479902,43	485640,48	1,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
5	6479904,54	485639,32	2,41	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
6	6479905,89	485638,01	1,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
7	6479907,10	485636,78	1,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
8	6479908,24	485634,81	2,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
9	6479908,91	485632,86	2,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
10	6479910,49	485624,58	8,43	Mur	10 Terrengmålt	10	10
11	6479917,72	485626,94	7,61	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	10
12	6479918,83	485624,60	2,59	Annen terrengdetalj Hushjørne	10 Terrengmålt	10	10
13	6479924,36	485627,22	6,12	Annen terrengdetalj Hushjørne	10 Terrengmålt	10	10
			0,70				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479924,99	485627,52		Mur Umerket		10 Terrengmålt	10	
15	6479924,61	485629,18	1,70	Mur Umerket		69 Beregnet	10	
16	6479925,45	485629,46	0,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke		11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
17	6479928,30	485625,37	4,99	Mur Annen detalj		69 Beregnet	14	
18	6479929,16	485630,09	4,80	Annen terrengdetalj Murhjørne		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	6479929,07	485630,39	0,31	Mur Annen detalj		69 Beregnet	10	
20	6479928,27	485633,17	2,89	Mur Annen detalj		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
21	6479928,90	485633,53	0,73	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
22	6479929,64	485638,28	4,81	Annen terrengdetalj Gjerdestolpe		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
23	6479924,02	485649,85	12,86	Mur Offentlig godkjent grensemerke		11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
24	6479921,48	485648,54	2,86	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
25	6479919,21	485654,07	5,98	Fjell Bolt		11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			24,01					



 <p><b>ARENDAL KOMMUNE</b></p>	<b>502/667 Vegstatuskart</b>		
	Dato: 10.04.2024 Sign: hital		

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

## Tegnforklaring:

<b>Bilveg</b>	<b>Jernbane</b>	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Europaveg	--- Spormid, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	
Europaveg - Tunnel	Spormid	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Riksveg	— Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Fylkesveg	<b>Traktorveg_Sti</b>	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Fylkesveg - Tunnel	--- Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg	=== Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Kommuneveg - Tunnel	<b>Veilinj_0_5000</b>	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Privat veg	— AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Privat veg - Tunnel	— FartdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Skogsveg	— FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Skogsveg - Tunnel	— Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
<b>Ikke bilveg</b>	— FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Europa - gangOgSykkelveg	— GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Fylke - fortau	— GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Fylke - gang- og sykkel	— Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i f	
Kommune - fortau	— Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Kommune - gang- og sykkel	— ParkeringsområdeAvgrensn	<Null>	
Kommune - gågate	--- Sti	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
Kommune - trapp	— Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Kommune - tunnel	— Trafikkøykant	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Privat - gang- og sykkel	— Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Privat - tunnel	— Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
<b>Adressenr_punkt</b>	— Vegdekkekant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
<b>Adressenr_linje</b>	- - - VeggrøftÅpen	KanalGrøft, Middels synlig i :	
<b>Gatenavn</b>	- - - VegkantAnnetVegareal	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
<b>Tekstlinje</b>	- - - VegkantAvkjørsel	<Null>	
<b>Tekstpunkt</b>	— Vegrekkeverk	Kystkontur, <Null>, <Null>	
<b>Eiendomsgrenser</b>	— Vegsperring	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Innmålt	<b>Veiflate_0_12000</b>	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Usikker	Veg	Kystkontur, Middels synlig i :	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, :	
<b>Eiendom</b>	Parkeringsområde	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
<b>EiendomTekstOversikt</b>	Trafikkøy	<Null>	
<b>TiltakPunkt_1500_3000</b>	Traktorveg	<b>VannFlate_0_50000</b>	
Riving	<all other values>	ElvBekk	
Øvrige tiltak	--- Tunnel_0_5000	Havflate	
TiltakLinje_0_6000	<b>BygningsmessigeAnleggLinje_</b>	Innsjø	
TiltakFlate	Voll	KanalGrøft	
<b>StolperOgMaster_1500_3000</b>	Steingjerde	<all other values>	
EL_Nettstasjon	— Idrettsanlegg	<b>KoteLinje5m</b>	
EL_Belysningspunkt	<b>BygningsmessigeAnleggFlate_</b>	<b>KoteLinje_0_3000</b>	
Mast	Bru	Forsenkningskurve, <Null>	
Skap	Svømmebasseng	Forsenkningskurve, Fullt ut :	
<b>LedningerILuft_0_3000</b>	Pipe	FyllingKant, <Null>	
<b>BygningsvedhengLinje_0_300</b>	Tank, tårn o.l.	Høydekurve, <Null>	
<b>Bygg</b>	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
Bolig	<b>Arealbrukflate</b>	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Middels synlig	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Terrenglinje, <Null>	
<all other values>	Skytebane	Terrenglinje, Fullt ut synlig/	
<b>TakFlate_0_6000</b>	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Middels synlig	
AnnenBygning	<b>BekkerOgGrofter_0_6000</b>	TerrenglinjeVeg, <Null>	
Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke	
Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre		





## Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	—	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	—	Høydekurve, Fullt ut synlig/i	
Adressnr_linje	—	FortauskantYtre	—	ElvBekk, <Null>, <Null>	---	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	—	GangSykkelvegkant	—	ElvBekk, <Null>, Under terre	—	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	—	GangfeltAvgrensning	---	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	—	Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	—	Gangvegkant	—	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	---	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	—	KantUtsnitt	—	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	—	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	-	Lysløype	—	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	---	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	—	ParkeringsområdeAvgrensni	---	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	—	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	---	Sti	—	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf		
• <all other values>	—	Sykkelfelt	---	ElvBekk, Middels synlig i flyt		
Eiendomsgrenser	—	Trafikkøykant	—	ElvBekkKant, <Null>, <Null>		
— Innmålt	—	Traktorveg	---	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn		
- - Usikker	—	Traktorvegkant	—	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i		
--- FiktivEiendomsgrenser	—	Vegdekkekant	—	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i		
Eiendom	—	VeggrøftÅpen	---	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i		
TiltakPunkt_0_1500	- -	VegkantAnnetVegareal	---	ElvBekkKant, Middels synlig		
R Riving	—	VegkantAvkjørsel	---	ElveElvSpærre, <Null>, <Null>		
* Øvrige tiltak	—	Vegrekkverk	—	Innsjøkant, <Null>, <Null>		
- - TiltakLinje_0_6000	—	Vegsperring	—	Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig		
■ TiltakFlate	—	Veiflate_0_12000	—	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj		
StolperOgMaster_0_1500	■	■ Veg	—	Innsjøkant, Middels synlig i f		
• EL_Nettstasjon	■	■ GangSykkelveg	—	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :		
• EL_Belysningspunkt	■	■ Parkeringsområde	—	KanalGrøft, <Null>, <Null>		
• Mast	■	■ Trafikkøy	---	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli		
□ Skap	■	■ Traktorveg	---	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli		
— LedningerILuft_0_3000	■	■ <all other values>	---	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj		
☼ InnmåltTre	---	--- Tunnel_0_5000	---	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj		
*** HekkOgAlle	☐	BygningsmessigeAnleggPunkt	---	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj		
▨ Stor stein	☐	☐ BautaStatue	---	KanalGrøft, Middels synlig i		
BygningsLinjer	☐	☐ Flaggstang	---	KanalGrøftKant, Fullt ut synl		
- - BygningsavgrensningTiltak	•	• Alle andre punkt, bygningsr	---	Kystkontur, <Null>, <Null>		
- - Fasadeli	—	BygningsmessigeAnleggLinje_	---	Kystkontur, Dårlig/ikke synli		
- - Grunnmur	—	≠ AnnetGjerde	---	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj		
— <all other values>	—	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	---	Kystkontur, Middels synlig i		
— BygningsvedhengLinje_0_300	—	— Idrettsanlegg	---	KystkonturTekniskeAnlegg, *		
Bygg	—	— Kulvert, tunnelportal	---	KystkonturTekniskeAnlegg, l		
■ Bolig	—	— MurFrittstående	---	terrengt, <Null>		
■ Fritidsbolig	—	— MurLoddrett	---			
■ Annen næring	—	— Rørgate	---	VannFlate_0_50000		
■ <all other values>	—	— Skjerm, båtslipp	---	■ ElvBekk		
TakFlate_0_6000	—	— Steingjerde	---	■ Havflate		
■ AnnenBygning	---	— Stikkrenne	---	■ Innsjø		
■ Takoverbygg	---	— VeggFrittstående	---	■ KanalGrøft		
• Bygninger_punkt	---	— Voll	---	■ <all other values>		
Jernbane	---	— Annet	---	Terrengpunkt_0_1500		
— Spormidt, tunnel	---	BygningsmessigeAnleggFlate_	---	• Forskningspunkt		
☐ Spormidt	---	— Bru	---	• Terrengpunkt		
— Plattformkant	---	☐ Svømmebasseng	---	× Toppunkt		
• Trafikksignal_0_1250	---	■ Pipe	---	Kotelinje5m		
Traktorveg_Sti	---	■ Tank, tårn o.l.	---	Kotelinje_0_3000		
— Sti	---	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	---	— Forskningskurve, <Null>		
=== Traktorveg	---	Arealbrukflate	---	— Forskningskurve, Fullt ut :		
Veiliner_0_5000	---	■ Anlegg- og industriområde	---	— FyllingKant, <Null>		
— AnnetVegarealAvgrensning	---	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	---	— Høydekurve, <Null>		
— FartsdemperAvgrensning	---	■ Skytebane	---	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn		
— FeristAvgrensning	---	■ Andre arealbruksformål				



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	667	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Strømsbuåsen 2					Dato:	05.04.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

#### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan: Uregulert**

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

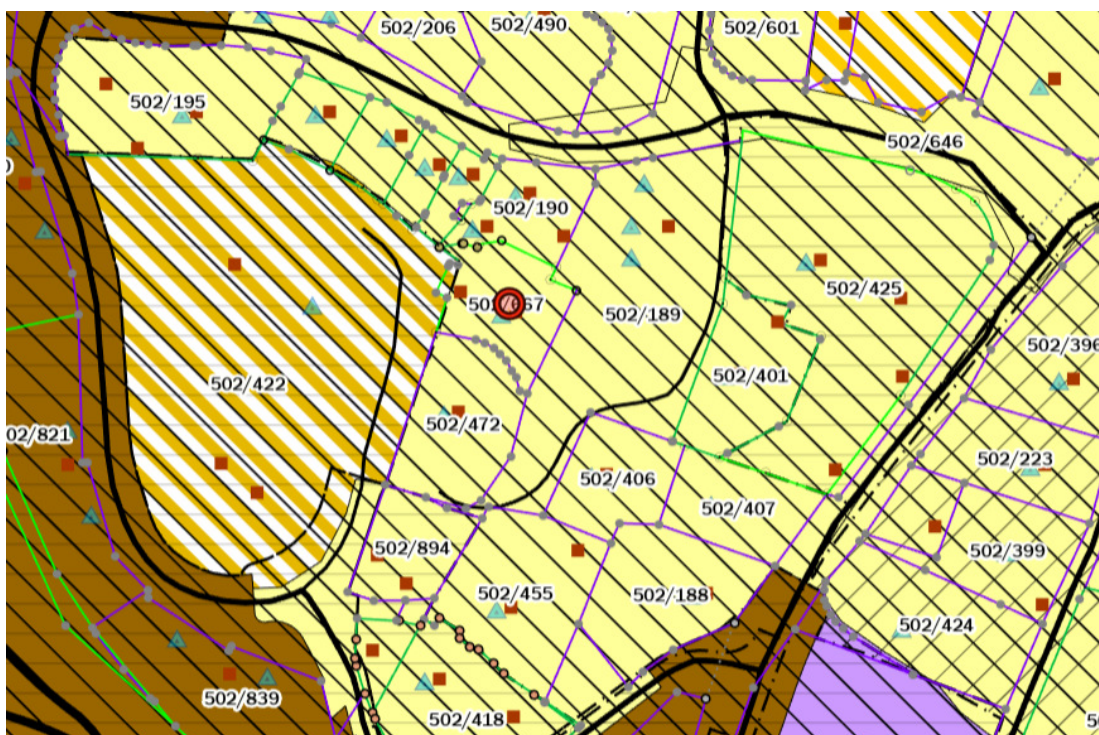
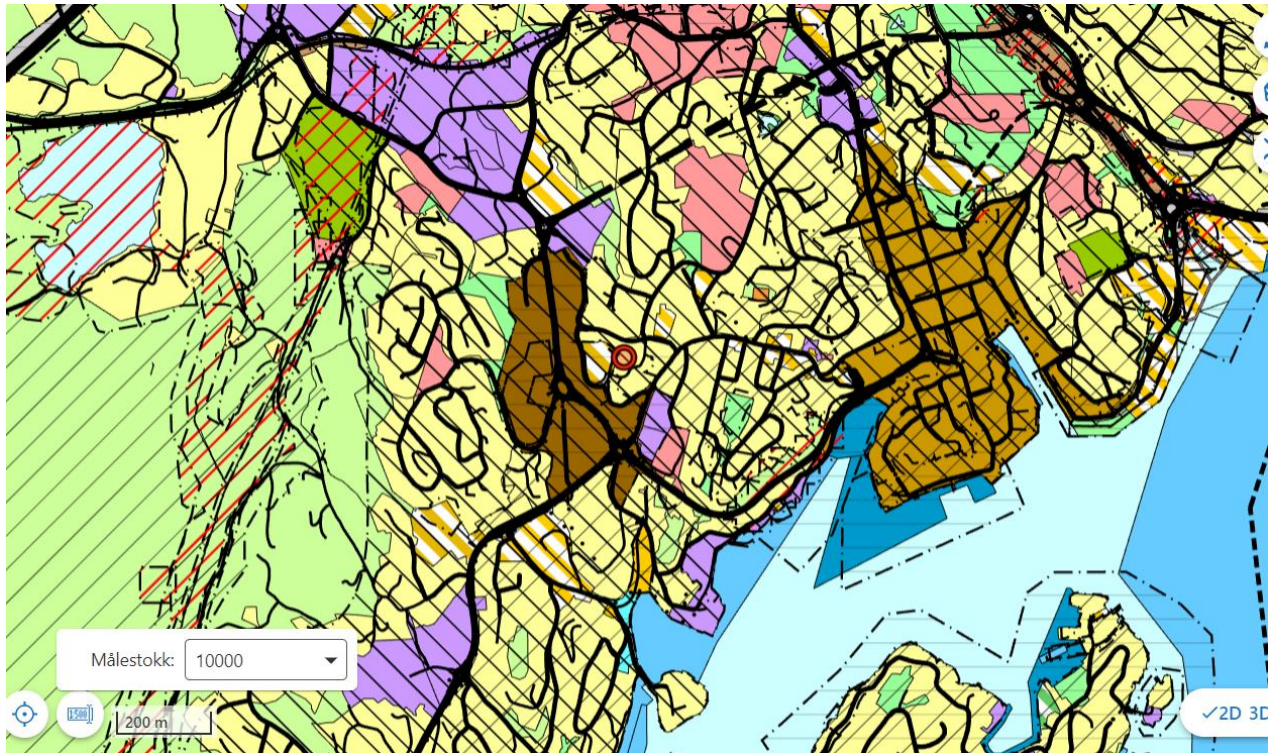
#### **Merknader:**

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

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

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

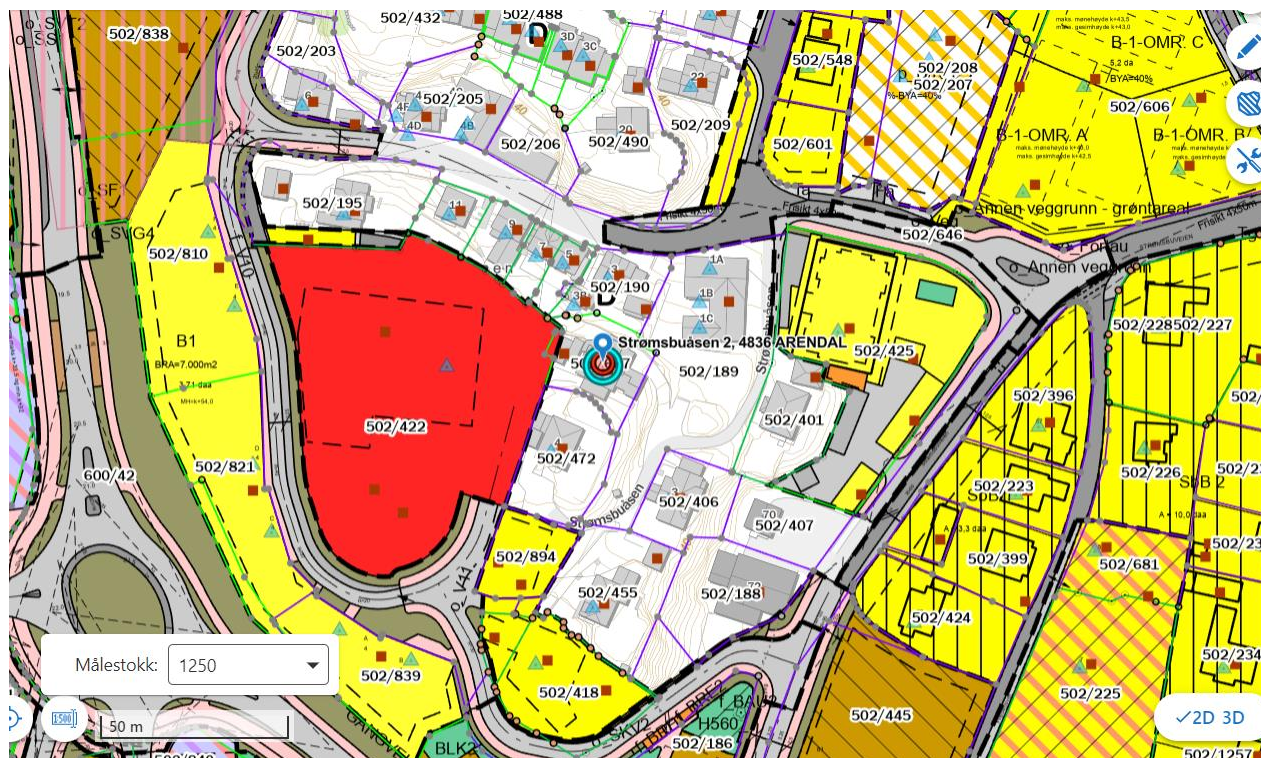
# Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033



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

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lystoffarmatur, 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Koketopp og kjøleskap i loftsetasjen medfølger.

Kjøleskap og komfyr i kjeller medfølger.

---

---

---

---

---

---

---

---

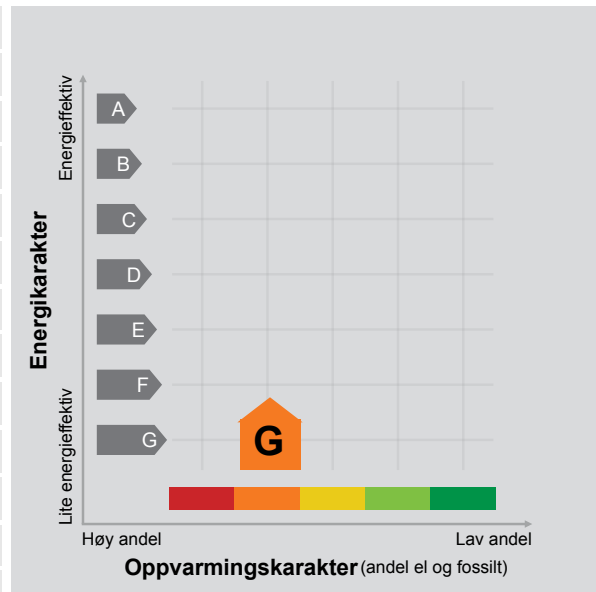
---

---

---

# ENERGIATTEST

Adresse	Strømsbuåsen 2
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	667
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166984882
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	83b65738-3662-4ecd-becf-fc99ee966da7
Dato	09.05.2024



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1950
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	250
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Strømsbuåsen 2  
Postnummer: 4836  
Sted: ARENDAL  
Kommune: Arendal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.05.2024 11:30:26  
Energi merkenummer: 83b65738-3662-4ecd-becf-fc99ee966da7

Kommunenummer: 4203  
Gårdsnummer: 502  
Bruksnummer: 667  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 166984882

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 5: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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.

### Tiltak 7: 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.

### Tiltak 8: 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. Monter 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.

### **Tiltak 9: 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.

### **Tiltak 10: 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.

### **Tiltak 11: 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.

### **Tiltak 12: 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.

### **Tiltak 13: 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. Kjøøl - 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.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Strømsbuåsen 2, 4836 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**MIA CATHERINA GOGGSBO** | Eiendomsmegler | **452 06 360**

**mia.goggsbo@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00