

Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL

Klassisk bolig med attraktiv beliggenhet - nydelig tomt - solrikt med utsikt mot byfjorden.



aktiv.



Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 140,-
Total ink omk.: Kr 8 191 140,-
Selger: Arne Erik Narvestad
Hege Narvestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 130/173 kvm
Tomtstr.: 967.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 115
Gnr. 502, bnr. 808
Oppdragsnr.: 1409260046

Klassisk bolig med attraktiv beliggenhet - nydelig tomt - solrikt med utsikt mot byfjorden.

Velkommen til en klassisk og innbydende bolig med bynær beliggenhet i Strømsbuneset. Boligen fremstår som en spennende kombinasjon av eldre sjarm og nyere tilbygg (2018), og gir en praktisk planløsning med gode oppholdsrom. Her bor du i et etablert område med kort vei til både servicefunksjoner og sentrum, samtidig som eiendommen ligger solrikt til med fine utearealer.

Tomten er pent opparbeidet og tilrettelagt med flere soner som gjør det enkelt å finne en lun plass gjennom dagen. Eiendommen byr på flere uteplasser, og en hyggelig hagestue/drivhus som forlenger utesesongen, samt en praktisk frittstående bod til ved og hageredskaper.



Innhold

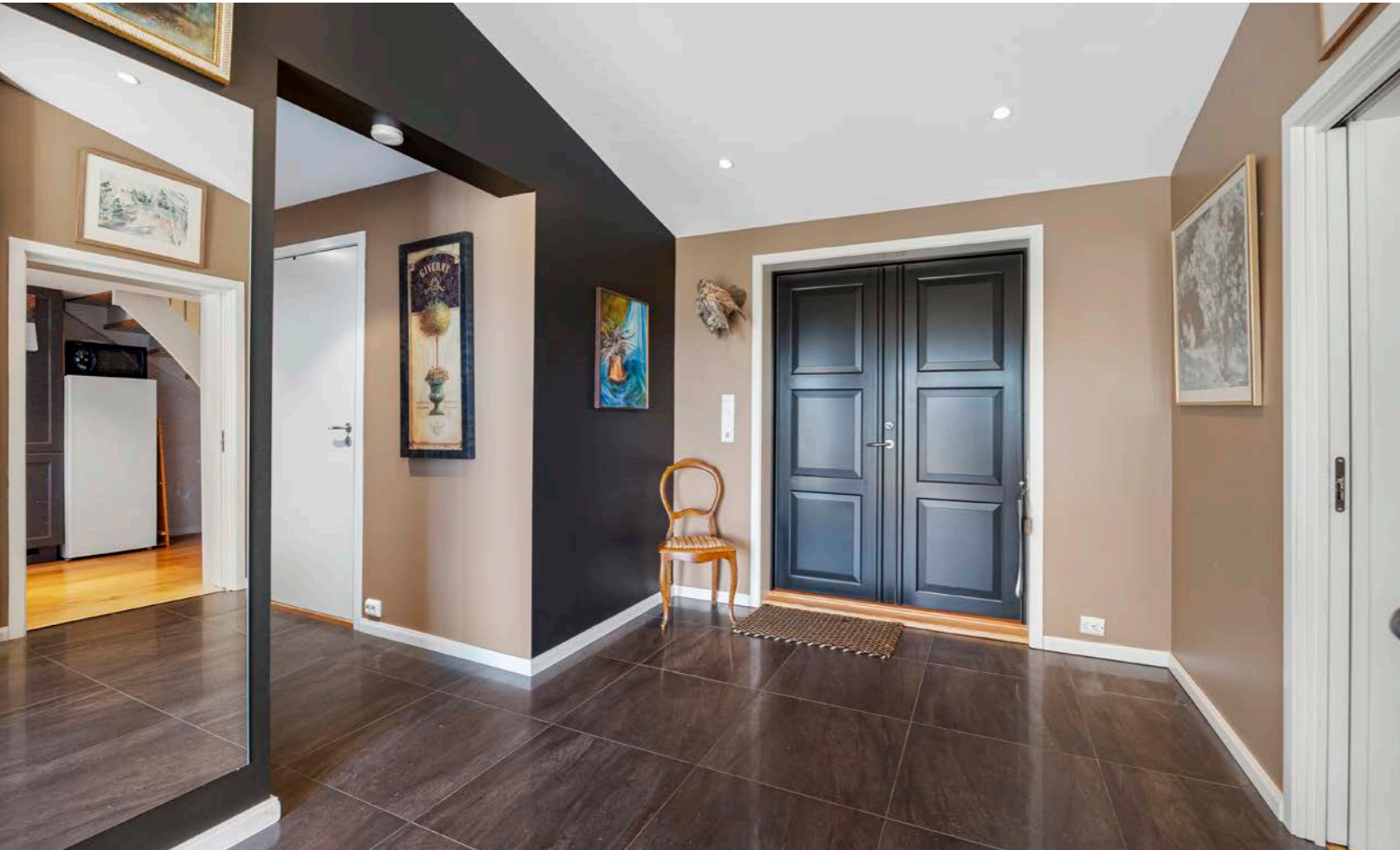
Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Energiattest	74
Nabolagsprofil	143
Forbrukerinformasjon	150
Budskjema	151

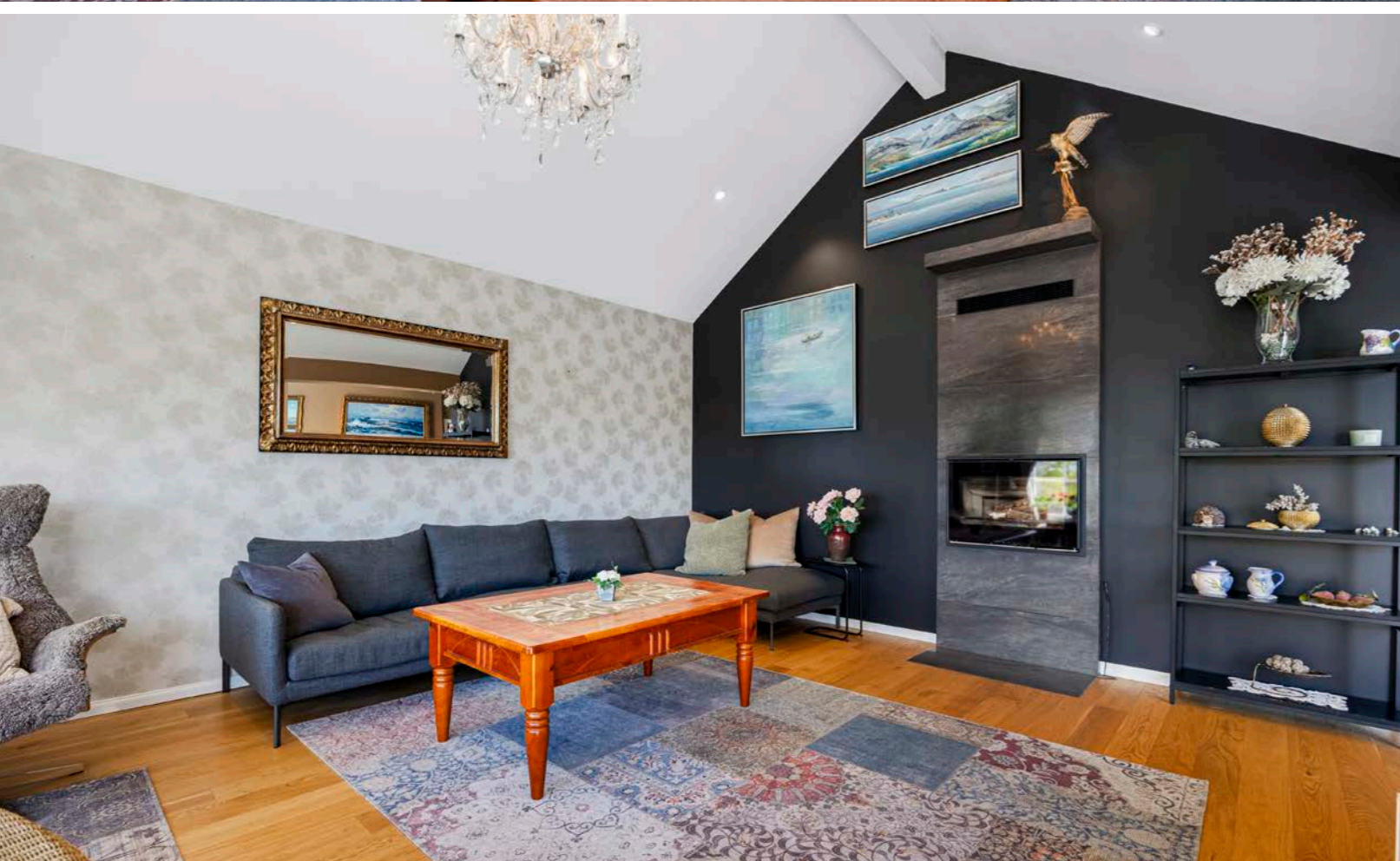
Velkommen til Strømsbuneset 42

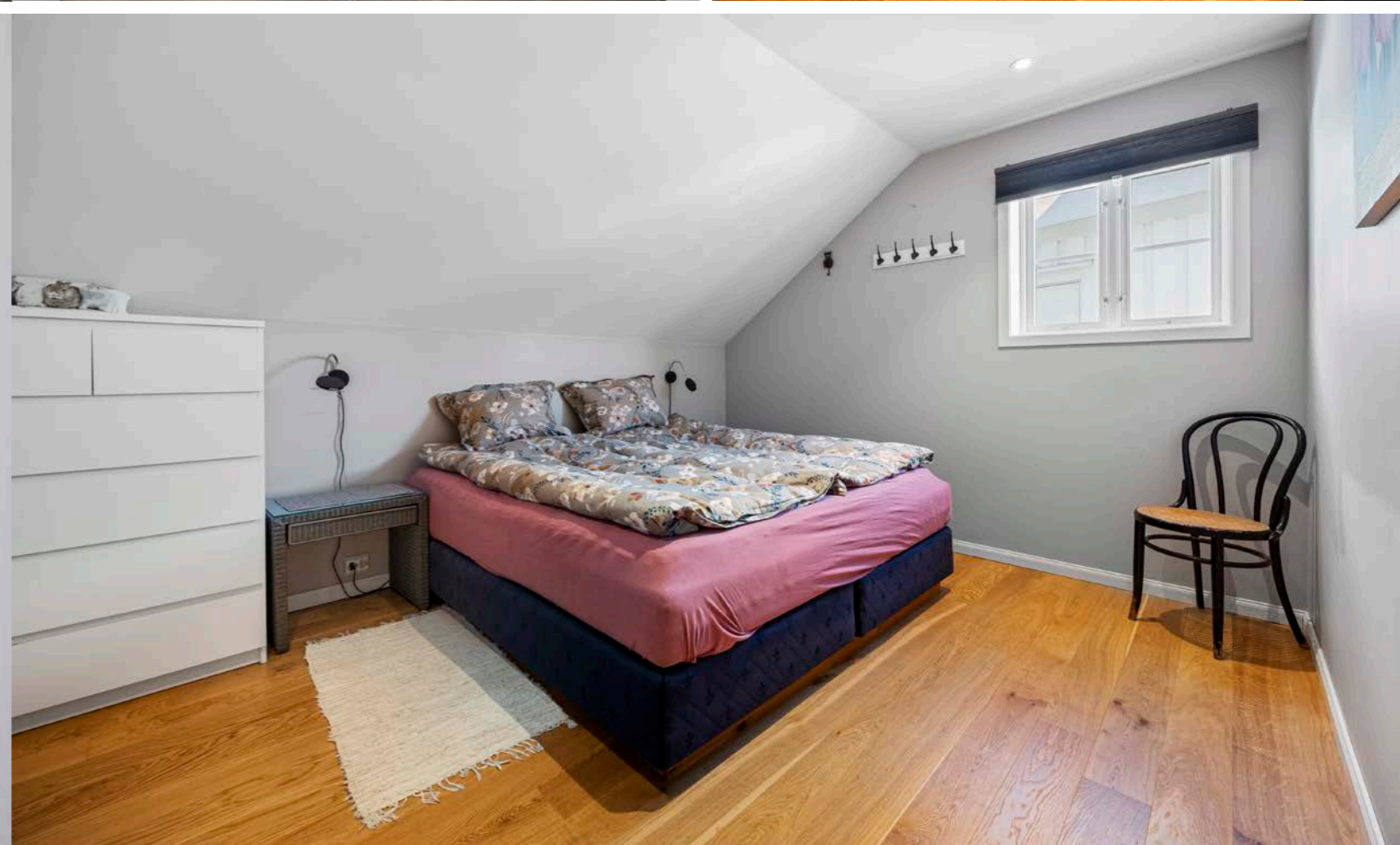
1.Etasje: Hall, stue, bad/wc, soverom, vaskerom, gang, kjøkken, stue/spisestue.
2.Etasje: Gang, 2 soverom, bad/wc.
Kjeller: Garasje, kjellerrom.
Frittstående hagestue (drivhus)
Frittstående bod (bu)

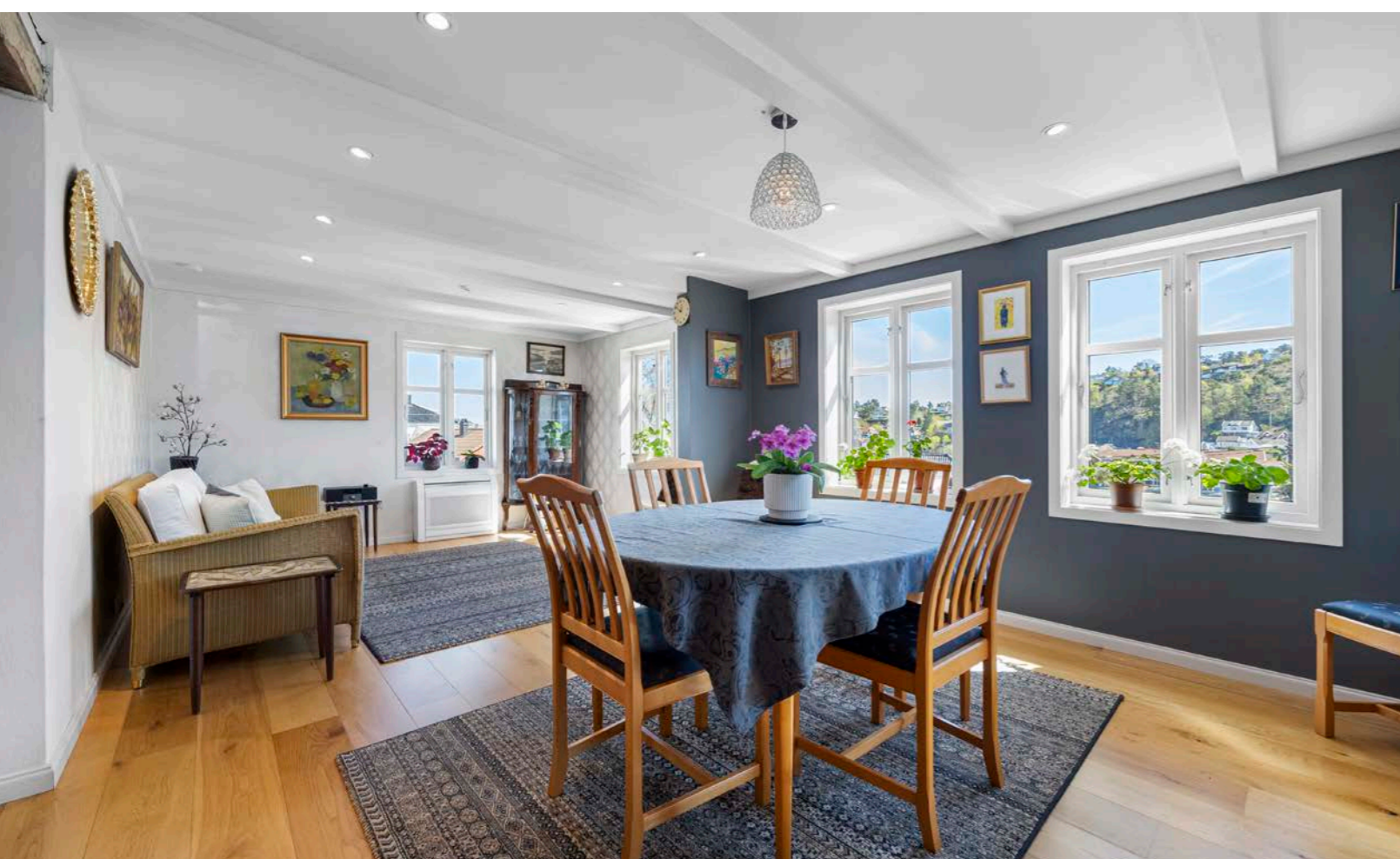


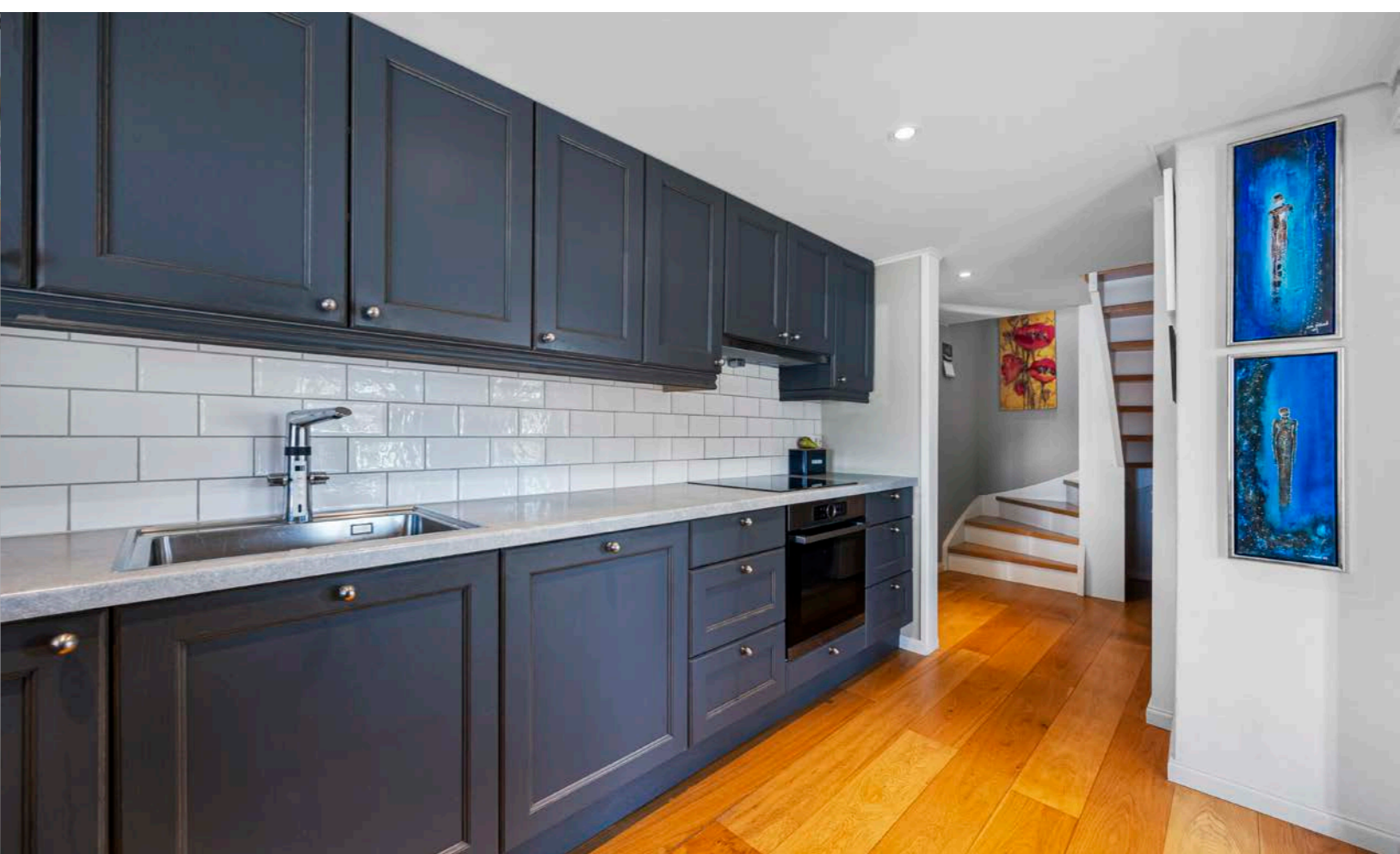
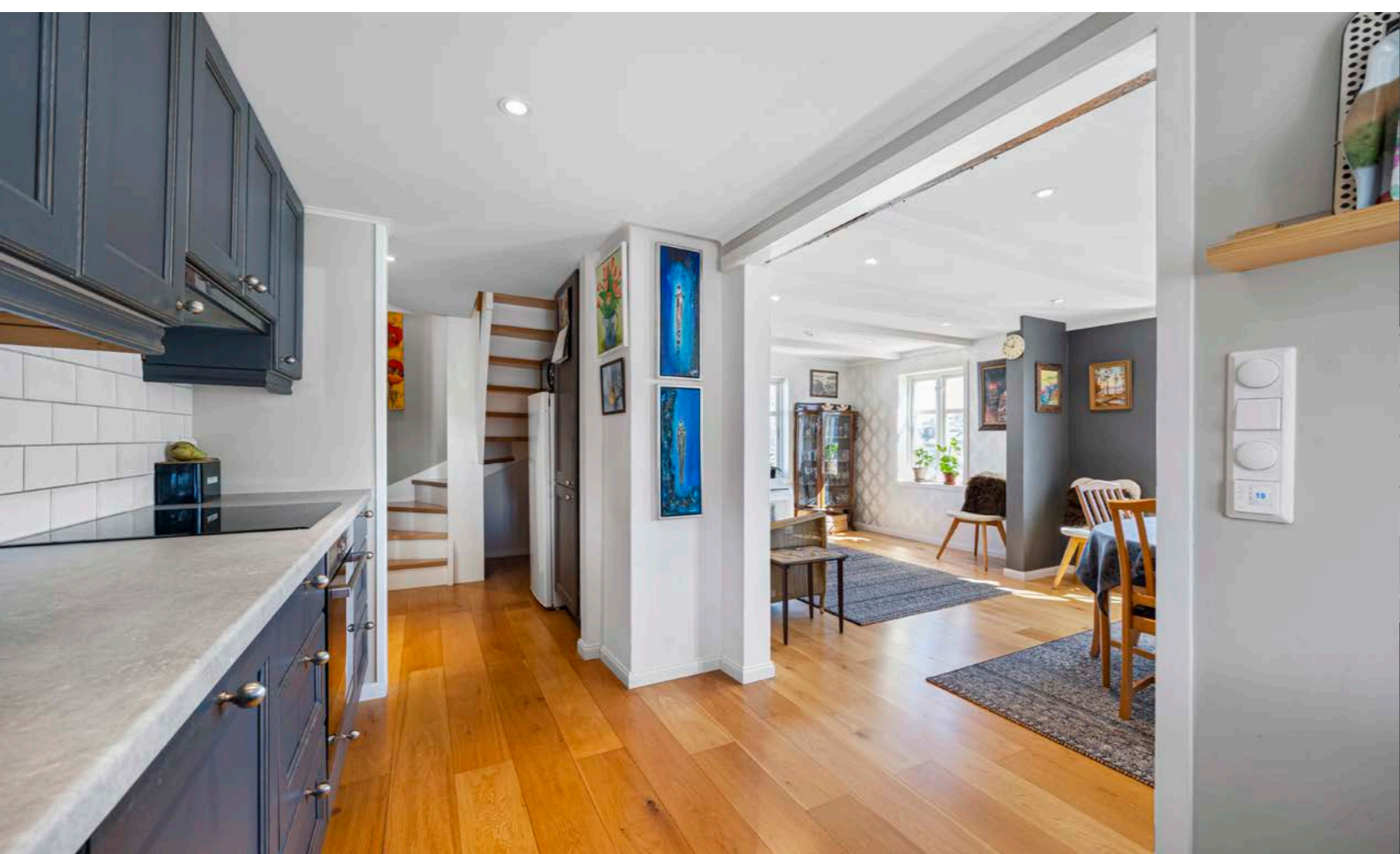
1.Etasje:
Hall, stue, bad/wc, soverom, vaskerom, gang, kjøkken, stue/spisestue.











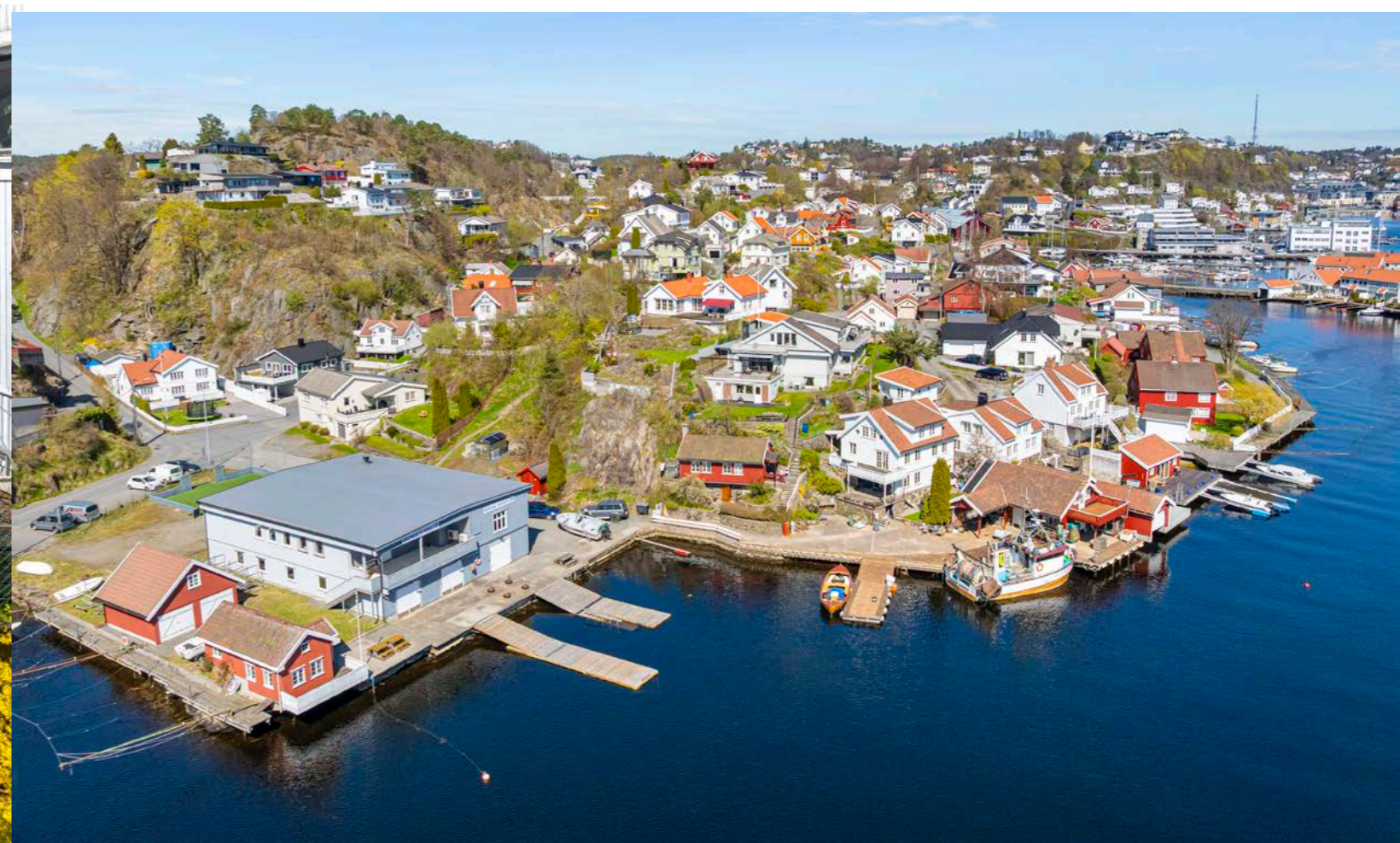
2.Etasje:
Gang, 2 soverom, bad/wc. Kjeller: Garasje, kjellerrom.



Frittstående redskapsbod (bu)
Frittstående hagestue (drivhus)



Kjellerrom
Tilbygd Garasje







Plantegning

1. etasje



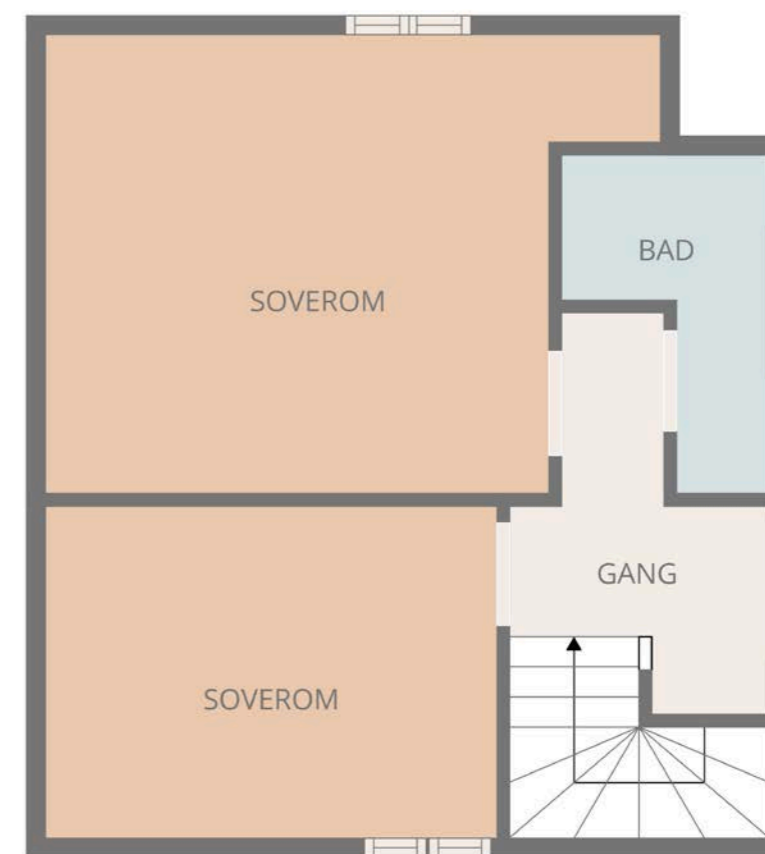
aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET FÅLTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje




aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET FÅLTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 173 kvm

TBA: 66 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 37 kvm Garasje, kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Hall, bad, soverom, vaskerom, stuer, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 17 kvm Gang, bad, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 kvm Terrasse

Bu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bodrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ingen kommentar fra takstmann vedr. arealoppmålingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

967.7 kvm

Tomtebeskrivelse

«Sillodden» har en stor og flott tomt på nesten 1 mål (2 parseller – Gnr. 502, Bnr. 115 og 808), som er meget pent opparbeidet med beplantning, plenareal og bed, samt partier med fjell og naturstein.

Eiendommen har flere hyggelige uteplasser. Ved hagestue/drivhus er det etablert en hellebelagt platting, Stor treterrasse med utgang fra stuen, og ved inngang til boligen er en treplatting med glassrekke. Tomten er avgrenset med tregjerde og smijernsport. Asfaltert innkjørsel leder til garasjen, og brostein mot inngang gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk.

Det finnes flere kommunale båt plasser i nærområdet, vi har ikke sjekket kapasitet. Arendal Havn kan evt. kontaktes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjarmerende og veletablert område med klassiske sørlandshus på Strømsbuneset/Hansnes, og er kjent under navnet «Sillodden». Her får du en nydelig utsikt mot byfjorden fra en solrik terrasse, med kveldssol sommerstid helt til ca. kl. 21:00. Arendal sentrum nås enkelt til fots via gangvei langs den flotte strandpromenaden. Det er kort vei til skoler, idrettshall, barnehager og dagligvarebutikker, og bussforbindelse til sentrum fra Ormetjenn. I tillegg ligger fine turområder i Åsbieskogen like i nærheten.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg FV420/Vesterveien til Plankemyra, ta til venstre ned mot Strømsbuneset. Ta til høyre før veien ut til Terneholmen, følg veien rett frem ca. 350 meter. Eiendommen ligger rett frem ved krysset opp til Krabbegaten. Det vil bli skiltet ved visning av eiendommen.

Bebyggelsen

Eldre klassisk bebyggelse med koselige sørlandshus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år), 50 barn, 1.1 km.

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år), 71 barn, 1.1 km.

Strømmen barnehage (0-5 år), 58 barn, 1.1 km.

Skoler:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.), 144 elever, 9 klasser, 1 km.

St. Franciskus skole (1-10 kl.), 185 elever, 15 klasser, 1.4 km.

Stinta skole (1-10 kl.), 544 elever, 31 klasser, 1.4 km

Arendal videregående skole , 880 elever, 30 klasser 1.4 km

Arendal vgs - Mølleheia.

Fritid:

Det finnes flere fritidstilbud i nærområdet bl.a.

Arendal ro- og kajakkklubb, aktiviteter på skoler, lokale balløkker m.m.

Skolekrets

Strømmen skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ormetjenn, Totalt 8 ulike linjer, 0.5 km.

Tog: Arendal stasjon, Linje R50 2.6 km

Fly: Kristiansand Kjevik kjøretid med bil ca. 53 min

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.04.2026 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold, TG 2

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

Drenering

Drenering og fuktsikring, TG 2

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig. Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg

Kledning, TG 2

Kledning av eldre dato på den opprinnelig del side øst er ikke lektet ut. Musebånd og lusinger mangler på vegg øst ende syd. Kledning er i fra 2015-19 på

Øvrige vegger.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Fri tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører, TG 2

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Noe råte i bunnen av 2 vinduer på vegg vest 1. etasje i den opprinnelige delen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Råte vil på sikt eskalere uten vedlikehold.

Yttertak

Utstyr på tak, TG 2

Stigetrinn mangler.

Snøfanger montert.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende stigetrinn. Konsekvens:

Manglende stigetrinn gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger), TG 2
Noe fukt i grunnen fra side nord. Kjeller har mangelfull utlufting.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Kan bli et fuktig miljø i kjelleren.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller, TG 2

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje på den opprinnelige delen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og spor etter borebiller. Konsekvens: Kan redusere bæreevnen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg), TG 2

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende ventiler. Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Bad, 2. etasje

Overflater - Gulv, TG 2

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør.

Gulvet er å regne for flatt, kun litt lokalt fall ved sluk i dusjen. Gulvet har litt underhøyde ved vegg vest.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Forhold som har fått TG3:

Vaskerom, 1. etasje

Ventilasjon, TG 3

Ingen ventilasjon av rommet, kun vindu side syd.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende montering, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom. Konsekvens: Liten luftutskifting.

Kommentar til estimert kostnad: Montere mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Terrasser og plattinger på terreng:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Loft (innredet og uinnredet):

Konstruksjonsoppbygging

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende punkter i selgers egenerklæring har blitt kommentert:

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
? Ja

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

? Ja

I grensesnittet mellom gammel bolig og ny bolig i kjeller har det ved 2 anledninger vært antydning til litt fukt på grunnfjellet som er synlig i kjelleren på det gamle huset.

Det er helt ubetydelig, men det har vært observert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørleggermester Kjetil Narvestad

Beskrivelse av arbeidet: Sluk i kjeller.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere?

? Ja

Eiendommen som opprinnelig er registret 1886 på gr.nr 115 ble i 2015 kjøpt av oss. Det opprinnelige huset med

med grunnflate på ca 50 m2 ble totalrenovert i 2016 fra kjeller til loft. Renoveringen omfattet blande annet nytt

tak, nye vinduer og dører, helt nytt elektrisk anlegg, av flyting av gulv i hovedetasje, varmekabler i hele hovedetasjen, nytt røropplegget (rør i rør), vannmåler, nytt bad i 2.etg, alle gulv, vegger og tak ble lagt på nytt.

I løpet av 2016/2017 ble det søkt og godkjent utbygging av denne eiendommen. Utbyggingen er å betrakte som et nybygg og ble knyttet sammen med et gamle huset. Utbyggingen strekker seg fra g.nr 115 og inn på g.nr 808 -

disse to g.nr danner Strømsbuneset 42. Bygget er oppført som vist på de godkjente byggetegninger. Er tiltaket godkjent av kommunen?

? Ja

Byggesøknad utarbeidet av Arkitektfirma Bjørn Barexstein og tilrettelegger Niels Kaastrup Nielsen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Se orientering under pkt. 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

? Ja

Se orientering under pkt 26

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være

bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på

Regjeringens

nettsider.

Innhold

1.Etasje: Hall, stue, bad/wc, soverom, vaskerom, gang, kjøkken, stue/spisestue.

2.Etasje: Gang, 2 soverom, bad/wc.

Kjeller: Garasje, kjellerrom.

Frittstående hagestue (drivhus)

Frittstående bod (bu)

Standard

Enebolig opprinnelig antatt oppført i ca.1850 - matrikkelført i 1886, tilbygd og oppusset/oppgradert i 2018.

Gulv med variable overflater av 1-stavs parkett, fliser, og malt tre.

Vegger med overflater av malte gipsplater, tapet og fliser.

Himling med malte gipsplater - led downlights i flere rom.

Innredninger og installasjoner:

1.Etasje (tilbygg fra 2018):

Hall: Flotte sorte marmorfliser på gulv, utgang til solrik terrasse/hage.

Stue: Åpen himling, peis med italienske fliser på vegg. NB! Lyskrone medfølger ikke.

Bad/wc: Hvit baderomsinnredning fra Foss bad, stor dusjnise, badekar, vegghengt toalett og avtrekksvifte.

Soverom 1: Garderobe.

Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin, benk med utslagsvask, hyller.

1.Etasje (opprinnelig bolig):

Gang: Trapp til 2.etasje. integrert kjøleskap.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken, integrert kjøleskap, koketopp induksjon, komfyr og oppvaskmaskin. Åpent mot stue/spisestue.

Stue/spisestue: Fujitsu varmepumpe.

2.Etasje (opprinnelig bolig):

Gang: Trapp fra 1.etasje.

Soverom 2: Panelovn

Soverom 3: Panelovn.

Bad/wc: Baderomsinnredning (Mega flis), dusjnise med dør av herdet glass, vegghengt toalett, avtrekk.

Kjeller:

Garasje: Leddport med åpner.

Kjellerrom: Rør i rør, vannmåler. benk med

utslagsvask, skap og hyller.

- Alt av rør skiftet, lagt rør i rør.

- Alt elektrisk skiftet - Hisøy elektro.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble modernisert og tilbygget i 2018. Skiftet alt av innvendige rør - lagt rør i rør system. Skiftet alt elektrisk (Hisøy Elektro)

Modernisert/Påkostet år

2018

TV/Internett/Bredbånd

Fiberkabel fra Altibox, ligger kabel fra Telenor til bygning.

Parkering

I garasje og innkjørsel til garasjen.

Solforhold

Sol til ca. kl. 21:00 sommerstid (juni/juli)

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Ved: Peis i stue, tilbygg

Strøm: Varmekabler i hele 1.etasje, varmepumpe (Fujitsu) , panelovner i enkelte rom

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet

(valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere)

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 413 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har miniabbonnement på renovasjon, det må derfor påregnes 1 000,- til 1 500,- i tillegg for standard abonnement.

Eiendomsskatt

Kr 7 798 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 951 532 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 806 127 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 502, bruksnummer 115 i Arendal kommune. Gårdsnummer 502, bruksnummer 808 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Gnr. 502 Bnr. 115:

Heftelse:

1941/410-1/36 28.07.1941

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: Arendal kommune

Arealoverføring:

2017/198343-1/200 06.03.2017

AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 12 800

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4203 GNR: 502 BNR: 62

Rettighet:

2016/338917-1/200 18.04.2016

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 502 BNR: 62

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gnr. 502 Bnr. 808:

Heftelse:

1980/2347-1/36 25.03.1980

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 502 BNR: 120

Rettighet:

2016/338917-1/200 18.04.2016

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 502 BNR: 62

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.07.2019 - gjelder for oppføring av tilbygg/overdekning. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Pga eiendommens alder foreligger det ikke ferdigattest/brukstillatelse for opprinnelig bygg. Megler har ikke mottatt tegninger eller godkjennelse av frittstående bygg (hagestue/drivhus og redskapsbod).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1912r7 Plannavn: Kittelsbukt - Ormevika Vedtatt i kraft: 08.06.2006

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Formål: Boligbebyggelse. Rb bevaringsområde 661; bevaring av bygninger

Se kartutsnitt i figur 1.2 i vedlagte Arealplanstatus

Planer under arbeid: Nei.

SEFRAK-minne:

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

SEFRAK-ID: 0906-5211-053. Kulturminnebetegnelse: BOLIGHUS, STRØMSBUNESSET, ARENDAL.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Strømsbuneset 42 er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Boplikt

Det er IKKE boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 375,- og oppgjørshonorar kr 7 950,-. 3 visninger er inkludert i vederlaget utover dette kr 1 950,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 37 502,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, Aktiv-treff, foto, kommunale opplysninger, grunnbok/e-signering og utleggsgebyr/garantipremie. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

07.05.2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Strømsbuneset 42

4839 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 115



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 633433

Opprettet: 20.04.2026

Utskrift: 21.04.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Strømsbuneset 42

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn.



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

Godkjenningmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
 Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
 Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
 Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
 Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
 Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
 Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
 Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
 Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
 Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
 Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
 Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
 Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.
 Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
 Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
5 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
40 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)



Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereider
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

TG 3
1 stk

Vaskerom - 1. etasje

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 15 000,-

TG IU
2 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje og tilhørende bu beliggende på en attraktiv tomt. Boligen ble totalrenovert og påbygd side nord og syd i 2018/19.

Utvendig nå er det vanlig elde og her er det enkelte vinduer som nå trenger utbedringer.

Innvendig bør samtlige etasjer utluftes bedre.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Arne Erik Narvestad	Rekvirent dato:	15.04.2026
Besiktigelse			
Til stede:	Arne Erik Narvestad Takstingeniør Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	21.04.2026

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Strømsbuneset 42, 4839 Arendal Kommunnr: 4203 Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
502	115

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arne Erik Narvestad
Hege Narvestad

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	10.04.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 1885	2015	Renovert.
	2018/19	Påbygg side vest.
	2018/19	Garasje

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		37	
1. etasje	113		66
2. etasje	17		
Sum:	130	37	66
Sum BRA:	167		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Garasje, kjellerrom.
1. etasje	BRA-i: Hall, bad, soverom, vaskerom, stuer, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 2 soverom.

Bu

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	6
Sum BRA:	6

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra ca. 90 tallet. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein og tilbygg er såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning av eldre dato på den opprinnelig del side øst er ikke lektet ut. Musebånd og lusinger mangler på vegg øst ende syd. Kledning er i fra 2015-19 på øvrige vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Fri tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Noe råte i bunnen av 2 vinduer på vegg vest 1. etasje i den opprinnelige delen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Råte vil på sikt eskalere uten vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun tilgang til deler av bjelkelag på terrasser. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Kun tilgang til deler av loft på tilbygg side nord.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra 2015-2019, har vanlig elde mht. alder. Ved valg av stein på tekking på mellom bygg kreves det 100% tett undertak pga. lite fall.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Snøfanger montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende stigetrinn.

Konsekvens:

Manglende stigetrinn gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Kun grovkjeller med gulv i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i noe mur og noe tre.

Overflater - Himling

Himling er med bord.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Noe fukt i grunnen fra side nord. Kjeller har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Kan bli et fuktig miljø i kjelleren.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kar, dusjnise og veggengt klosett.



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. våtsone ved dusjen er ved yttervegger.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2016.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun litt lokalt fall ved sluk i dusjen. Gulvet har litt underhøyde ved vegg vest.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og dusjnisje.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra soverom syd-vest.

**Bilder**

Hulltaking.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i fra 2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.



TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet, kun vindu side syd.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

15 000,-

Montere mekanisk avtrekk.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til kum står på yttervegg.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2015.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje på den opprinnelige delen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og spor etter borebiller.

Konsekvens:

Kan redusere bæreevnen.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpet. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peis i stue nord.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe syd er i teglstein, er ikke i bruk.

Pipe nord er i stål.

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres på den opprinnelige delen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helseisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjelleren, er ikke funksjonstestet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i kjelleren.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende ventiler.

Konsekvens:

Liten utskifting av luft innvendig.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe montert i fra ca. 2018.



Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er ikke inspisert. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, deler har i bunnen kontakt med grunnen.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:
Taket er tekket med teglstein. Undertak består av OSB- plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert ved topp av trapp til 2. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 16 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2015-18	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	EL. billader.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	Ingen dokumentasjon fremlagt.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

Strømsbuneset 42

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 115

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 21.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hege Narvestad

Arne Erik Narvestad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strømsbuneset 42

4839 Arendal

4203-502/115/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1409260046 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

I grensesnittet mellom gammel bolig og ny bolig i kjeller har det ved 2 anledninger vært antydning til litt fukt på grunnfjellet som er synlig i kjelleren på det gamle huset. Det er helt ubetydelig, men det har vært observert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Firmanavn: Rørleggermester Kjetil Narvestad

Beskrivelse av arbeidet: Sluk i kjeller.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Eiendommen som opprinnelig er registret 1886 på gr.nr 115 ble i 2015 kjøpt av oss. Det opprinnelige huset med med grunnflate på ca 50 m2 ble totalrenovert i 2016 fra kjeller til loft. Renoveringen omfattet blande annet nytt tak, nye vinduer og dører, helt nytt elektrisk anlegg, av flyting av gulv i hovedetasje, varmekabler i hele hovedetasjen, nytt røropplegget (rør i rør), vannmåler, nytt bad i 2.etg, alle gulv, vegger og tak ble lagt på nytt.

I løpet av 2016/2017 ble det søkt og godkjent utbygging av denne eiendommen. Utbyggingen er å betrakte som et nybygg og ble knyttet sammen med et gamle huset. Utbyggingen strekker seg fra g.nr 115 og inn på g.nr 808 - disse to g.nr danner Strømsbuneset 42. Bygget er oppført som vist på de godkjente byggetegninger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggesøknad utarbeidet av Arkitektfirma Bjørn Barexstein og tilrettelegger Niels Kaastrup Nielsen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Se orientering under pkt. 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se orientering under pkt 26

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL

Adresse Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291816
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167132413
Gårdsnummer 502	Bruksnummer 115
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1886	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 167,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 396,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 377,06 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 170 kWh
---	---



Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502	Bnr.:	115	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Strømsbuneset 42, 4839 Arendal					Dato:	09.04.2026 HKE
Beregnet areal:	266,1m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	01.01.1886						
x	Ja	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg				
x	Ja	Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

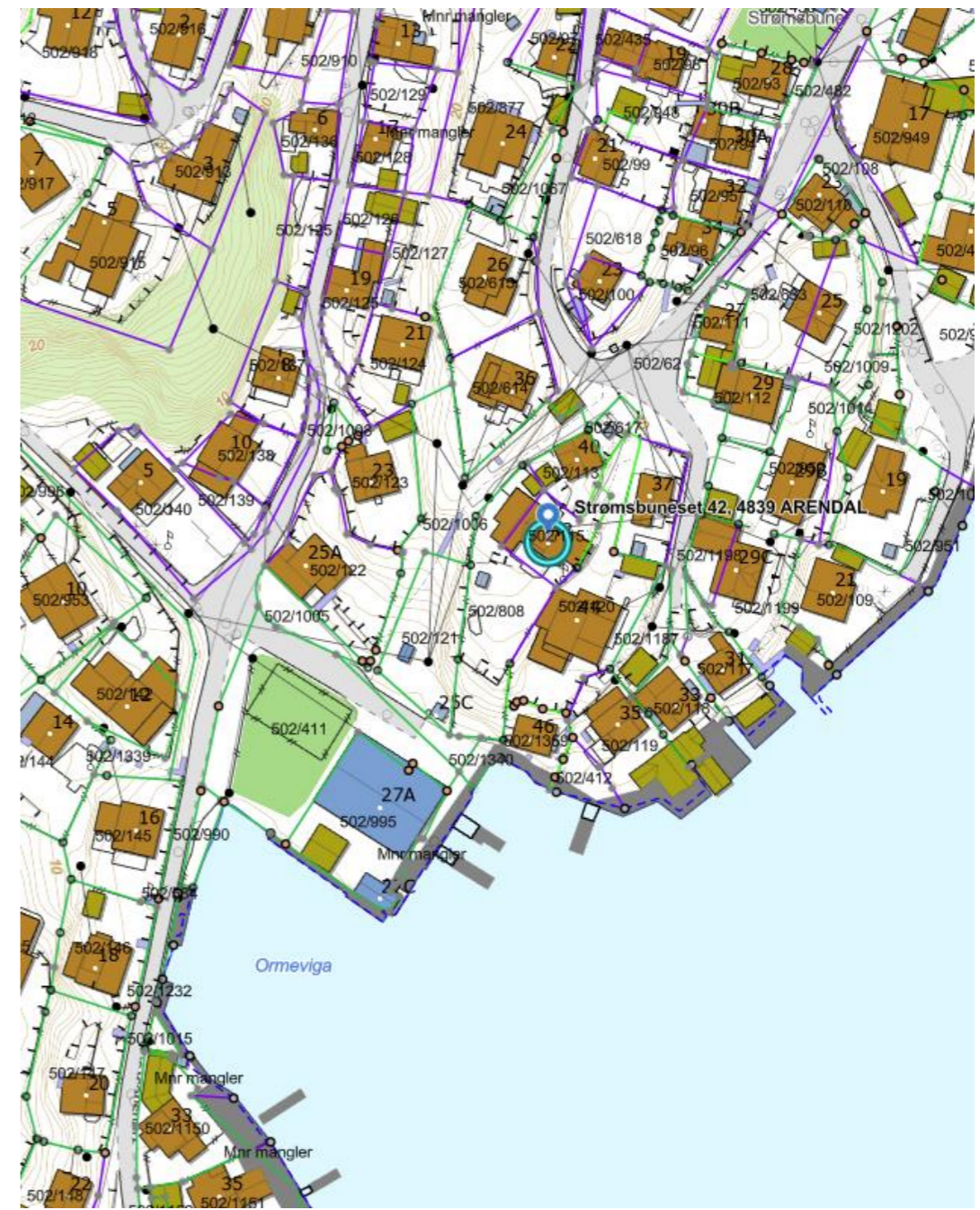
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 18 891,28,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 798,-

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

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

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

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring	N 
	— Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	



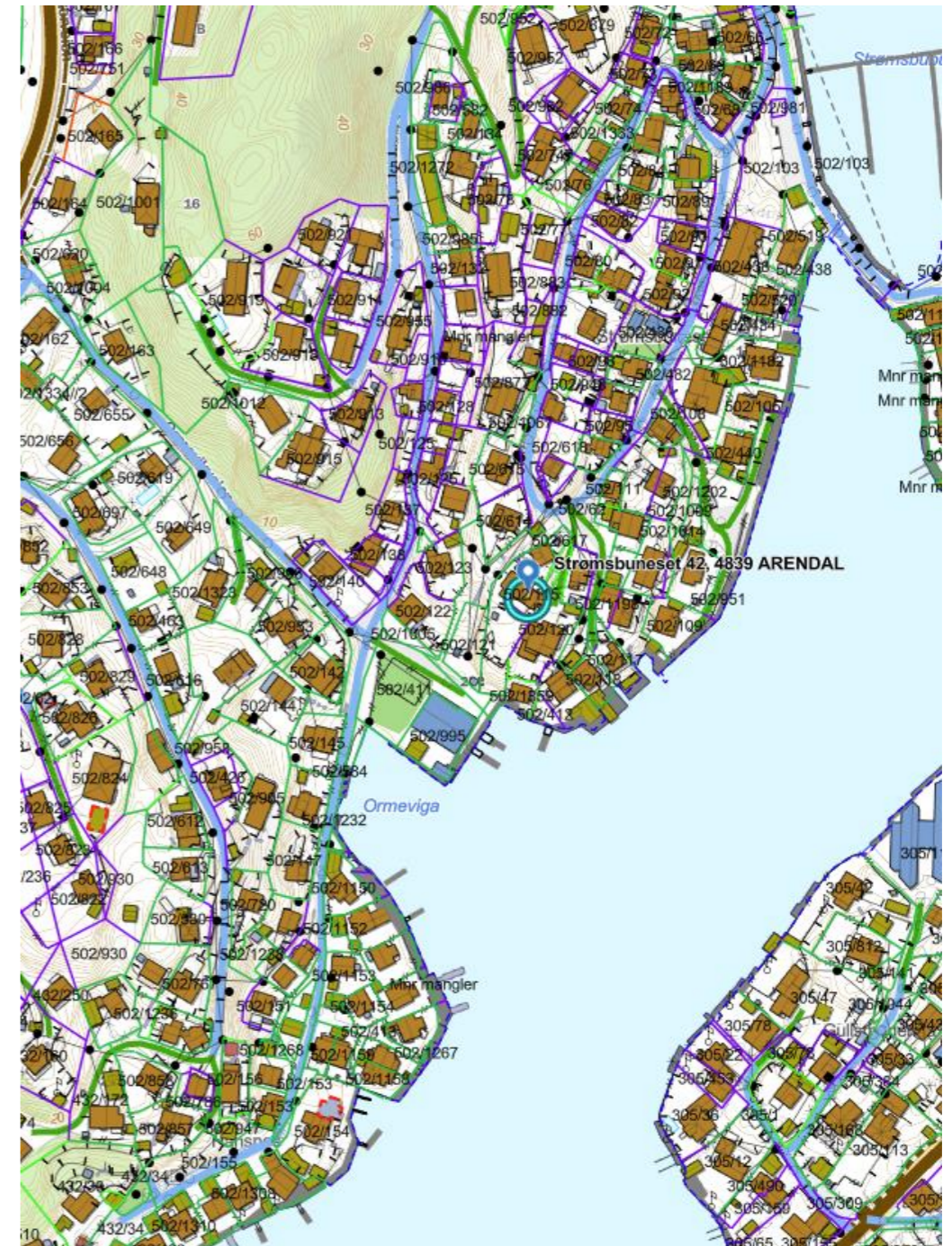
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring	



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	502	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 132,16 kr
Sum	3 132,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mini Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr Mini	25%	1 stk	1787.75	1/1	0 %	1 787,75 kr	893,88 kr
					Sum	3 320,06 kr	1 660,03 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	115	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Strømsbuneset 42, 4839 Arendal					Dato:	09.04.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1912r7	Kittelsbukta - Ormevika Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	08.06.2006

Formål:

Boligbebyggelse
Rb bevaringsområde 661; bevaring av bygninger

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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.

Side 1 av 3

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033



Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

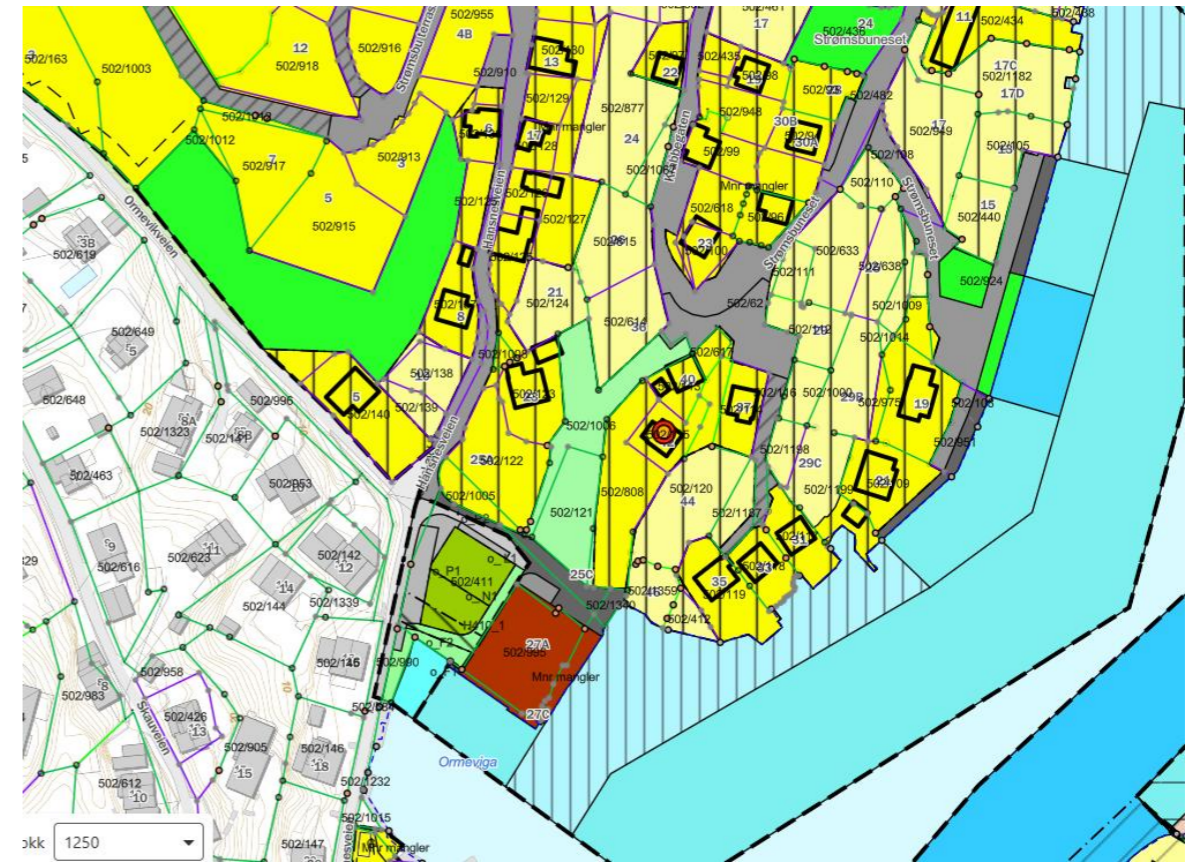


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDALE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STREKNINGEN KITTELSBUKT-ORMEVIKA

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

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

Mindre endring av kart vedtatt i Planutvalget: 20.05.2009
Kort beskrivelse: Grøntareal/vegareal til parkering, omdefinering av adkomst til bryggeplasser, samt økning av antall plasser.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 23.09.2013
Kort beskrivelse: Endring av felt F2, og bestemmelsenes punkt 4.5.

Mindre endring av kart og bestemmelser, vedtatt i Kommuneplanutvalget 20.03.2019, sak 19/29
Kort beskrivelse: Oppruste kommunalt friområde i Ormeviga.

Endring av bestemmelser, administrativt vedtak: 29.03.2023, sak 23/3367
Kort beskrivelse: Legge til rette for gangtunell innenfor bestemmelsesområde #1

0. SIKTEMÅL.

Siktemålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

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

1. GENERELT.

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

1.1 BYGGEOMRÅDER.

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

1.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

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

1.4 FRIOMRÅDER.

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

1.6 SPESIALOMRÅDER.

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

1.7 FELLESOMRÅDER.

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

2. DIVERSE FELLESE BESTEMMELSER

2.1. NYBYGG

Nybygg kan bare godkjennes i planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres, og at krav til uteoppholdsplass, parkering, avstander fra grense m.m. i plan- og bygningsloven, forskrifter og vedtekter kan oppfylles.

Laveste golvhøyde for kjeller eller 1. etasje skal være 2,20 meter over havet da dette regnes som øvre flomvannstand i området.

2.2 BYGGEGRENSER OG BYGGELINJER

Der det er vist byggegrenser i planen, skal disse følges. Byggegrensene mot Vestervegen og Ornevikvegen gjelder bare mot vegene. Mellom naboeiendommene langs vegene og ellers gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav dersom ikke annet er vist. Der byggegrenser eller byggelinjer ikke direkte er vist på plankartet, gjelder følgende:

Der eksisterende bebyggelses gatefasade(r) danner ei tydelig eller forholdsvis tydelig sammenhengende linje, skal dette oppfattes som byggelinje, og gatefasadene til ny boligbebyggelse skal plasseres langs denne linja. Forøvrig skal ny bebyggelse plasseres minst 5 meter fra grense mot veg. Mot naboeiendommer skal bebyggelse plasseres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og dens forskrifter.

Der byggegrenser er vist nærmere nabogrense enn reglene i plan- og bygningsloven generelt tillater, skal brannkrav oppfylles på eiendommen som bebygges.

2.3 PARKERINGS- OG GARASJEPLASSER

Der ikke annet er nevnt, forlanges det ved søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid tilstrekkelig parkerings- og garasjeplass for all bebyggelse på eiendommen, etter Arendal kommunes vedtekter til plan og bygningsloven.

2.4 STØYMESSIGE FORHOLD

I forbindelse med nybygg i planområdet, skal støymessige forhold vurderes og nødvendige krav stilles i tillatelse til tiltak.

2.5 ANLEGG I SJØ

Når anlegg i sjø ikke innebærer inngrep på sjøbotnen, kan det, etter vanlig søknadsprosedyre, godkjennes innfor planområdet, under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr. § 5.1). Slike anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

Før det tillates inngrep på sjøbotnen, skal det være foretatt forutgående undersøkelse av Norsk Sjøfartsmuseum, jfr. kulturminneloven §§ 9 og 14.

3. UTEOMRÅDER PÅ OFFENTLIGE OG PRIVATE AREALER

3.1. GENERELT

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

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

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

3.2. TERRENG OG TERRENGOVERFLATER

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

3.3. VEGETASJON

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

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

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

3.5. MURER

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i høyest mulig grad.

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

3.8. OFFENTLIGE UTEROMSMØBLER

Offentlige uteromsmøbler skal velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpasning til bygningsmiljø og omgivelser. Det gjelder lysarmatur, benker, bord, papirkorger, avfallsbeholdere, postkassestativer, oppslagstavler, ledegjerder og annet uteromsinventar. Dette innebærer ikke at de trenger være stilkopier eller liknende, men ha god og funksjonell form og materialbruk.

3.9. RENOVASJON, AVFALLSBEHOLDERE, TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

Offentlige skilt og gatenavnskilt skal formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt. Trafikkskiltdimensjoner og festeanordninger skal tilpasses bygningsmiljøet.

3.11. UTVENDIG BELYSNING AV BYGNINGER, GATER OG UTEROM

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

3.12. OFFENTLIGE OG ALLMINNELIG BRUKTE TRAFIKKOMRÅDER

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

3.13. BILBRUK

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

3.14. BRYGGER OG STRANDLINJE

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

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

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

4. BYGGEOMRÅDER.

4.1 BOLIGER, A1-A6.

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

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

50 m.o.h. langs vestre byggegrense på område A4, og synkende til 45 m.o.h. langs østre. Mindre oppbygg til heis, pipe, ventilasjon osv., kan være høyere.

Hver leilighet skal ha minst 6 kvm stort, tilfredsstillende, privat uteoppholdsareal, f.eks. balkong. All parkering for boligene i området skal skje i fjellanlegget med innkjøring fra Strømsbu terrasse.

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

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

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

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

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

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

4.2 KONTORER, B1-B4.

For bebyggelsen i områdene tillates følgende maksimalhøyder:

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

For B2: største tillatte høyder er 17,5 m.o.h. nord for Kittelsbukta 46, 15 m.o.h. sør for samme. Bebyggelsen skal ikke stenge utsikten til sjøen fra 1. etasje i bebyggelsen i Kittelsbukta 46. Det kan anlegges parkeringsanlegg i fjell med innkjøring på B2, der det vises med pil. Avtaler må da gjøres med de grunneiere som berøres av dette.

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

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

4.3 ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE (roklubblokaler), D1

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

4.4 BENSINSTASJON, E1.

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

4.5 KOMBINERT BOLIG / KONTOR, F1 – F4.

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

Før det tillates noen form for utbygging av F3 og F4, skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan som foruten F3 og F4 også viser F2, K10, M5, delene av kjørevegen H2 mellom dem, og eventuelle tilstøtende arealer som ansees viktig for planen. Bebyggelsesplanen skal inneholde krav til maksimale bygningshøyder (dersom de avviker fra denne plans høydekrav), grad av utnyttning, eventuelle byggegrenser, bygningers utforming, krav til antall parkeringsplasser og leikeplasser (dersom det vises boliger). Vegtraséer kan vises lagt om dersom de ikke gir et dårligere tilbud til kjørende og gående enn i dag. Det kan vises endringer i dagens interne arealbruk for øvrig. Største tillatte bygningshøyde for F1, F3 og F4 er 11,5 meter over havet.

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

4.6 KOMBINERT BOLIG / OFFENTLIG BEBYGGELSE (SJUKEHJEM OG OMSORGSSENTER), G1

Området kan benyttes til boliger i konsentrert bebyggelse, kombinert med omsorgssenter/sjukehus med tilhørende anlegg.

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

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

Forstøtningsmurer må oppføres i naturstein eller kles med naturstein.

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

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

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

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

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

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

Gang-/sykkelveg J5 skal være stengt for gjennomkjøring.

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

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

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

Stien gjennom område K12 skal opprettholdes/utbedres.

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

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

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

6. FRIOMRÅDER, P, Q, R, S, T, U, V.

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

Båttopplag og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

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

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

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

På leikeplass R2 tillates oppført lagerskur med BRA 25 kvm, benker, plattning, trapper og beplantning tilpassa eksisterende høydeforhold.

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

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

7. SPESIALOMRÅDER, MÅLSETNING FOR BEVARINGSOMRÅDENE

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

Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

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

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

8.1. INFORMASJON OM SØKNADSPLIKT, SØKNADMATERIALE M.M.

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

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

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

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

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

8.2. RIVING OG VEDLIKEHOLD

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

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

8.3. GJENOPPBYGGING ETTER BRANN OG ANNEN OMFATTENDE SKADE

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

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

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

8.4. TILBYGG, PÅBYGG, OMBYGGING

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

8.5. UTBEDRING OG REPARASJON AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

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

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

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

8.5.1. Tak, takbelegg, piper, takrenner

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

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblekk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes med vindskier ved gavlene og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

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

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

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

8.5.2 Yttervegger

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

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

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

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

8.5.3. Vinduer, dører og porter

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

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

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

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

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

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

8.5.4 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

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

8.5.5. Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

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

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

8.6. TILBYGG OG PÅBYGG TIL BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

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

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

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

8.7 NY BEBYGGELSE I BEVARINGSOMRÅDER

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

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

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

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

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

8.8 ANNEN BEBYGGELSE I BEVARINGSOMRÅDER

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

8.9. SPESIELLE UTOMHUSFORHOLD

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

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

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

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

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

10. ØVRIGE SPESIALOMRÅDER.

10.1 KULTURMINNEOMRÅDE, a1 – a2..

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

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

10.2 PRIVAT PARKERING, b.

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

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

10.3 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG, c.

c1-c3 skal nyttes til kommunalteknisk bygning.

10.4 PRIVAT SMÅBÅTHAVN, e og f.

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

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

§ 11 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

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

Bebyggelse og anlegg

- Nærmiljøanlegg, o_N1

- Andre idrettsanlegg - ballbinge, o_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

- Turdrag, o_T1
- Friområde, o_F2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_F1

Hensynssoner

- B. Infrastruktursone (Pbl § 11-8, ledd nr B)
- Krav vedrørende infrastruktur – tilgjengelig kjøreareal, H410_1

§ 12 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

§ 13 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

§ 14 GRØNNSTRUKTUR

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

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

§ 15 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

§ 16 HENSYNSSONER

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

§ 17 BESTEMMELSESONRÅDE #1

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

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 502
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 14:32
Produsert av: Helena Kummen Evnum
Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkel som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 502 / 115 266,1 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100753	NARVESTAD ARNE ERIK		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		040254	NARVESTAD HEGE		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100753	NARVESTAD ARNE ERIK		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		040254	NARVESTAD HEGE		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479095	485537		266,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 502/115	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/115	
Grensejustering Oppmålingsforretning/grensejustering	14.02.2017 17/20			1833nej 22.03.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0906 - 502/115	-4,6
		Mottaker	0906 - 502/120	4,6
		Berørt	0906 - 502/808	0
Arealoverføring Oppmålingsforretning/arealoverføring	14.02.2017 17/20	Tinglyst	09.03.2017	1833nej 03.03.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0906 - 502/62	-32,1
		Mottaker	0906 - 502/115	32
		Berørt	0906 - 502/113	0
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992			smatmynd
		Omnummerert til:	0906 - 502/115	
		Omnummerert fra:	0903 - 2/115	
	Var 903 - 2/115/0/0			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0903 - 2/62	-251
		Mottaker	0903 - 2/115	251

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.02.2017				1833nej 02.03.2017
Oppmålingsforretning	17/20				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 502/62	0	
		Berørt	0906 - 502/113	0	
		Berørt	0906 - 502/114	0	
		Berørt	0906 - 502/115	0	
		Berørt	0906 - 502/120	0	
		Berørt	0906 - 502/617	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Strømsbuneset	55207	42	Grunnkrets: 5211 Hansnes Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4839 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6479090	485538		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 132 413	Bebygd areal:	110	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	132	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479090 Øst: 485538	Bruksareal totalt:	132	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1886
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0
U01	0	12	0	12	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
55207 Strømsbuneset 42	H0101	Bolig	132	0	Kjøkken	0	0
							Matrikkelenhet 502/115

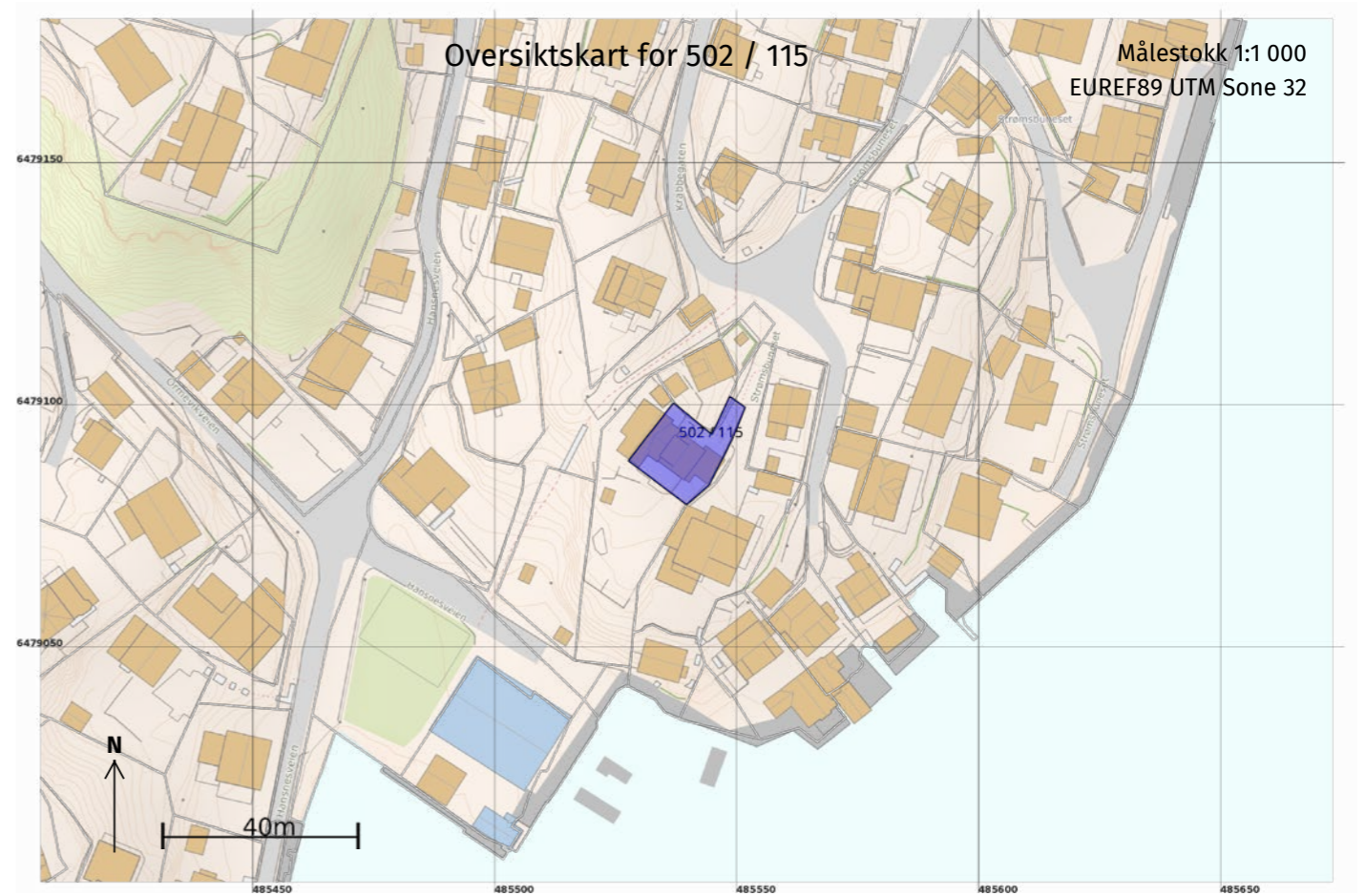
SEFRAK-minne
 «SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid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

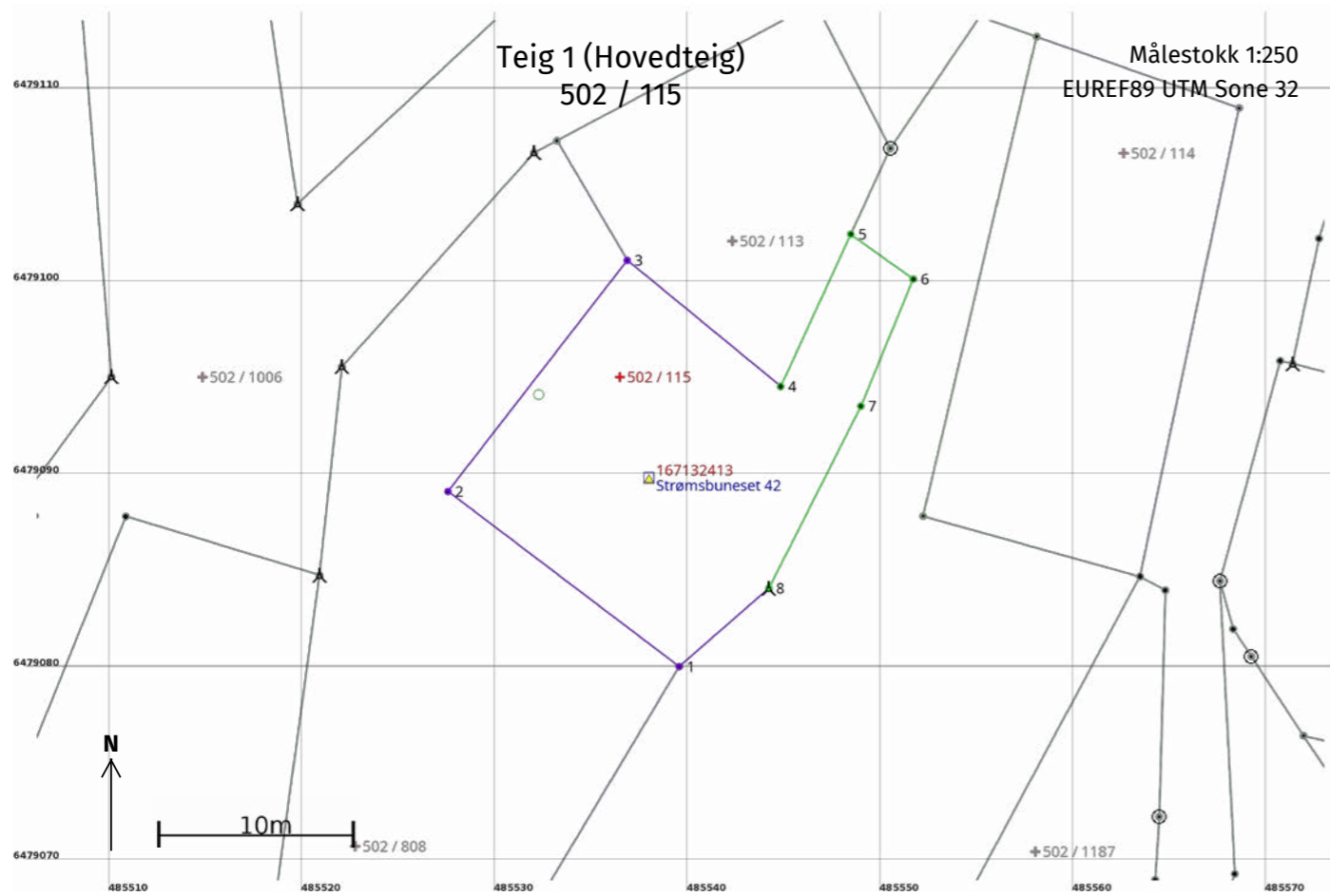
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5211-053	BOLIGHUS, STRØMSBUNESSET, ARENDAL

Bygningsnr:	167 132 413	Bebygd areal:	70	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	60	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479094 Øst: 485532	Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk: 08.02.2017
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	60	0	60	0	0	0

Bruksheter								
Adresse	Brukshetsnummer	Brukshetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55207 Strømsbuneset 42	H0101	Bolig	60	0		0	0	502/115
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Brukshet	Adresse				
Tiltakshaver	100753	NARVESTAD ARNE ERIK		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL				
Tiltakshaver	040254	NARVESTAD HEGE		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL				





09.04.2026 14:32

Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 115

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 266,1 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6479095 Øst: 485537

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479080,20	485539,58	15,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6479089,28	485527,59	15,16	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479101,26	485536,88	10,30	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479094,72	485544,84	8,68	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6479102,61	485548,47	3,98	Umerket	69 Beregnet	10	
6	6479100,29	485551,71	7,13	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6479093,70	485548,99	10,56	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6479084,27	485544,23	6,18	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

09.04.2026 14:32

Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 115

Side 9 av 9

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 502
 Bruksnummer: 808

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 14:45
 Produsert av: Helena Kummen Evnum
 Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: BEL.VED ORMEVIKA
 Etableringsdato: 01.03.1957
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 808	701,6 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100753	NARVESTAD ARNE ERIK		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		040254	NARVESTAD HEGE		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100753	NARVESTAD ARNE ERIK		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		040254	NARVESTAD HEGE		STRØMSBUNESSET 42 4839 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479071	485523		701,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020	
		Omnummerert til:	4203 - 502/808			
		Omnummerert fra:	0906 - 502/808			
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992			smatmynd		
		Omnummerert til:	0906 - 502/808			
		Omnummerert fra:	0903 - 2/808			
	Var 903 - 2/808/0/0					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	01.03.1957					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0903 - 2/62	-694		
		Mottaker	0903 - 2/808	694		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	08.06.2021 21/5612				nedrjodi	09.06.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	4203 - 502/121	0		
		Berørt	4203 - 502/808	0		
		Berørt	4203 - 502/1006	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.06.2021 21/5612	Tinglyst	15.06.2021	nedrjodi	09.06.2021	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	4203 - 502/120	-205,2		
		Mottaker	4203 - 502/1359	205,1		
		Berørt	4203 - 502/119	0		
		Berørt	4203 - 502/412	0		
		Berørt	4203 - 502/808	0		
		Berørt	4203 - 502/1340	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	08.06.2021 21/5612				nedrjodi	09.06.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	4203 - 502/119	0		
		Berørt	4203 - 502/120	0		
		Berørt	4203 - 502/412	0		
		Berørt	4203 - 502/808	0		
		Berørt	4203 - 502/1340	0		
Grensejustering Oppmålingsforretning/grensejustering	14.02.2017 17/20				1833nej	22.03.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 502/115	-4,6		
		Mottaker	0906 - 502/120	4,6		
		Berørt	0906 - 502/808	0		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

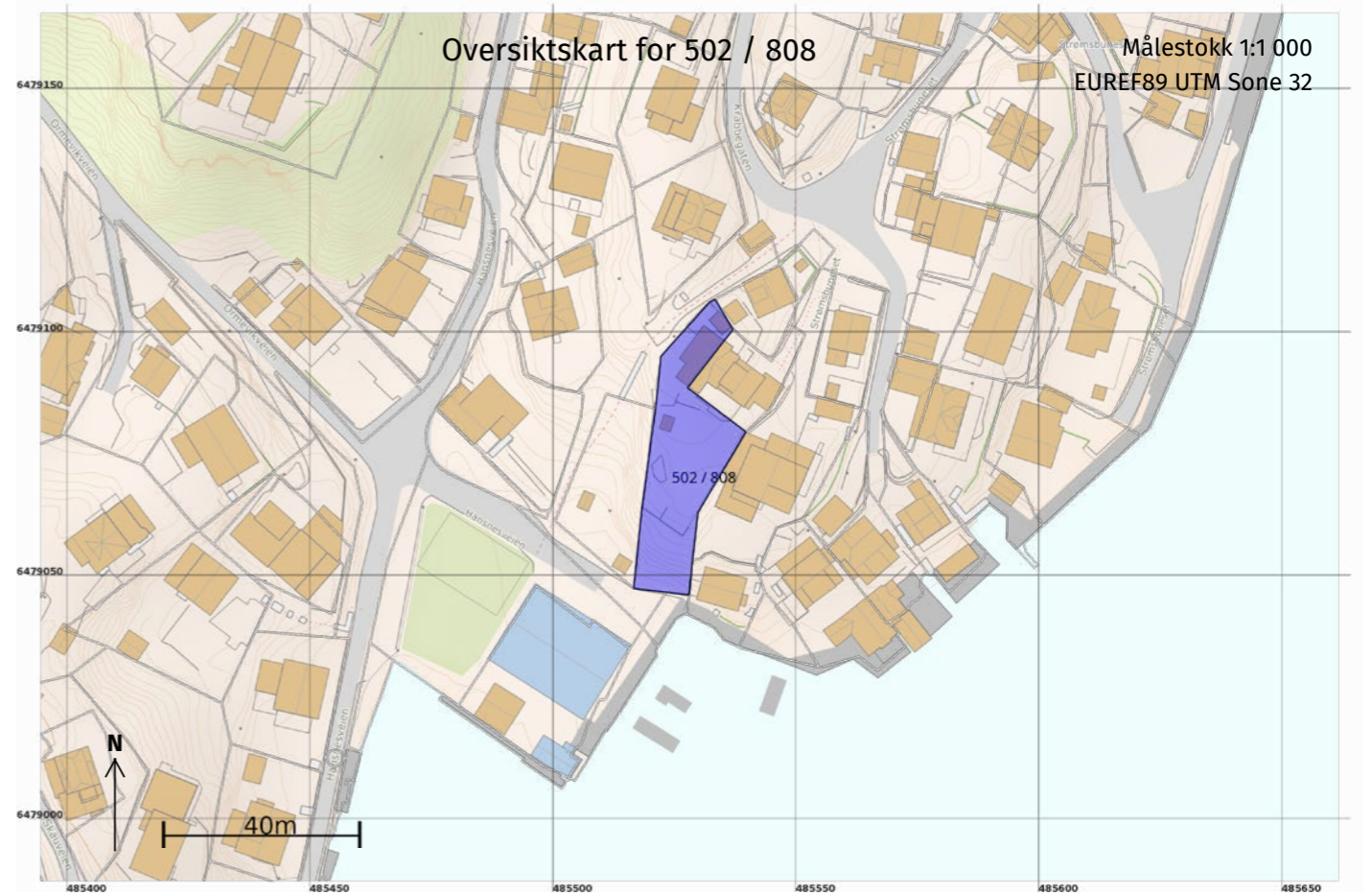
Byggningsnr: 300 724 174	Bebygd areal:	6	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	6	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6479102 Øst: 485535	Bruksareal totalt:	6	Avløp:		Tatt i bruk: 06.12.2018
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

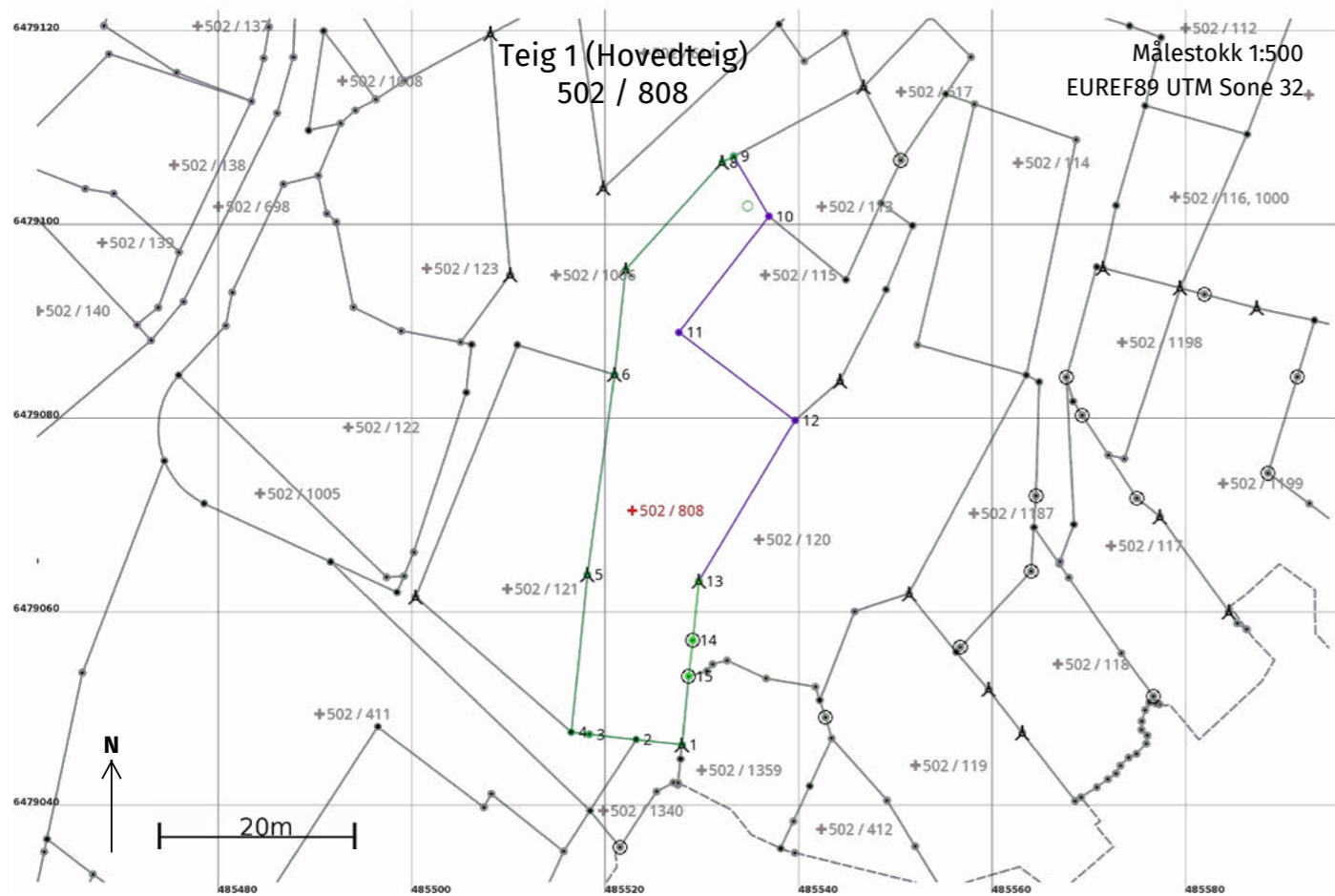
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/808





09.04.2026 14:45 Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 808 Side 7 av 9

Areal og koordinater

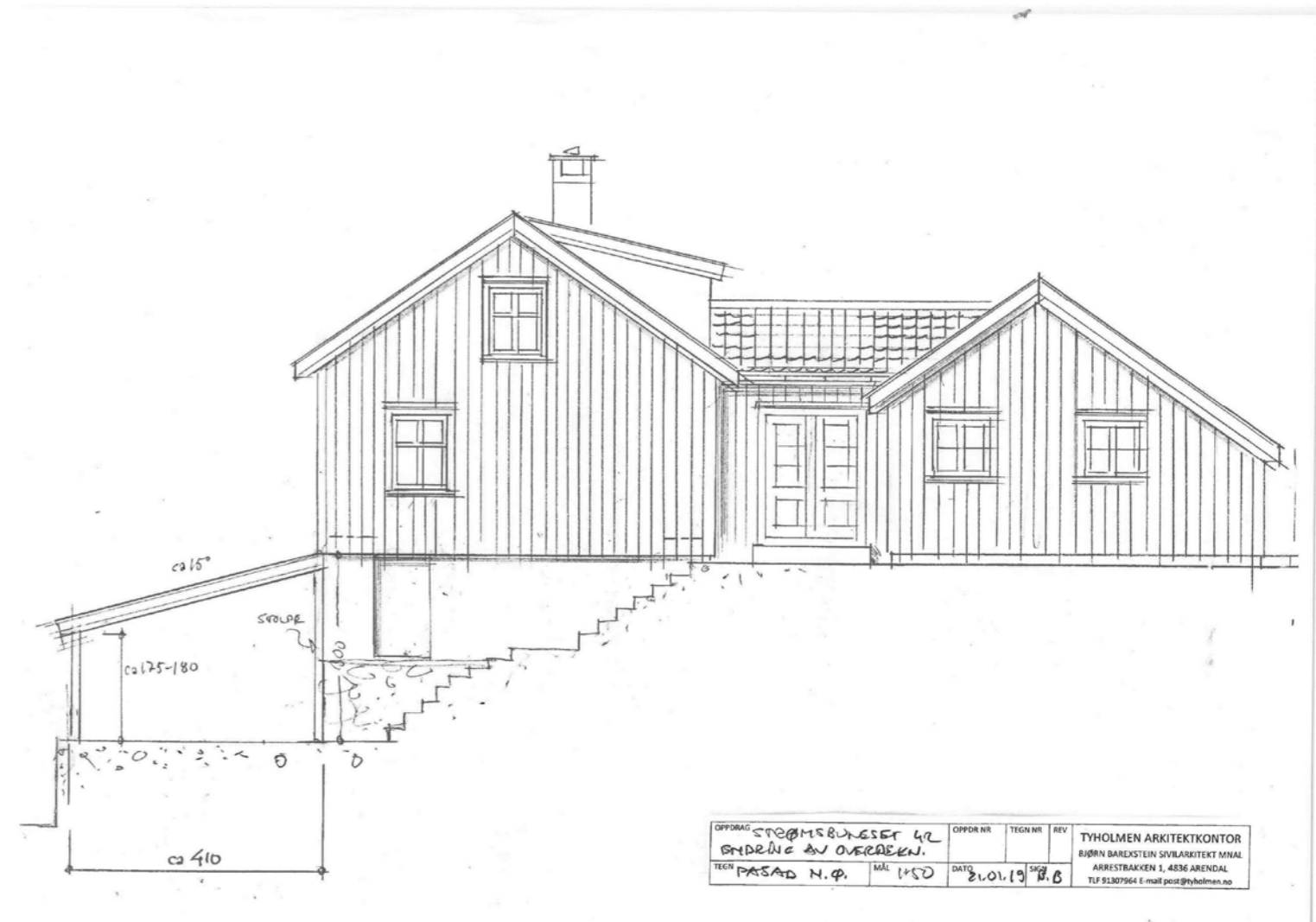
Areal: 701,6 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6479071 Øst: 485523

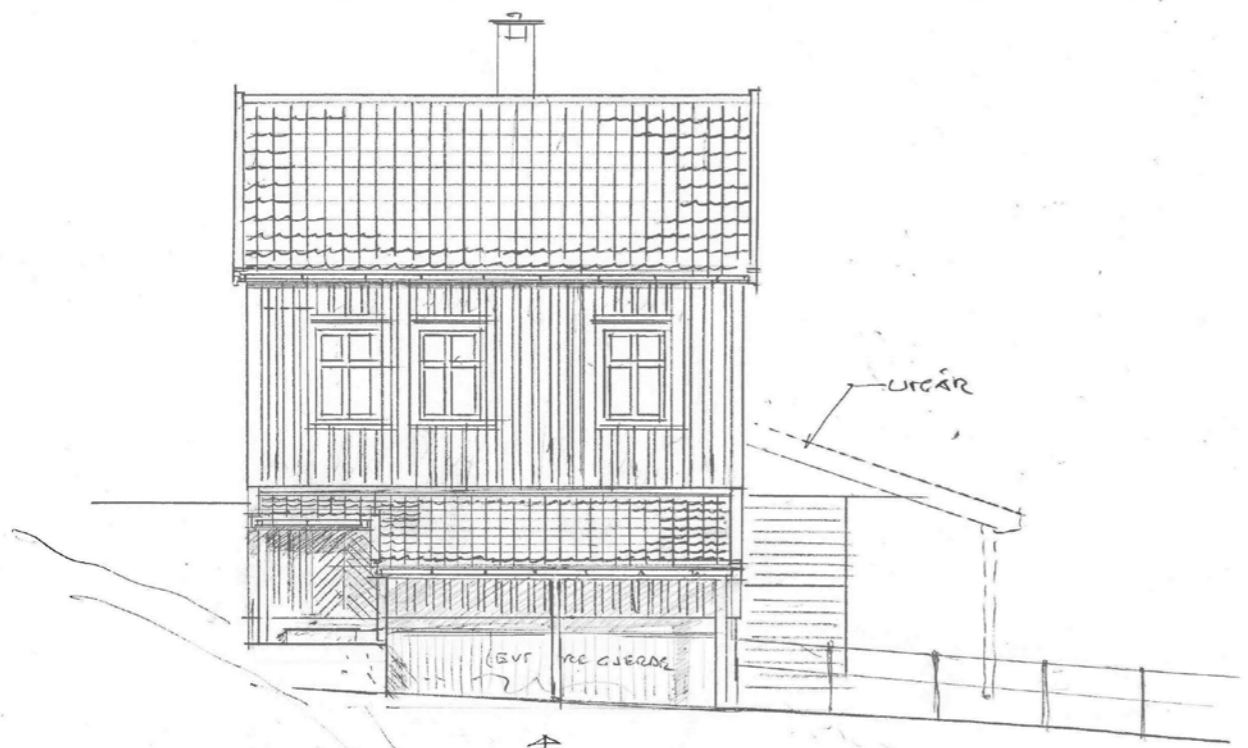
Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479046,72	485527,91		Bolt	10 Terrengmålt	14	
2	6479047,26	485523,17	4,77	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6479047,80	485518,32	4,88	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6479048,01	485516,47	1,86	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6479064,29	485518,13	16,36	Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6479084,94	485520,93	20,84	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6479095,75	485522,09	10,87	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6479106,84	485532,06	14,91	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
9	6479107,46	485533,24	1,33	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
10	6479101,26	485536,88	7,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6479089,28	485527,59	15,16	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	6479080,20	485539,58	15,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
13	6479063,62	485529,64	19,33	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			6,16				

09.04.2026 14:45 Matrikkelbrev for 4203 - 502 / 808 Side 8 av 9

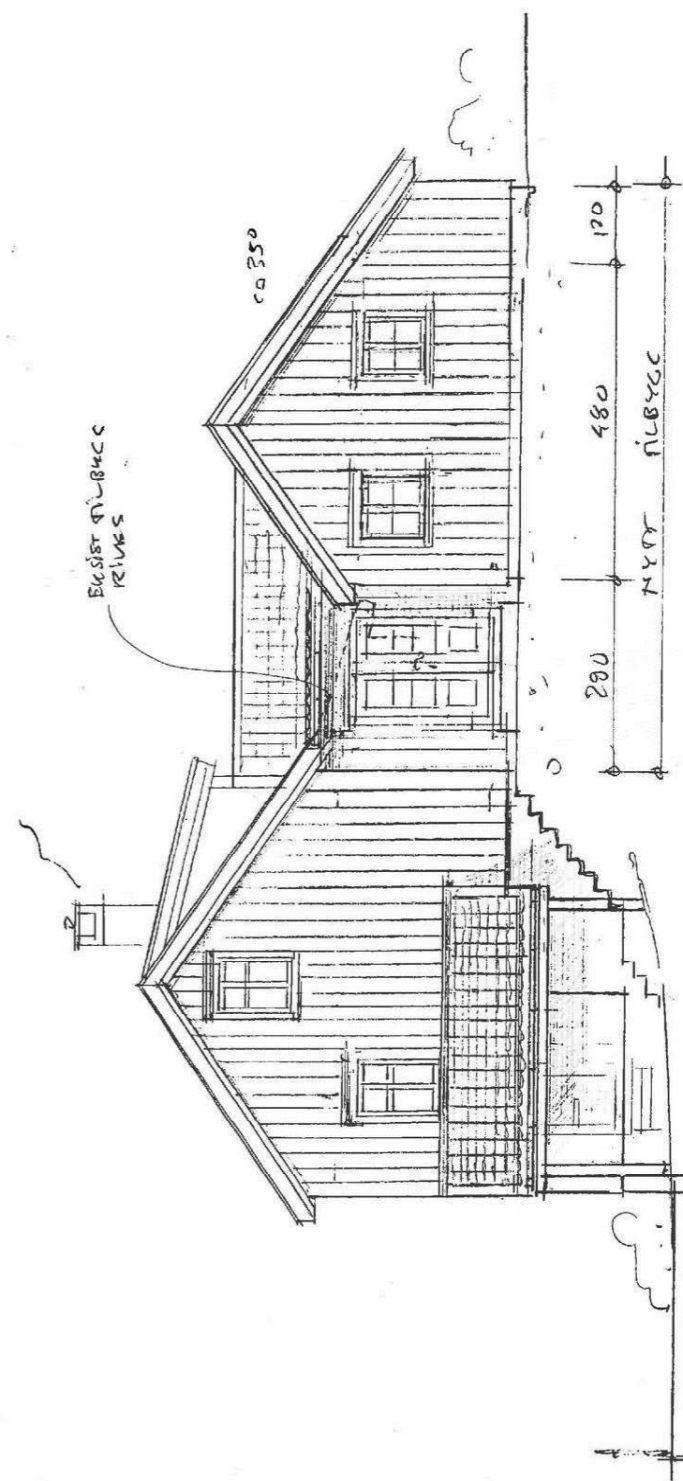
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479057,50	485529,00		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 3,72	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
15	6479053,80	485528,59		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 7,11	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





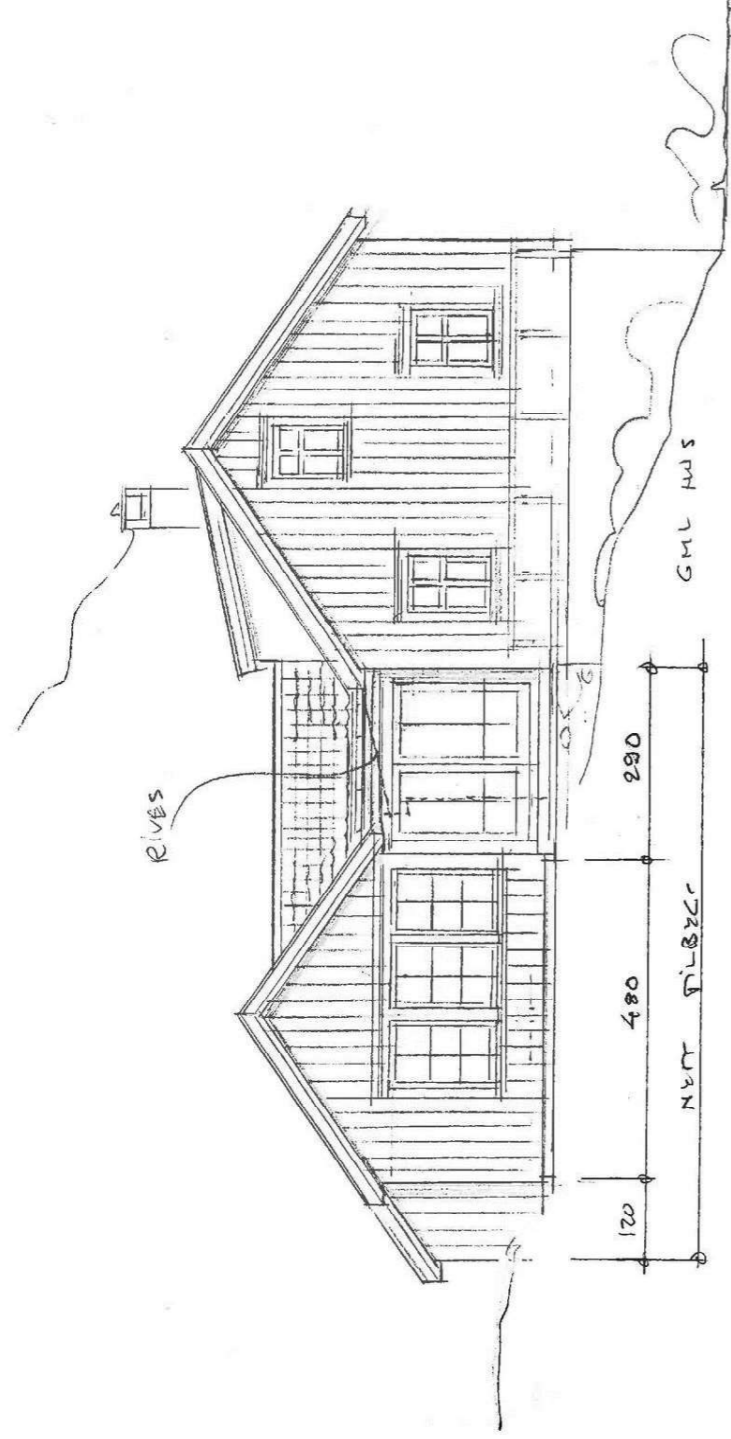
↑
 NY OVERDEKNING
 GULVET OVERDEKNING
 MOT NORDØST UTGÅR

OPPDAG	STRØMSELVBJESET 42	OPPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
	ENDRIG AV OVERDEKNING				BJØRN BAREKSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
TEGN	PASADE S.P.	MÅL	1:50	DATO	21.11.19
				SKIS	B.B.
					ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
					TEL 91307964 E-mail post@tyholmen.no

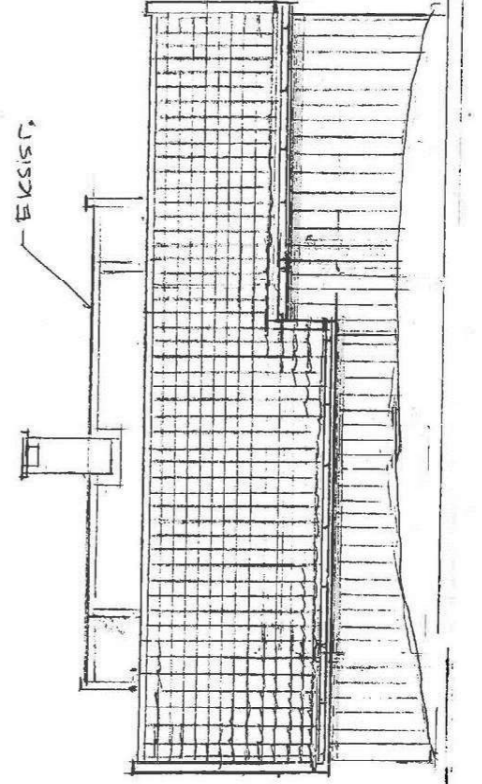


REV. 28.06.11

OPPDAG	FAM HANDESTAD	OPPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
	STRØMSELVBJESET 42				BJØRN BAREKSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
TEGN	PASADE S.P.	MÅL	1:100	DATO	5/12-14
				SKIS	B.B.
					ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
					TEL 91307964 E-mail post@tyholmen.no

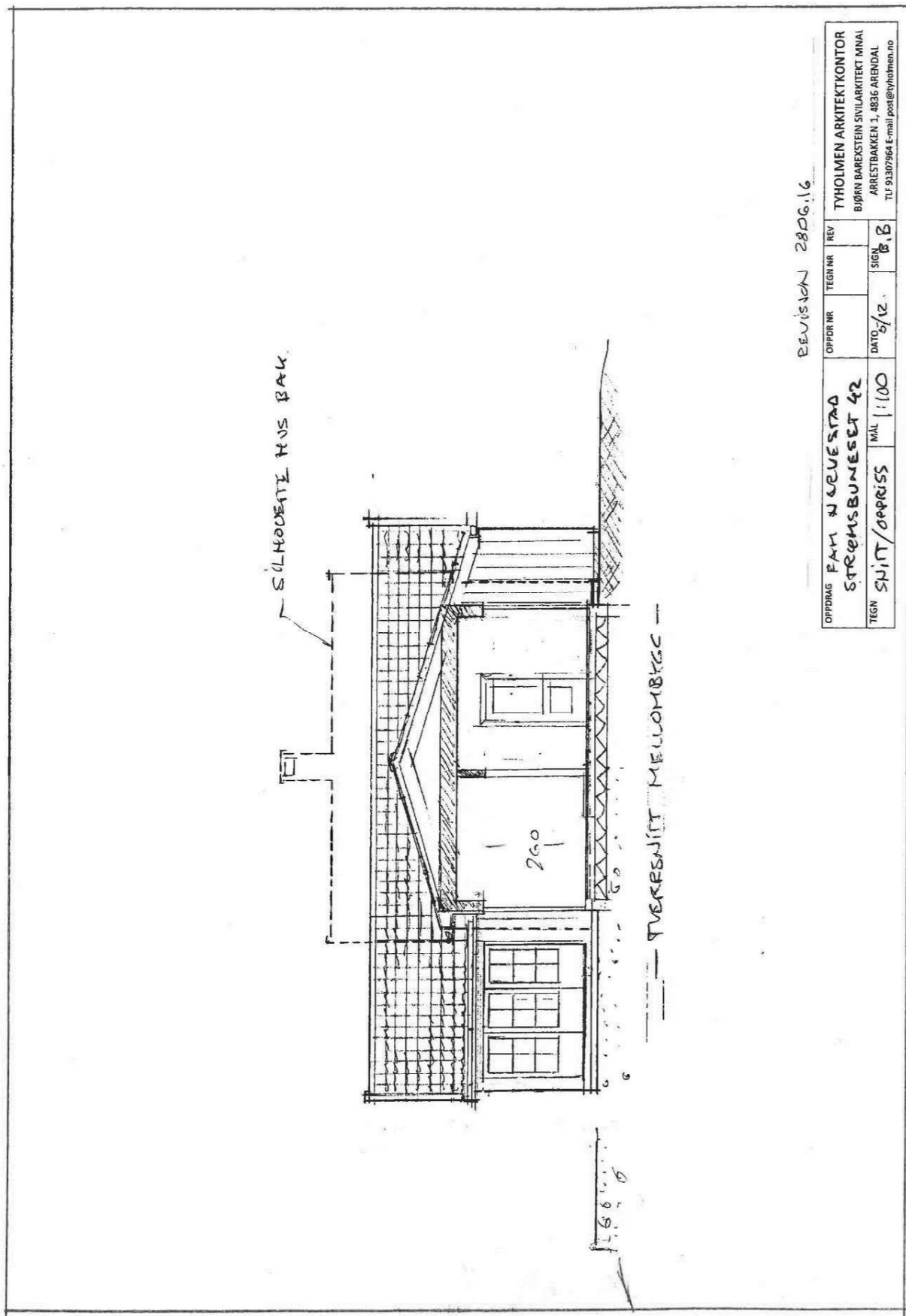


OPDRAG	FAM HARVESTAD	OPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	STRØMSBUNNESET	DATE	SIGN	R.B
	MÅL 1:100			
TYHOLMEN ARKITEKONTOR BJØRN BARESTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no				



REV. 28.06.16

OPDRAG	FAM HARVESTAD	OPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	STRØMSBUNNESET 42	DATE	SIGN	R.B
	MÅL 1:100			
TYHOLMEN ARKITEKONTOR BJØRN BARESTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no				



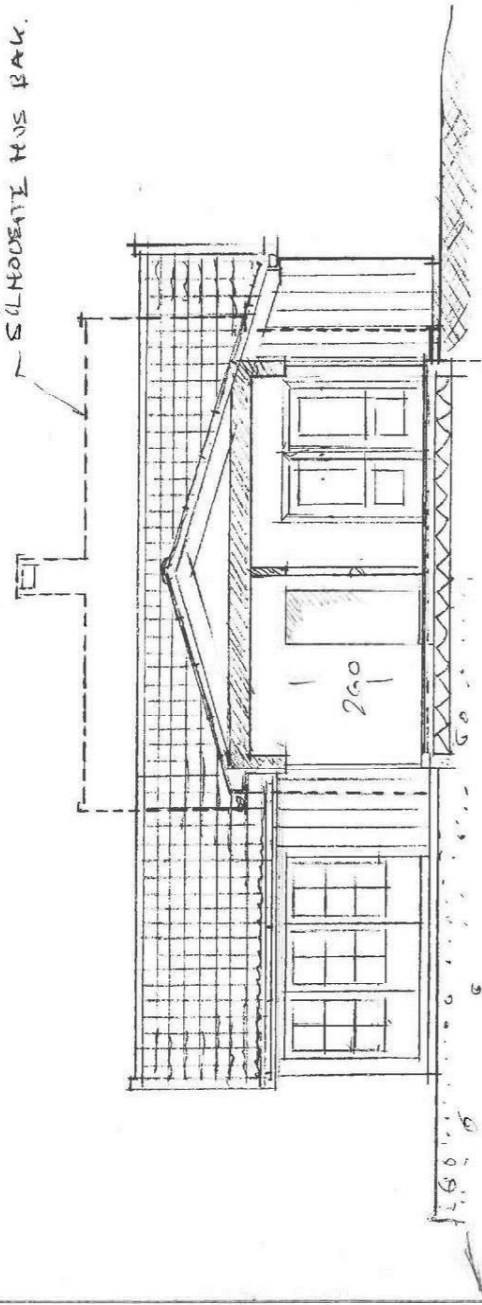
REVISJON 28.06.16

OPDRAG	FAM NAVESTRAD	OPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
TEGN	STREMSBUNESSET 42	DATE	5/12	SIGN	BJORN BARESTEIN SVILARKITEKT MNAL
	SNIT/OPPRISS	MAL	1:100	R.B	ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
					TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no



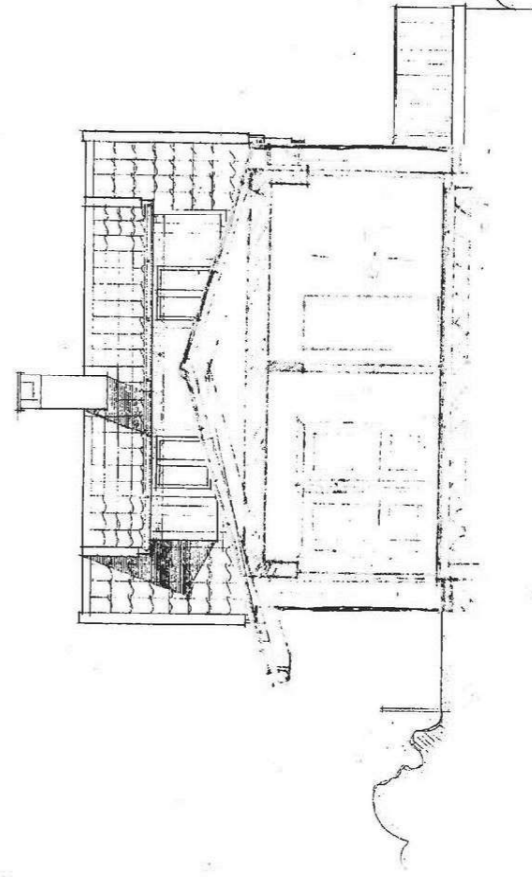
OPDRAG	FAM NAVESTRAD	OPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
TEGN	STREMSBUNESSET 42	DATE	29/6-16	SIGN	BJORN BARESTEIN SVILARKITEKT MNAL
	PASADE S.P.	MAL	1:100	R.B	ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
					TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no

SILHODETE HOS BAK.



— TVERRSNITT MELLOMBEGG —

OPDRAG	FAM N GVEVESTAD	OPDR NR	TEGN NR	REV	
TEGN	STRØMSBUNESSET 42	OPDR NR	TEGN NR	REV	
	SNITT/OPRISS	MAA	1:100		
		DATA	5/12	SIGN	B.B
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BIØRN BARESTEIN SIVILARKITEKT MNA ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL Tlf 9327964 E: mail post@tyholmen.no					



OPDRAG	STRØMSBUNESSET 42, ARENDAL	OPDR NR	TEGN NR	REV	
TEGN	SNITT/OPRISS	OPDR NR	TEGN NR	REV	
		DATA	11.12.13	SIGN	
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BIØRN BARESTEIN SIVILARKITEKT MNA ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL Tlf 9327964 E: mail post@tyholmen.no					

NYTT MELLOMBEGG

M. 1:100

29.06.16



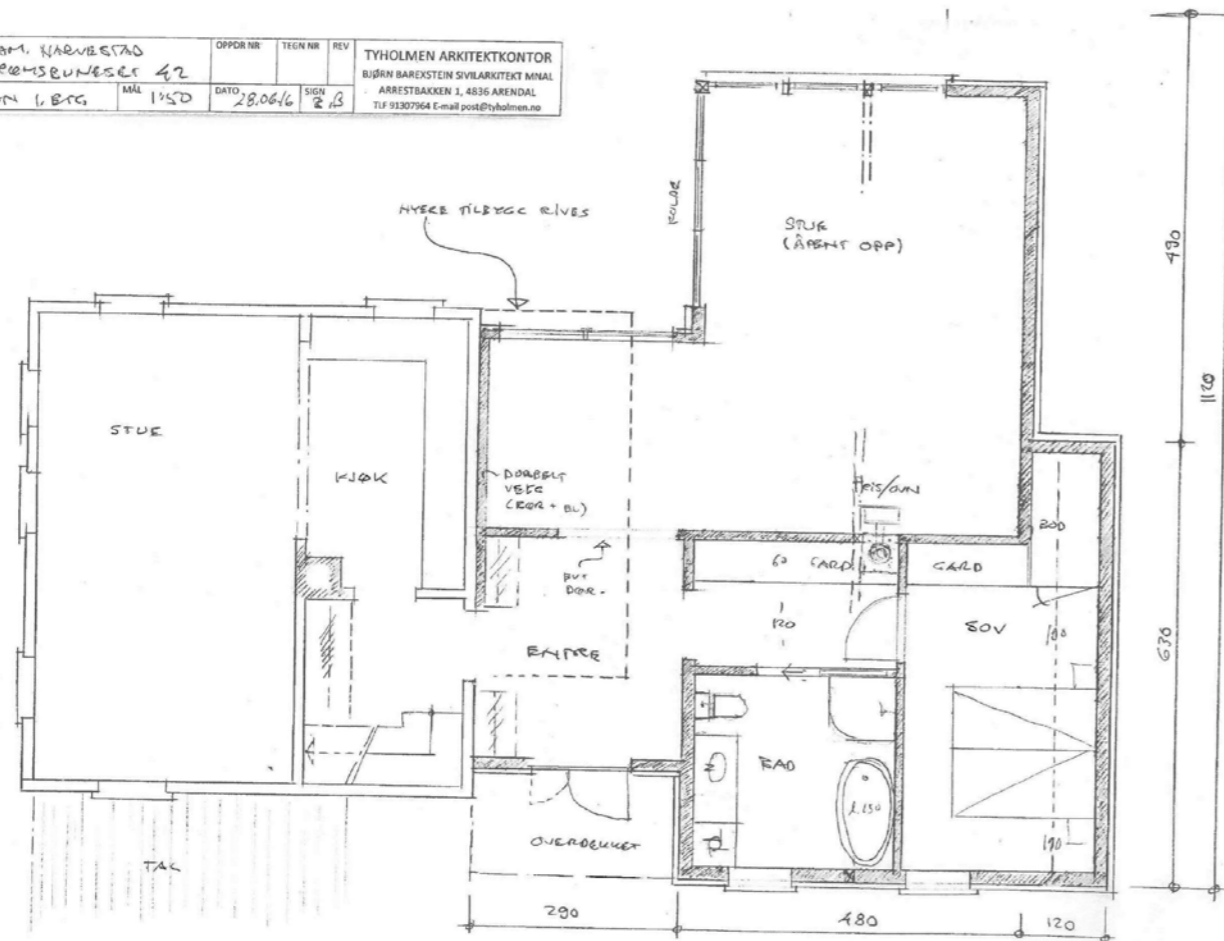
ARENDALE KOMMUNE

Byggesak

POLLEN BYGG & EIENDOM Niels Rasmus Kaastrup
Nielsen
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Dato: 16.07.2019
Vår ref: 16/30165-27
Deres ref:
Saksbeh.: Sebastian Hamre

OPDRAG	Fam. NARVESTAD	OPDR. NR.	TEGN. NR.	REV.	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR	
TEGN	PLAN 1. ETG	MAÅL	1:50	28.06/16	2 AS	BJØRN BAREKSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
						ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
						Tlf 9307964 E-mail post@tyholmen.no



Ferdigattest

Tiltakssted: Strømsbuneset 42

Gnr/Bnr: 502/115

Tiltakshaver: Arne Erik Narvestad, Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL
Hege Narvestad, Strømsbuneset 42, 4839 ARENDAL

Søker: POLLEN BYGG & EIENDOM Niels Rasmus Kaastrup Nielsen, Arrestbakken 1, 4836 ARENDAL

Tiltakstype/-art: Oppføring av tilbygg/overdekning

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 432,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 05.07.2019 og omhandler ferdigstillingen av tilbygg ved Strømsbuneset 42. Tiltaket er godkjent i rammetillatelse av 19.01.2017 med mindre endringer godkjent 07.03.2019. Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet.

Vurdering:

Kommunen har ingenting å bemerke til søknaden.

For Arendal kommune

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Sebastian Hamre
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Arne Erik Narvestad
Hege Narvestad

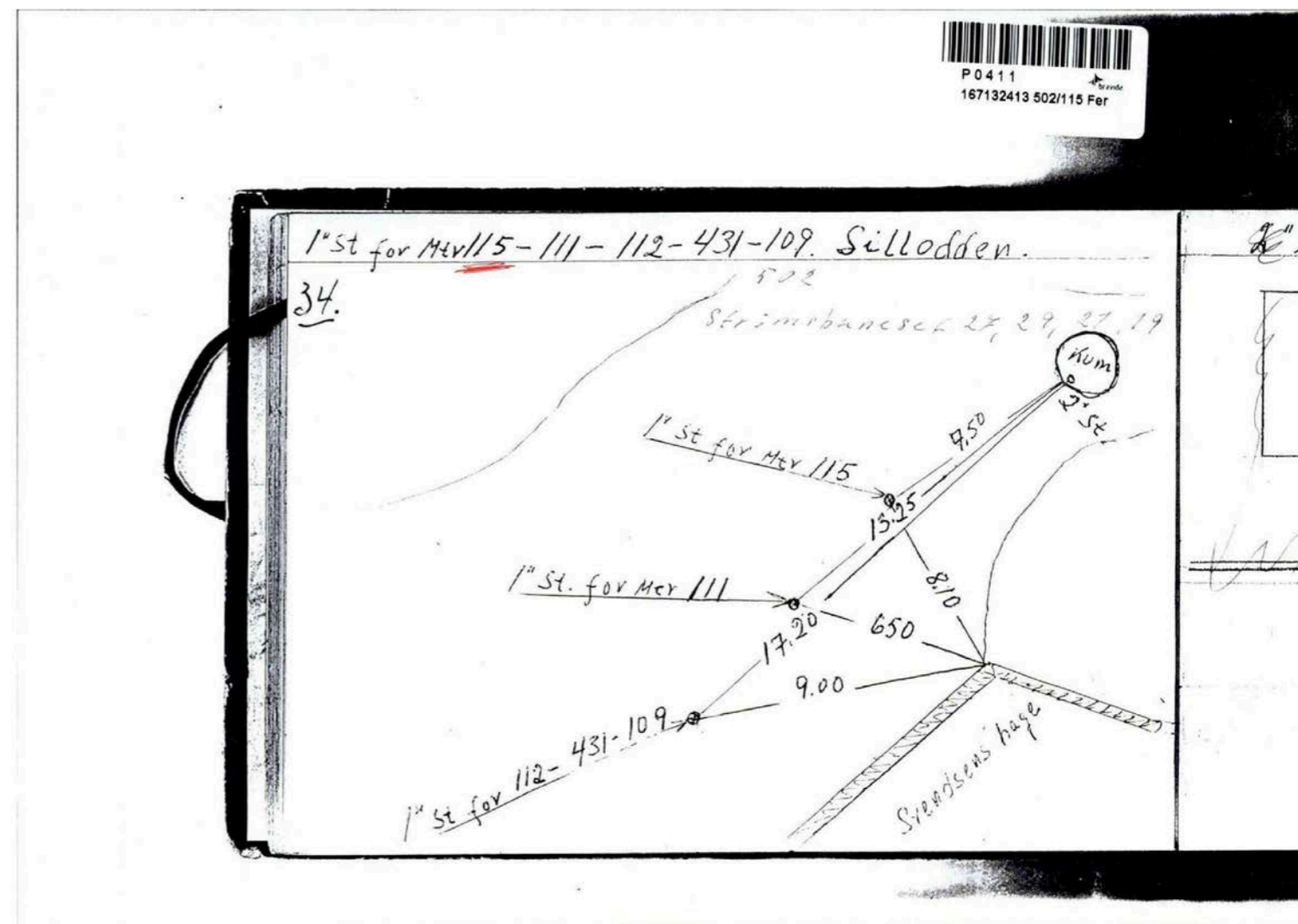
Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

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



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	ARENDAL RØR Kjetil Narvestad	Orgnr:	985449961
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	01.03.2015		
Målerstand ved installasjon:	0		
Plassering:	kjeller		
Tekst / kommentar:	huset er under renovering.		



Dagbok nr. 410 19 4
Nedens Sørenskrivarebude

Erklæring.

Undertegnede eier av mtr.nr. 115 *Johansen*
samtykker herved i at kommunen legger en somervannledning fram
til Sildodden over min eiendom.

Dette samtykke gjelder også adgang til tilkobling av
stikkledninger som måtte bli tillatt av vannverket, samt til
nødvendig tilsyn og vedlikehold av ledningen.

Arendal, den 21. juli 1941.

Herman Johansen.

289/16

Ref. nr.: 704806



Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstillfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602137655
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 940493021
Navn ARENDAL KOMMUNE
Adresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 200962
Navn HERLOFSON KAREN
Bruksenhet Adresse VESTERVEIEN 33, 4836 ARENDAL

Avgivereendom(mer)	
Knr	Gnr
0906	502
	62
	-32.1

Mottakereendom(mer)	
Knr	Gnr
0906	502
	115

Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Bruksenhet	Adresse	Andel
-32.1	Hjemmelshaver	HERLOFSON KAREN		VESTERVEIEN 33, 4836 ARENDAL	1 / 1

32.0	Hjemmelshaver	NARVESTAD HEGE		STRØMSBUNESET 42, 4839 ARENDAL	1 / 2
	Hjemmelshaver	NARVESTAD ARNE ERIK		STRØMSBUNESET 42, 4839 ARENDAL	1 / 2

Er arealet som overføres bebygd

Nei
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 198343 Tinglyst: 06.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

Ref nr: 704806

1. Matrikkelenheten

Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr. 906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 502	Bnr. 62
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr. 906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 502	Bnr. 115

Oppgi arealet/volumets størrelse i m²/m³
ca 20m² 32 m²

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? Ja Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: Størrelse ideell andel:

Beskaffenhetsnummer:
 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:
 B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig:
 FB Frittliggende bolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet
(kr 400,- pr m² etter oppmåling) 12.800,-

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 12.800,-

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?
 Ja Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato Sted
Arendal

Fødselsnr./org.nr. Grunneiers underskrift Gjentas med blokkbokstaver
200962 [redacted] *Ann Kristin Holst-Larsen* KAREN HERLOFSEN

Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med blokkbokstaver
Ann Kristin Holst-Larsen ANNEKRISTIN HOLST-LARSEN

Adresse
SONGEBÅKEN 8E, 4842 ARENDAL

2. vitneunderskrift Gjentas med blokkbokstaver
Leif Holst-Larsen LEIF HOLST-LARSEN

Adresse
SONGEBÅKEN 8E 4842 ARENDAL

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato Mottakende grunneiers underskrift Gjentas med blokkbokstaver
14/2-17 *Arne Erik Narvestad* ARNE ERIK NARVESTAD
19/2-17 *Hege Narvestad* HEGE NARVESTAD



FORLIK

Hege og Arne Narvestad som eiere av Strømsbuneset 42, Gnr 502/115/ 808 i Arendal, Karen Herlofson som eier av Vesterveien 33 gnr 502/62 i Arendal og Laila Irene Nilsen, eier av Strømsbuneset 44, 4839 Arendal gnr 502/120 i Arendal har inngått følgende forliksavtale:

1. Tvisten mellom partene løses slik som foreslått i mail av 2.4.2016 fra arkitekten Barexstein, jfr. vedlagte mail.
2. Narvestad bærer alle utgifter ved gjennomføringen av forliket, herunder fjerning og bygging av mur, anlegg av ny vei, tinglysning og grensejustering.
3. Saksøker betaler Nilsens/Herlofsons saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.
4. Narvestad har rett til å frikjøpe rødt areal vist på vedlagte kartutsnitt fra Karen Herlofson for kr 400,- pr kvm.
5. Nilsen har rett til å frikjøpe av Karen Herlofson areal med del gul farge på vedlagte kart.
6. Narvestads eiendom (502/115/808) har veirett – også med rett til bilkjøring – fra sin eiendom over arealet som er nevnt i pkt. 5 langs grensen til gnr. 502/113 frem til offentlig vei. *Veiretten går over 502/62. +)*
7. Narvestads eiendom sørger for brøyting av veitråsen nevnt i pkt.6.
8. Utgifter til vedlikehold av veien i pkt. 6 fordeles etter veilovens system.
9. Sak for Agder lagmannsrett heves som forlik.

* Kun veiretten i pkt. 6 som er tinglyst iht. vedlagt følgebrev. AS



Doknr: 338917 Tinglyst: 18.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arendal den 4.april 2016

Hege og Arne Narvestad

Laila Irene Nilsen

Karen Herlofson

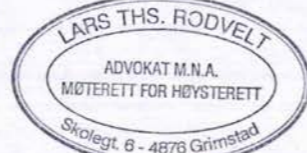
Hege Narvestad
(Fnr. 040254-
Arne Narvestad
(Fnr. 100753-
[redacted])

Laila Irene
Nilsen

Karen Herlofson
(Fnr. 200962-
[redacted])

*) Påført av advokaten som anmeldning fra Statens Kartverk.

Rett kopi bekreftes



Nabolagsprofil

Strømsbuneset 42 - Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ormetjenn	7 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km	
Arendal stasjon	7 min	🚆
Linje R50	2.6 km	
Kristiansand Kjevik	53 min	🚆

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	14 min	🚶
144 elever, 9 klasser	1 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	17 min	🚶
185 elever, 15 klasser	1.4 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
544 elever, 31 klasser	1.4 km	
Arendal videregående skole	17 min	🚶
880 elever, 30 klasser	1.4 km	
Arendal vgs - Mølleheia	6 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

- Barnevern og Forebyggende - Arendal... 8 min 🚶
- Elbåtloading - Plug Arendal Gjestehavn 18 min 🚶

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



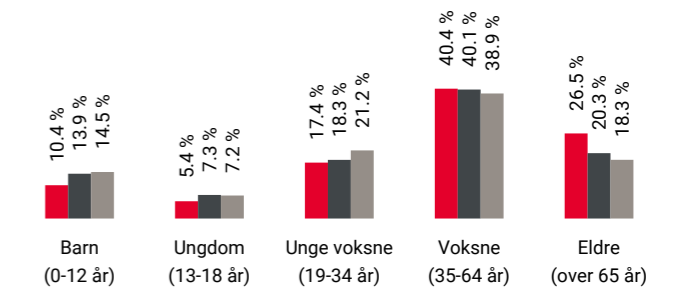
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

📐 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



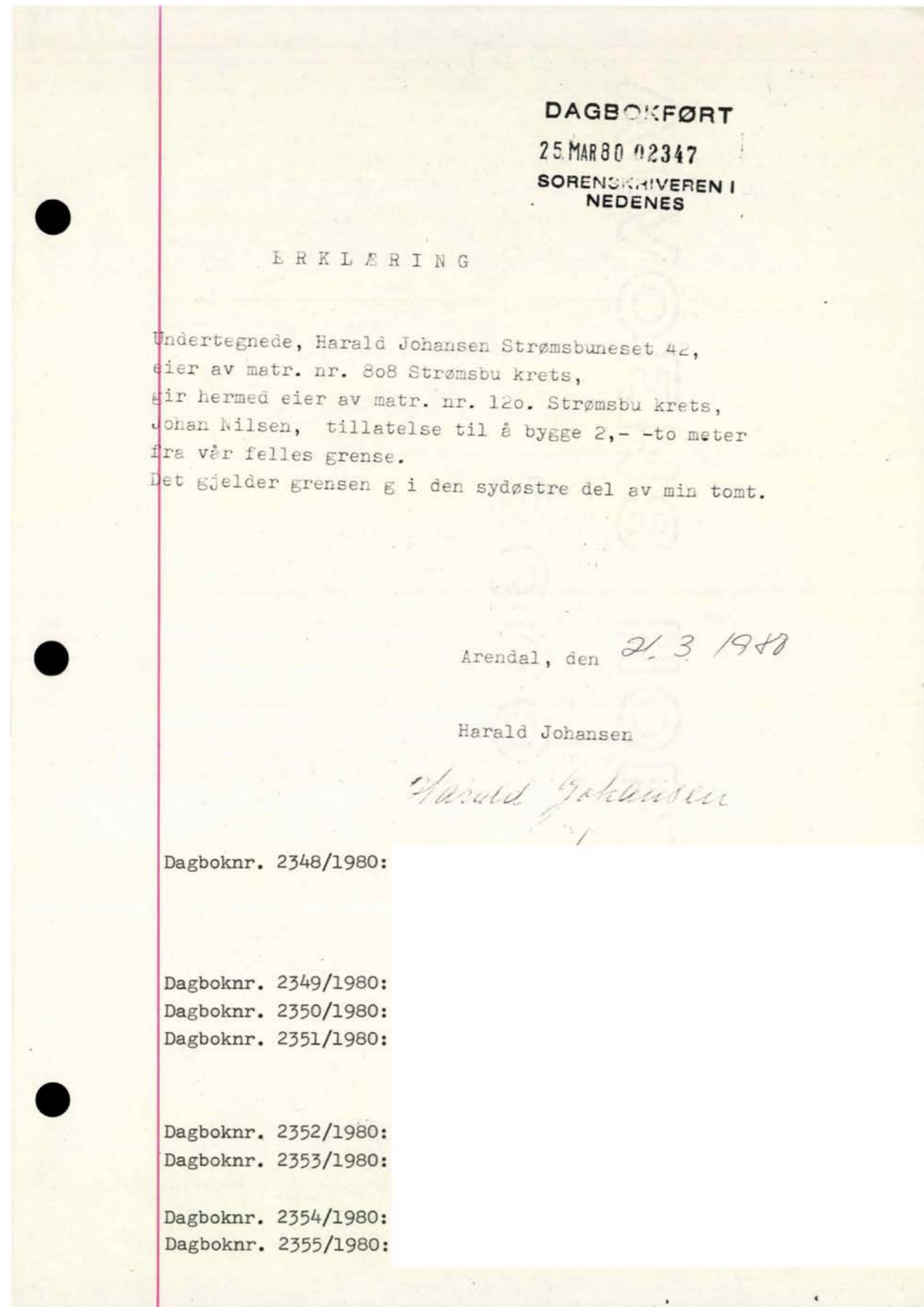
Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	13 min	🚶
50 barn	1.1 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
71 barn	1.1 km	
Strømmen barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
58 barn	1.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Maxis	8 min	🚶
Rema 1000 Maxis	9 min	🚶



Dagboknr. 2348/1980:

Dagboknr. 2349/1980:

Dagboknr. 2350/1980:

Dagboknr. 2351/1980:



Dagboknr. 2352/1980:


Dagboknr. 2353/1980:

Dagboknr. 2354/1980:


Dagboknr. 2355/1980:

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået
Lite støynivå 88/100

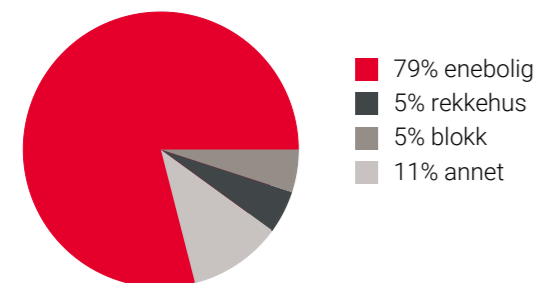
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

-  Ormvika - gymnastikksal 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Skibberheiløkka 13 min 
Ballspill 1 km
-  Medvind Trening 15 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 17 min 

Boligmasse







«Stille og rolig nabolag rett ved bykjernen.»

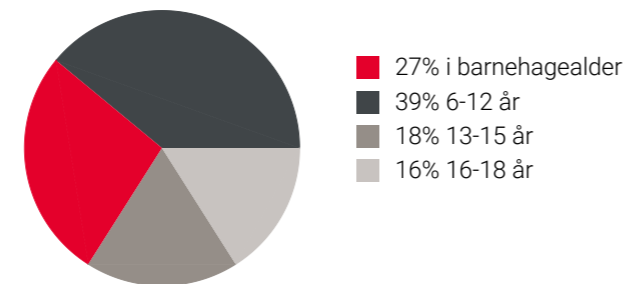
Sitat fra en lokalkjent



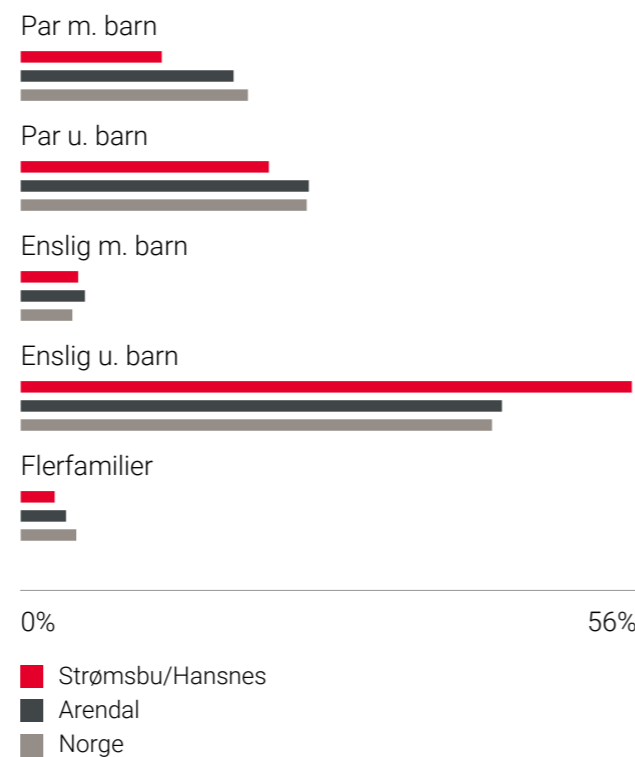
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 8 min 
-  Vitusapotek Maxis 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

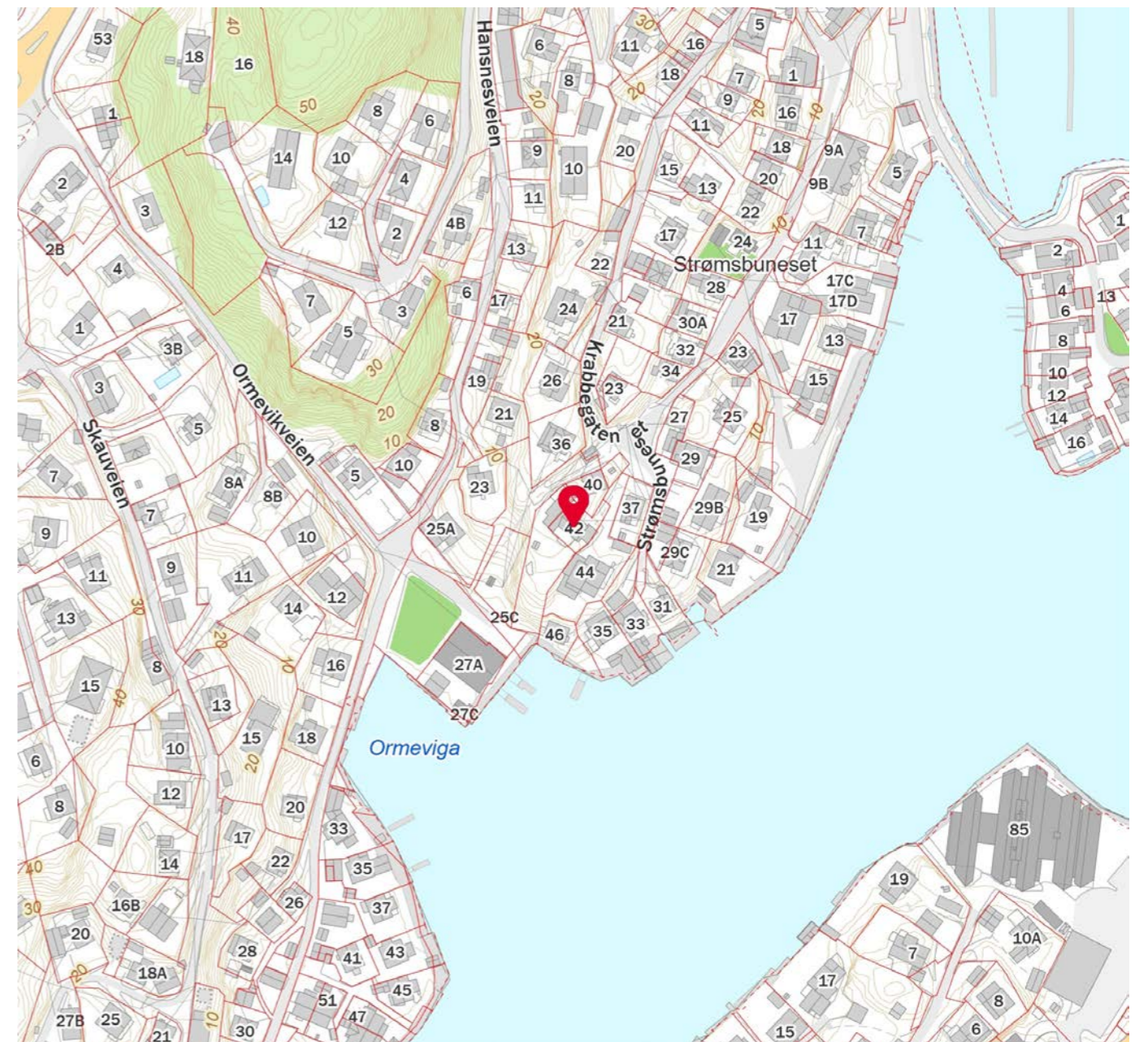
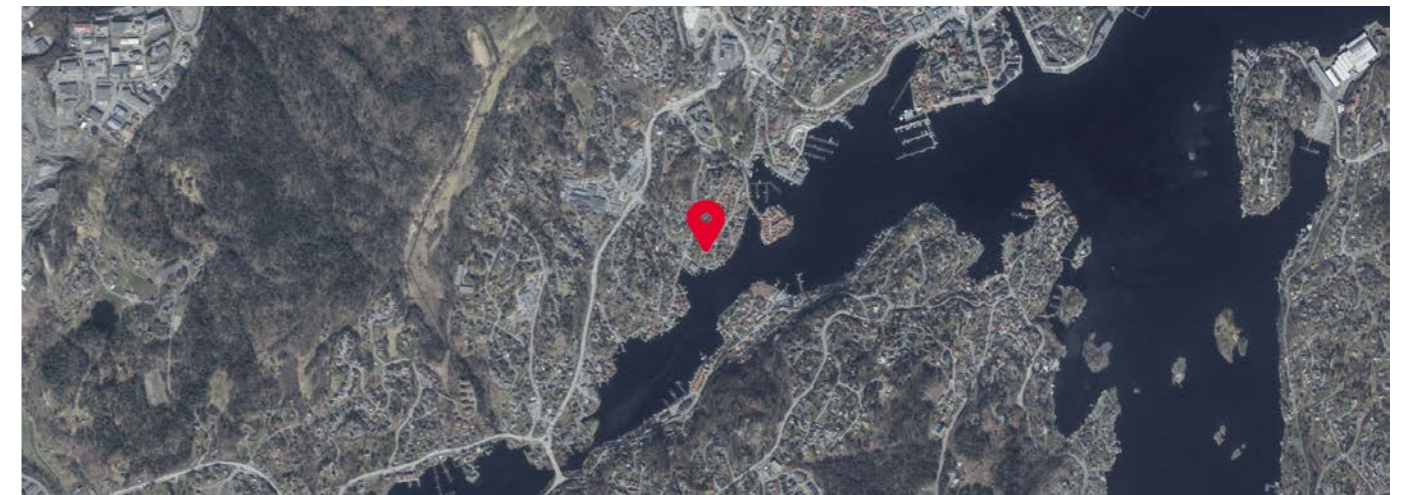


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

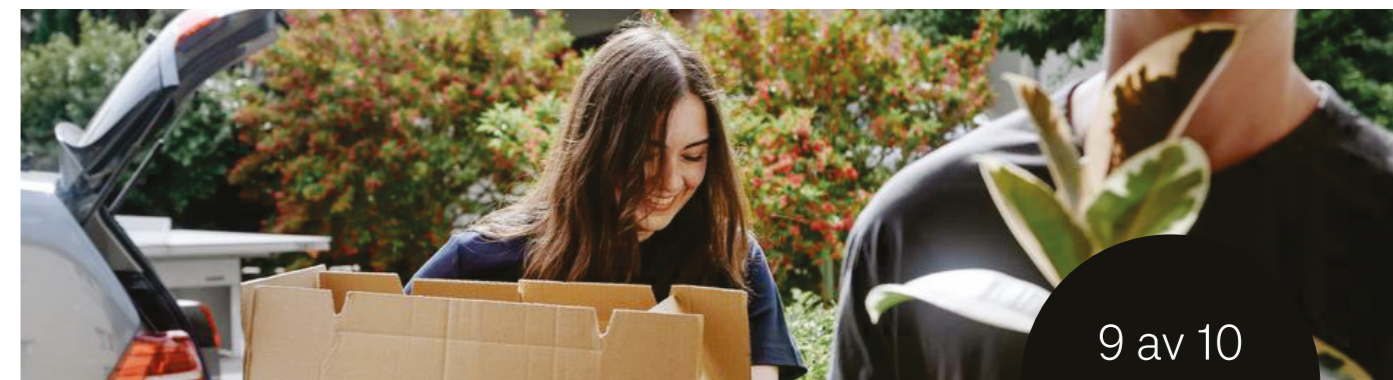
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strømsbuneset 42
4839 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre