

aktiv.







Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 348 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 244,-  
**Selger:** Svein Tønnessen  
Kate Farsund Tønnessen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 52/57.5 kvm  
**Tomtstr.:** 237.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 38, bnr. 209  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1409250183

# Velkommen til Romstølen 10 A!

En lys og hyggelig leilighet med en solrik og barnevennlig beliggenhet. Leiligheten er praktisk og lettstelt med alt på en flate og inneholder entre, bad/wc/vaskerom, åpen løsning stue/kjøkken. Fra stue/kjøkken har man direkte utgang til en stor, lun og skjermet uteplass/terrasse som er inngjerdet med port, le-vegg og sandkasse. God plass til parkering samt utvendig bod til lagring.

Myra er et attraktivt og familievennlig område hvor man har både barneskole, barnehage og Sam Eyde videregående skole. Sam Eyde ligger vegg i vegg med Sparebanken Sør Amfi, en flerbrukshall med stor kapasitet. Her er det også kunstgressbaner, sandvolleybaner, tennisbaner, basket, skatepark, turnhall og kunstisbane i tillegg til flotte turområder! Nær Harebakken og Stoa med et bredt utvalg av butikker.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 29  |
| Egenerklæring .....     | 47  |
| Nabolagsprofil .....    | 52  |
| Andre vedlegg .....     | 55  |
| Budskjema .....         | 103 |

# Romstølen 10 A

## Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5.5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57.5 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 5.5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

## TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m<sup>2</sup> Stor og solrik terrasse med utgang fra stue

## Tomtetype

Festet

## Tomtestørrelse

237.5 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og lettstelt tomt med stor, usjenert og solrik terrasse på hele 67 kvm!

Meget barnevennlig ettersom terrassen er avdelt med gjerde og port samt le-vegg.

Gruslagt gårdstun med god plass til parkering i tillegg til utvendig bod for lagring.

## Årlig festeavgift

Kr 740,-

## Festetid

80 år

## Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 10. år.

Denne ble sist regulert i 2023, og neste regulering er i 2033.

Denne seksjonen betaler 1/3 av årlig festeavgift som er på totalt kr. 2219,-.



**Festekontrakt datert**

01.06.2003.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Myra, nord for Arendal sentrum. Myra er et attraktivt og familievennlig område hvor man har både barneskole, barnehage og Sam Eyde videregående skole. Sam Eyde ligger vegg i vegg med Sparebanken Sør Amfi, en flerbrukshall med stor tilskuerkapasitet. Her er det også kunstgressbaner, sandvolleybaner, tennisbaner, basket, skatepark, turnhall og kunstis bane i tillegg til flotte turområder!

Det er kort vei til kjøpesenter på Harebakken og handelsområde på Stoa, hvor du også finner friområde med badestrand ved Sørsvann. Det er kort vei til Arendal sentrum med alt av fasiliteter, og området ligger også sentralt i forhold til påkjøring til E-18.

**Adkomst**

Se vedlagte kart.

**Bebyggelsen**

Det foreligger ferdigattest for enebolig med hybel/sokkelleilighet datert 14.01.2004.

I 2009 ble det foretatt seksjonering slik at denne leiligheten ble en egen boenhet, seksjonsnummer 2.

I 2025 ble det søkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra bod og klesrom til soverom. Bruksendring er godkjent og ligger som vedlegg til salgsoppgave.

**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Avretting av gulv. Legging av belegg på gulvet og på vegg i dusjen er utført av Malemester Gundersen Veggplater  
er montert med egeninnsats

Arbeid utført av Malermester Gundersen , Stoaveien Arendal

## **Innhold**

1. etasje: Entre, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken med utgang til terrasse.

## **Standard**

En lys og tiltalende leilighet med alt på en flate og stor, solrik og usjenert uteplass. Inneholder: Flislagt entre med varmekabler i gulv, stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til uteplass. Stue/kjøkken har nymalte vegger og tak samt lagt nye gulv de senere år. Kjøkkenet er malt de senere år i grå utførelse og har integrert oppvaskmaskin samt komfyr som medfølger. Ingen øvrige hvitevarer.

Badet er oppusset for 2 år siden og har belegg på gulv samt veggplater, servant i innredning, toalett, dusj på vegg med innfellbare dusjvegger, 2 soverom, også disse oppusset i lyse og delikate farger! Nåværende eiere har også etablert terrasser og uteområde. Det henvises for ytterligere beskrivelse til vedlagte selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS 27.09.25.

Tilstandsrapporten avdekker at følgende punkter har TG2:

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Vindu på vegg vest ende syd, trenger justering på låsmekanismen. Terrassedør nord trenger litt justering.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vindu lar seg ikke lukke fra innsiden.

Noe slitasje på gulv under seng til soverommet.

Årsak: Elde, slitasje.

Konsekvens: Ingen konsekvens, hovedsakelig estetisk.

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

Varmtvannsbereder

VVS bereder å mindre type bokset inne på badet.

Årsak: Alder iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber.

**Parkering**

Parkeringsplasser på egen tomt.

Det er installert fastmontert lader for elbil.

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

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](http://www.nve.no)

**Info 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsgebyrer for 2025 kr. 12 775

Dette inkluderer eiendomsskatt på kr. 2 270

Renovasjon Kr. 4 818,-

### **Formuesverdi primær**

Kr 531 509

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 126 037

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 531 509

Som sekundærbolig: kr 2 126 037

### **Tilbud 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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

Sameiet er seksjonert i 2 boligseksjoner.

Sameiebrøk: 5/16

Det betales ingen fellesutgifter.

Felles forsikring av bygget er kr. 5305,- hvor denne seksjonen betaler 1/3, noe som utgjør kr. 1768,- pr. år.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 38, bruksnummer 209, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/38/209/2:

09.07.2003 - Dokumentnr: 4979 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 378

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:38 Bnr:209 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2003 - Dokumentnr: 4979 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 378

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2009 - Dokumentnr: 469395 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 5/16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1697359 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:38 Bnr:209 Snr:2

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig med hybel/sokkelleilighet som viser leiligheten slik den var når den ble seksjonert til egen seksjon. I etterkant er det søkt og godkjent bruksendring til ekstra soverom der hvor det tidligere var garderobe.

Matrikkelen er derfor bruksendret til del av tomannsbolig.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.01.2004.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

**Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål: Boligbebyggelse

Reguleringsplan: Myra - Bråstad vedtatt 30.11.1982

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

**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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

58 600 (Omkostninger totalt)

69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 359 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 362 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 58 600

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt minimumsprovisjon på Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

### **Ansvarlig megler**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

### **Ansvarlig megler bistås av**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

### **Oppdragstaker**

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

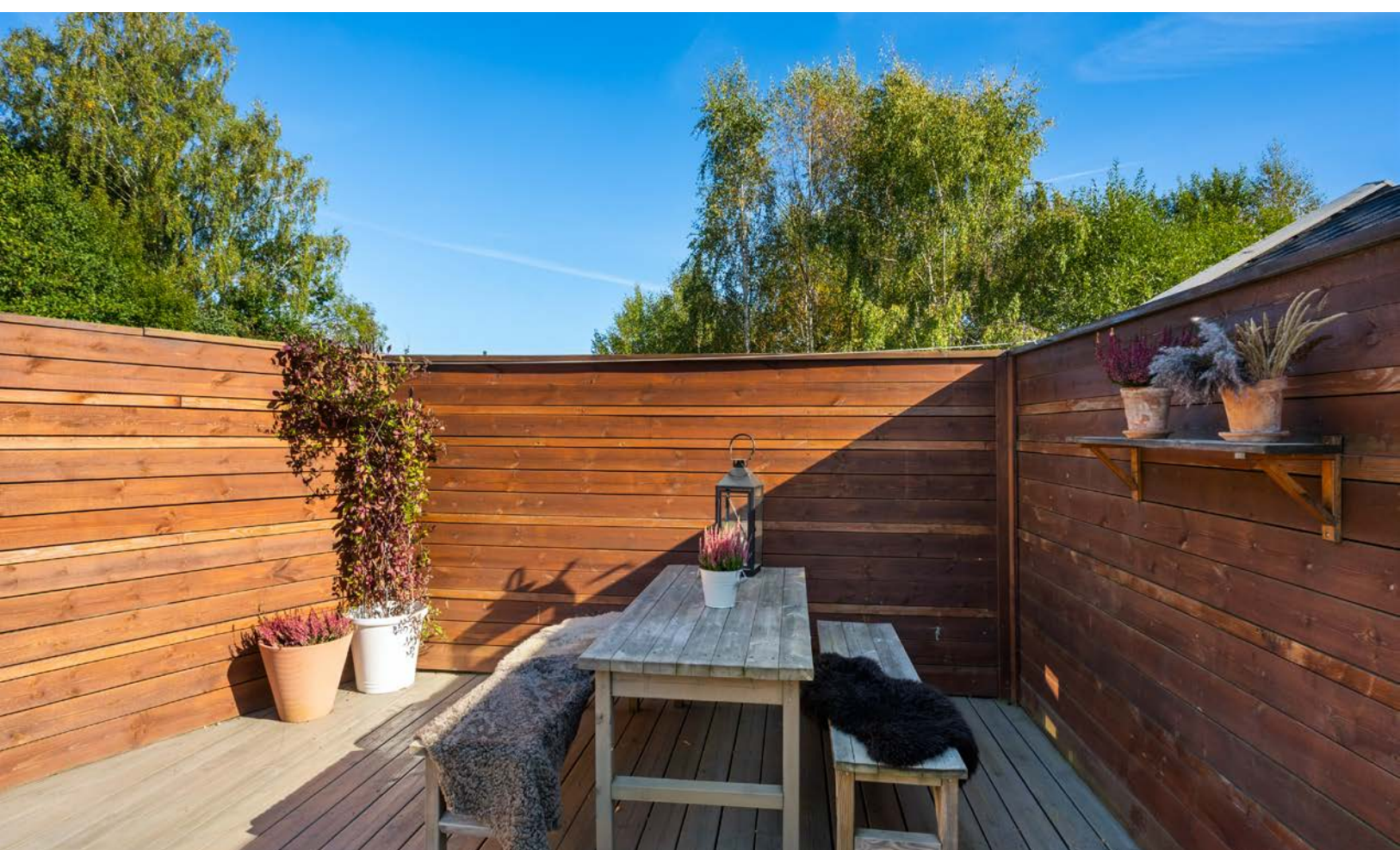
### **Salgsoppgavedato**

16.12.2025



































# 1. Etasje

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr: 38 Bnr: 209 Snr: 2



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 465861

**Opprettet:** 27.09.2025

**Utskrift:** 01.10.2025



### 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 undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (golv, 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 undersøkelser. 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.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk 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
- mangelfull 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 strakstiltak. 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



## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

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.

# NITO

### Godkjenningsmerker / 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.  
 Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
 Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.  
 Takteking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.  
 Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

### Leilighet

**TG 0**  
4 stk

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
24 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

**TG 2**  
4 stk

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Innvendige overflater

### Radon

Radon

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

**TG 3**  
0 stk

## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



**TG IU**  
2 stk

### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet med tilhørende bu beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har bygningen vanlig elde mht. alder. Her er det enkelte vinduer og terrassedør som trenger noe vedlikehold.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje.

Bu er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:**

Svein Tønnessen  
Kate Farsund Tønnessen

**Rekvirert dato:**

19.09.2025

### Besiktigelse

**Til stede:**

Takstingeniør Erik Sørensen  
Svein Tønnessen

**Besiktigelsesdato:**

25.09.2025

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Romstølen 10A, 4848 Arendal

**Kommunnr:** 4203

**Kommune:** Arendal

**Gnr**

38

**Bnr**

209

**Snr**

2

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):**

Svein Tønnessen  
Kate Farsund Tønnessen



## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## 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. | 18.09.2025 |           |

## Tomteopplysninger

### Tomten

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Tomtens areal (m <sup>2</sup> ): | 237,5              |
| Type tomt:                       | Festet             |
| Areal innhentet fra:             | Norges Eiendommer. |

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Byggeår

2003

## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 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.

## Leilighet

### Arealskjema

| Etasje    | BRA-i | TBA |
|-----------|-------|-----|
| 1. etasje | 52    | 67  |
| Sum BRA:  |       | 52  |

### Romfordeling

| Etasje    | Romtype                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje | <b>BRA-i:</b> Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.<br><b>TBA:</b> Terrasse. |

## Bu

### Arealskjema

| Etasje    | BRA-e | TBA |
|-----------|-------|-----|
| 1. etasje | 5,5   | 2   |
| Sum BRA:  |       | 5,5 |

### Romfordeling

| Etasje    | Romtype                                        |
|-----------|------------------------------------------------|
| 1. etasje | <b>BRA-e:</b> Bodrom.<br><b>TBA:</b> Terrasse. |

## Kommentar til arealopplysninger

Leilighet:  
Bruksareal = 52m<sup>2</sup>.  
P- rom = 52m<sup>2</sup>.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selv boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

#### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

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

TG 1

##### Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning er i impregnert virke. Kledning på vegg nord trenger nå et strøk beis/maling.



## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Vindu på vegg vest ende syd, trenger justering på låsmekanismen. Terrassedør nord trenger litt justering.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vindu lar seg ikke lukke fra innsiden.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side nord.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen pga. leilighet i etasjen over.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 27.09.2025  
Utskrift: 01.10.2025

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



### 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. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

### Bad

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Renovert i 2022.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant ved dør og 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)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

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, klosett, dusjhjørne 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 bort valgt pga. rommet ble renovert i 2022.

## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 27.09.2025  
Utskrift: 01.10.2025

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



### Innvendige overflater

#### Vurdering / Avvik

**TG 2**

Noe slitasje på gulv under seng til soverommet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Elde, slitasje.

Konsekvens:  
Ingen konsekvens, hovedsakelig estetisk.

### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

**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. Litt fuktsvelling i benkeplate ved blandebatter. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.



## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende radonduk.

Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

## 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.

## Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

### Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

### Vurdering / Avvik

#### Fellesareal:

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer. For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vannrør (stoppekran)**

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

**TG 1****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

**TG 2****Varmtvannsbereder**

VVS bereder å mindre type bokset inne på badet.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak: Alder iht. NS-3600.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

**TG 1****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av vinduer.

**TG 1****Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe i fra 2022.

**Frittstående byggverk Bu**

NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik****Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår ca. 2015-2017.

Grunnmur:

Mur er i fundamenter i Leca. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok. Noe rust på spiker som bør behandles.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, enkelte tunger bør etterlimes. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse og har vanlig elde.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg syd ende øst.  
Hovedsikring 32 ampere, 9 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?                                                                                                                                                     | 2003     |                                 |
| 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)?                                                                                                                      |          | EL. billader.                   |
| 5  | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?                                                                                           | Nei 2022 | Dokumentasjon fremlagt.         |
| 6  | Forekommer det ofte at sikringene løses ut?                                                                                                                                                                                        | Nei      |                                 |
| 7  | Har det vært brann, branntillop 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      | VVS bereder er med stikkontakt. |
| 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  |           |



## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 27.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                           | Svar | Kommentar                                         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|
| 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. | Nei  | 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.

### Bilder



Sikringsskap.

## Romstølen 10A

4848 Arendal

Gnr.: 38 Bnr.: 209 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 27.09.2025  
Utskrift: 01.10.2025

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



### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

##### Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                            | Svar | Kommentar |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 1  | Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?                                                    | Ja   |           |
| 2  | Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?                                                            | Ja   |           |
| 3  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?                          |      |           |
| 4  | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. |      |           |
| 5  | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.                   |      |           |

##### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                       | Svar | Kommentar |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 6  | Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?                                                                                                              |      |           |
| 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. | Ja   |           |
| 8  | Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?                                                                                                          | Nei  |           |

## Signatur

### Signatur

Rykene - 01.10.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |                 |
| Aktiv EM Arendal                                                                                               |                 |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |                 |
| 1409250183                                                                                                     |                 |
| Selger 1 navn                                                                                                  | Selger 2 navn   |
| Kate Farsund Tønnessen                                                                                         | Svein Tønnessen |
| Gateadresse                                                                                                    |                 |
| Romstølen 10A                                                                                                  |                 |
| Poststed                                                                                                       | Postnr          |
| ARENDAL                                                                                                        | 4848            |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                 |
| Avdødes navn                                                                                                   |                 |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                 |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                 |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                 |
| År                                                                                                             | 2013            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                 |
| Antall år                                                                                                      | 12              |
| Antall måneder                                                                                                 | 0               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                 |
| Forsikringsselskap                                                                                             |                 |
| Polise/avtalnr.                                                                                                |                 |

Document reference: 1409250183

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                                                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                               |
| Beskrivelse      | Avretting av gulv. Legging av belegg på gulvet og på vegg i dusjen er utført av Malermester Gundersen Veggplater er montert med egeninnsats |
| Arbeid utført av | Malermester Gundersen , Stoaveien Arendal                                                                                                   |

Filer

[Faktura m giro\\_5260\\_Malermester Gundersen AS.PDF](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Gamle fliser fjernet, gammel membran fjernet. Lagt avrettingsmasse med korrekt fall. Nytt belegg lagt og sveiset

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                   |
| Beskrivelse      | Strøm og elbil lader til utvendig bu |
| Arbeid utført av | His Elektro.                         |

Filer

[Samsvarserklæring Romstølen 10A Fra His Elektro 25 01 2022.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Kontroll utført av AE Nett. Rettet og godkjent av His Elektro

Document reference: 1409250183

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dedikert lader på 16 A sikring

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn ødr mot utvendig platting, Bygd platting

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod/ Garderobe tatt i bruk som soverom. Søknadsprosess mot Arendal Kommune for godkjenning

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250183



| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kate Farsund Tønnessen | 96ff1dd315fd750573c3a4<br>8b8611e282a6c6af3e | 18.09.2025<br>16:44:03 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Svein Tønnessen | 08cc980a1b3fae989c528<br>2807a41216462853119 | 18.09.2025<br>16:41:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1409250183

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Romstølen 10A - Nabolaget Myra - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Arendal idrettspark<br>Linje 105, 110, 175 | 5 min<br>0.4 km |
| Stoa stasjon<br>Linje R50                  | 7 min<br>3 km   |
| Kristiansand Kjevik                        | 49 min          |

## Skoler

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Myra skole (1-7 kl.)<br>227 elever, 14 klasser    | 13 min<br>0.9 km |
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>544 elever, 31 klasser | 10 min<br>4.6 km |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever        | 8 min<br>0.7 km  |
| Arendal vgs - Mølleheia                           | 11 min           |

## Ladepunkt for el-bil

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Sør Amfi - Arendal kommune | 8 min |
|----------------------------|-------|

«Flott natur, sentralt men stille.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

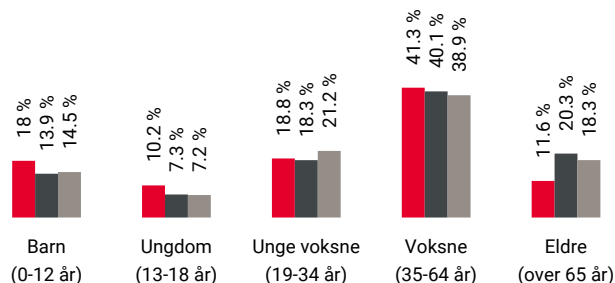
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Myra    | 1 341     | 560           |
| Arendal | 39 170    | 19 324        |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Espira Myraskogen barnehage (0-5 år)<br>92 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Bråstad barnehage (1-5 år)<br>38 barn           | 4 min<br>2.5 km |
| Longum naturbarnehage (1-5 år)<br>49 barn       | 9 min<br>4.8 km |

## Dagligvare

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Bunnpris Myra<br>Søndagsåpent | 8 min<br>0.7 km  |
| Meny Harebakken<br>PostNord   | 24 min<br>1.7 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



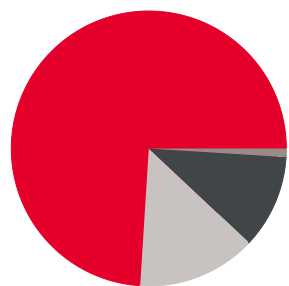
### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

|   |                                             |        |   |
|---|---------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Arendal idrettspark                         | 7 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 0.6 km |   |
| ⚽ | Sør Amfi                                    | 8 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, volleyball                  | 0.7 km |   |
| 🚴 | Family Sports Club Arendal                  | 6 min  | 🚗 |
| 🚴 | Friskis & Sveltis Arendal                   | 7 min  | 🚗 |

## Boligmasse



74% enebolig  
11% rekkehus  
1% blokk  
14% annet

«Mange trivelige folk i nabolaget.  
Mange barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



ALTI Harebakken

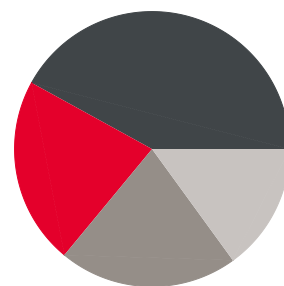
23 min 🚶



Boots apotek Harebakken

23 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder  
42% 6-12 år  
21% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

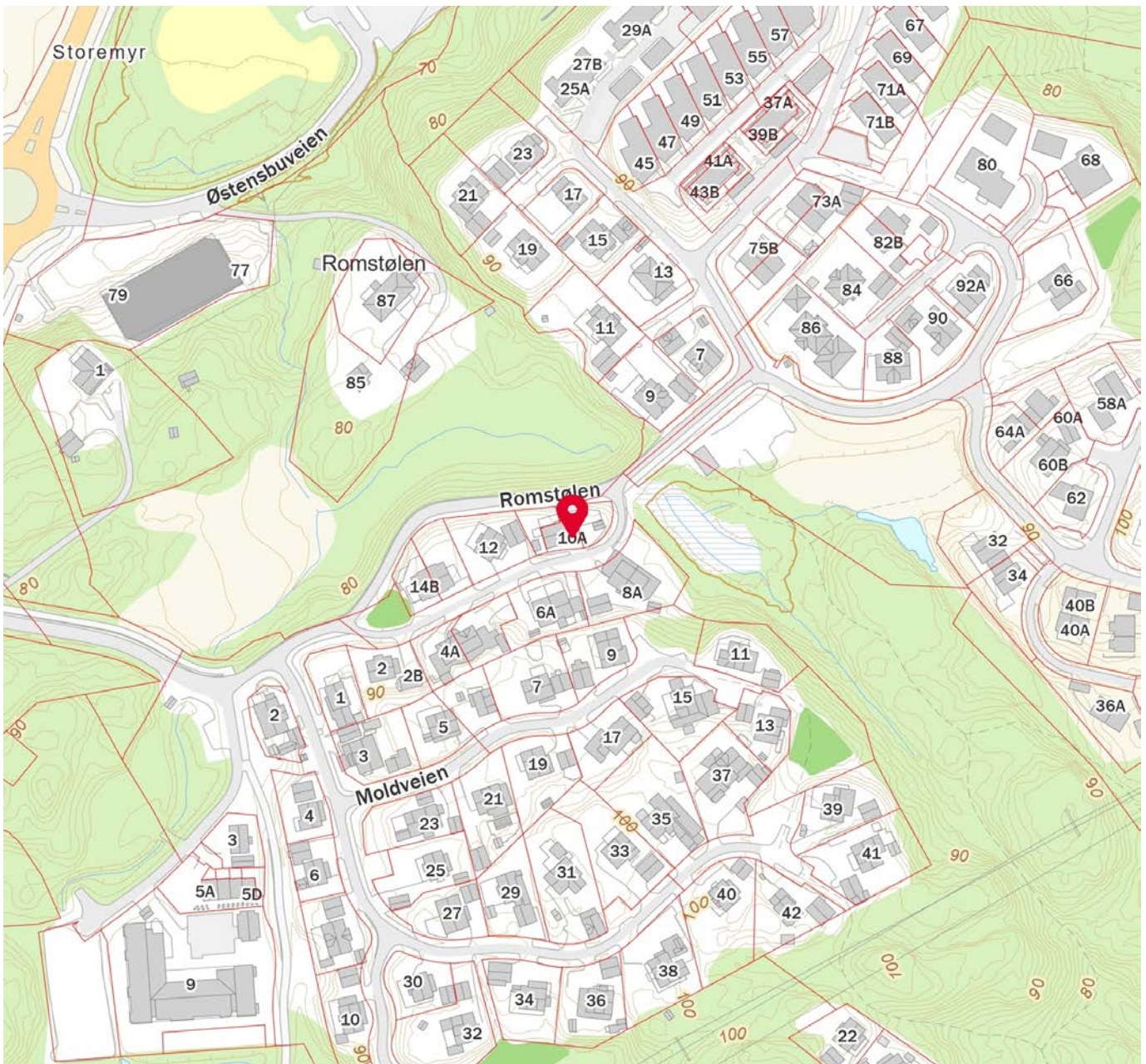
44%

Myra  
Arendal  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |









# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4203                        | <b>Gårdsnr.</b> | 38 | <b>Bruksnr.</b> | 209 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Romstølen 10A, 4848 ARENDAL |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 4 817,84 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>4 817,84 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Mva | Grunnlag  | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        |
|---------------------------------|-----|-----------|------------|-------|------------|--------------------|
| Standard Abonnement (fast del)  | 25% | 1 stk     | 1445.58    | 1/1   | 0 %        | 1 445,58 kr        |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 25% | 140 liter | 24.09      | 1/1   | 0 %        | 3 372,25 kr        |
|                                 |     |           |            |       | <b>Sum</b> | <b>4 817,83 kr</b> |

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTELEVERING 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.



## Arendal kommune Byggesak (S)

Svein Tønnessen

STENKLEVVEIEN 31  
4846 ARENDAL

Vår saksbehandler  
Thomas Flaten Opsahl

Saksnummer  
BYGG-25/01716  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
15.12.2025

### **Tillatelse - Romstølen 10A - 38/209/0/2 - Bruksendring - garderobe til soverom**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 209 / 2 / 0  
Tiltakshaver: Svein Tønnessen

#### **VEDTAK:**

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

#### **Gebyr**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 6 800. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

#### **Tiltaket gjelder**

Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bod og klesrom ønskes endret til soverom.

#### **Tekniske krav**

Tiltakshaver er ansvarlig for at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav, *blant annet* med hensyn til brannsikkerhet og rømning, romhøyde, konstruksjonssikkerhet/bæring, ventilasjon og isolasjon.

Om boligen er oppført før 2011 gjelder forenklede tekniske krav: [Bruksendring i eldre boliger - Direktoratet for byggkvalitet](#)

### **Kommunens vurdering** **Nabovarsling**

---

**Kontaktinformasjon:** [www.arendal.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Det er tale om rent innvendige endringer som ikke berører nabointeresser. Kommunen krever derfor ikke nabovarsling.

### **Arealplanstatus og juridisk grunnlag**

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål med hensynssone H290\_12 (støy). Den er videre omfattet av flatereguleringsplan for «Gåsåsen», vedtatt 21.02.1983. I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til boligformål og ligger i delområde H. Tiltaket kommer ikke i strid med noen bestemmelser i reguleringsplanen.

### **Høyde og plassering**

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd skal kommunen godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Det følger av annet ledd at avstand til nabogrense skal være minst 4 meter.

Boligen er allerede oppført, og boligens plassering i nabogrensen anses derfor godkjent. Etter kommunens oppfatning er det da ikke i strid med avstandskravet i § 29-4 at loftsetasjen også bruksendres til hoveddel. Typiske nabointeresser – støy, innsyn m.m. – vil ikke bli berørt på annen måte enn det som allerede er avklart ved godkjenningen av boligen.

### **Behandlingstid**

Det er foreløpig ukjent hvorfor du ikke har hørt noe fra tidligere saksbehandler, men vi vil uansett beklage at du ikke har fått noen form for tilbakemelding tidligere.

Med hilsen  
ARENDAL KOMMUNE

Thomas Flaten Opsahl  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Informasjon om klageadgang**

#### **Hvem kan du klage til?**

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

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

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

#### **Innholdet i klagen**

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

#### **Utsatt iverksetting av vedtak**

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I



din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

**Kostnader ved klagesaken**

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

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

**Klage til Sivilombudet**

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

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

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

[postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Klagen kan også sendes via klageskjema på: [www.arendal.kommune.no/klage](http://www.arendal.kommune.no/klage)

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

| Utarbeidet Av     |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Firma/Navn:       | Hisøy Elektro AS      |
| Kontaktperson:    | Roald A Sivertsen     |
| Adresse:          | Noroddveien 8         |
| Postnr/Sted:      | 4816 KOLBJØRNSVIK     |
| Telefon:          | 37010730              |
| E-post:           | post@hisoy-elektro.no |
| Organisasjonsnr.: | 871 057 702           |
| Elvirksomhets-ID: |                       |

| Oppdragsgiver (Kunde) |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Firma/Navn:           | Svein Tønnessen          |
| Kontaktperson:        | Svein Tønnessen          |
| Adresse:              | Stenklevveien 31         |
| Postnr/Sted:          | 4846 ARENDAL             |
| Telefon/Mobil:        | 95458877                 |
| E-post:               | svein.tonnessen@oneco.no |
| Kundenummer:          | 17202                    |

| Anleggsadresse |                 |
|----------------|-----------------|
| Anleggssted:   | Svein Tønnessen |
| Adresse:       | Romstølen 10A   |
| Postnr/Sted    | 4848 ARENDAL    |
| Boligmappe nr: |                 |

| Ordreopplysninger |                |                                   |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|
| Ordrenummer:      | Påbegynt dato: | Avsluttet dato / Planlagt ferdig: |
| 17121             | 25.01.2022     | 25.01.2022                        |

| Anleggsbeskrivelse                |                                             |                                             |                                                              |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nyanlegg | <input type="checkbox"/> Utvidelse          | <input checked="" type="checkbox"/> Endring | <input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon |
| Type installasjon:                | Bolighus                                    |                                             |                                                              |
| Utført iht:                       | <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 | Utg:                                        | 2018                                                         |
|                                   | <input type="checkbox"/> Annet              | Beskr:                                      |                                                              |

| Beskrivelse/Kommentar                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Sjekk av el. anlegg i utvendig bod.<br>2. Bytte av defekt stikkontakt på bad.<br>3. Lage nytt tavleskjema.<br>4. Isolasjonstestet hele el. installasjonen. |

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

| Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Navn:                                | Knut Friis-Jacobsen |
| Dato:                                | 25.01.2022          |
| Signatur:                            |                     |



D 0 2 M 8 / 21838400  
38/209

geomatikk



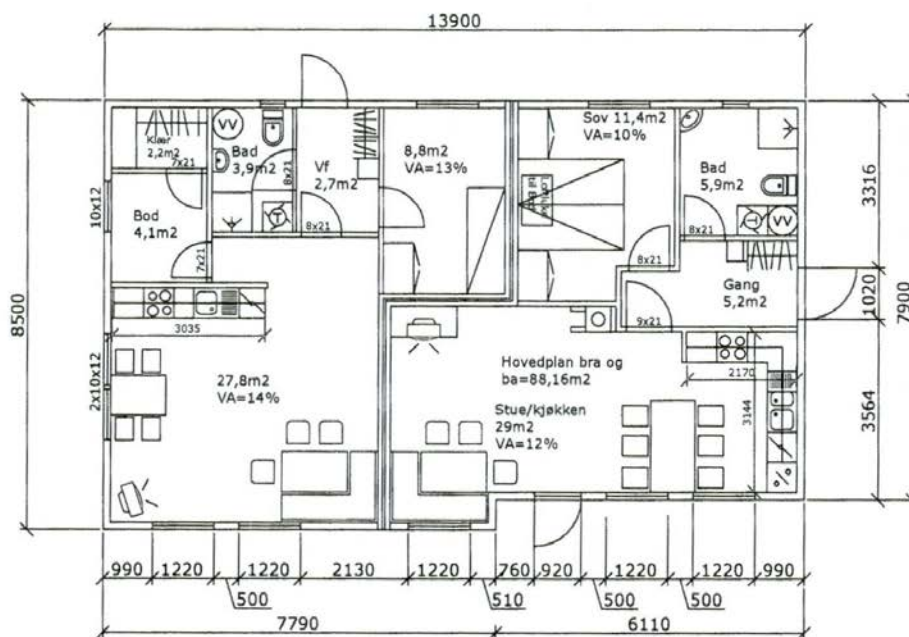
11 JUNI 2003

|                                                                                                                  |       |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|
| Prosjektnavn: Romstølen 5                                                                                        | Mål   | Dato 6.6.03      |
| Tiltakshaver: Arendalshus                                                                                        | 1:100 | Rev.nr A-A       |
| Tegningsdel Snitt/Loft                                                                                           |       | Qst 38 Bar 209   |
| ©Arendalshus<br>TLF:90978226                                                                                     |       | Sign K.K Vedlegg |
| DAK: Kenneth Kristensen: All kopiering og bruk av denne tegning er forbeholdt stien af Arendalshus med forbehold |       |                  |

OK. 9.6.03

1-1

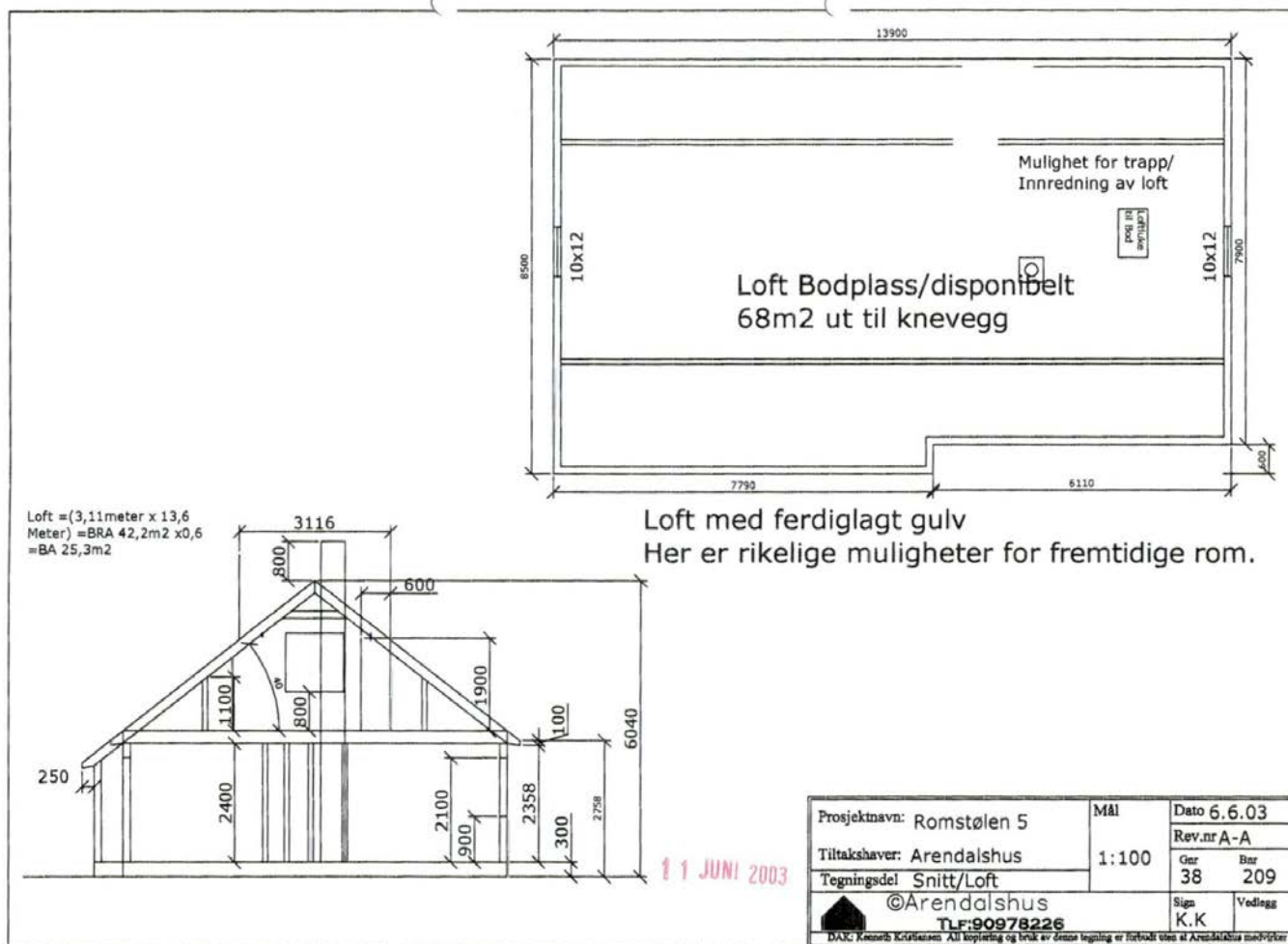




11 JUNI 2003

|                                                                                                        |       |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|
| Prosjektnavn: Romstølen 5                                                                              | Mål   | Dato 6.6.03      |
| Tiltakshaver: Arendalshus                                                                              | 1:100 | Rev.nr A-A       |
| Tegningsdel: Snitt/Loft                                                                                |       | Ans 38 Bar 209   |
| ©Arendalshus<br>Tlf: 90978226                                                                          |       | Sign K.K Vedlegg |
| DAX: Kjøkken Kjøkken: All kjøpning og bruk av denne tegning er forbeholdt til Arendalshus medforbehold |       |                  |

2-7 OK. 9.6.03



OK 9.6.03  
E-3



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 38  
Bruksnummer: 209

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.09.2025 kl. 09:14  
Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: Romstølen 5  
Etableringsdato: 28.04.2003  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Ja

**Arealrapport**

| Tekst                                                                        | Areal    | Kommentar |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 38 / 209 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal  | 566,1 m2 |           |
| Beregna areal for 38 / 209 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal | 157,1 m2 |           |

**Eierforhold**

**Tinglyste eierforhold**

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn                                   | Bruksenhet | Adresse | Andel   |
|-------|--------|----------------|----------------------------------------|------------|---------|---------|
|       |        |                | Matrikkelenhet 4203 - 38 / 209 / 0 / 1 |            |         | 11 / 16 |
|       |        |                | Matrikkelenhet 4203 - 38 / 209 / 0 / 2 |            |         | 5 / 16  |

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6482082 | 484212 |       | 157,1 m2 |           |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning                     | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing        | Endret dato | Matrikkelføring     |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| Forretningstype                | Kommunal saksreferanse  |                  |                   |             | Signatur Dato       |
| Årsak til feilretting          | Nettadresse (URL)       |                  |                   |             |                     |
|                                | Annen referanse         |                  |                   |             |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020              | Tinglyst         |                   | 01.01.2020  | smatmynd 01.01.2020 |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: | 4203 - 38/209     |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209     |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert til: | 4203 - 38/209/0/1 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209/0/1 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert til: | 4203 - 38/209/0/2 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209/0/2 |             |                     |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing        | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|--------------|-------------------------------------|
| Seksjonering                                           | 14.05.2009                                                                                |          |                   |              | 0906mye 04.12.2009                  |
| Seksjonering                                           | 09/4745                                                                                   |          |                   |              |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0906 - 38/209     | -408,9       |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209/0/1 | 171,5        |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209/0/2 | 237,5        |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 0906 - 38/9       | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 0906 - 38/21      | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 0906 - 38/207     | 0            |                                     |
| Grensejustering                                        | 28.04.2003                                                                                |          |                   |              |                                     |
| Grensejustering                                        | P80/88                                                                                    |          |                   |              |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0906 - 38/21      | -21,4        |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209     | 21,4         |                                     |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling                  | 28.04.2003                                                                                |          |                   |              |                                     |
| Kart- og delingsforretning                             | P80/88                                                                                    |          |                   |              |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0906 - 38/9       | -545,2       |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209     | 545,2        |                                     |

| Adresser   |                                    |                          |                               |        |                |                       |             |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|----------------|-----------------------|-------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                       | Atkomspunkt |
| Vegadresse | Romstølen                          | 13468                    | 10A                           |        | Grunnkrets     | 1102 Myra             | Nei         |
|            |                                    |                          |                               |        | Stemmekrets:   | 3 Myra/Bråstad        |             |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32           |        | Kirkesokn:     | 05070101 Trefoldighet |             |
|            |                                    |                          | 6482078                       | 484217 | Postnr.område: | 4848 ARENDAL          |             |
|            |                                    |                          |                               |        | Tettsted:      | 3511 Arendal          |             |
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                       | Atkomspunkt |
| Vegadresse | Romstølen                          | 13468                    | 10B                           |        | Grunnkrets     | 1102 Myra             | Nei         |
|            |                                    |                          |                               |        | Stemmekrets:   | 3 Myra/Bråstad        |             |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32           |        | Kirkesokn:     | 05070101 Trefoldighet |             |

19.09.2025 09:14

Side 3 av 8

6482078 484206 Postnr.område: 4848 ARENDAL  
Tettsted: 3511 Arendal

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                                                  |                        |                                     |                                         |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b> 23 237 423                    | Bebyggd areal: 115     | Ant. boliger: 2                     | <b>Datoer</b>                           |
| <b>Løpenr:</b>                                   | Bruksareal bolig: 150  | Ant. etasjer: 2                     | Rammetillatelse: 10.07.2003             |
| Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: 0    | Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: 10.08.2003     |
| Nord: 6482079 Øst: 484213                        | Bruksareal totalt: 150 |                                     | Tatt i bruk: 23.12.2003                 |
| Bygningsendringskode:                            | Bruttoareal bolig: 0   | Avløp: Nei                          | Midlertidig brukstillatelse: 14.01.2004 |
| Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.       | Bruttoareal annet: 0   |                                     |                                         |
| Næringsgruppe: Bolig                             | Bruttoareal totalt: 0  |                                     |                                         |
| Bygningsstatus: Ferdigattest                     |                        |                                     |                                         |
| Energikilder: Elektrisitet                       |                        |                                     |                                         |
| Biobrensel                                       |                        |                                     |                                         |
| Oppvarming: Elektrisk                            |                        |                                     |                                         |
| Annen oppvarming                                 |                        |                                     |                                         |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H02    | 0                | 45        | 0         | 45         | 0         | 0         | 0          |
| H01    | 2                | 105       | 0         | 105        | 0         | 0         | 0          |

#### Bruksenheter

| Adresse              | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 13468 Romstølen 10 A | H0102             | Bolig           | 45         | 1        | Kjøkken        | 1   | 1  | 38/209/0/2     |
| 13468 Romstølen 10 B | H0101             | Bolig           | 105        | 4        | Kjøkken        | 2   | 2  | 38/209/0/1     |

#### Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn        | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|-------------|------------|---------|
| Tiltakshaver |                  | ARENDALSHUS |            |         |

**Bygningsnr:** 300 807 321  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6482075 Øst: 484203  
 Bygningsendingskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 7 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 7 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

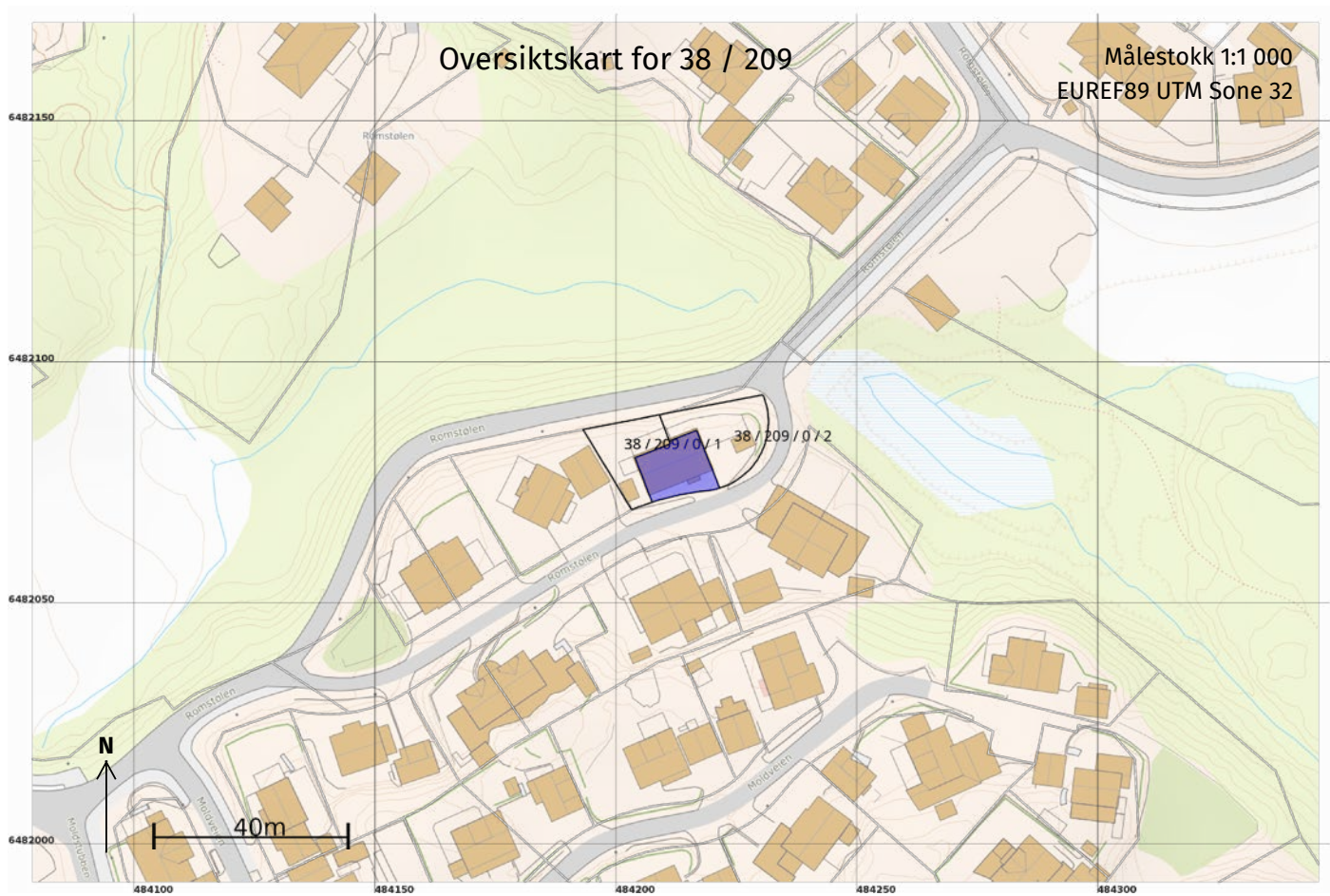
| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |  |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |  |
| H01     | 0                | 0         | 7         | 7          | 0         | 0         | 0          |  |

| Bruksenheter                                     |                   |  |                       |  |            |                |                |                              |
|--------------------------------------------------|-------------------|--|-----------------------|--|------------|----------------|----------------|------------------------------|
| Adresse                                          | Bruksenhetsnummer |  | Bruksenhetstype       |  | Bruksareal | Ant. rom       | Kjøkkentilgang | Bad WC Matrikkelenhet        |
|                                                  |                   |  | Unummerert bruksenhet |  | 0          | 0              |                | 0 0 38/209/0/1               |
| <b>Bygningsnr:</b> 300 807 322                   |                   |  | Bebygd areal:         |  | 0          | Ant. boliger:  | 0              | <b>Datoer</b>                |
| <b>Løpenr:</b>                                   |                   |  | Bruksareal bolig:     |  | 0          | Ant. etasjer:  | 1              | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 |                   |  | Bruksareal annet:     |  | 6          | Vannforsyning: |                | Igangsettingstillatelse:     |
| Nord: 6482084 Øst: 484228                        |                   |  | Bruksareal totalt:    |  | 6          | Avløp:         |                | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendingskode:                             |                   |  | Bruttoareal bolig:    |  | 0          | Har heis:      | Nei            | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig      |                   |  | Bruttoareal annet:    |  |            |                |                | 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          |  |

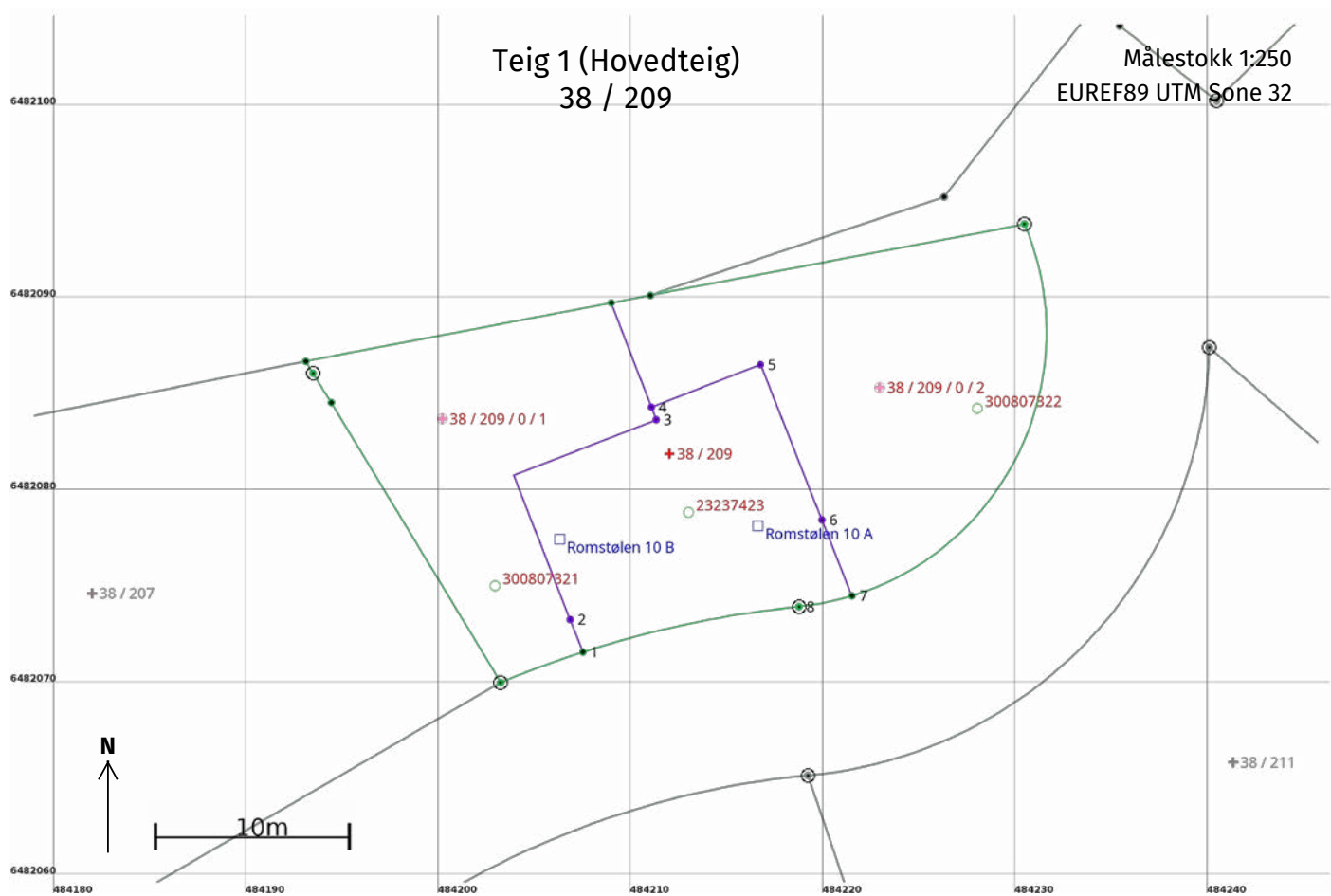
| Bruksenheter |                   |  |                       |  |            |          |                |                       |
|--------------|-------------------|--|-----------------------|--|------------|----------|----------------|-----------------------|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer |  | Bruksenhetstype       |  | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad WC Matrikkelenhet |
|              |                   |  | Unummerert bruksenhet |  | 0          | 0        |                | 0 0 38/209/0/2        |





19.09.2025 09:14

Side 6 av 8



19.09.2025 09:14

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 157,1 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6482082 Øst: 484212

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                                   |                |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon                | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6482071,75 | 484207,50       | 1,81                               | Umerket                                           | 69 Beregnet    | 14                    |        |
| 2                         | 6482073,44 | 484206,84       | 15,98                              | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 3                         | 6482083,82 | 484211,31       | 0,70                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 4                         | 6482084,47 | 484211,06       | 6,09                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 5                         | 6482086,68 | 484216,73       | 8,67                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 6                         | 6482078,62 | 484219,92       | 4,25                               | Hushjørne                                         | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 7                         | 6482074,67 | 484221,48       | 2,81                               | Umerket                                           | 69 Beregnet    | 14                    | 14,34  |
| 8                         | 6482074,11 | 484218,73       | 11,50                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke               | 10 Terrengmålt | 14                    | -54,03 |

**MOLAND KOMMUNE/ØYESTAD KOMMUNE**  
**REGULERINGSPLAN FOR MYRA – BRÅSTADOMRÅDET**

Vedtatt i Moland kommunestyre 4. mai 1982

Vedtatt i Øyestad kommunestyre 4. mai 1982

**§ 1**

**Generelt**

a.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:2000, tegning nr. 76.1264/2, datert 1.6.1981, siste endring 4.11.1982.

b.

Planen er framstilt som en flatereguleringsplan med illustrasjonsplaner for felt B3 og O4 tegning nr. 76.1264/4 og 76.1264/5 datert 1.6.1981.

c.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for vedkommende kommune.

d.

Reguleringsbestemmelsene kan ikke fravikes ved private avtaler.

e.

Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser når dette kan skje innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

**§ 2**

**Fellesbestemmelser**

a.

Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrense der slike er vist på planen.

Byggegrenser langs foreslåtte veger er vist på planen. For øvrige veger skal byggegrensene være 10 m fra senterlinje veg.

b.

Ved avkjørsler til veg 1 kreves frisikt 5x85 m, mens for veg 2, 3 og 6 kreves det frisikt på 5x60 m. Øvrige avkjørsler til underordnet vegnett skal være så oversiktlige og så trafikksikre som råd.

Området mellom frisiktlinjene og vegkanter i vegkryss skal ha frisikt i høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

c.

Gjerde kan settes opp i reguleringsgrense mot veg. Avstanden mellom gjerde og kant vegskulder skal være 2,5 m.



d.

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet bør bevares så langt råd er.

e.

Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor området, kan bygningsrådet kreve framlagt en plan for hele området eller en del av det. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, avkjørsler fra offentlig veg, eventuelt internt vegnett, areal for leik, eventuell felles parkering og lignende.

Bygningsrådet kan dessuten forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for hele området eller en del av det. Den skal i tillegg vise plassering av alle bygninger, garasjer, uthus og lignende, og høyder på bygninger og terreng.

f.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform, takvinkel og materiale. Bygningsrådet kan fastsette takform, takvinkel og møneretning.

Bygningsrådet skal videre påse at byggemeldingen inneholder en plan og en beskrivelse av hvordan takvannet/overvannet skal håndteres.

### **§ 3**

#### **Område for offentlig formål, 02, 3, 4, 5, 6, 7 og 8**

a.

Området kan nyttes til offentlig formål.

b.

Utnyttelsesgraden kan være inntil  $u=0.3$ .

c.

Den enkelte virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området.

### **§ 4**

#### **Område for forretning, kontor, bevertning og lignende S1, S2**

a.

Området kan nyttes til forretning, kontor, bevertning og lignende. Bygningsrådet kan tillate at boliger som har direkte tilknytning til driften blir innredet.

b.

Utnyttelsesgraden kan være inntil  $u=0.5$ .

c.

Det tillates ikke tette fasader mot eventuelle gågater/torg.

d.

Av- og pålessing skal fortrinnsvis foregå fra egne varegårder. Eventuelle gågater kan brukes til varetransport etter retningslinjer som er vedtatt av bygningsrådet.

e.

Den enkelte virksomhet kan etter bygningsrådet sitt skjønn, pålegges å opparbeide tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området. Som hovedregel skal det være en parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate.

## **§ 5**

### **Område for idrettspark I 1**

a.

Området kan nyttes til anlegg for idrett og sport som for eksempel ulike baneanlegg, idrettshall, svømmehall, ishall, garderobeanlegg, redskapsrom, overnatting og bevertning og lignende.

b.

Bygningsrådet kan pålegge at det opparbeides et tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området.

## **§ 6**

### **Område for boliger B2, 3, 4, 6**

a.

Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende uthus. Boligene kan være sammenbygd, kjedet eller frittliggende.

b.

Utnyttelsesgraden kan være inntil  $u = 0.25$ .

Innenfor de enkelte felt er det stilt følgende krav til antall boliger:

| Område | Areal  | Nedre grense | Øvre grense |
|--------|--------|--------------|-------------|
| B 2    | 44 daa | 35 bol.      | 45 bol.     |
| B 3    | 63 daa | 55 bol.      | 65 bol.     |
| B 4    | 49 daa | 40 bol.      | 50 bol.     |
| B 6    | 80 daa | 60 bol.      | 70 bol.     |

c.

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og uthus må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

d.

Boliger kan bygges i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes til boligrom. Bygningsrådet kan fastsette gesims- og sokkelhøyde.

Bygningsrådet kan tillate hus i to etasjer hvis huset er plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrige bebyggelse, og hvis sol- og utsiktsforholdene for naboene ikke blir vesentlig forringet.

e.

Parkering kan skje i fellesanlegg eller på egen grunn. Ved parkering på egen grunn skal plassering av garasje og en biloppstillingsplass vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.

For hus med hybelleilighet vil det bli satt krav til to biloppstillingsplasser i tillegg til garasje.

Ved parkering i fellesanlegg skal det i bebyggelsesplanen avsettes plass til en garasje og 0,5 biloppstillingsplasser for hver bolig.

f.

Garasje/uthus kan oppføres i nabogrense, og skal være tilpasset bolighuset når det gjelder materialvalg, takform og farge.

Arendal, 1.6.1981

VI AK AS OE



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 38  
Bruksnummer: 209

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.09.2025 kl. 09:14  
Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: Romstølen 5  
Etableringsdato: 28.04.2003  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Ja

**Arealrapport**

| Tekst                                                                        | Areal    | Kommentar |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 38 / 209 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal  | 566,1 m2 |           |
| Beregna areal for 38 / 209 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal | 157,1 m2 |           |

**Eierforhold**

**Tinglyste eierforhold**

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn                                   | Bruksenhet | Adresse | Andel   |
|-------|--------|----------------|----------------------------------------|------------|---------|---------|
|       |        |                | Matrikkelenhet 4203 - 38 / 209 / 0 / 1 |            |         | 11 / 16 |
|       |        |                | Matrikkelenhet 4203 - 38 / 209 / 0 / 2 |            |         | 5 / 16  |

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6482082 | 484212 |       | 157,1 m2 |           |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning                     | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing        | Endret dato | Matrikkelføring     |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| Forretningstype                | Kommunal saksreferanse  |                  |                   |             | Signatur Dato       |
| Årsak til feilretting          | Nettadresse (URL)       |                  |                   |             |                     |
|                                | Annen referanse         |                  |                   |             |                     |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020              | Tinglyst         |                   | 01.01.2020  | smatmynd 01.01.2020 |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: | 4203 - 38/209     |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209     |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert til: | 4203 - 38/209/0/1 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209/0/1 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert til: | 4203 - 38/209/0/2 |             |                     |
|                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209/0/2 |             |                     |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing        | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|--------------|-------------------------------------|
| Seksjonering                                           | 14.05.2009                                                                                |          |                   |              | 0906mye 04.12.2009                  |
| Seksjonering                                           | 09/4745                                                                                   |          |                   |              |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0906 - 38/209     | -408,9       |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209/0/1 | 171,5        |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209/0/2 | 237,5        |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 0906 - 38/9       | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 0906 - 38/21      | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 0906 - 38/207     | 0            |                                     |
| Grensejustering                                        | 28.04.2003                                                                                |          |                   |              |                                     |
| Grensejustering                                        | P80/88                                                                                    |          |                   |              |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0906 - 38/21      | -21,4        |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209     | 21,4         |                                     |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling                  | 28.04.2003                                                                                |          |                   |              |                                     |
| Kart- og delingsforretning                             | P80/88                                                                                    |          |                   |              |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 0906 - 38/9       | -545,2       |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 0906 - 38/209     | 545,2        |                                     |

| Adresser   |                                    |                          |                               |        |                |                       |             |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|----------------|-----------------------|-------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                       | Atkomspunkt |
| Vegadresse | Romstølen                          | 13468                    | 10A                           |        | Grunnkrets     | 1102 Myra             | Nei         |
|            |                                    |                          |                               |        | Stemmekrets:   | 3 Myra/Bråstad        |             |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32           |        | Kirkesokn:     | 05070101 Trefoldighet |             |
|            |                                    |                          | 6482078                       | 484217 | Postnr.område: | 4848 ARENDAL          |             |
|            |                                    |                          |                               |        | Tettsted:      | 3511 Arendal          |             |
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                       | Atkomspunkt |
| Vegadresse | Romstølen                          | 13468                    | 10B                           |        | Grunnkrets     | 1102 Myra             | Nei         |
|            |                                    |                          |                               |        | Stemmekrets:   | 3 Myra/Bråstad        |             |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32           |        | Kirkesokn:     | 05070101 Trefoldighet |             |

19.09.2025 09:14

Side 3 av 8

6482078 484206 Postnr.område: 4848 ARENDAL  
Tettsted: 3511 Arendal

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                                                  |                        |                                     |                                         |
|--------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b> 23 237 423                    | Bebyggd areal: 115     | Ant. boliger: 2                     | <b>Datoer</b>                           |
| <b>Løpenr:</b>                                   | Bruksareal bolig: 150  | Ant. etasjer: 2                     | Rammetillatelse: 10.07.2003             |
| Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: 0    | Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: 10.08.2003     |
| Nord: 6482079 Øst: 484213                        | Bruksareal totalt: 150 |                                     | Tatt i bruk: 23.12.2003                 |
| Bygningsendringskode:                            | Bruttoareal bolig: 0   | Avløp: Nei                          | Midlertidig brukstillatelse: 14.01.2004 |
| Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.       | Bruttoareal annet: 0   |                                     |                                         |
| Næringsgruppe: Bolig                             | Bruttoareal totalt: 0  |                                     |                                         |
| Bygningsstatus: Ferdigattest                     |                        |                                     |                                         |
| Energikilder: Elektrisitet                       |                        |                                     |                                         |
| Biobrensel                                       |                        |                                     |                                         |
| Oppvarming: Elektrisk                            |                        |                                     |                                         |
| Annen oppvarming                                 |                        |                                     |                                         |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H02    | 0                | 45        | 0         | 45         | 0         | 0         | 0          |
| H01    | 2                | 105       | 0         | 105        | 0         | 0         | 0          |

#### Bruksenheter

| Adresse              | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 13468 Romstølen 10 A | H0102             | Bolig           | 45         | 1        | Kjøkken        | 1   | 1  | 38/209/0/2     |
| 13468 Romstølen 10 B | H0101             | Bolig           | 105        | 4        | Kjøkken        | 2   | 2  | 38/209/0/1     |

#### Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn        | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|-------------|------------|---------|
| Tiltakshaver |                  | ARENDALSHUS |            |         |

**Bygningsnr:** 300 807 321  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6482075 Øst: 484203  
 Bygningsendingskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 7 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 7 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

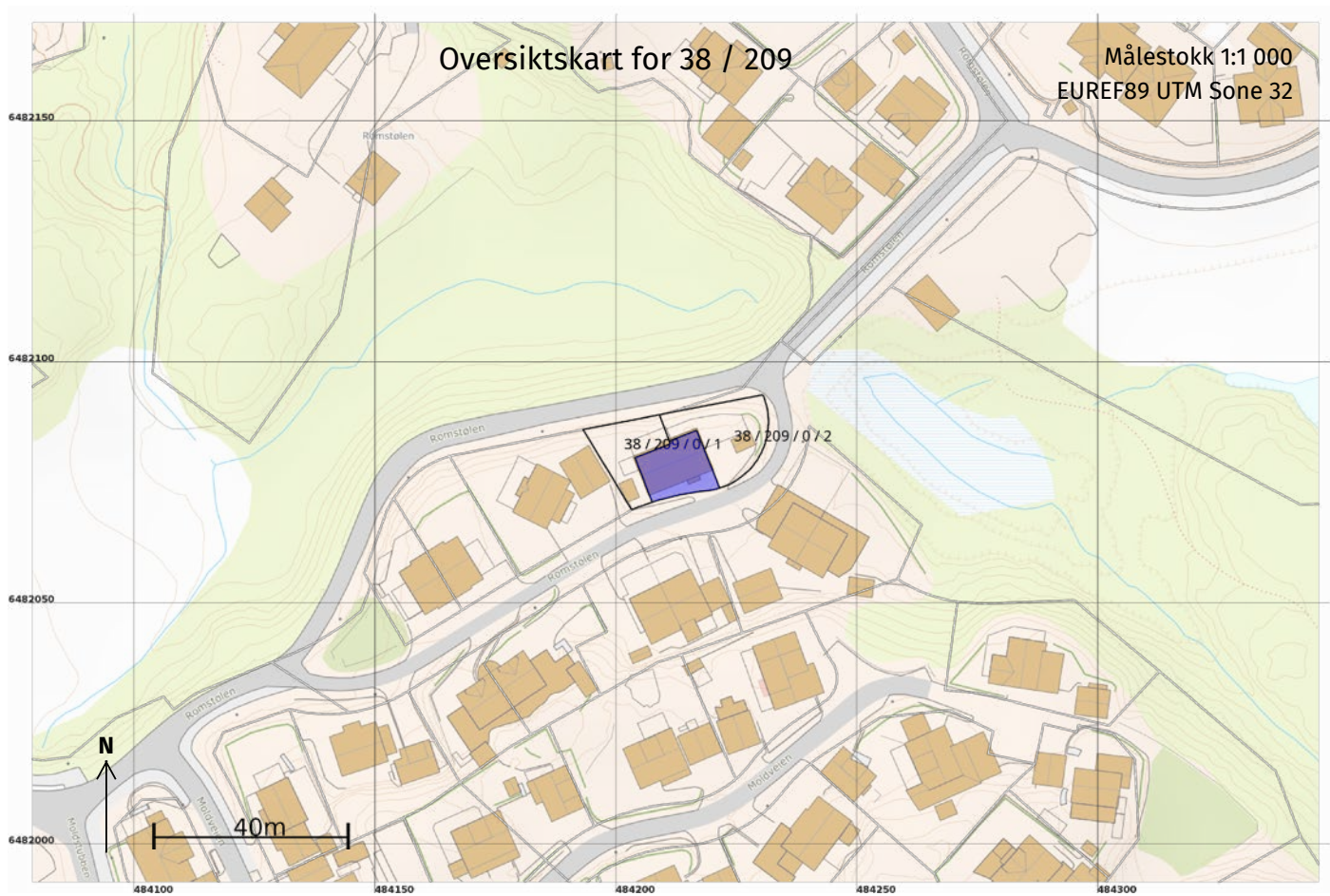
| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |  |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |  |
| H01     | 0                | 0         | 7         | 7          | 0         | 0         | 0          |  |

| Bruksenheter         |                                      |                   |                       |            |                |                |                              |    |                |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|----------------|----------------|------------------------------|----|----------------|
| Adresse              |                                      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom       | Kjøkkentilgang | Bad                          | WC | Matrikkelenhet |
|                      |                                      |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0              |                | 0                            | 0  | 38/209/0/1     |
| <b>Bygningsnr:</b>   | 300 807 322                          |                   | Bebygd areal:         | 0          | Ant. boliger:  | 0              | Datoer                       |    |                |
| <b>Løpenr:</b>       |                                      |                   | Bruksareal bolig:     | 0          | Ant. etasjer:  | 1              | Rammetillatelse:             |    |                |
| Repr.punkt:          | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 |                   | Bruksareal annet:     | 6          | Vannforsyning: |                | Igangsettingstillatelse:     |    |                |
|                      | Nord: 6482084 Øst: 484228            |                   | Bruksareal totalt:    | 6          | Avløp:         |                | Tatt i bruk:                 |    |                |
| Bygningsendingskode: |                                      |                   | Bruttoareal bolig:    | 0          | Har heis:      | Nei            | Midlertidig brukstillatelse: |    |                |
| Bygningstype:        | Garasjeuthus anneks til bolig        |                   | Bruttoareal annet:    |            |                |                | 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          |  |

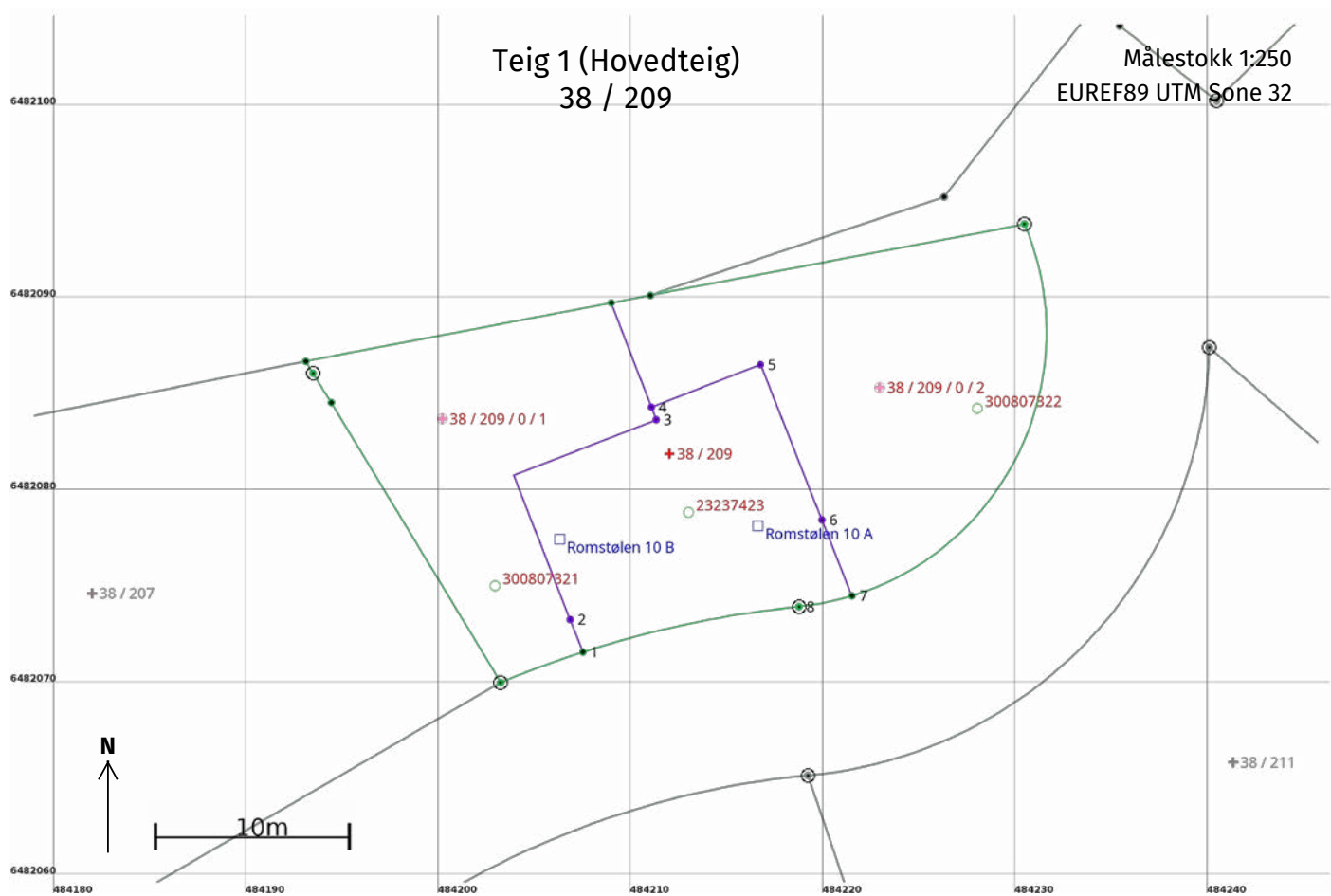
| Bruksenheter |                       |  |                 |  |            |          |                |                       |
|--------------|-----------------------|--|-----------------|--|------------|----------|----------------|-----------------------|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer     |  | Bruksenhetstype |  | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad WC Matrikkelenhet |
|              | Unummerert bruksenhet |  |                 |  | 0          | 0        |                | 0 0 38/209/0/2        |





19.09.2025 09:14

Side 6 av 8



19.09.2025 09:14

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 157,1 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6482082 Øst: 484212

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                                   |                |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon                | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6482071,75 | 484207,50       | 1,81                               | Umerket                                           | 69 Beregnet    | 14                    |        |
| 2                         | 6482073,44 | 484206,84       | 15,98                              | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 3                         | 6482083,82 | 484211,31       | 0,70                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 4                         | 6482084,47 | 484211,06       | 6,09                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 5                         | 6482086,68 | 484216,73       | 8,67                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 6                         | 6482078,62 | 484219,92       | 4,25                               | Hushjørne                                         | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 7                         | 6482074,67 | 484221,48       | 2,81                               | Umerket                                           | 69 Beregnet    | 14                    | 14,34  |
| 8                         | 6482074,11 | 484218,73       | 11,50                              | Jord Offentlig godkjent grensemerke               | 10 Terrengmålt | 14                    | -54,03 |



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.:                                  | 38                           | Bnr.:                                           | 209 | Fnr.: |  | Snr.: | 2             |
| Adresse:                               | Romstølen 10A, 4848 Arendal  |                                                 |     |       |  | Dato: | 19.09.2025 GK |
| Beregnet areal:                        | 237,5 m <sup>2</sup>         |                                                 |     |       |  |       |               |
| Bygningstype:                          | Tomannsbolig, horisontaldelt |                                                 |     |       |  |       |               |
| Tatt i bruk:                           | 2003                         |                                                 |     |       |  |       |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg |     |       |  |       |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | Ferdigmelding VA                                |     |       |  |       |               |

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

|                                     |                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Situasjonskart                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vegstatus-kart                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunale eiendomsgebyrer                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bygningstegninger                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelrapport                             |

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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





---

**Vann- og avløpsforhold**

---

|                     | <b>Ja</b>                           | <b>Nei</b>                          |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 avløpsnett, 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 ledningsnettets 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.

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2025 | kr. 12 775 |
| Herav eiendomsskatt pr år        | kr. 2 270  |

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

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

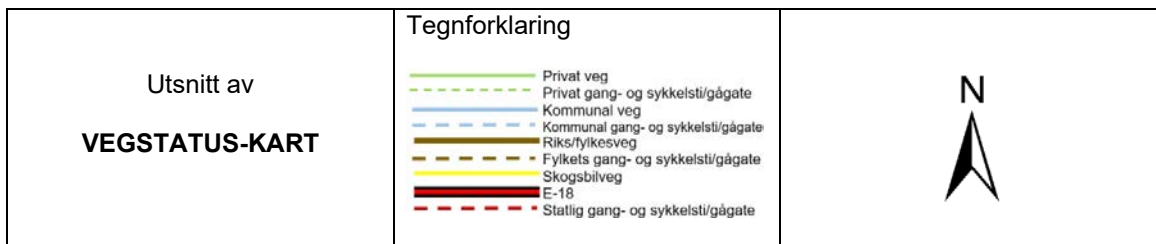
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.











Kartet er ikke målestokkholdig



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 38  
Bruksnummer: 209  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.12.2025 kl. 15:45  
Produsert av: Roger Lieng  
Attestert av: Arendal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 04.12.2009  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 5 / 16 i matrikkelenhet 38 / 209  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Arealrapport

| Tekst                              | Areal    | Kommentar |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 38 / 209 / 0 / 2 | 237,5 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
|---------------|--------|----------------|------------------------|------------|------------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 110560         | TROMMESTAD TORSTEIN    |            | Gunnilsbuveien 63A<br>4848 ARENDAL | 1 / 1 |
| Fester        |        | 160261         | TØNNESSEN KATE FARSUND |            | STENKLEVVEIEN 31<br>4846 ARENDAL   | 1 / 2 |
| Fester        |        | 230759         | TØNNESSEN SVEIN        |            | STENKLEVVEIEN 31<br>4846 ARENDAL   | 1 / 2 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle                              | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
|------------------------------------|--------|----------------|------------------------|------------|------------------------------------|-------|
| Eier registrert hos Skatteetaten   |        | 110560         | TROMMESTAD TORSTEIN    |            | Gunnilsbuveien 63A<br>4848 ARENDAL |       |
| Fester registrert hos Skatteetaten |        | 160261         | TØNNESSEN KATE FARSUND |            | STENKLEVVEIEN 31<br>4846 ARENDAL   |       |
| Fester registrert hos Skatteetaten |        | 230759         | TØNNESSEN SVEIN        |            | STENKLEVVEIEN 31<br>4846 ARENDAL   |       |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6482085 | 484223 |       | 237,5 m2 |           |

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status           | Tinglysing        | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|
| Omnummerering v/kommuneendring<br>Omnummerering        | 01.01.2020                                                                                | Tinglyst         |                   | 01.01.2020   | smatmynd 01.01.2020              |
|                                                        |                                                                                           | Omnummerert til: | 4203 - 38/209     |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209     |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Omnummerert til: | 4203 - 38/209/0/1 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209/0/1 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Omnummerert til: | 4203 - 38/209/0/2 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Omnummerert fra: | 0906 - 38/209/0/2 |              |                                  |
| Seksjonering                                           | 14.05.2009                                                                                |                  |                   |              | 0906mye 04.12.2009               |
| Seksjonering                                           | 09/4745                                                                                   | Rolle            | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver          | 0906 - 38/209     | -408,9       |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker         | 0906 - 38/209/0/1 | 171,5        |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker         | 0906 - 38/209/0/2 | 237,5        |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Berørt           | 0906 - 38/9       | 0            |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Berørt           | 0906 - 38/21      | 0            |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Berørt           | 0906 - 38/207     | 0            |                                  |

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 23 237 423  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6482079 Øst: 484213  
**Bygningsendringskode:**  
**Bygningstype:** Tomannsbolig, horisontaldelt  
**Næringsgruppe:** Bolig  
**Bygningsstatus:** Ferdigattest  
**Energikilder:** Elektrisitet  
 Biobrensel  
**Oppvarming:** Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 115  
 Bruksareal bolig: 150  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 150  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2  
 Ant. etasjer: 2  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Nei  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 10.07.2003  
 Igangsettingstillatelse: 10.08.2003  
 Tatt i bruk: 23.12.2003  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest: 14.01.2004

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H02     | 0                | 45        | 0         | 45         | 0         | 0         | 0          |
| H01     | 2                | 105       | 0         | 105        | 0         | 0         | 0          |

| Bruksenheter         |                   |  |  |                 |            |          |                |
|----------------------|-------------------|--|--|-----------------|------------|----------|----------------|
| Adresse              | Bruksenhetsnummer |  |  | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang |
| 13468 Romstølen 10 A | H0102             |  |  | Bolig           | 45         | 2        | Kjøkken        |
|                      |                   |  |  |                 |            |          | Bad WC         |
|                      |                   |  |  |                 |            |          | 38/209/0/2     |

| Kontaktpersoner |                  |             |  | Bruksenhet |  | Adresse |
|-----------------|------------------|-------------|--|------------|--|---------|
| Rolle           | Føds.dato/org.nr | Navn        |  |            |  |         |
| Tiltakshaver    |                  | ARENDALSHUS |  |            |  |         |

**Bygningsnr:** 300 807 322  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6482084 Øst: 484228  
**Bygningsendringskode:**  
**Bygningstype:** Garasjeuthus anneks til bolig  
**Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 6  
 Bruksareal totalt: 6  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning:  
 Avløp:  
 Har heis: Nei

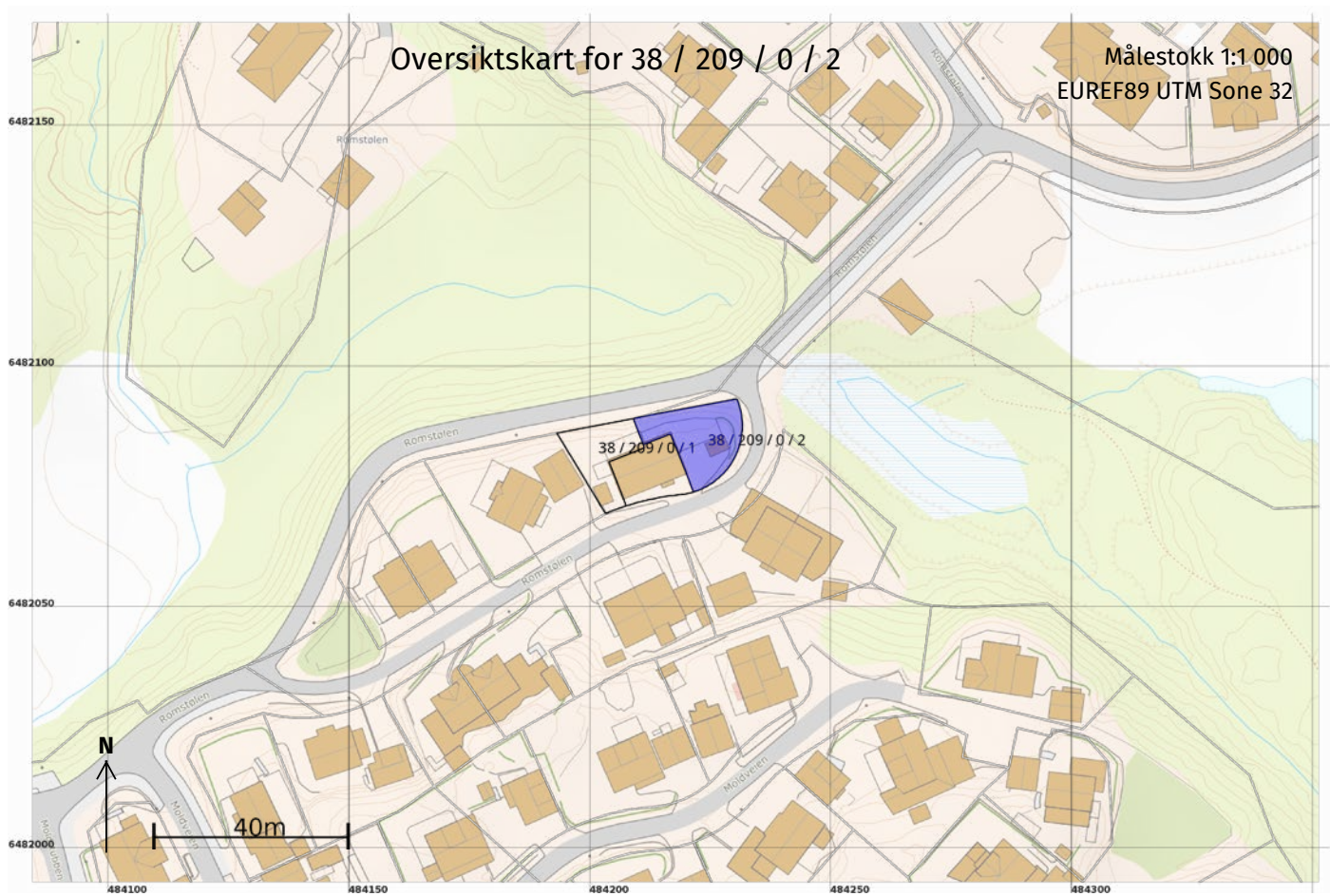
**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

| 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



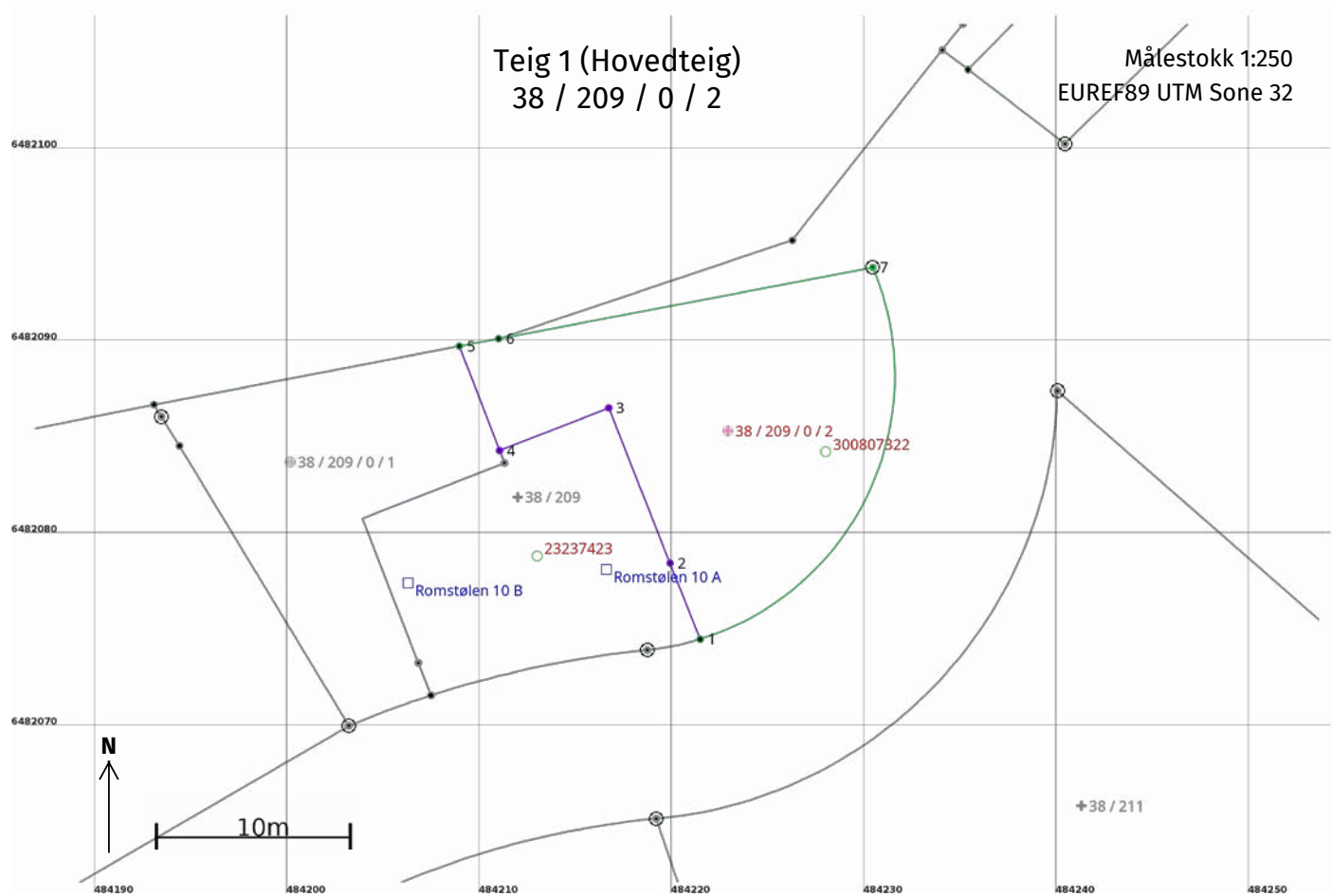
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 38/209/0/2     |



16.12.2025 15:45

Matrikelbrev for 4203 - 38 / 209 / 0 / 2

Side 6 av 8



16.12.2025 15:45

Matrikkelbrev for 4203 - 38 / 209 / 0 / 2

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 237,5 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6482085 Øst: 484223

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                                   |                |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon                | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6482074,67 | 484221,48       | 4,25                               | Umerket                                           | 69 Beregnet    | 14                    |        |
| 2                         | 6482078,62 | 484219,92       | 8,67                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 3                         | 6482086,68 | 484216,73       | 6,09                               | Hushjørne<br>Følger i kant av bygning (fasadeliv) | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 4                         | 6482084,47 | 484211,06       | 5,81                               | Hushjørne                                         | 10 Terrengmålt | 36                    |        |
| 5                         | 6482089,89 | 484208,97       | 2,08                               | Umerket                                           | 69 Beregnet    | 14                    |        |
| 6                         | 6482090,28 | 484211,01       | 19,79                              | Umerket                                           | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 7                         | 6482093,98 | 484230,45       | 23,99                              | Jordfast stein<br>Offentlig godkjent grensemerke  | 10 Terrengmålt | 14                    | 14,34  |




 Doknr: 4979 Tinglyst: 09.07.2003 Emb. 036  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Festekontrakt**

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

| 1. Eiendommen(e)       |      |      |                          |
|------------------------|------|------|--------------------------|
| Kommunenr./Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. / Underfestenr. |
| 0906 ARENDAL           | 38   | 209  |                          |

|                                                     |                                                |                                            |                                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| Beskaffenhet                                        |                                                |                                            |                                     |
| <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <sup>1)</sup>    | <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd |                                            |                                     |
| Hva skal grunnen brukes til?                        |                                                |                                            |                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom | <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom     | <input type="checkbox"/> V Forretn./kontor | <input type="checkbox"/> I Industri |
| <input type="checkbox"/> L Landbruk                 | <input type="checkbox"/> K Off. vei            | <input type="checkbox"/> A Annet           |                                     |

| 2. Bortfestes av                               |                   |              |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn              | Ideell andel |
| 030326 [REDACTED]                              | TELLEF TROMMESTAD | 1/1          |
|                                                |                   |              |
|                                                |                   |              |

| 3. Til                                         |             |              |
|------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn        | Ideell andel |
| 970140379                                      | ARENDALSHUS | 1/1          |
|                                                |             |              |
|                                                |             |              |

| 4. Festeavgift pr. år                       |
|---------------------------------------------|
| Kr. 1.378,- BETALES FORSKUDDVIS UOPPFORDRÆT |

| 5. Festetid |                   |
|-------------|-------------------|
| Antall år   | Regnet fra - dato |
| 80          | 1. JUNI 2003      |

| 6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>                               |   |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 | års forfalt festeavgift. |
| Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter               |   |                          |

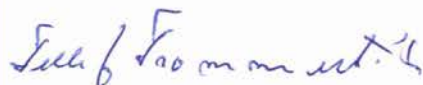
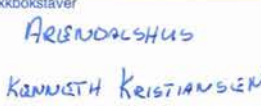
| 7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p>Festeretten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg. Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm, telefon, og kabelnett, samt ledninger for vann og kloakk.</li> <li>b) grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkassestativ m.v. i påkrevd utstrekning.</li> <li>c) på rekkehustomter o.l. rett som a) gjennom boligene.</li> </ul> <p>Festeavgiften reguleres hvert 10. år overensstemmende med endringer i konsumprisindeksen.</p> |

**Noter:**

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

| 8. Rettigheter og vilkår                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|
| Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)            | <input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Datert | 28.04.03                                          |
|                                                        | <input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Datert | hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka. |
| Innløsningsrett (sett X)                               | <input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... <sup>30</sup> år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.<br>I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.        |        |                                                   |
|                                                        | <input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                                   |
| Overdragelse og pantsettelse                           | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.<br>De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.<br><b>NB!</b> Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. |        |                                                   |
| Vilkår til fordel for panthavere                       | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:<br><b>a.</b> festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br><b>b.</b> tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br><b>c.</b> bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.                                                                                      |        |                                                   |
| Omkostninger                                           | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:<br><b>FESTER</b><br>(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).                                                                                                                                                                                                             |        |                                                   |
| Tvister etc.                                           | Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.<br>Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.                                                                                            |        |                                                   |
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) | Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.<br><br>Eiendommen overdras for øvrig på de vilkår som angitt i kjøpekontrakt.<br><br>Felles adkomstvei, i henhold til godkjent bebyggelsesplan, overtas ikke til kommunalt vedlikehold.                                                                    |        |                                                   |

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

| 9. Underskrifter                                                                                                                                                         |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sted, dato                                                                                                                                                               |                                         |
| ARENDAL 14.05.03                                                                                                                                                         |                                         |
| Bortfesterens underskrift                                                                                                                                                | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|   |                                         |
| Sted, dato                                                                                                                                                               |                                         |
| ARENDAL                                                                                                                                                                  |                                         |
| Festerens underskrift                                                                                                                                                    | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|   |                                         |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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.



# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



# 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

# 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Romstølen 10A  
4848 ARENDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen

**Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@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 viderefremidlet 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