PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

ROMSTØLEN 43B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

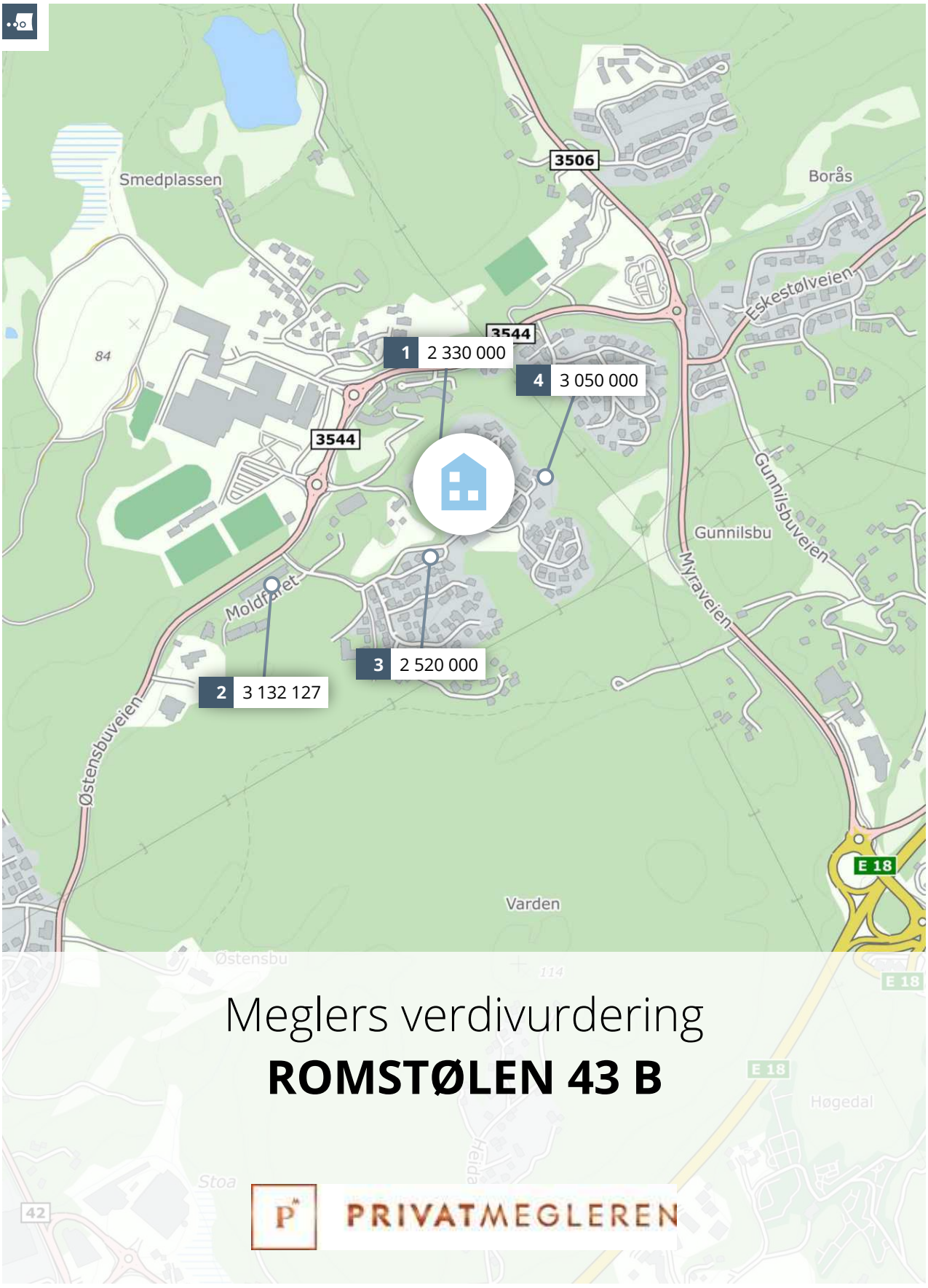
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROMSTØLEN 43 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 09.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Frøyshol Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Romstølen 43 B, 4848 ARENDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 38 BNR 235 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS MYRA

Verdivurdert til

2 750 000

0	2 750 000	39 855
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	21 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	800
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Romstølen 27 B				11.10.2023	2 290 000	**2 330 000**	0	2 330 000	**36 406**
	64 m²	2008	1. etg	2 sov						
2	Moldfaret 2 G				08.10.2025	3 090 000	**3 125 000**	7 127	3 132 127	**40 677**
	77 m²	2018	2. etg	2 sov						
3	Romstølen 10 B				17.06.2025	2 590 000	**2 520 000**	0	2 520 000	**26 250**
	96 m²	2003	1. etg	2 sov						
4	Romstølen 72				19.04.2024	2 950 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**39 610**
	77 m²	2022	2. etg	2 sov						

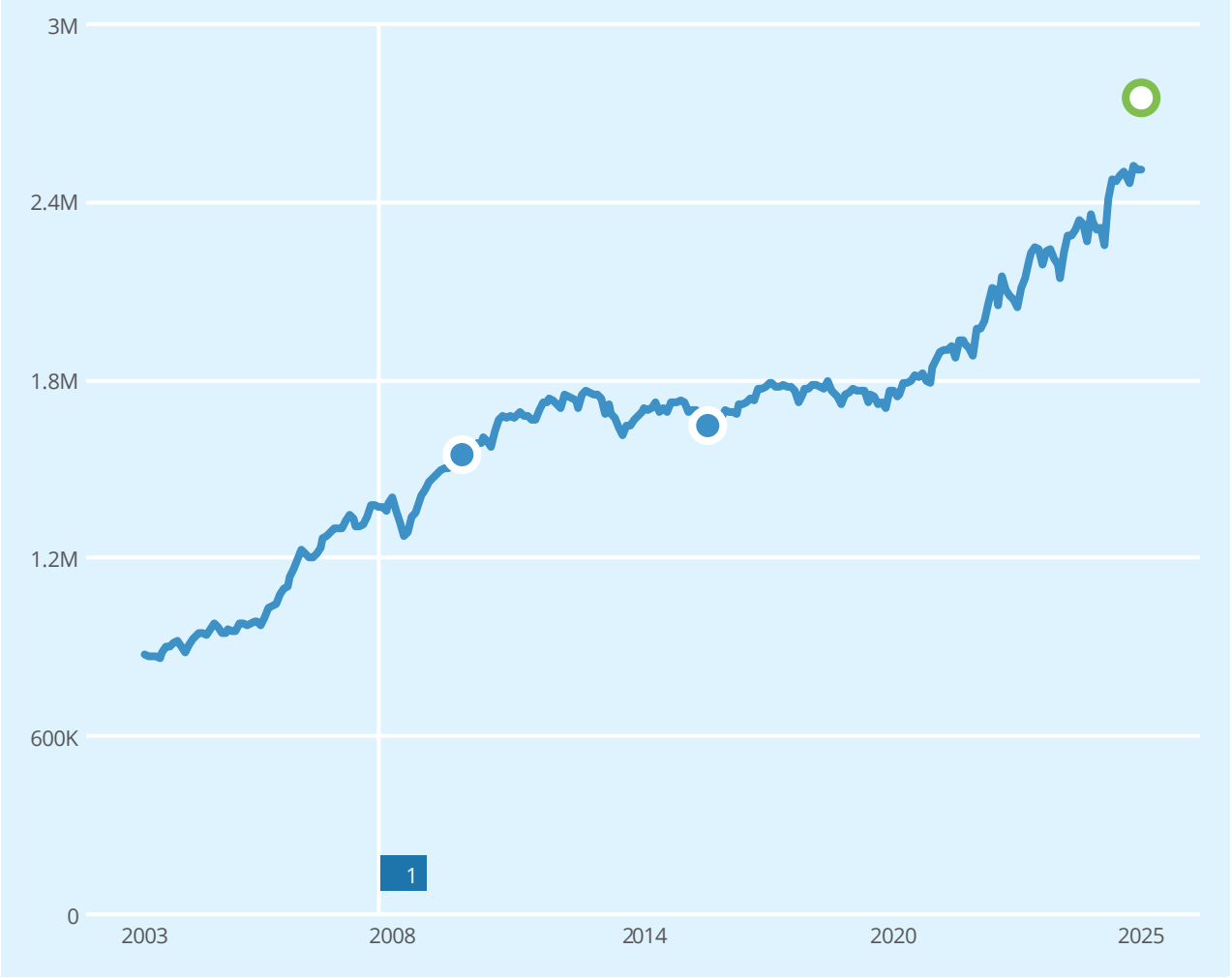
Flott leilighet med skjermet uteplass og tilhørende garasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2015	11.11.2015	17.12.2015	1 690 000	1 650 000	-	1 650 000	2
22.04.2010		22.04.2010	-	1 550 000	-	1 550 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. påkostet siden kjøp

Leiligheter til salgs i MYRA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 360 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i MYRA grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3.0M
2 920 000 Salgspris i snitt
2 857 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 855 Romstølen 43 B Totalpris 2 750 000

38 796 ARENDAL kommune i snitt siste 6 mnd

38 081 MYRA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport - NS 3600

Romstølen 43B

4848 Arendal

Gnr: **38** Bnr: **235** Snr: **8**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *599781*
Opprettet: *05.10.2025*
Utskrift: *06.10.2025*

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
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 konsekven 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
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for 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

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

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

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.
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
3 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
22 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

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)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon
- Radon

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet med garasje i fellesanlegg beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har bygningen vanlig elde og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje, her må en være obs på kommentarer til badet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Mette Madsen **Rekvirert dato:** 23.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen, Mette Madsen **Besiktigelsesdato:** 30.09.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Romstølen 43B, 4848 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
38	235	8

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mette Madsen

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.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 66,1
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2010

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	BRA-e	TBA
1. etasje	69	5	13
Sum BRA:	**74**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	16
Sum BRA:	**16**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Leilighet:
Bruksareal = 74m2.
P- rom = 65m2.
S- rom = 9m2.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur side vest av bygningen.

TG 1

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

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong, virker ok.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring
Må forvente grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side vest. Terreng er side vest med nivå over topp av eventuelt grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

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 stående låvekledning, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Enkelte bord på vegg øst bør festes bedre.

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.

Ytterdør til utvendig bod trenger utbedringer i bunnen av dørbladet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vinduer og ytterdør til utvendig bod vil forringes raskere.

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 syd-øst.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger
Vegg vest i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling
Himling med plater.

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Vegger påforet med isolasjon og plater. Fuktmåling utført i fra innvendig bord. Fukt er innenfor akseptabel grense.

Bilder



Hulltaking.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 20mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater og noe fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran, på sikt montere kabinett.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

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. Litt fukt målt i veggplate nord under blandebatteri til dusjen, er vanlig pga. fuger og rørgjennomføringer kan trekke vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utført i fra bod, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Liten avtrapping på endeskjøter til parkett i flere av rommene, er kun estetisk.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegene 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. 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.

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.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

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

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 innvendig bod, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i innvendig bod.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i innvendig bod.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert i innvendig bod, nylig utført service.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:
Mur og gulv er i betong.

Drenering:
Må forvente vanntett betong, ingen synlig grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider.

Yttervegger:
Yttervegger er i betong.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av betongdekke.

Taktekking:
Taket er må en forvente er i vanntett betong, ingen toppsjikt montert.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg øst.
Hovedsikring 40 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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2010	
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)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

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.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		
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 (branndetektor) 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 brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 06.10.2025
Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250183

Selger 1 navn
Mette Madsen

Gateadresse
Romstølen 43B

Poststed	Postnr
ARENDAL	4848

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 307250183

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Noen av leilighetene har fått det, har ikke sett hos meg men alle skal behandles for dette onsdag 8 oktober

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: Avtale som alle leilighetene ble med på, de skal komme fast

Arbeid utført av: Husker ikke

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: Ventilasjon, som over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært

Beskrivelse: Sameiet som fikset stolpene mellom leilighetene

Arbeid utført av: Via sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250183

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

☑ 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

Beskrivelse: Skal øke fra 800 til 1000 pr mnd i felleskostnader fra 01.01.26

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle leilighetene skal behandles 8 Oktober. Sameiet som ordner

Document reference: 307250183

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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: 307250183

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Madsen	b2040b7728017d879835 4a76b7037707b27fa9c1	06.10.2025 13:28:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250183

- 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

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	38
Bruksnummer:	235
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	8

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.10.2025 kl. 14:07
Produsert av:	Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.01.2010
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 8 i matrikkelenhet 38 / 235
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 38 / 235 / 0 / 8	66,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		091266	MADSEN METTE		ROMSTØLEN 43 B 4848 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		091266	MADSEN METTE		ROMSTØLEN 43 B 4848 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482213	484258		66,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 38/235		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 38/235/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 38/235/0/8		

Seksjonering	17.12.2009	Tinglyst	12.01.2010	0906mye	08.01.2010
Seksjonering	09/11460	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 38/235	-383,6	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/1	30,5	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/2	64,6	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/3	30,5	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/4	66,6	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/5	30,4	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/6	64,4	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/7	30,5	
		Mottaker	0906 - 38/235/0/8	66,1	
		Berørt	0906 - 38/214	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Matrikkelføring Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.05.2012			0906lir	26.09.2012
Kartforretning	2011/6184				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 38/103	0
Berørt	0906 - 38/214	0
Berørt	0906 - 38/234	0
Berørt	0906 - 38/235	0
Berørt	0906 - 38/235/0/1	0
Berørt	0906 - 38/235/0/2	0
Berørt	0906 - 38/235/0/3	0
Berørt	0906 - 38/235/0/4	0
Berørt	0906 - 38/235/0/5	0
Berørt	0906 - 38/235/0/6	0
Berørt	0906 - 38/235/0/7	0
Berørt	0906 - 38/235/0/8	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 824 055
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482225 Øst: 484261
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	4	Datoer	
Bruksareal bolig:	300	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.05.2008
Bruksareal totalt:	300			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	21.04.2010
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	02.06.2010
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	2	150	0	150	0	0	0

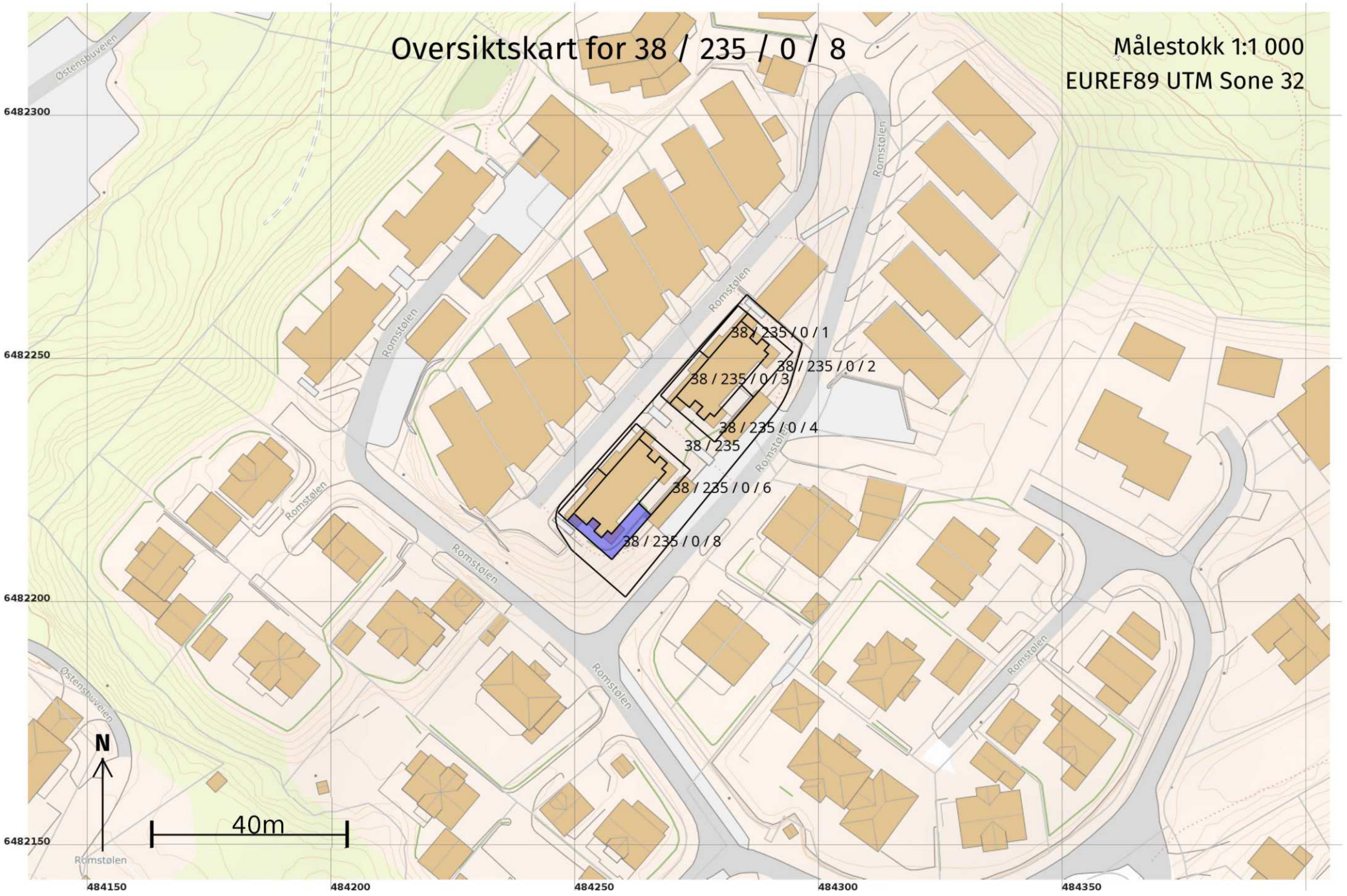
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	2	150	0	150	0	0	0

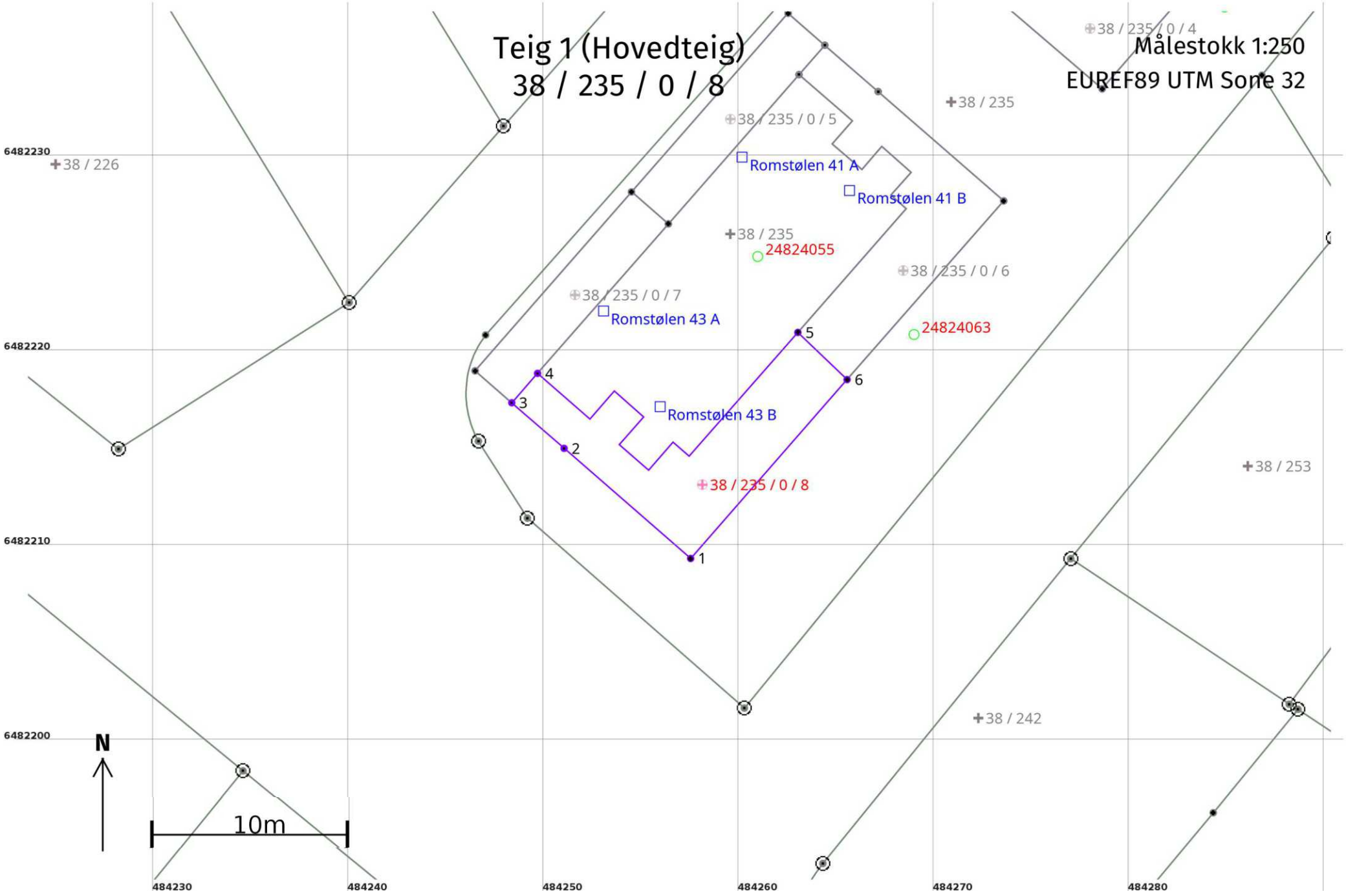
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13468 Romstølen 43 B	H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	38/235/0/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AS PLANBYGG		Nedre Tyholmsvei 8 4836 ARENDAL


Oversiktskart for 38 / 235 / 0 / 8
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
38 / 235 / 0 / 1
38 / 235 / 0 / 2
38 / 235 / 0 / 3
38 / 235 / 0 / 4
38 / 235
38 / 235 / 0 / 6
38 / 235 / 0 / 8
Romstølen
Østensbuveien
6482300
6482250
6482200
6482150
484150
484200
484250
484300
484350
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
38 / 235 / 0 / 8
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
38 / 235 / 0 / 4
38 / 235
38 / 235 / 0 / 5
Romstølen 41 A
Romstølen 41 B
38 / 235
24824055
38 / 235 / 0 / 6
38 / 235 / 0 / 7
Romstølen 43 A
24824063
38 / 226
6482230
6482220
6482210
6482200
1
2
3
4
5
6
Romstølen 43 B
38 / 235 / 0 / 8
38 / 253
38 / 242
N
10m
484230
484240
484250
484260
484270
484280

Areal og koordinater

Areal: 66,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6482213 **Øst:** 484258

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482209,51	484257,56		Umerket	69 Beregnet	100	
			8,60				
2	6482215,16	484251,08		Hushjørne	18 Tatt fra plan	100	
			3,56	Følger i kant av bygning (fasadeliv)		100	
3	6482217,50	484248,40		Hushjørne	18 Tatt fra plan	100	
			2,01	Følger i kant av bygning (fasadeliv)		100	
4	6482219,01	484249,72		Hushjørne	18 Tatt fra plan	100	
			22,84	Følger i kant av bygning (fasadeliv)		100	
5	6482221,11	484263,05		Umerket	69 Beregnet	100	
			3,49				
6	6482218,69	484265,57		Umerket	69 Beregnet	100	
			12,18				

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSTØLEN 37-43

UTKAST TIL VEDTEKTER

For

EIERSEKSJONSSAMEIET ROMSTØLEN 37-43, ARENDAL.

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet – **Romstølen 37-43** - (heretter sameiet) har forretningskontor i Arendal.
Sameiet består av 8 stk boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26. november 2009.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 38 bnr. 235 i Arendal kommune (kom. nr. 0906), med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjoner kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Alt ubebygd areal er fellesareal, men seksjoner med hovedgolv på tilnærmet samme nivå som utenforliggende terreng, disponerer terrenget som hage i overensstemmelse med regler, som fastsettes av styret og i den utstrekning terrenget ikke trengs til andre formål. Også arealets størrelse fastsettes av styret. Bruken av dette arealet, kan ikke være slik at sameiet hemmes i vedlikehold av fasader etc.

Hver enkelt seksjon disponerer en av utbyggerne anvist og merket, garasje. Plasser som ikke er merket, forvaltes av styret i det det bl.a. tas hensyn til behovet for gjesteplasser. Styret har også anledning til å omfordele merkede plasser.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til, og godkjennes av styret.
Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for de sameierne det gjelder. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken som er lik på alle seksjoner med 1/8-del på hver, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra, seksjonen. Innkassninger og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at frostskader unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendige trapper, er sameiets ansvar.

EIERSEKSJONSSAMEIET
ROMSTØLEN 37-43

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Ingen kan være medlemmer av styret i mer enn 6 sammenhengende år,

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellessak forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, eller utkast til protokoll forelegges styret til godkjenning i neste møte og undertegnes av leder og ett styremedlem.

§ 10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Hver seksjon har én stemme!
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst, kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende, valgt av sameiermøtet, eller møtet kan velge to til å undertegne protokollen i ettertid. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist. Fristen skal likevel være minst tre dager.

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.:	235	Fnr.:		Snr.:	8	
Adresse:		Romstølen 43B, 4848 Arendal					Dato:	07.10.25 HT	
Beregnet areal:		921,4m^2 (Felles)							
Bygningstype:		Andre småhus m/ 3 boliger eller mer							
Tatt i bruk:		2010							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 12 235,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 281,-

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

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

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	38	Bnr.:	235	Fnr.:		Seksj. nr.:	8
Adresse:	Romstølen 43B, 4848 Arendal					Dato:	07.10.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Kommunedelplan: Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune
Formål: bolig

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1817r1	Romstølen felt B3 *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	17.06.04

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

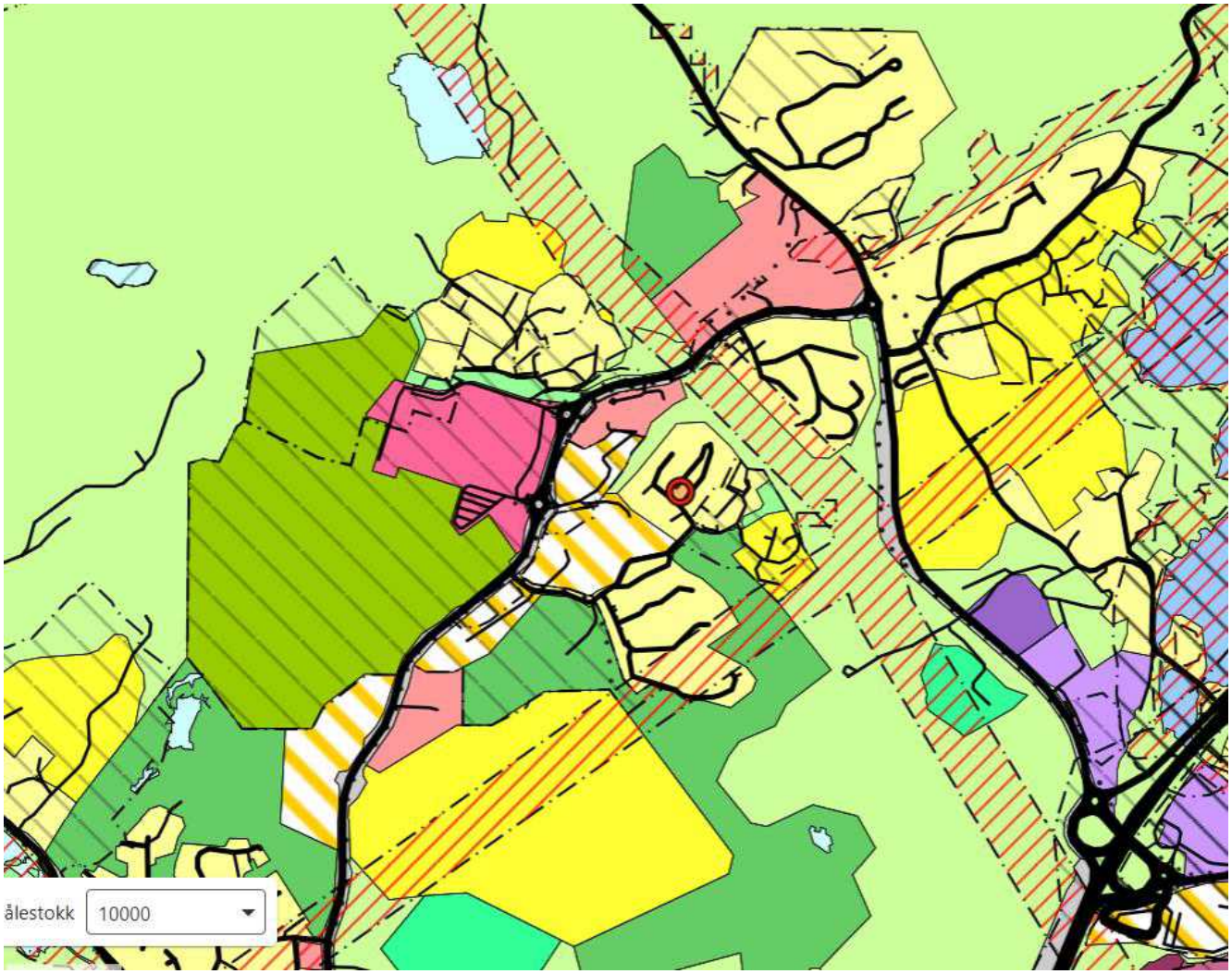


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N



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

Utsnitt av **KOMMUNEDELPLAN** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

[Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune]

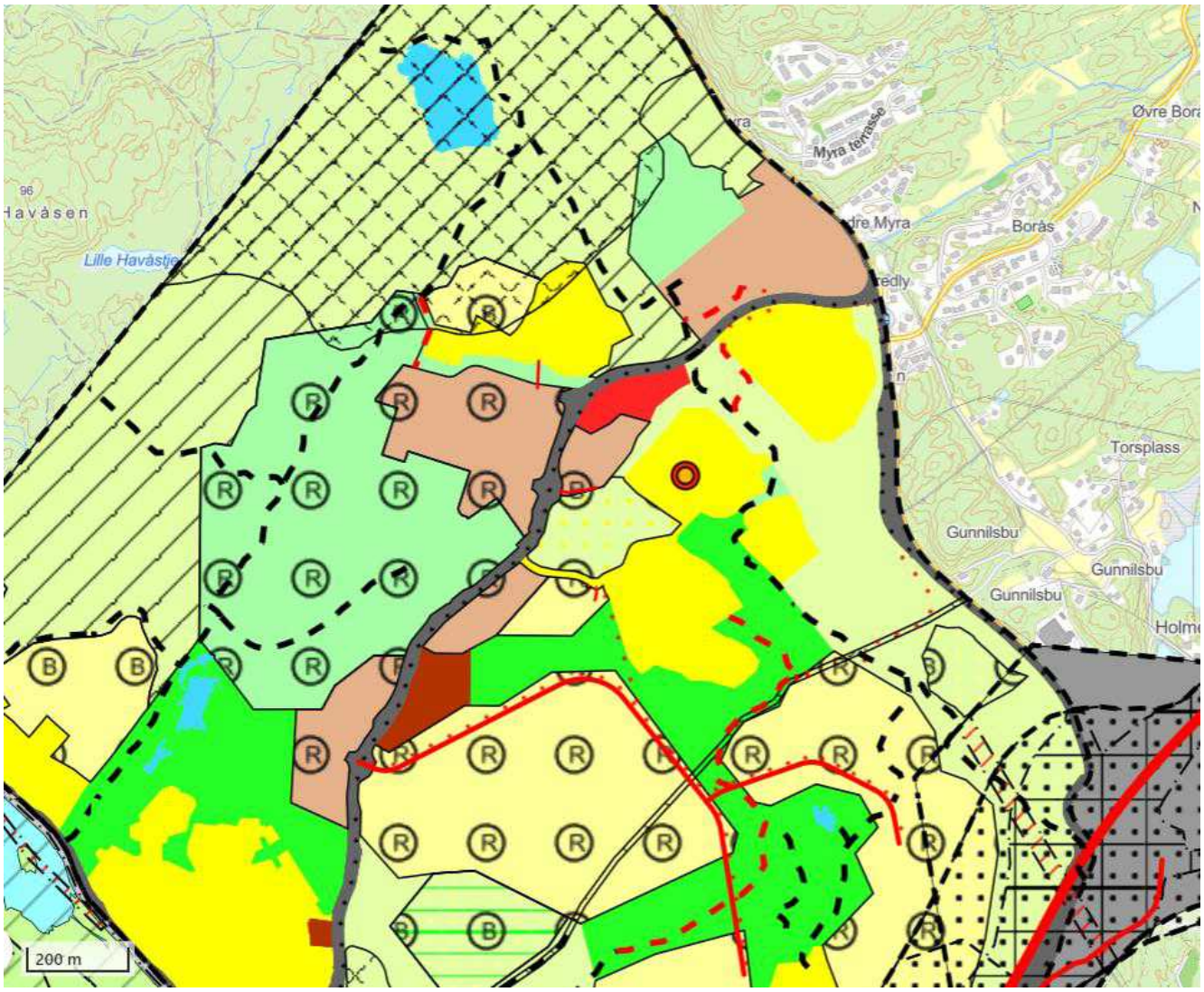


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	CENTRUM VVS AS	Orgnr:	959198861
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	16.11.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	Teknisk Bod		
Tekst / kommentar:			

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Planbygg AS
Nedre Tyholmsvei 8
4836 ARENDAL

Dato:	02.06.2010
Vår ref:	2010/6892 - 7
Deres ref:	
Arkivkode:	38/235
Saksbeh.:	Johnny Nævisdal
Tlf.:	27013640

Gnr. 38, Bnr. 235 (214,103) - Romstølen, leiligheter 37 A – 43B, seksjonsnummer 1-8. Planbygg AS.

FERDIGATTEST

Tiltakssted: **Romstølen 37A – 43B** **Gnr/Bnr:** **38/235,214,103**

Tiltaket: **Leiligheter**

Tiltakshaver: Planbygg AS
Ansvarlig søker: Planbygg AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 28.05.10.

Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

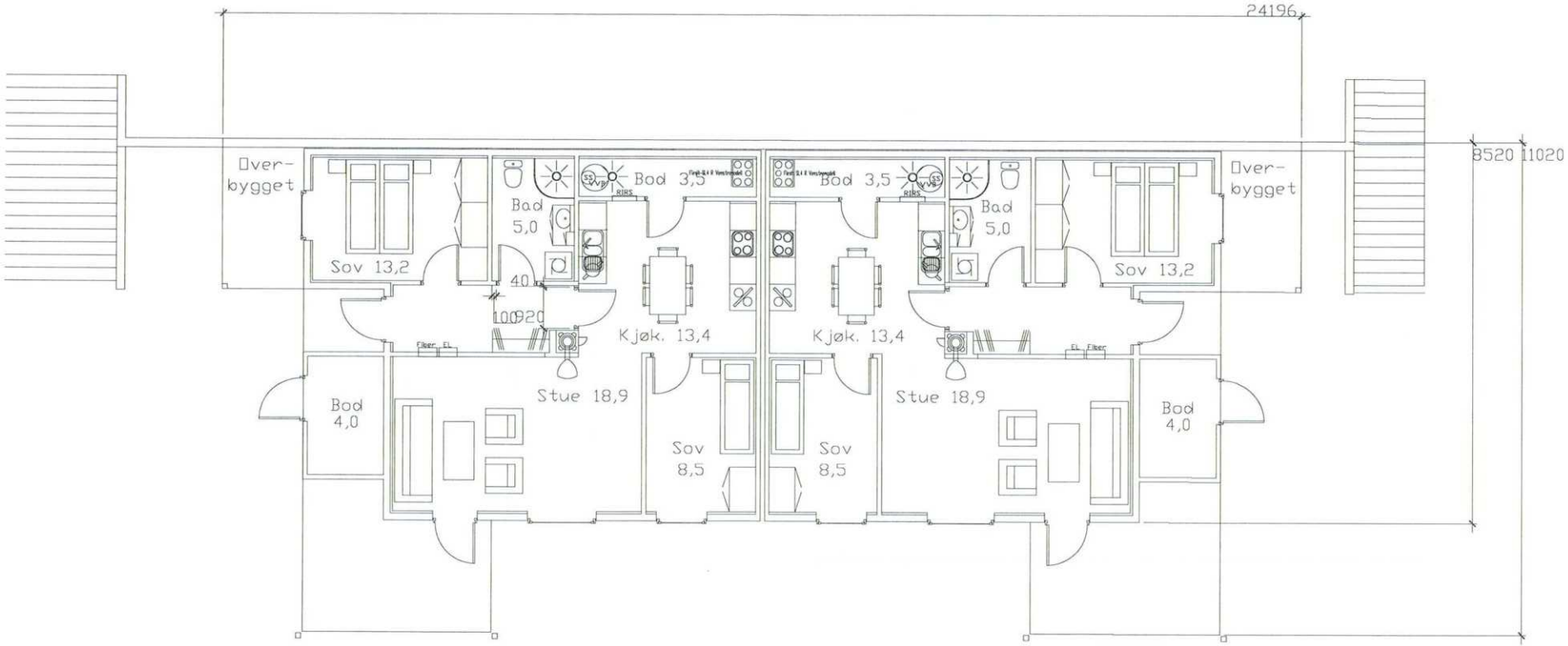
Med hilsen

Johnny Nævisdal
avdelingsingeniør

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

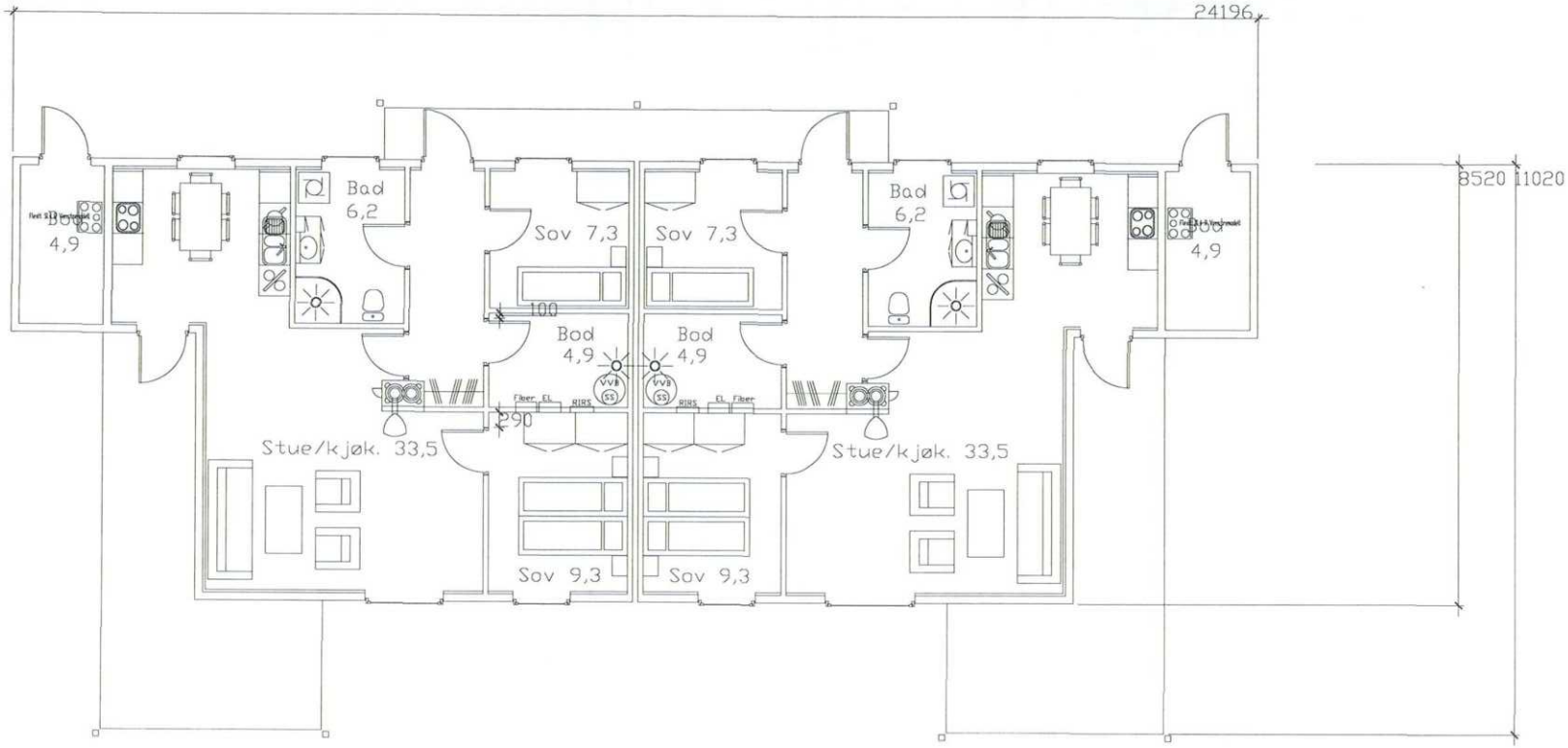
16 APR. 2008

70 B S X / 11772609 Geomatikk
TEGNINGER 38/214 08/4637-1



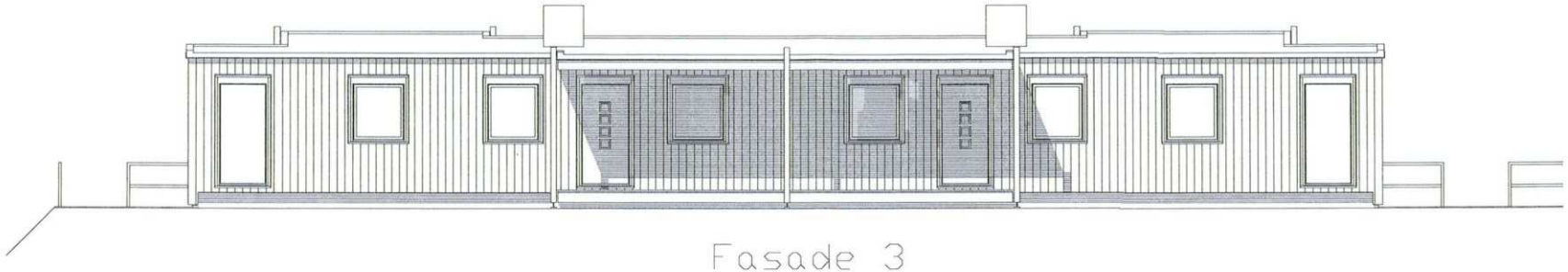
Leilighetsbygg Romstølen 37B/39B 41B/43B		Plan 1				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	001	SIGN.:	KG

16 APR. 2008

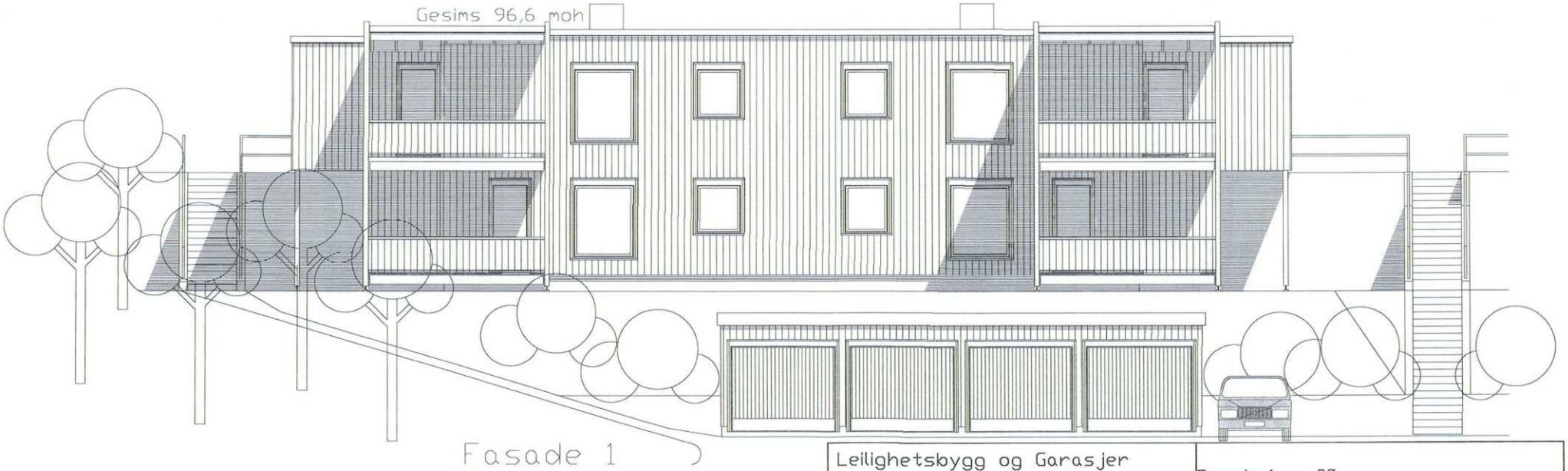


Leilighetsbygg Romstølen 37A/39A 41A/43A	Plan 2					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	002	SIGN.:	KG

16 APR. 2008



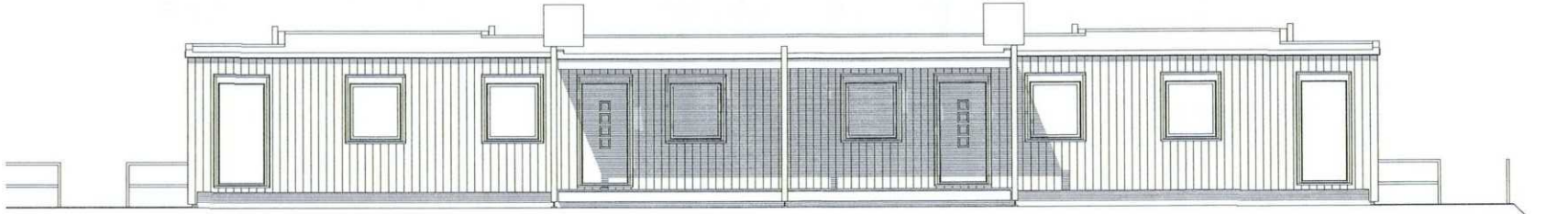
Fasade 3



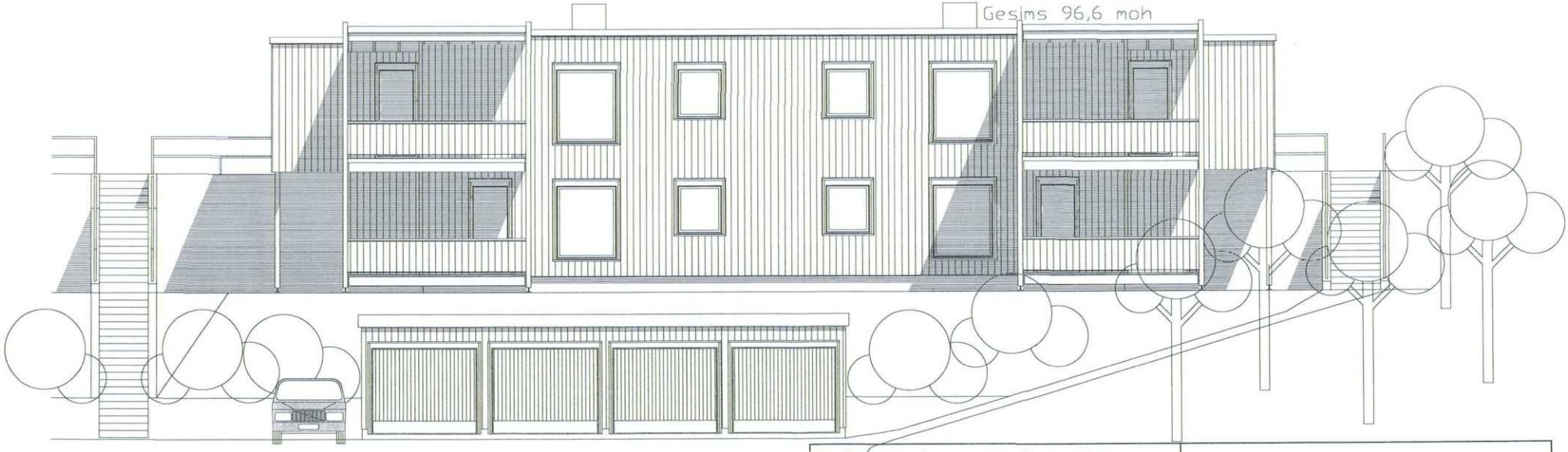
Fasade 1

Leilighetsbygg og Garasjer Romstølen 41/43		Fasade 1 SØ Fasade 3 NV			
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO: 17.01.08	MALESTOKK: 1:100	REV.:	Søk	
	ENDRET:	TEGN. NR.: 003	SIGN.:	KG	

16 APR. 2008



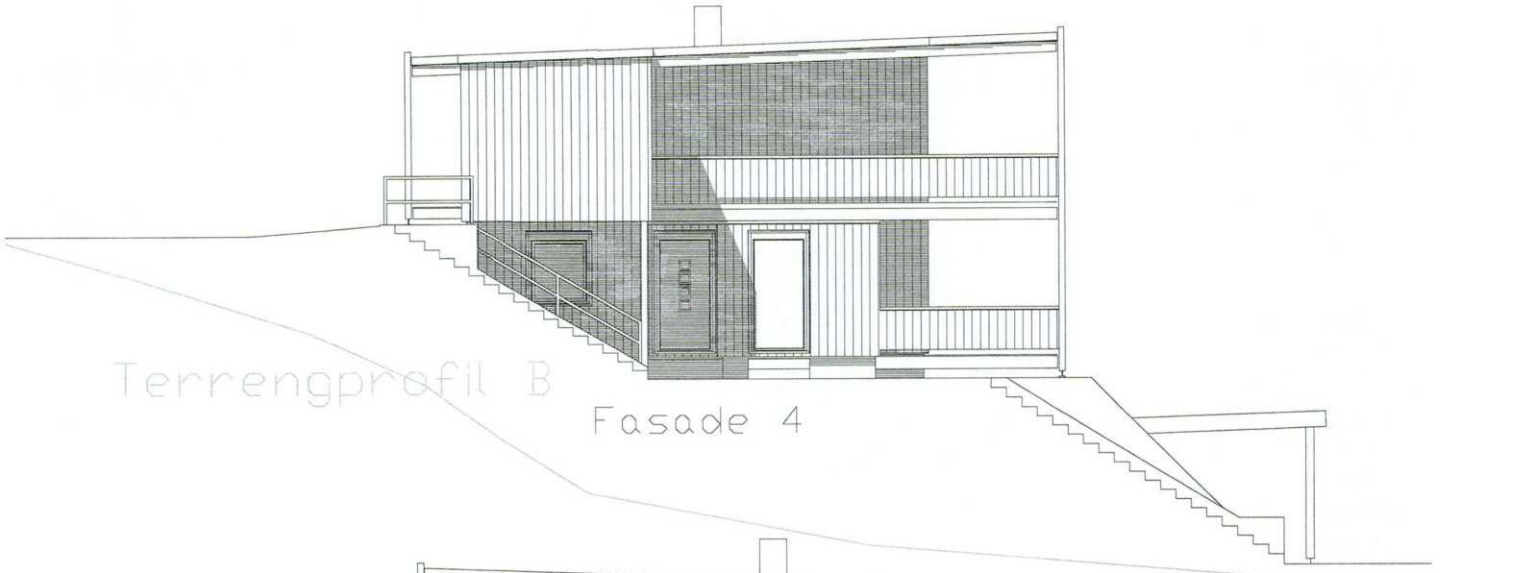
Fasade 3



Fasade 1

Leilighetsbygg og Garasjer Romstølen 37/39			Fasade 1 SØ Fasade 3 NV			
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.07	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	004	SIGN.:	KG

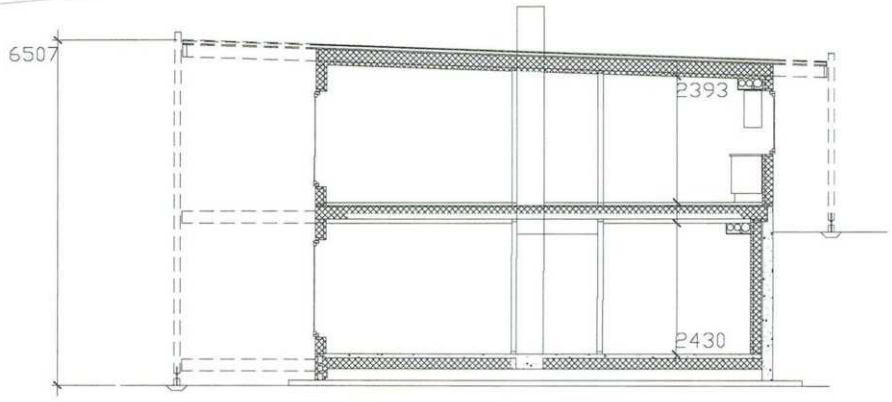
16 APR. 2008



Fasade 4



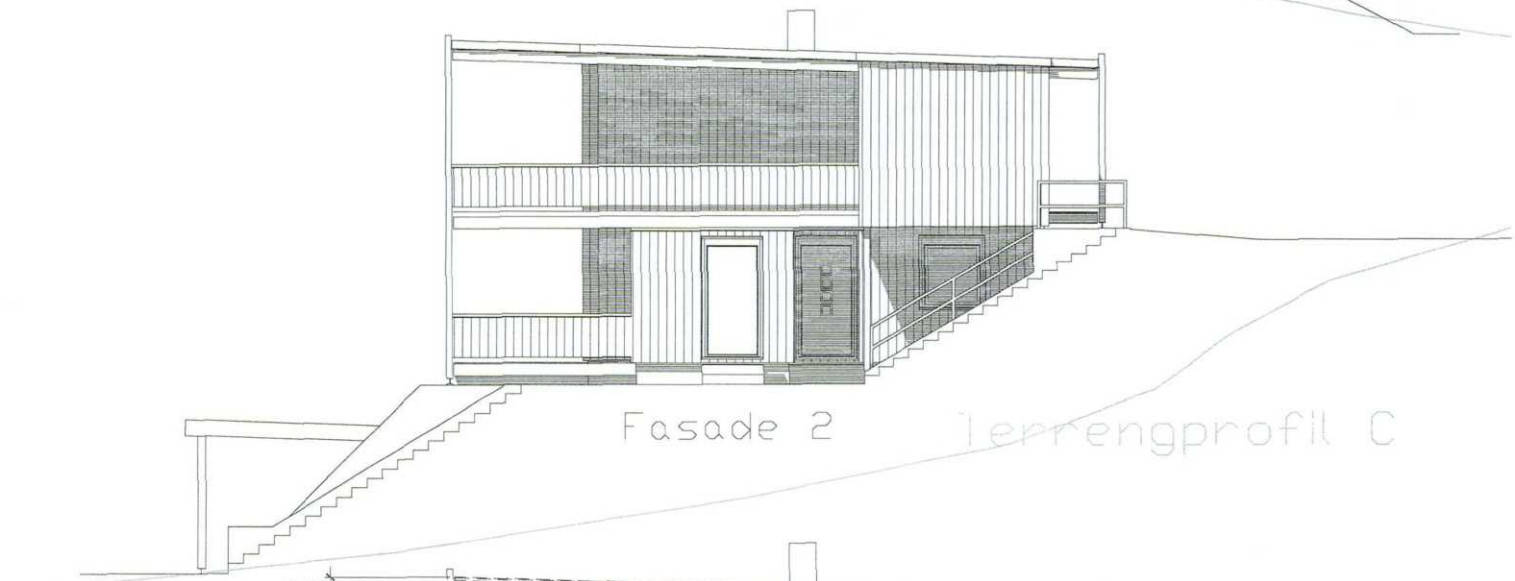
Fasade 2

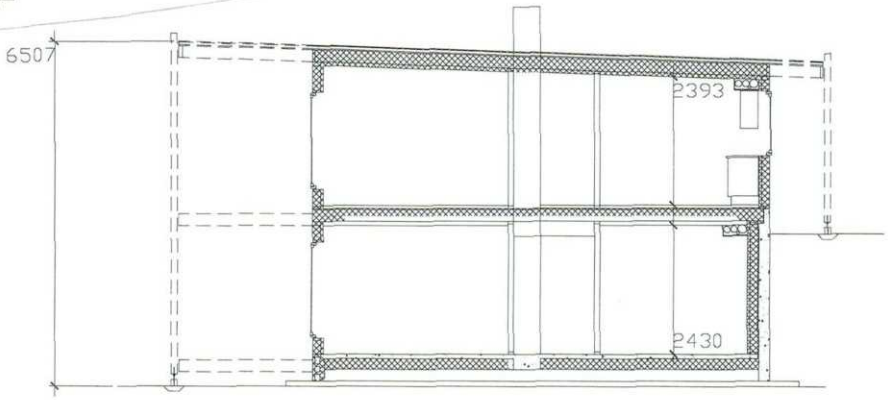


Leilighetsbygg og Garasje Romstølen 37/39		Fasade 2 NØ Fasade 4 SV Snitt				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	005	SIGN.:	KG

16 APR. 2008



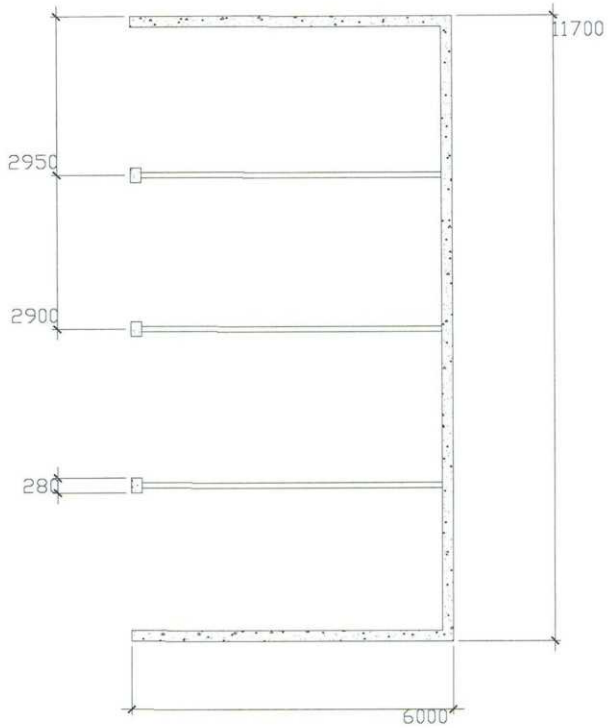




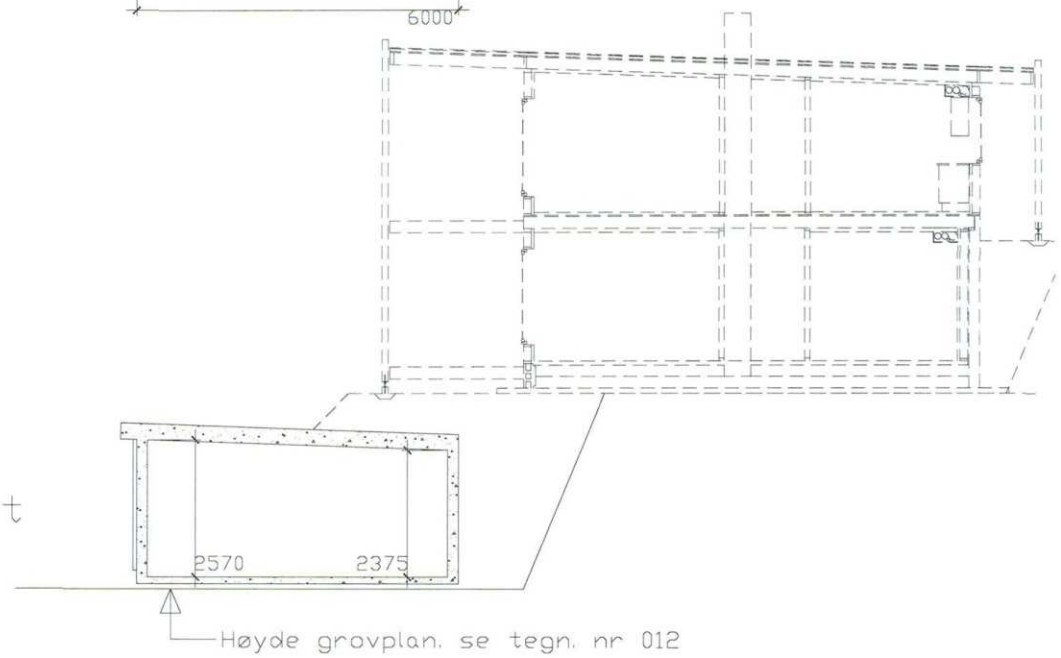
Leilighetsbygg og garasje Romstølen 41/43		Fasade 2 NØ Fasade 4 SV Snitt				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	006	SIGN.:	KG

15 APR. 2008

Plan



Snitt



Garasjer leilighetsbygg Romstølen 37AB/39AB 41AB/43AB		Snitt Plan				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	007	SIGN.:	KG



Fasade 2

Terrengprofil A

Referanse tegn. nr. 012

16 APR. 2008

Leilighetsbygg og Garasje Romstølen 37/39	Fasade 2 NØ Eks. terreng Terrengprofil A					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MALESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	008	SIGN.:	KG



Fasade 4

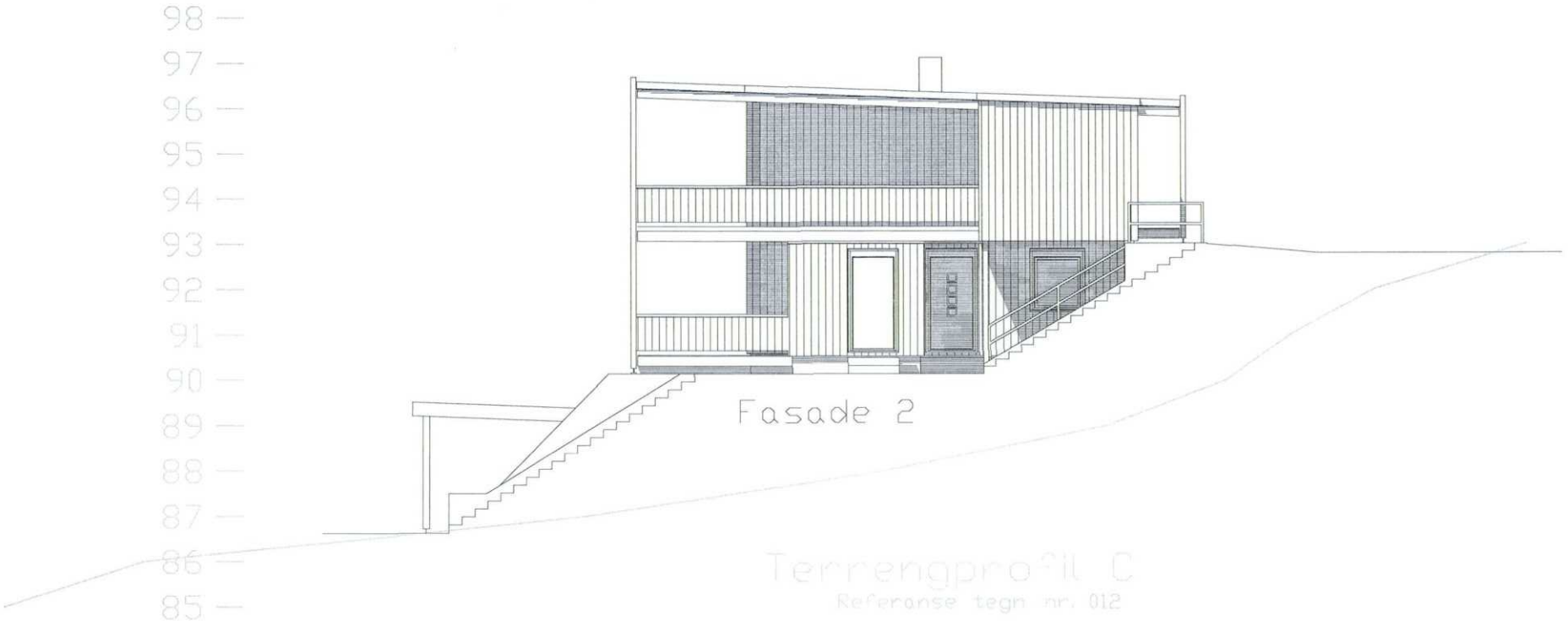
Terrengprofil B

Referanse tegn. nr. 012

98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85

16 APR. 2008

Leilighetsbygg og Garasje Romstølen 37/39		Fasade 4 SV Eks. terreng Terrengprofil B				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	009	SIGN.:	KG



16 APR. 2008

Leilighetsbygg og Garasje Romstølen 41/43	Fasade 2 NØ Eks. terreng Terrengprofil C					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	010	SIGN.:	KG



98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85

Terrengprofil D

Referanse tegn. nr: 012

16 APR. 2008

Leilighetsbygg og Garasje Romstølen 41/43	Fasade 4 SØ Eks. terreng Terrengprofil D					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MALESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	011	SIGN.:	KG

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

AS Planbygg
Nedre Tyholmsvei 8

4836 ARENDAL

Dato:	16.05.2008
Vår ref:	
L.nr:	**30716/08**
Arkivsaksnr:	**08/4637**
Arkivkode:	BS 38/214
Saksbeh:	Ommund Hansen
Saksbeh.tlf:	
Deres ref:	

SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
GNR. 38, BNR. 214 OG 103, ROMSTØLEN 37A, 37B, 39A, 39B, 41A, 41B, 43B - 8 (4X2) LEILIGHETER INKL. GARASJE

Tiltakshaver:	*AS Planbygg*
Ansvarlig søker:	*AS Planbygg*

Kommunen har mottatt til behandling ***Søknad om tillatelse til tiltak*** mottatt her 17.04.2008.

Søknaden er fremmet etter bestemmelsen om Enkle tiltak (jf pbl §95b).

Med søknaden fulgte:
- Søknad om ansvarsrett fra Planbygg AS - SØK, søkerfunksjon for bygninger – tiltaksklasse 1.
- Søknad om ansvarsrett fra Planbygg AS – PRO/KPR, prosjektering og kontroll av prosjektering for bygninger – tiltaksklasse 1.
- Søknad om ansvarsrett fra Planbygg AS – UTF/KUT, utførelse og kontroll av utførelse for bygninger – tiltaksklasse 2.
- Kontrollerklæring gitt av Planbygg AS- KPR, kontroll av prosjektering for bygninger – tiltaksklasse 1.
- Situasjonskart med omsøkte bygninger inntegnet.
- Tegninger av de omsøkte bygninger.

Nærmere om tiltaket:
Det omsøkte tiltaket omhandler bygging av 2 boligbygninger med 4 leiligheter i hver bygning. I tilknytning til leilighetene skal det etableres 2 frittliggende garasjer med 4 biloppstillingsplasser i hver garasje. Garasje og boligbygning har pulttak med samme takvinkel. Leilighetsbygningene oppføres i 2 etasjer, med 2 leiligheter i hvert plan, og skal plasseres i relativt skrått terreng. Frontfasadene er eksponert i to etasjer, fasade på baksidene er eksponert kun i en etasje med tilbakefylling mot yttervegger i plan 1. Gavelvegger tilbakefylles delvis, og terrengkonturen vil dermed skråne ned mot bygningenes fremsider. Fasadeforblendingen utføres med stående trekledning. Bygningene er plassert i delfelt B3. Totalt tomteareal er 8770 m^2 og samlet bebygd areal 2034 m^2. Dette gir beregnet grad av utnytting på 23,19 %. Samlet bruksareal boliger er 606 m^2.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for ***Romstølen, Felt B3 (i reguleringsplan for Myra/Bråstad).***

Nabomerknad:
Det er ikke mottatt nabomerknader til det omsøkte tiltaket.

Estetikk:
Kommunen skal påse at et tiltak har en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. For omsøkte tiltak er dette ivaretatt.

Plassering:
Boligen er utformet og plassert i tråd med Reguleringsplan for området.
Byggehøyden ligger innenfor bestemmelser gitt i gjeldene plan.

Omsøkte ansvarsrett:
Planbygg AS er gitt sentral godkjenning. Foretaket gis på bakgrunn av dette ansvarsrett for de omsøkte ansvarsområdene.

Andre forhold:
Nødvendige kontrollerklæringer er avgitt.

Vedtak:
Søknaden aksepteres som søknad om enkle tiltak jf plan- og bygningslovens §95 b og kan igangsettes.

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

Supplerende opplysninger:
Faktura vedr. behandlingsgebyr for byggesaksbehandling pålydende kr 11.000,- vil bli ettersendt tiltakshaver.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

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

For Arendal kommune

Jonny Nævisdal
Ingeniør

Ommund Hansen
Ingeniør

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker, jf vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

(1) Avsender: **Arendal kommune** **Arealplan - Byggesak** **Serviceboks 650, 4809 Arendal**	**Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) (2) Dato: **06/27/08**

(3) Mottaker: AS Planbygg Nedre Tyholmsvei 8 4836 ARENDAL	(4) Klageinstans: **Fylkesmannen i Aust-Agder**

Denne meldinga gir viktige opplysningar hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan de klage til?
Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. Rubrikk (4).

Klagefrist
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottak dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.
Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett il å kreve begrunnelse
Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere
- Hvilket vedtak De klager over
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss jfr. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen jfr. rubrikk (4) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen
Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

Eventuelle klage sendes til:
Arealplan – Byggesak, Serviceboks, 4809 Arendal

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

ARENDAL KOMMUNE

13 AUG. 2009

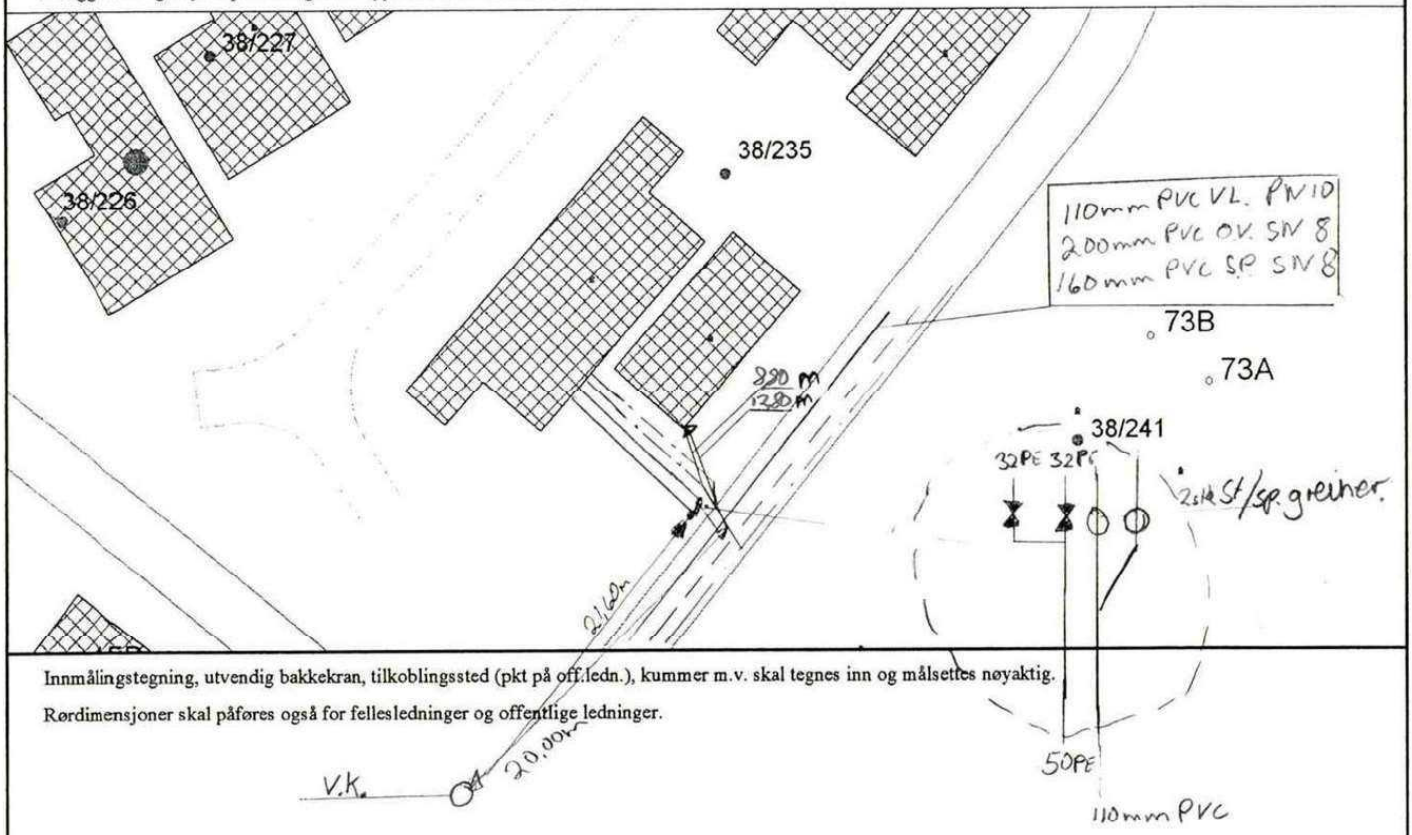
Tiltaket gjelder: Gnr: 38 Bnr: 235 Festenr: Seksjonsnr: 8

Navn:

Gate: Romstolen 43B Område:

Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

60BZW / 10093244 Geomatikk

ATTEST/MEL 38/235//8 09/2394-3

Dato tilkobling vann: 18/3.09 32mm PE slange 50mm PE slange Ira anboring til stoppekran

Dato tilkobling avløp: 18/3.09 110mm PVC

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Per [illegible]sen ARVEAO

Dato: 10/8 09

PE 7/18 Ref. nr. 0050

Begjæring om 1) ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Fnr. 366/09

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
A/S PLANBYGG	ARENDAL KOMMUNE 26 NOV. 2009
Adresse: Nedre Tyholmsvei 8	
Postnr. 4836 Poststed Arendal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 919965711 Ref. nr.	

ARENDAL KOMMUNE RETT KOPI

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	Arendal	38	~~235~~ 235	0	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
919965711	A/S Planbygg	1/1

Doknr: 981352 Tinglyst: 21.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 8 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
25.11.09	PLANBYGG

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
arendal 25.11.09	For A/S PLAN BYGG	

Dato	Rekvirentens underskrift
25.11.09	A/S PLAN BYGG

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
38	235			Arendal

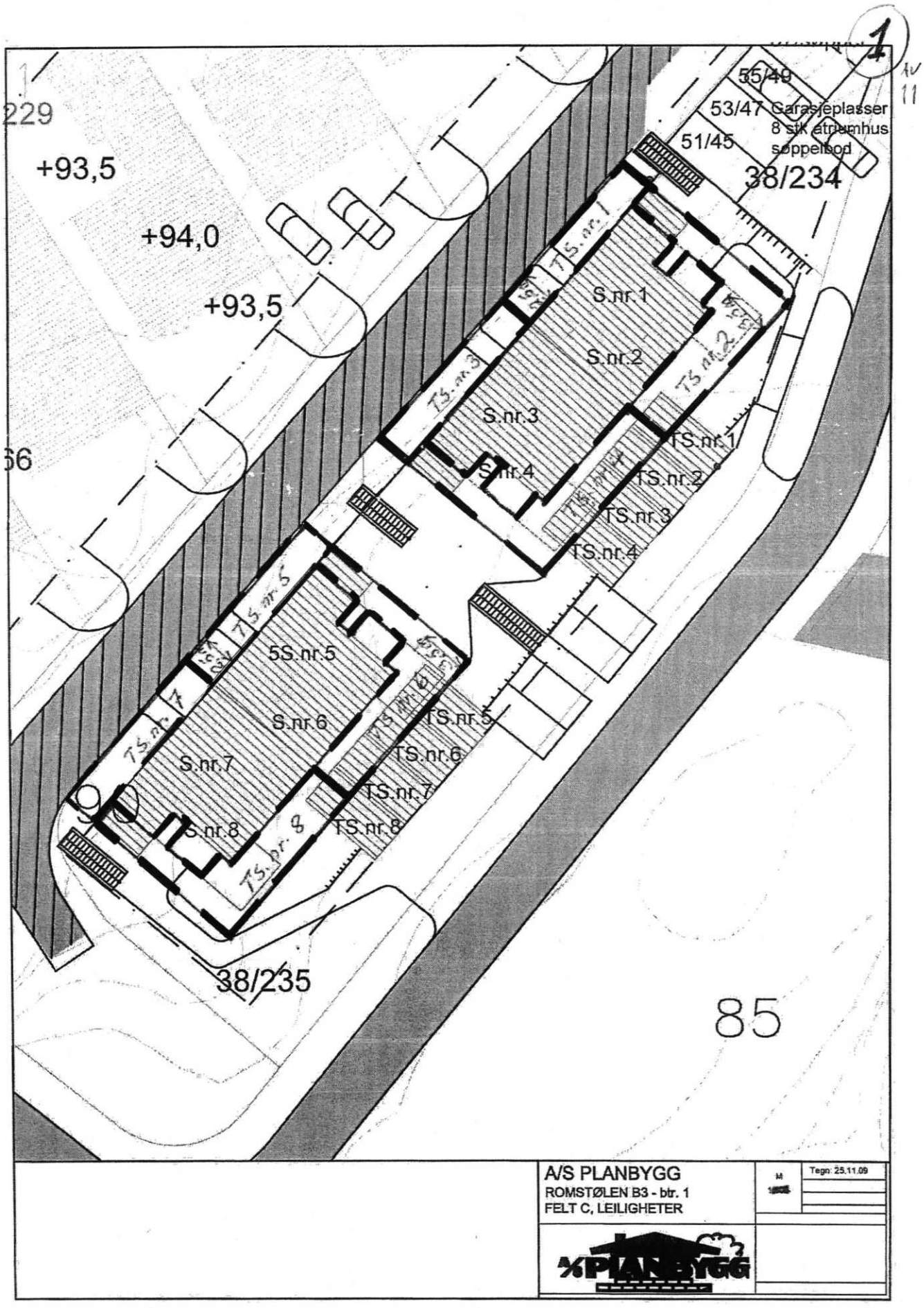
Dato	Stempel og underskrift
17/12-09	

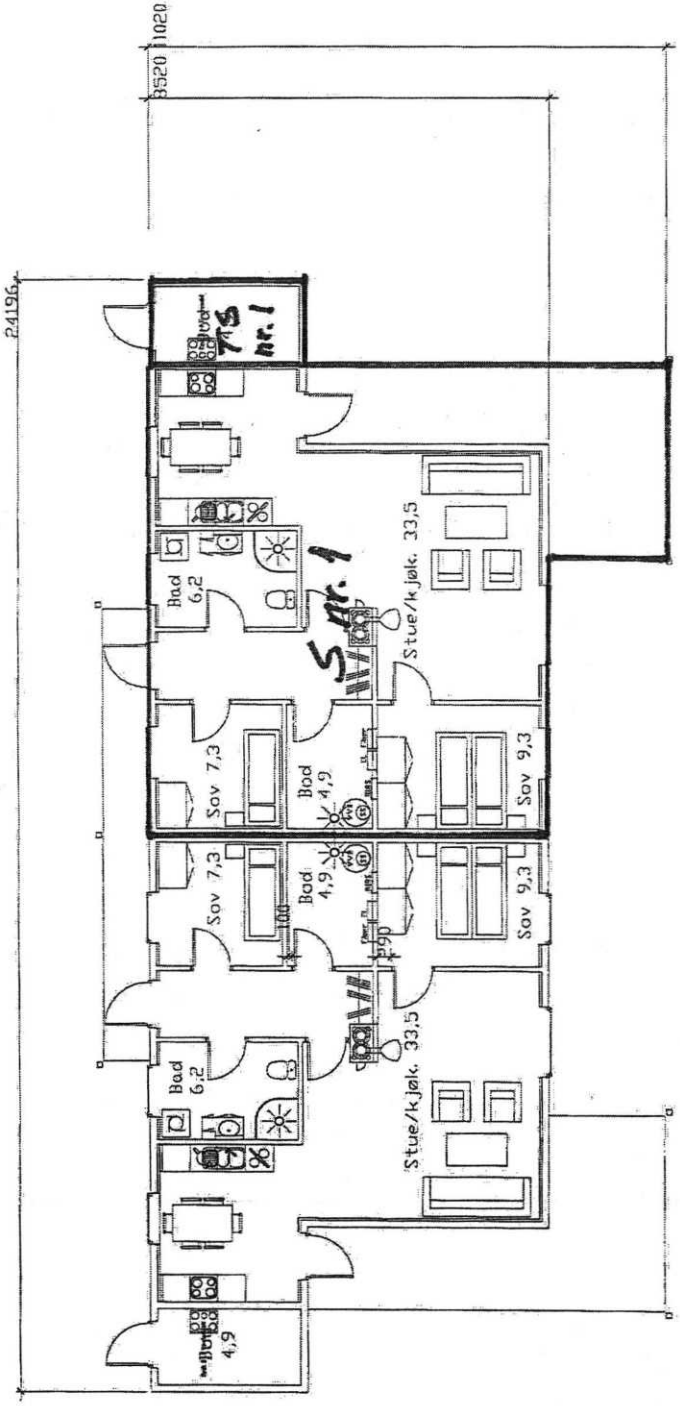
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
25.11.09	


229
+93,5
+94,0
+93,5
55/49
53/47 Garasjeplasser
8 stk atriumhus
soppelbod
51/45
38/234
S.nr.1
S.nr.2
S.nr.3
S.nr.4
TS.nr.1
TS.nr.2
TS.nr.3
TS.nr.4
5S.nr.5
S.nr.6
S.nr.7
S.nr.8
TS.nr.5
TS.nr.6
TS.nr.7
TS.nr.8
38/235
85
A/S PLANBYGG
ROMSTØLEN B3 - btr. 1
FELT C, LEILIGHETER
Tegn: 25.11.09
PLANBYGG



2 av 11

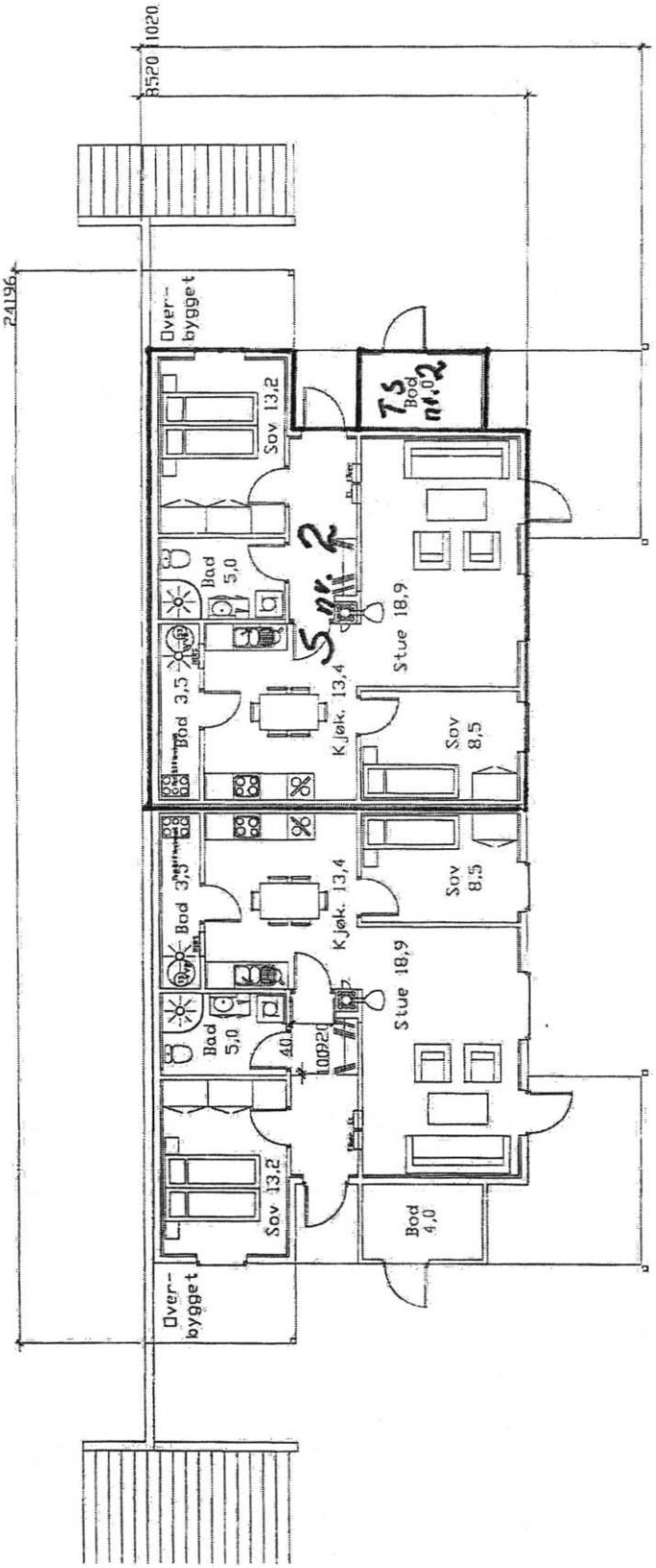
Leilighetsbygg
Ramstølen 37A [redacted]

Plan 2. Etasje

AS PLANBYGG www.planbygg.no

DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	REV.	Sak
ENDRET		TEGN. NR. 002	SIGN.	KG

3. av 11

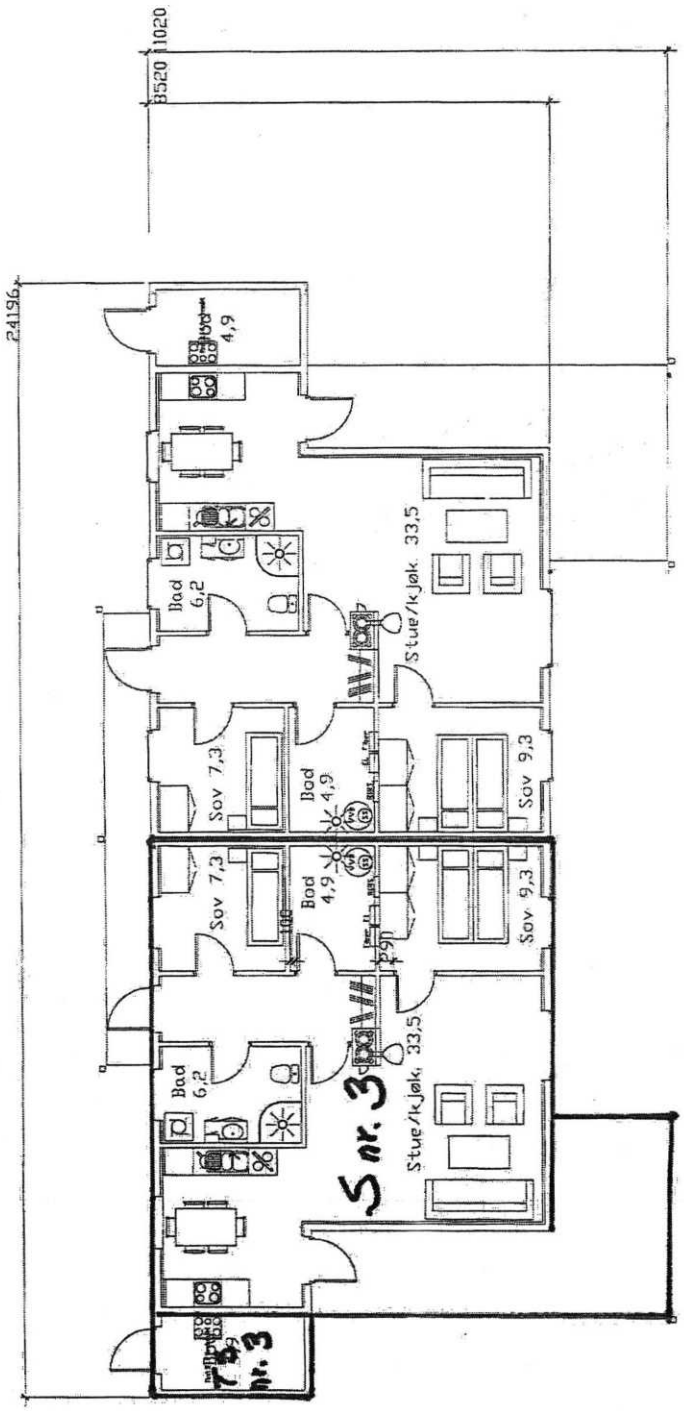


Leilighetsbygg
Romstølen 37B
Plan 1. etasje

AS PLANBYGG www.planbygg.no

DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	REV:	Søk
ENDRET:		TEGN. NR: 001	SIGN:	KG

4. av 11

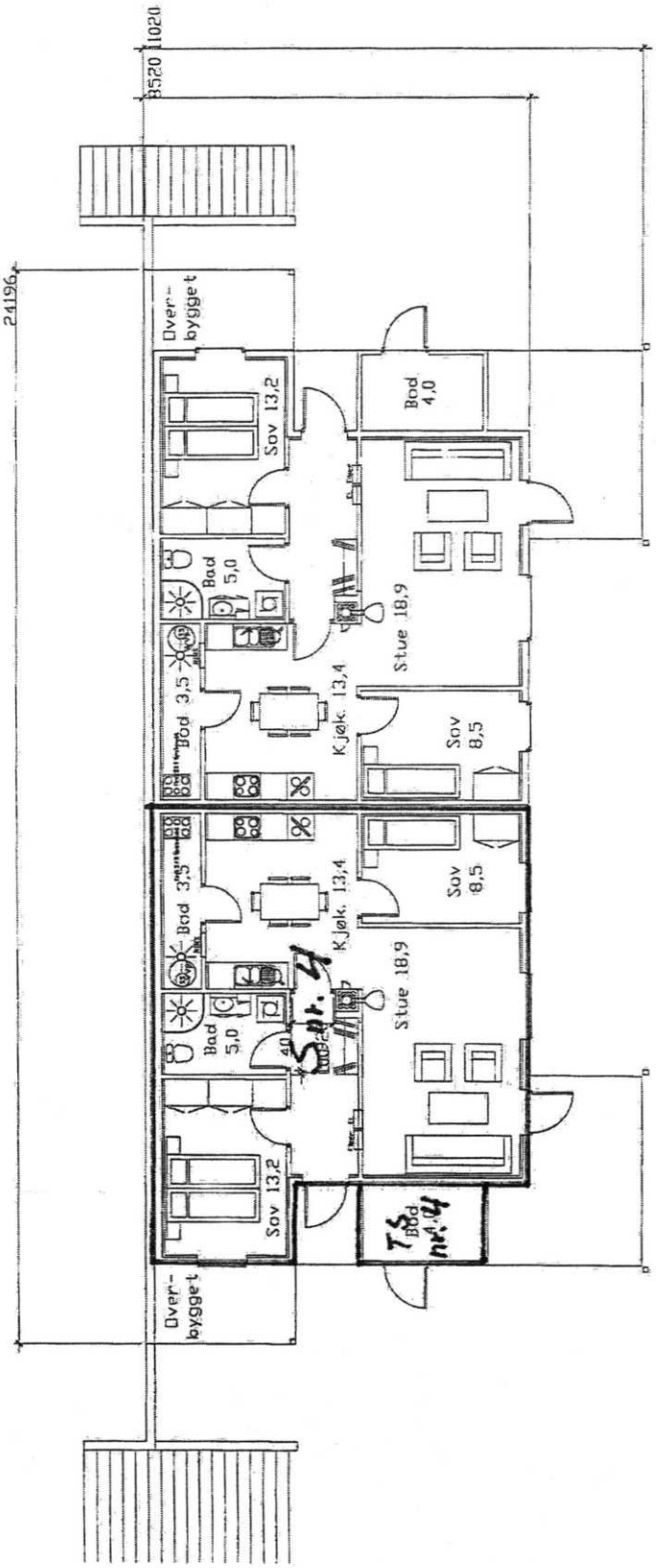


Leilighetsbygg
Romstølen 39A

Plan 2. etasje

	DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	REV.	Sek
AS PLANBYGG www.planbygg.no	ENDRET:		TEGN. NR. 002	SIGN.	KG

5. av 11

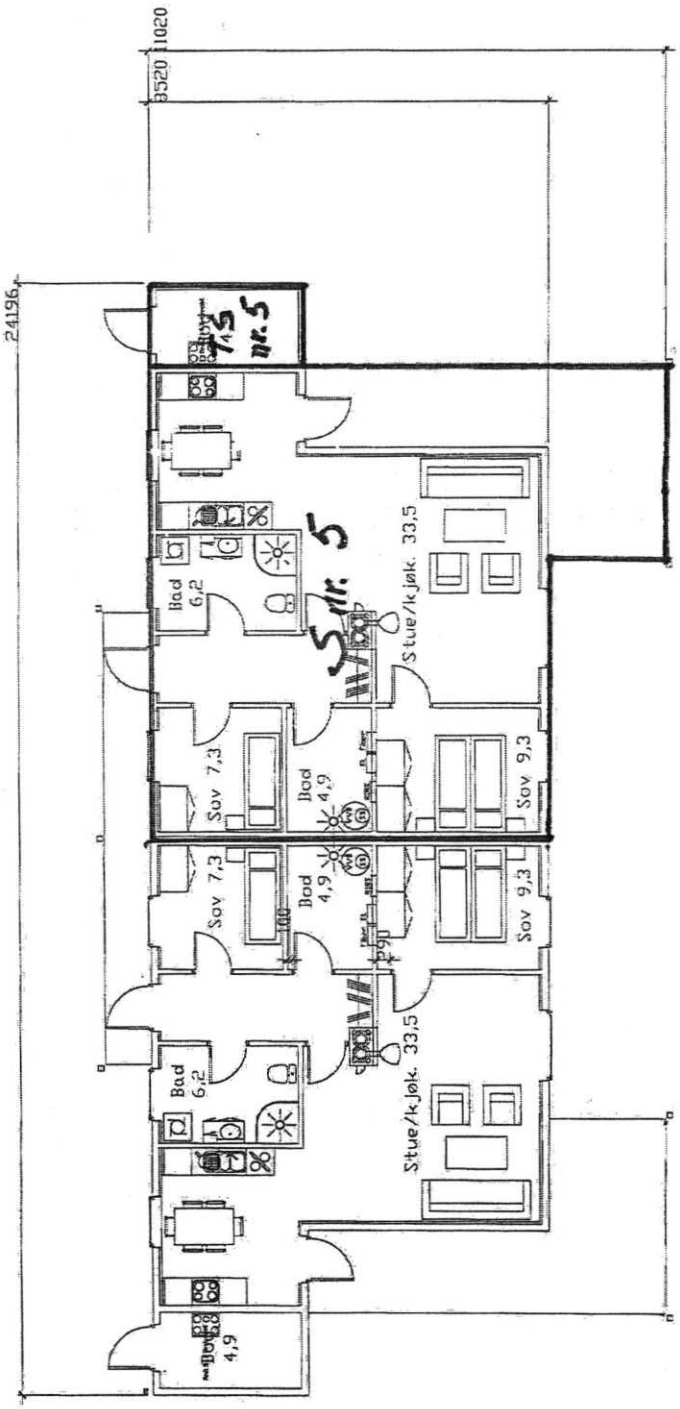


Leilighetsbygg
Romstølen [illegible]39B

Plan 1, etasje

	DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	1:100	REV:	Sml
AS PLANBYGG www.planbygg.no	ENDRET:		TEGN. NR:	001	SIGN:	KG

6.
AV 11



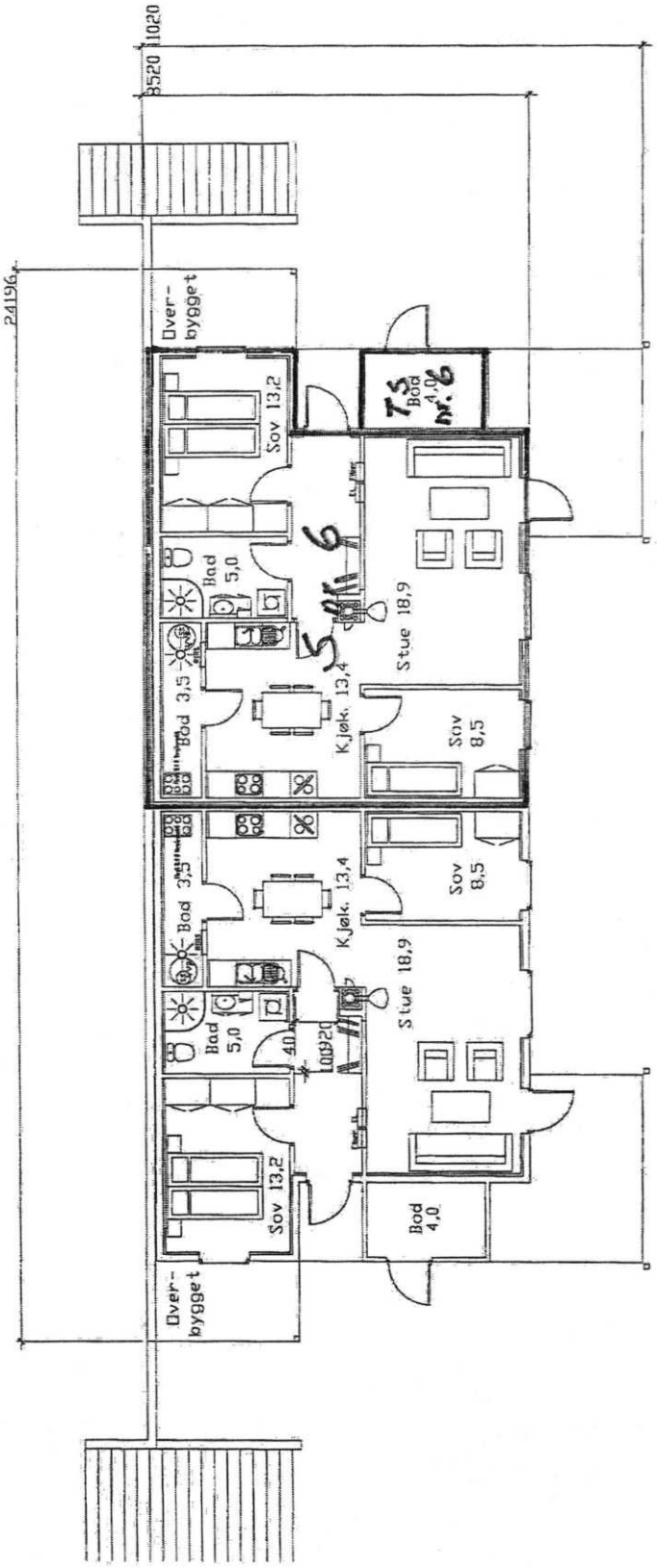
Leilighetsbygg
Romstølen 41A

Plan 2. etasje

AS PLANBYGG www.planbygg.no

DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	1:100	REV.	Sak
ENHET		TEGN. NR.	002	SIGN.	KG

7. Av 11



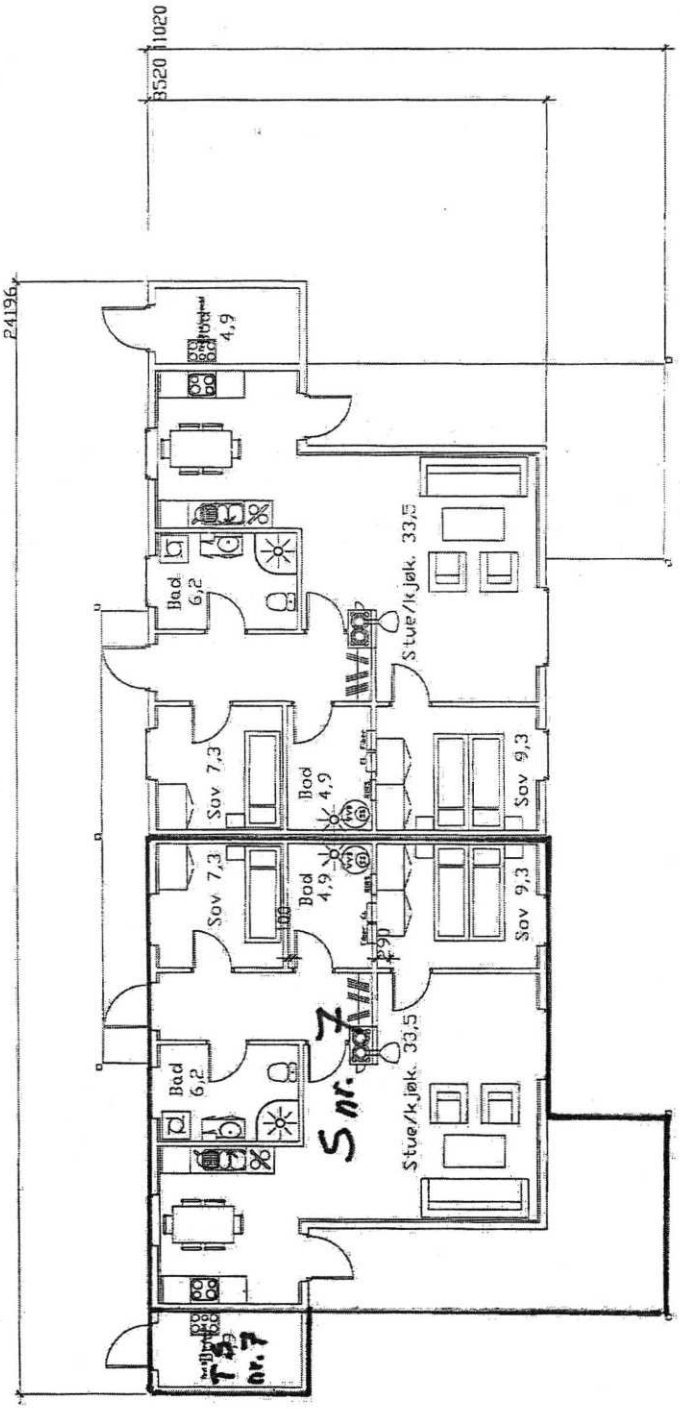
Leilighetsbygg
Romstølen 41B/41C

Plan 1 - etasje

	DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	1:100	REV.	Sek
	ENDRET:		TEGN. NR.	001	SIGN.	KG

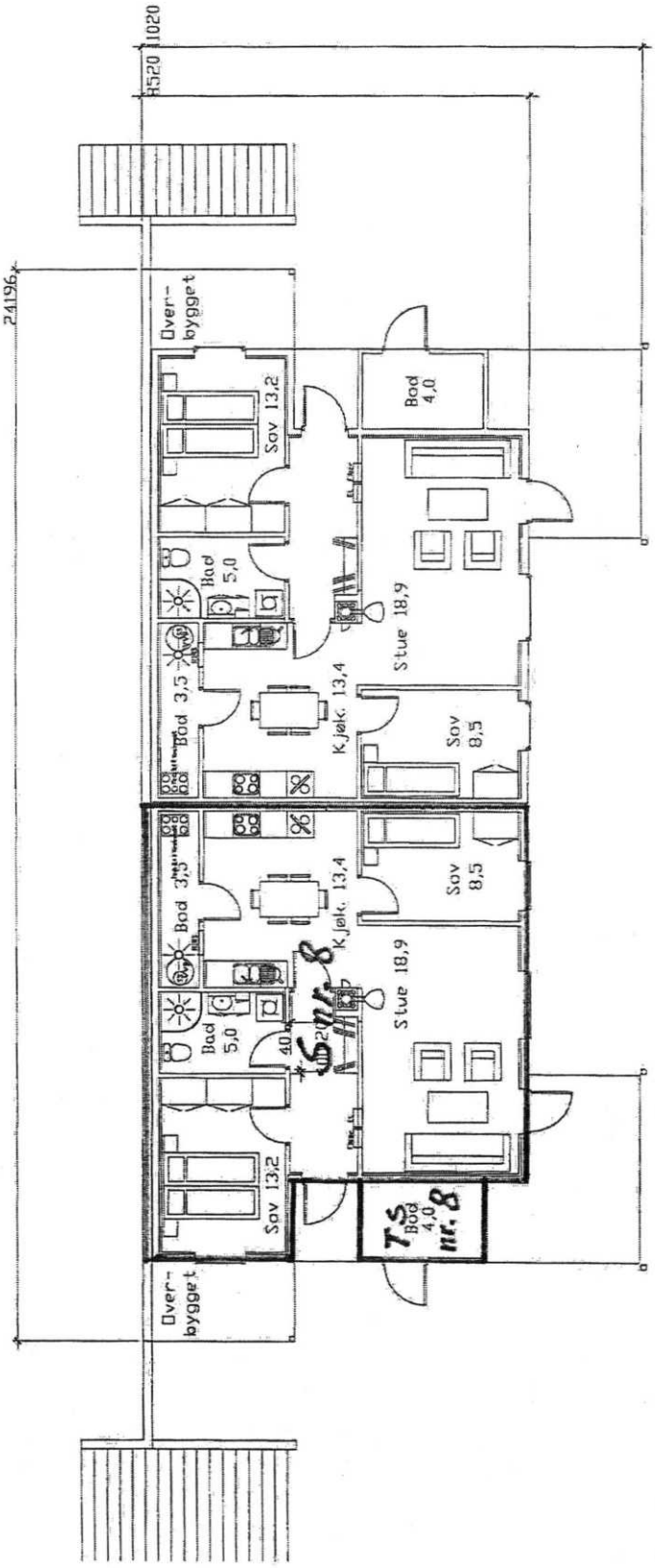
AS PLANBYGG www.planbygg.no

8. Av 11



Leilighetsbygg Romstølen 37A/39A 41A/43A	Plan 2	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	1:100	REV.:	Søk
		ENDRET:		TEGN. NR.:	002	SIGN.:	KG
AS PLANBYGG www.planbygg.no							

9. Av 11



Leilighetsbygg
Romstølen [illegible]43B

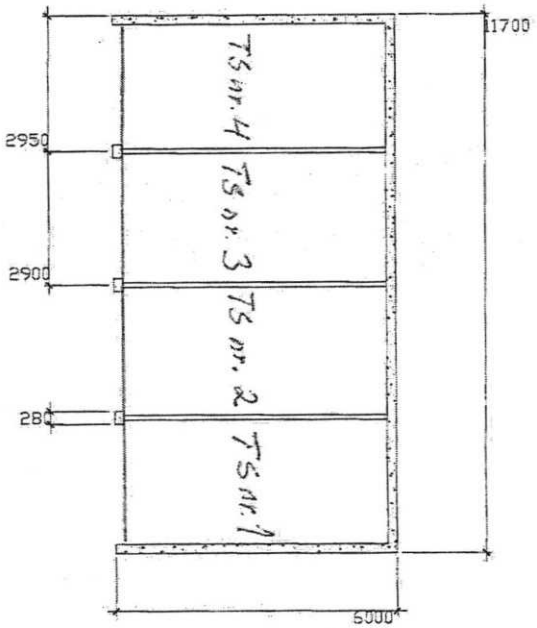
Plan 1. etasje

DATO	17.01.08	MÅLESTOKK	1:100	REV.:	Søk
ENDRET:		TEGN. NR.:	001	SIGN.:	KG

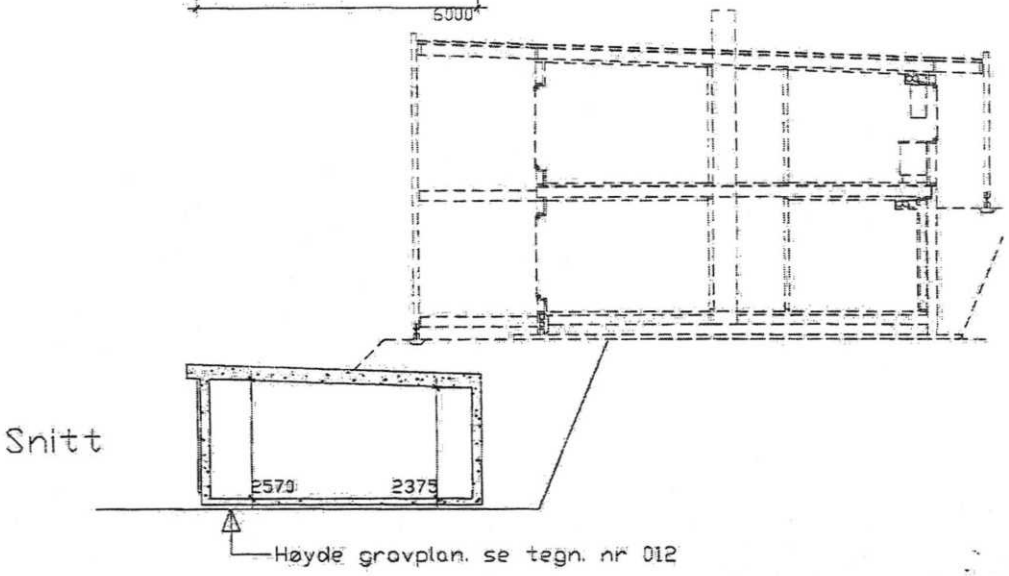
AS PLANBYGG www.planbygg.no

10.
4v11

Plan



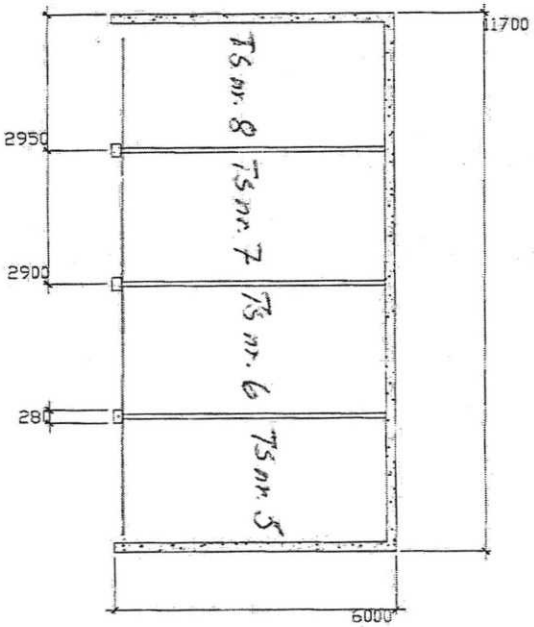
Snitt



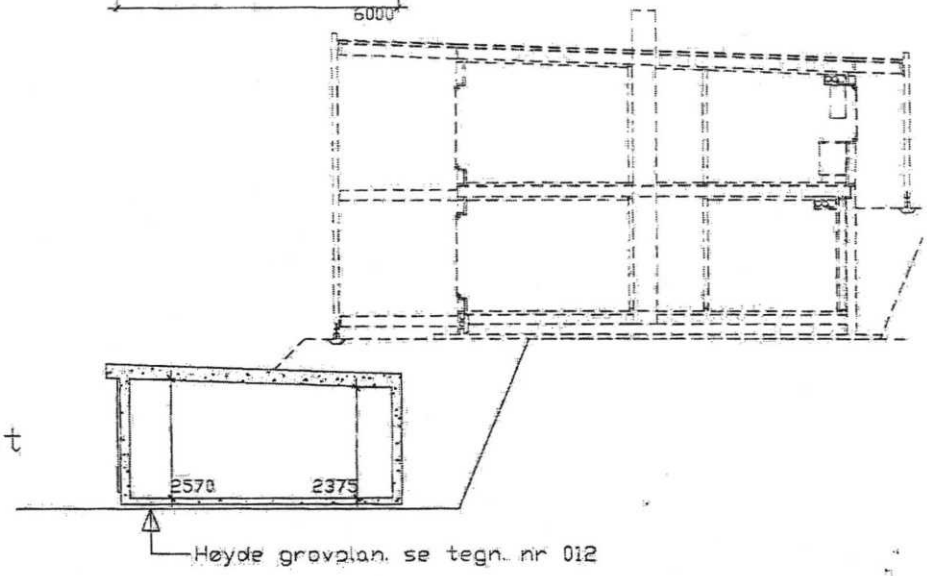
Garasjer leilighetsbygg Romstølen 37AB/39AB ~~41AB/43AB~~		Snitt Plan				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	~~1:100~~	REV.:	Sak
	ENDRET:		TEGN. NR.:	007	SIGN.:	KG

11.
Av 1

Plan



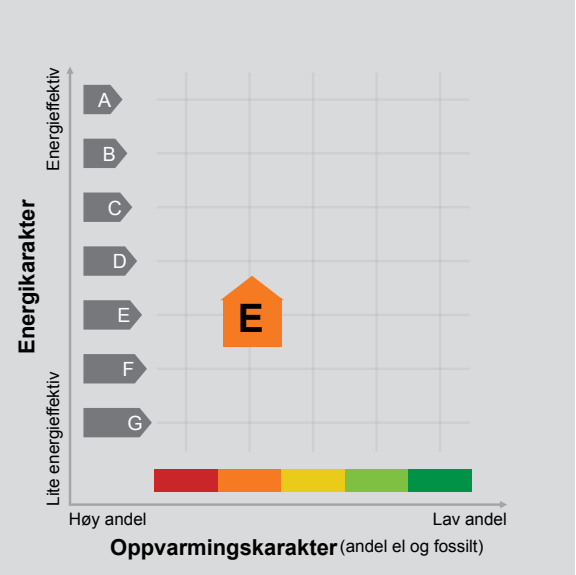
Snitt



Garasjer leilighetsbygg Romstølen ~~37AB/39AB~~ 41AB/43AB			Snitt Plan			
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	17.01.08	MÅLESTOKK:	~~1:100~~	REV.:	Søk
	ENDRET:		TEGN. NR.:	007	SIGN:	KG

ENERGIATTEST

Adresse	Romstølen 43B
Postnummer	4848
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24824055
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178397
Dato	09.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

Romstølen Felt B-3
(i reg.plan Myra / Bråstad)

Planident: 1817r1

Vedtatt i Arendal bystyre: 17.06.04, sak 0113/04
Tilhørende plankartets utarbeidelsesdato: 12.03.02, sist datert endringskart 14.02.2020

Mindre endring av kart og bestemmelser vedtatt av planutvalget: 06.03.2008, sak 49/08
Kort beskrivelse: Atkomstvei er noe forskjøvet, og parkeringsdekningen er endret.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 22.10.2012, sak 2012/7854
Kort beskrivelse: Erstatter kravet til tomtedelingsplan.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 06.10.2107, sak 17/10953
Kort beskrivelse: Tomt 1 og 4 er slått sammen til en tomt. På tomt 8 er byggegrensen flyttet 1 m mot vest, og justert noe mot nord.

Mindre endring av kart og bestemmelser, vedtatt 2003.2020, sak 20/2391.
Kort beskrivelse: BKJ er endret fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse BFK. BFH og BFI er slått sammen til BFH. Avkjørselspiler er vist til hver tomt. Tomtegrenser er justert. Byggegrenser er justert. Faresone høyspent H370 er tatt inn.

§ 1
GENERELT

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)
• Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFF, BFG, BFH, BFJ, BFK
• Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKG
• Øvrige kommunaltakniske anlegg – post/ renovasjon, f_PR1 – f_PR2
• Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_TR1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
• Kjøreveg, o_K1, f_K2 – f_K5
• Fortau, o_F1 – o_F2
• Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 - o_A8

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)
• Turdrag, o_T1 – o_T2
• Friområde, o_L1 – o_L4

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)
• Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
Frisikt, H140_1 – H140_3

• Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr. A)

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.01 Planen viser tillatt arealbruk.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.01 BFF, BFG, BFH, BFJ og BFK er regulert til områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. I nevnte områder kan det oppføres ene- eller tomannsboliger.

3.02 BKG er regulert til områder for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

3.03 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Tillatt utnyttelse i %-BYA. for de ulike byggeområdene er vist på plankartet. %-BYA gjelder for hver enkelt tomt innenfor områdene BFH, BFJ og BFK. Frittliggende garasjer og boder i en etasje, med grunnflate mindre enn 50m2, kan plasseres utenfor byggegrense inntil 0,5 meter fra grense mot nabotomt og veggrunn (når garasjen ligger parallelt med veg). Garasje som står vinkelrett på offentlig veg, må plasseres minst 6,0 meter fra vegkant.

3.04 Maks. gesimshøyde: 7,0m. Maks mønehøyde: 9,0m. For områdene BFH, BFJ og BFK gjelder maks gesimshøyde 8,0 m og maks mønehøyde 9,0 m.

3.05 For hver boenhet(leilighet) skal det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplasser.

3.06
f_PR1 – f_PR2 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/ renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres felles anlegg for post- og avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker, postkassestativ o.l. i områdene.
f_PR1 er felles for områdene BFF, BKG og BFG.
f_PR2 er felles for områdene BFH, og BFJ og BFK.

3.07 o_TR1 er regulert til offentlig område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo.

3.08 Regulerte tomtegrenser innenfor BFH, BFJ og BFK har en justeringsadgang på 25 cm i hvert endepunkt.

3.09 Maks høyde på mur på tomtene 19 og 25 framgår av plankartet. Mur kan justeres inntil 1 m i horisontalplanet, men aldri nærmere eiendomsgrense enn 2,0 m. Synlig del av mur skal være bygget i naturstein.

3.10 Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. For områdene BFG, BFH, BFJ og BFK er det en justeringsadgang på 3,0 m i hver retning målt fra atkomstpil. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.01 o_K1 er regulert til offentlig område for kjøreveg.

4.02 f_K2 – f_K5 er regulert til felles områder for kjøreveg.
f_K2 er felles adkomstveg for tomtene 8 - 9 i byggeområde BKG.
f_K3 er felles adkomstveg for tomtene 2 - 7 i byggeområde BFF.
f_K4 er felles adkomstveg for tomtene –23, 25 og 26 i byggeområde BFK og tomt 24 i byggeområde BFJ.
f_K5 er felles adkomstveg for tomtene 16 - 18 i byggeområde BFH.

4.03 o_F1 – o_F2 er regulert til offentlige områder for fortau.

4.04 o_A1 – o_A8 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til rekkverk, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.

§ 5
GRØNNSTRUKTUR

5.01 o_T1 – o_T2 er regulert til offentlige områder for turdrag (del av Tveitenløypa).

5.02 o_L1 – o_L4 er regulert til offentlige friområder. Del av områdene skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

§ 6
HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

6.01 H140_1 – H140_3 er regulert til områder for frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering/ lagring (også snøopplag).

6.02 H370_1 er fastsatt til faresone-høyspentlinje.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.01 Lekeplasser i områdene o_L1 – o_L4 skal være ferdig opparbeidet og utstyrt før tilgrensende boliger får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Detaljplan for lekeplass skal godkjennes av Arendal kommune.

7.02 Private fellesveger f_K2 – f_K5 skal være ferdig opparbeidet før boliger som ligger til vegen får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

7.03 Turveger i område for turdrag o_T1 – o_T2 skal være ferdigstilt og godkjent før kommunal overtakelse av VVA-anlegg. Plan for turvegene skal godkjennes av Arendal kommune før opparbeidelse.

7.04 Områdene for post/ renovasjon f_PR1 – f_PR2 skal opparbeides og ferdigstilles før nye boliger innenfor BFF, BKG, BFG, BFH, BFJ og BFK får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

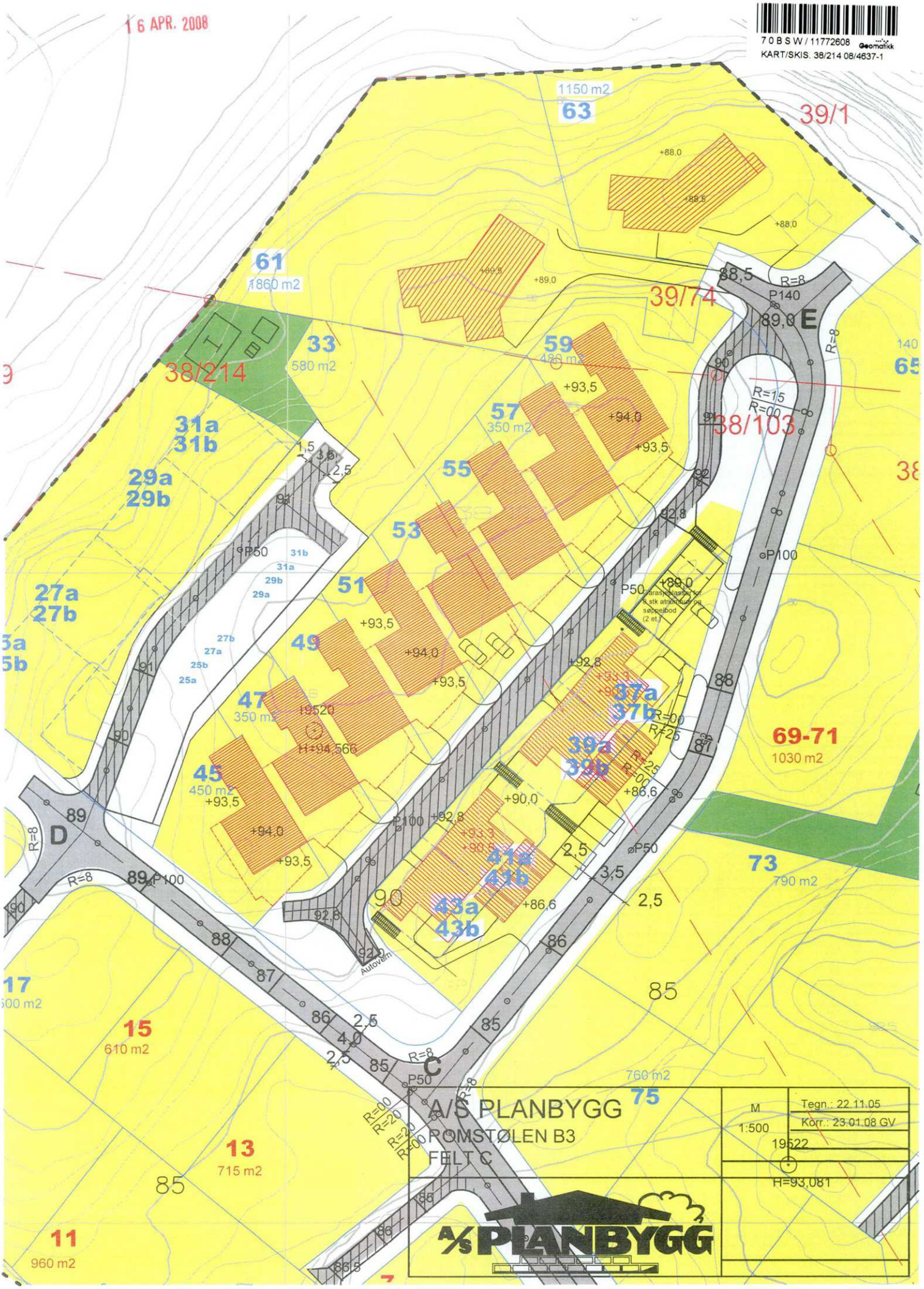
7.05 Frisiktsoner ved veg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veganlegg.

Arendal, 26.04.05

Ole I. Bording
seniorarkitekt

16 APR. 2008

70BSW/11772608 Geomatikk
KART/SKIS. 38/214 08/4637-1



Romstølen 43B

Nabolaget Myra - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Myra skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	11 min 4.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min 0.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sør Amfi - Arendal kommune	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Myratunet Linje 105, 120, 158, 175	6 min 0.4 km
Stoa stasjon Linje R50	8 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	50 min

BARNEHAGER

Espira Myraskogen barnehage (0-5 å... 92 barn	9 min 0.8 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 2.7 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Myra	10 min
Meny Harebakken	24 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

ALTI Harebakken	24 min
Boots apotek Harebakken	24 min
Arendal Vinmonopol	12 min

SPORT

Arendal idrettspark	9 min
Myra skole	11 min
Family Sports Club Arendal	6 min
Friskis & Svettis Arendal	8 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Romstølen 43B, 4848 Arendal
Gnr. 38, Bnr. 235, Snr. 8, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250183

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal
Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen
Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278
E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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