

# Romstølen 12

innhold

04

Velkommen til Romstølen 12

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

19

Eiendommen

---

27

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

## Romstølen 12

På populære Myra ligger denne innholdsrike eneboligen – et perfekt utgangspunkt for en aktiv og enkel hverdag. Her bor du i et veletablert og familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, flotte turområder og badeplass ved Sørsvann. Samtidig er både Arendal sentrum, Harebakken, Stoa og E18 bare få minutter unna.

Boligen går over to etasjer og byr på en praktisk planløsning med gode oppholdsrom, tre soverom og to bad. Hjemmet fremstår godt vedlikeholdt og har blitt oppgradert gjennom årene, slik at du kan flytte rett inn.

Tomten er skjermet og pent opparbeidet med flere hyggelige uteplasser som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det gode solforhold gjennom dagen og rikelig med plass til både store og små. Det er en frittstående garasje fra 2022 samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Her får du en velholdt bolig med en attraktiv beliggenhet og kvaliteter som passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige omgivelser.

## Romstølen 12

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Prisantydning | 3 950 000            |
| Omkostninger  | 100 100              |
| Totalpris     | 4 050 100            |
| <br>          |                      |
| Bruksareal    | 164,0 m <sup>2</sup> |
| BRA-I         | 114,0 m <sup>2</sup> |
| BRA-E         | 50,0 m <sup>2</sup>  |
| BRA-B         | 0,0 m <sup>2</sup>   |
| TBA           | 58,0 m <sup>2</sup>  |
| Soverom       | 3                    |
| Etasje        | 2                    |
| Eiendomstype  | Enebolig             |
| Eierform      | Selveier             |
| Tomteareal    | 646 m <sup>2</sup>   |
| Byggeår       | 2004                 |



## Kontakt vår megler



**Adrian Hamre Evensen**

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

[adrian@arendalpartners.no](mailto:adrian@arendalpartners.no)

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**  
Vestregate 3 4801 Arendal









# Innhold

1. etasje: Hall, bad, kjøkken og stue/spisestue. Bod med inngang fra utsiden. Loftsetasje: Gang, bod, bad og tre soverom  
Garasje.

BRA 164,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 114,0 m<sup>2</sup>

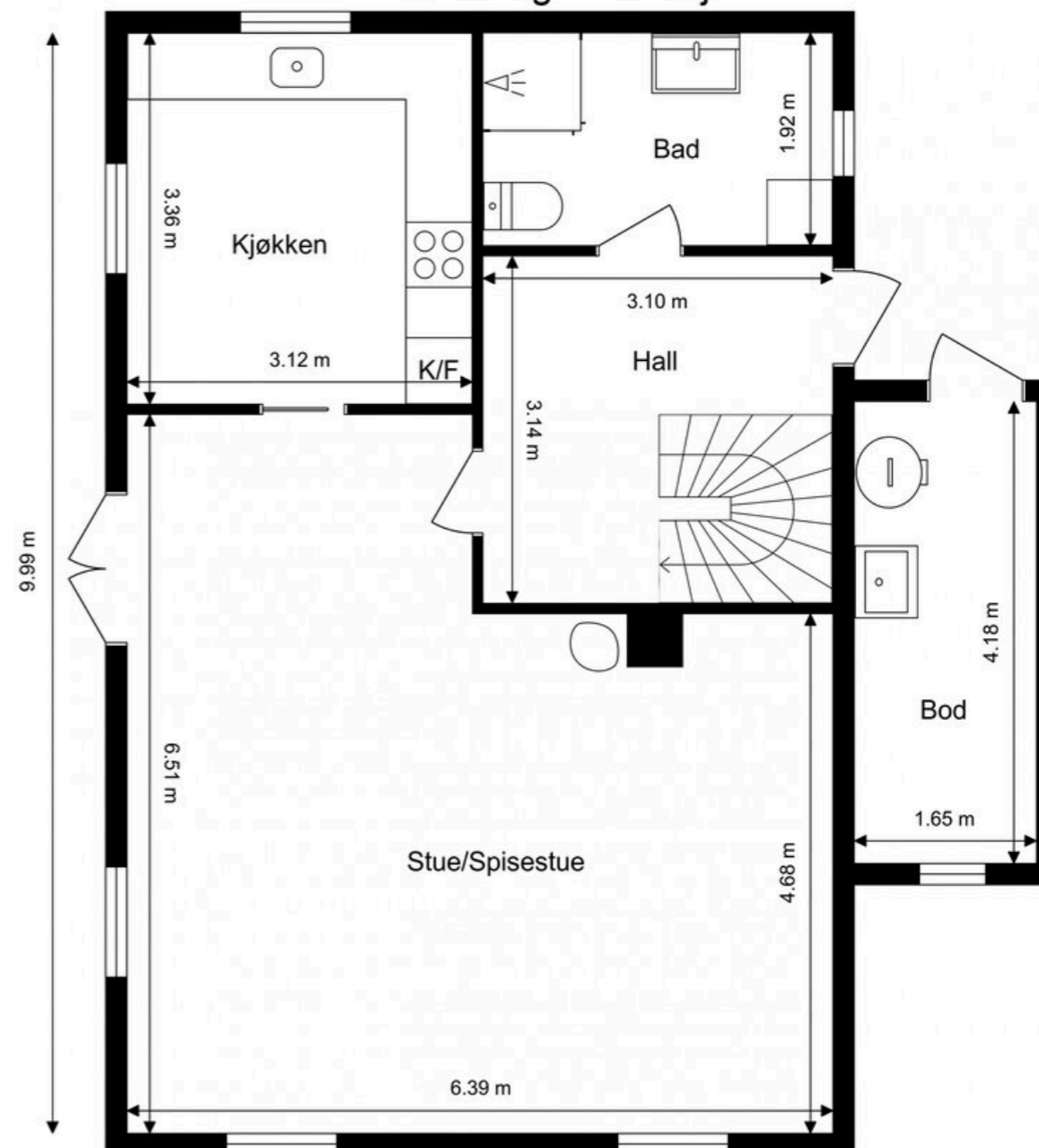
BRA-E 50,0 m<sup>2</sup>

BRA-B 0,0 m<sup>2</sup>

TBA 58,0 m<sup>2</sup>

## Romstølen 12, 4848 ARENDAL

### Enebolig - 1.etasje



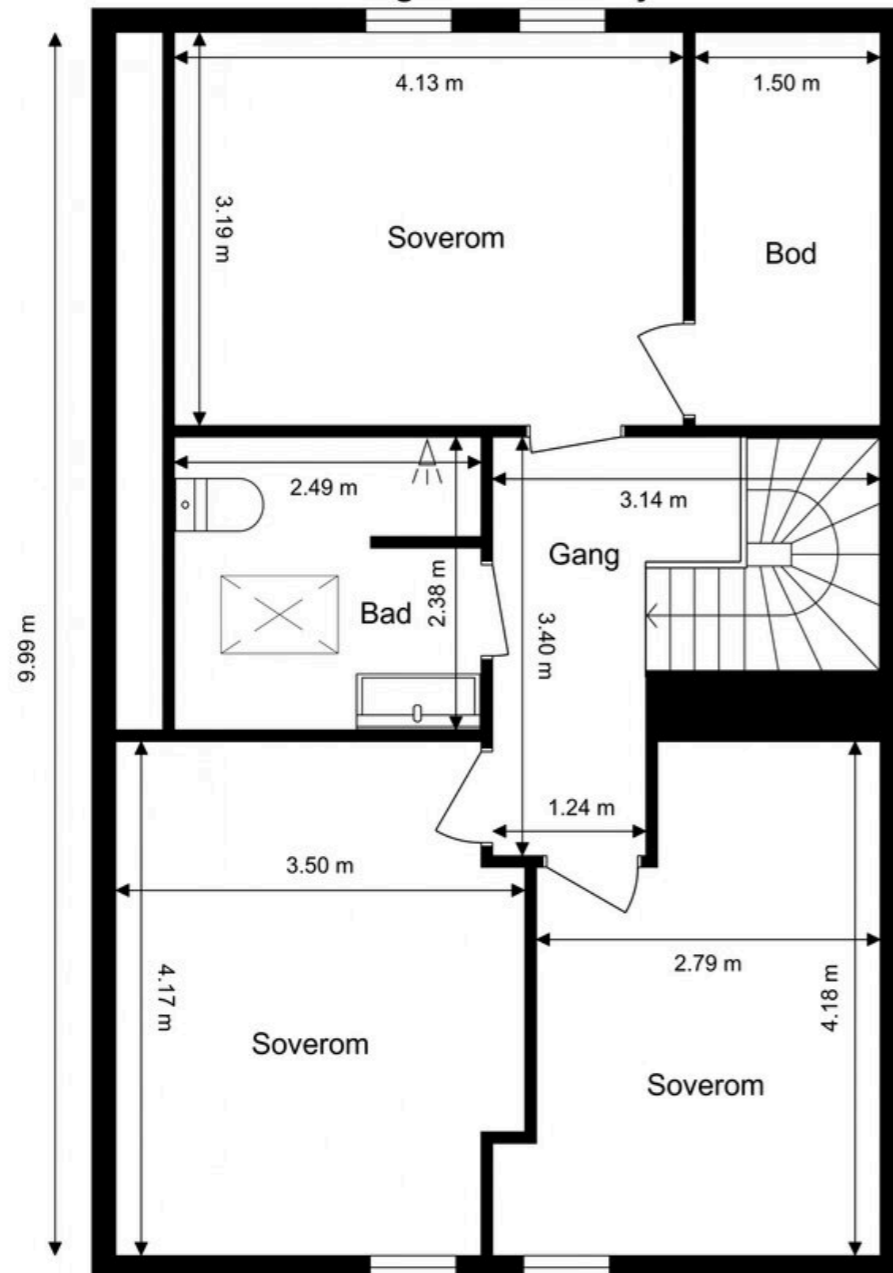
Ordernr. 15082844

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Romstølen 12, 4848 ARENDAL

## Enebolig - Loftsetasje



Ordernr. 15082844



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 164,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 114,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 50,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 58,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene. Det er oppført frittstående garasje i 2022, montert takstige, etablert nytt sentralavtrekk med trådløs styring av avtrekksvifte, samt utført flere elektriske arbeider av autorisert elektriker. Det er blant annet lagt til rette for elbillading i garasjen, etablert ny kurs til stekeovn og installert luft-til-luft varmepumpe. Det er sentralstøvsuger, støvsugerslangen er noe sliten men funksjonell.

Innvendig holder boligen en gjennomgående normal og tidsmessig standard med praktisk planløsning over to etasjer. Badene er fra byggeår, men har fått enkelte oppgraderinger med blant annet servantinnredninger og dusjkabinett på bad i 1. etasje. Tomten er pent opparbeidet med terrasser, plenarealer og gode uteoppholds plasser. Samlet sett fremstår eiendommen som en velholdt enebolig hvor det er utført jevnlig vedlikehold og flere oppgraderinger de senere årene.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Parkering i garasje fra 2022 og på egen tomt.

## Selgers egenerklæringsskjema

1.Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Svar: Ja. Det er utilstrekkelig fall mot sluk på bad

nede. Det er derfor satt inn dusjkabinett.

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

Svar: Ja. I 2022 ble det installert dusjkabinett på bad i 1. etasje av Comfort. Arbeidet ble utført av faglært og det foreligger dokumentasjon. I 2025 ble det hengt opp skap over vaskemaskin på bad i 1. etasje. Dette arbeidet ble utført av ufaglært.

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

Svar: Ja. I 2023 ble det montert takstige av Agder Tak. Arbeidet ble utført av faglært og det foreligger dokumentasjon. I 2022 ble mindre deler av terrassen ved inngangspartiet fjernet i forbindelse med bygging av garasje. Dette arbeidet ble utført av ufaglært.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja. I 2022 utførte Hisøy Elektro arbeid i henhold til rapport fra Agder Energi, herunder festing av løs lampe på kott, ny strømkontakt til varmtvannsbereder, festing av strømuttak på bad, utskifting av to jordfeilbrytere i sikringsskapet, montering av lys under kjøkkenbenk og nytt strømuttak over kjøleskap. Det foreligger dokumentasjon. I 2023 la Hisøy Elektro inn ny kurs til stekeovn og trakk strøm til utvendig del av varmepumpe. Det foreligger dokumentasjon. I 2025 flyttet Hisøy Elektro lysbryter og monterte trådløs bryter på gjesterom i 2. etasje. Det foreligger dokumentasjon. I 2022 la Hisøy Elektro inn strømopplegg til garasje, inkludert belysning, opplegg for to elbilladere og flere stikkontakter, samt bytte av termostat på bad i 1. etasje. Det foreligger dokumentasjon.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja. I 2022 ble sentralavtrekk skiftet og trådløs styring av avtrekksvifte fra bad etablert av Ren Ventilasjon AS. Arbeidet ble utført av faglært og det foreligger dokumentasjon.

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

Svar: Ja. Det ble oppdaget skjeggkre ved innflytting i 2021. Boligen ble behandlet av Anticimex i 2022, og det har ikke vært observasjoner siden.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Fallforhold rundt sluk: Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre

områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring. Videre bruk av dusjkabinett anbefales frem til eventuelle oppgraderinger er utført.

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt på gulv og oppkant langs vegger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt i tilstrekkelig avstand ut fra dusjsone (vegg med malt overflate). Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-

rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg:

- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tiliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate gulv: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Loft - innredet - Inkl. Kneloft.:

- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens tak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Luke er ikke etablert. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom

på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på rekkverk viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering:

- Bortledning av takvann: Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Ytterdører og omramming: Ytterdør til bod viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Det er ikke etablert mønebånd under mønestein. Dette kan medføre fuktinntrenging på undertaket/sløyfer/lekter etc, særlig ved slagregn. Det anbefales å utføre lokal utbedring.
- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

#### Byggemåte

Enebolig oppført i 2004. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer

og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk. Garasje oppført i 2022.

#### Tomt

Denne tomten er festet tomt . 646,00 kvm.

Tomta er skjermet med flere fine uteplasser. Her har man gode solforhold og god plass til både store og små. Bra med parkering på egen tomt.

#### Festet tomt

Bortfester: Torstein Trommestad, Festeavgift pr. år: 2 610 Festeavgift endret dato:01.03.2024 Festekontraktsdato: 01.03.2004 Festekontrakt start dato: 01.03.2004 Festekontrakt utløpsdato: 01.03.2084

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.

Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 09.03.2004. Ferdigattest gjelder for nybygg, enebolig. Det foreligger også en ferdigattest datert 29.09.2022. Ferdigattesten gjelder garasjen. Begge ferdigattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedovn, varmekabler i enkelte rom og varmepumpe fra 2022 (installert i 2023).

Energikarakter: C - Lys grønn

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

98 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 070 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Kommunale avgifter

Kr. 14 484,- for 2026.

Inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det er montert vannmåler. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

#### Eiendomsskatt

6098,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 935 711,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 742 843,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. 7303039.

#### Regulering

Området er regulert til boligformål ihht Reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Offentlige planer

Ingen kjente.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 2272, tgl. 12.03.2004 - Festekontrakt - vilkår  
Bestemmelser om regulering av leien  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

## Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

## Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.  
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Vegglampe på barnerom.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

## Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

## Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene

stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

## Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

## Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Magnus Johansen og Christina T Heggelund.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Romstølen 12. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 38, bnr. 207 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260215.

#### **Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 100,00  
Annonsering: 16 500,00  
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 108 650,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

Utlegg er summert til kr. 17 000,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.  
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 125 650,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter

## Romstølen 12

Nabolaget Myra - vurdert av 50 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Arendal idrettspark<br>Linje 105, 110, 175 | 4 min  | 0.4 km |
| Stoa stasjon<br>Linje R50                  | 7 min  | 3 km   |
| Kristiansand Kjevik                        | 49 min |        |

### Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Myra skole (1-7 kl.)<br>204 elever, 14 klasser    | 13 min | 0.9 km |
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 10 min | 4.6 km |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever        | 8 min  | 0.6 km |
| Arendal vgs - Mølleheia                           | 11 min |        |

### Ladepunkt for el-bil

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

«Flott natur, sentralt men stille.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

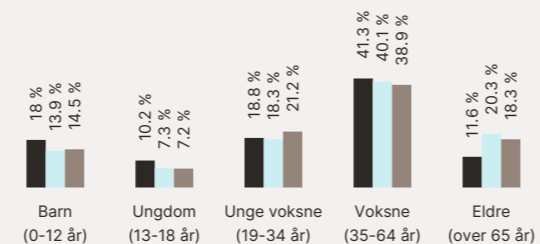


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

|                                      |        |        |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) | 7 min  | 0.6 km |
| 96 barn                              |        |        |
| Lindebakken barnehage (1-4 år)       | 27 min | 2 km   |
| 11 barn                              |        |        |
| Bråstad barnehage (1-5 år)           | 4 min  | 2.5 km |
| 39 barn                              |        |        |

### Dagligvare

|                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| Bunnpris Myra<br>Søndagsåpent | 8 min  | 0.6 km |
| Meny Harebakken<br>PostNord   | 23 min | 1.7 km |

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående



Støynivået  
Lite støynivå 94/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

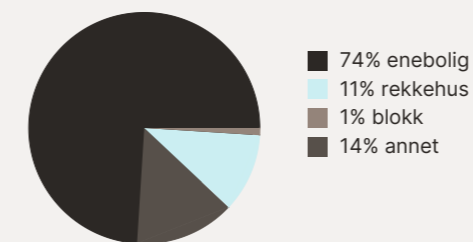


Trafikk  
Lite trafikk 86/100

### Sport

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Arendal idrettspark<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 7 min | 0.6 km |
| Sør Amfi<br>Aktivitetshall, volleyball                             | 8 min | 0.7 km |
| Family Sports Club Arendal   | 6 min |        |
| Friskis & Sveltis Arendal  | 7 min |        |

### Boligmasse



«Mange trivelige folk i nabolaget. Mange barnefamilier.»

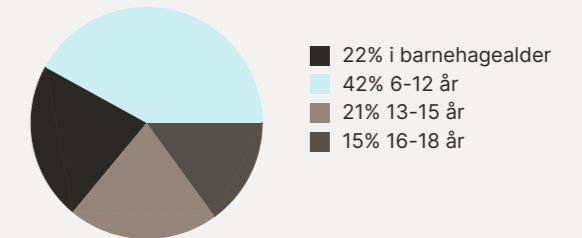


Sitat fra en lokalkjent

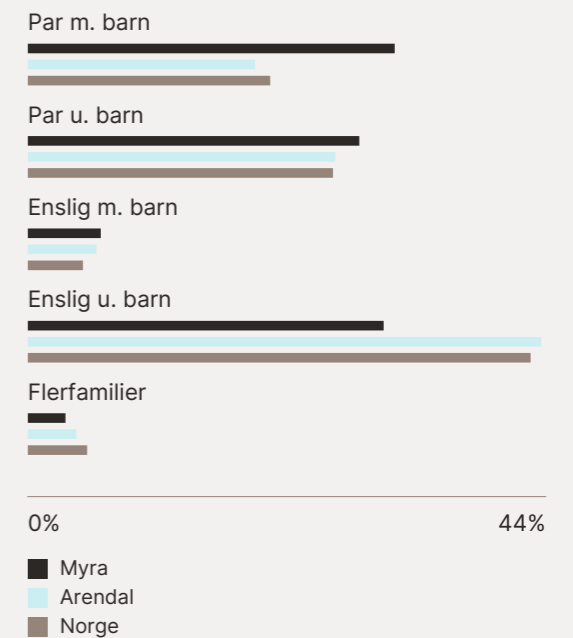
### Varer/Tjenester

|                     |        |
|---------------------|--------|
| ALTI Harebakken     | 23 min |
| Apotek 1 Harebakken | 23 min |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

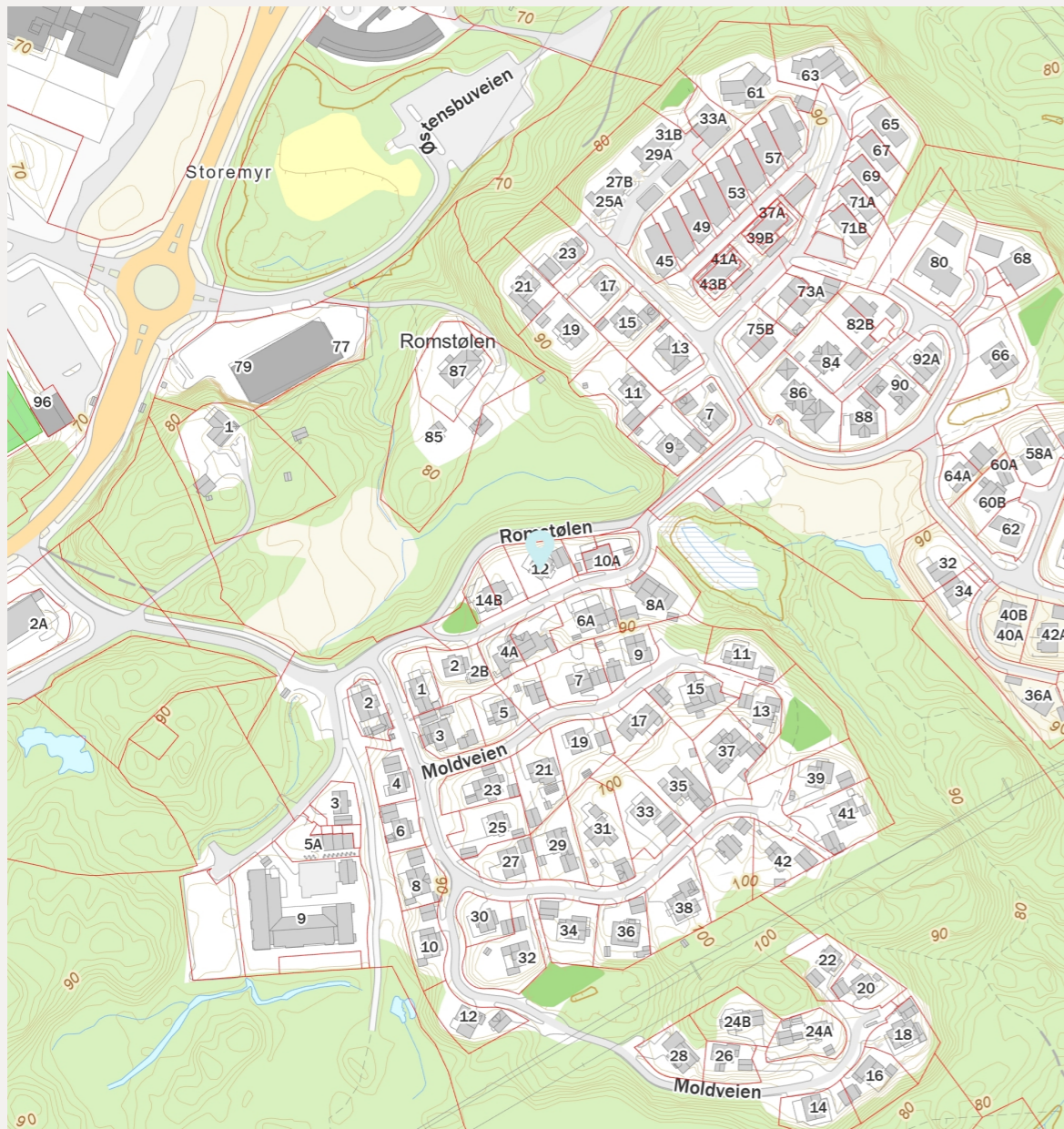
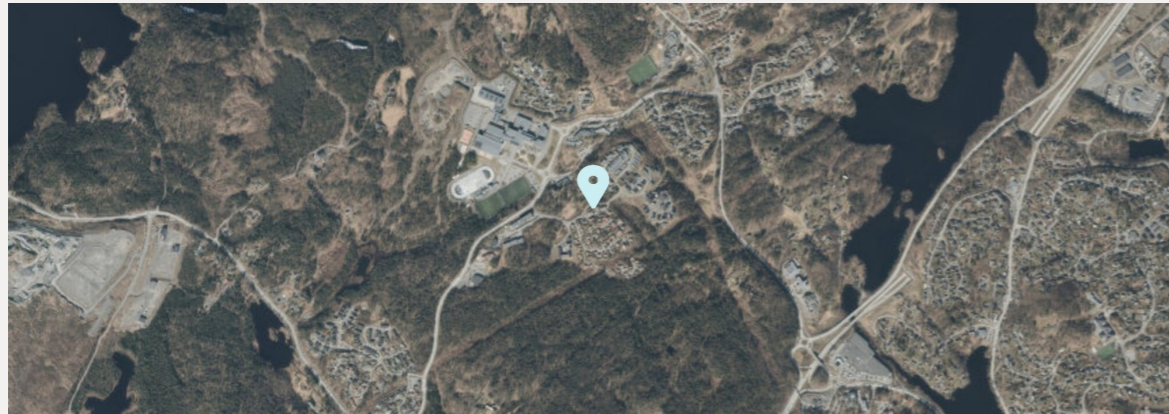


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



**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 2026

## Romstølen 12

Nabolaget Myra - vurdert av 50 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🚶 Arendal idrettspark<br>Linje 105, 110, 175 | 4 min 🚶<br>0.4 km |
| 🚶 Stoa stasjon<br>Linje R50                  | 7 min 🚶<br>3 km   |
| ✈️ Kristiansand Kjevik                       | 49 min 🚶          |

### Skoler

|   |                    |
|---|--------------------|
| Myra skole (1-7 kl.)<br>204 elever, 14 klasser    | 13 min 🚶<br>0.9 km |
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 10 min 🚶<br>4.6 km |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever        | 8 min 🚶<br>0.6 km  |
| Arendal vgs - Mølleheia                           | 11 min 🚶           |

### Ladepunkt for el-bil

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

«Flott natur, sentralt men stille.»



Sitat fra en lokalkjent



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 2026



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

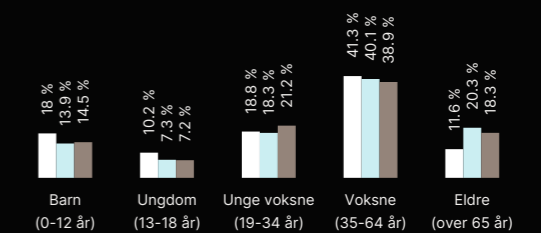


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Espira Myraskogen barnehage (0-5 ...) | 7 min 🚶<br>0.6 km |
| 96 barn                               |                   |
| Lindebakken barnehage (1-4 år)        | 27 min 🚶<br>2 km  |
| 11 barn                               |                   |
| Bråstad barnehage (1-5 år)            | 4 min 🚶<br>2.5 km |
| 39 barn                               |                   |

### Dagligvare

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Bunnpris Myra<br>Søndagsåpent | 8 min 🚶<br>0.6 km  |
| Meny Harebakken<br>PostNord   | 23 min 🚶<br>1.7 km |

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Romstølen 12  
4848 ARENDAL  
Gnr./Bnr.: 38/207  
Arendal kommune

Rapportdato: 28.05.2026  
Befaringsdato: 27.05.2026  
Referansenummer: 15082844

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 122 m<sup>2</sup> (BRA-i: 114 m<sup>2</sup>)  
Garasje  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 164 m<sup>2</sup> (BRA-i: 114 m<sup>2</sup>)

## Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128  
www.anticimex.no  
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

## Utførende bygningsakkyndig:

Halvard Grina  
90925549

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjor for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Befaringsdato                   | 27.05.2026      |
| Referansennummer                | 15082844        |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0215      |
| Hjemmelshaver/selger            | Magnus Johansen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Halvard Grina   |
| Tilstede på befaringen          | Magnus Johansen |
| Utvendige snødekte flater       | Nei             |
| Utetemperatur                   | 15°C            |
| Rapportdato                     | 28.05.2026      |

### Eiendomsopplysninger

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Type objekt      | Enebolig                      |
| Gate/vei adresse | Romstølen 12                  |
| Postnummer/sted  | 4848 ARENDAL                  |
| Kommune          | 4203 - Arendal                |
| Gnr./Bnr.:       | 38/207                        |
| Tomt             | Eiet tomt: 646 m <sup>2</sup> |

### Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig     | 2004   |         |           |
| Garasje      | 2022   |         |           |

#### Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, plenareal og terrasser. Frittstående garasje fra 2022.

#### Byggemåte

Enebolig oppført i 2004. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

#### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

#### Boligen inneholder

1. etasje:  
Hall, bad, kjøkken og stue/spisestue.  
Bod med inngang fra utsiden.

Loftsetasje:  
Gang, bod, bad og tre soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element                          | Status | Kontrollpunkt  | Side | Sjablommessig prisanslag |
|----------------------------------|--------|--|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad 1.etasje            |        | Fallforhold rundt sluk                                 | 9    |                          |
|                                  |        | Lekkasjesikkerhet                                      | 9    |                          |
|                                  |        | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger              | 9    |                          |
| Våtrom - Bad loftsetasje         |        | Fallforhold rundt sluk                                 | 10   |                          |
|                                  |        | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger              | 10   |                          |
| Kjøkken - 1.etasje               |        | Vannrør  | 10   |                          |
| Tekniske anlegg                  |        | Fordelerskap og fordelerstammer                        | 11   |                          |
|                                  |        | Varmtvannsbereder                                      | 11   |                          |
| Andre rom - 1.etasje             |        | Overflate gulv   | 11   |                          |
| Loft - innredet - Inkl. Kneloft. |        | Konstruksjonsoppbygging                                | 11   |                          |
| Loft - uinnredet / kaldt loft    |        | Helhetsvurdering                                       | 12   |                          |
| Yttervegger inkl. fasader        |        | Overflatebehandling                                    | 13   |                          |
|                                  |        | Lufting av ytterkledning                               | 13   |                          |
|                                  |        | Gnagersikring  | 13   |                          |
| Vinduer og ytterdører            |        | Vinduer og omramming                                   | 13   |                          |
|                                  |        | Ytterdører og omramming                                | 13   |                          |
| Yttertak                         |        | Tekking (med tilhørende beslag)                        | 14   |                          |
|                                  |        | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | 14   |                          |
|                                  |        | Snøfangere   | 14   |                          |
| Terrasse / platting              |        | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer            | 14   |                          |
| Drenering                        |        | Bortledning av takvann                                 | 15   |                          |

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| Enebolig                                   | Bruksareal (BRA)                      |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|  | Internt bruksareal (BRA - i)          | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 1.etasje                                   | 64                                    | 8                             |                              | 72         | 58                              |
|  | Hall, bad, kjøkken og stue/spisestue. | Bod.                          |                              |            | To terrasser (13m2 og 45m2).    |
| Loftsetasje                                | 50                                    |                               |                              | 50         |                                 |
|  | Gang, bod, bad og tre soverom.        |                               |                              |            |                                 |
| SUM  | 114                                   | 8                             |                              | 122        | 58                              |
| <b>Total bruksareal: 122 m<sup>2</sup></b> |                                       |                               |                              |            |                                 |

| Garasje                                   | Bruksareal (BRA)             |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|   | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 1.etasje                                  |                              | 42                            |                              | 42         |                                 |
|   |                              | Garasje.                      |                              |            |                                 |
| SUM                                       |                              | 42                            |                              | 42         |                                 |
| <b>Total bruksareal: 42 m<sup>2</sup></b> |                              |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

**Boligen:**  
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 60m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 50m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10m<sup>2</sup>.  
Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

**Garasje:**  
Areal på loft måles til 30m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

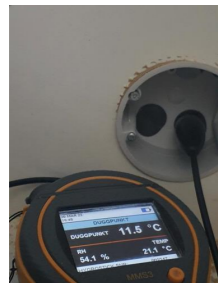
| Type dokumentasjon  | Kommentar  |
|---|--|
| Egenerklæringskjema   | Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 21.05.2026.   |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)  | Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger for garasje, datert 09.02.2022.<br>Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger for enebolig, datert 09.07.2003.  |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Situasjonsplan  | Fremlagt situasjonsplan, datert 09.07.2003.  |
| Energiattest  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter   | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere  | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)   | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.  |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)   | Ikke fremlagt på befaringdagen.  |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Oppgradert med nye baderomsplater og servantinnredning i ca. 2017, dusjkabinett i 2022 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og malte flater på vegger. Malt panel med fliser og baderomsplater på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderoms møbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Overflater vegger
- Overgang sokkelflis og baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av utilfredsstillende overgang kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Det er likevel vurdert til å være trygt ved bruk av dusjkabinett. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 54,1 prosent, ved 21,1 celsius med duggpunkt på 11,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk
- Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring. Videre bruk av dusjkabinett anbefales frem til eventuelle oppgraderinger er utført.
- Lekkasjesikkerhet
- Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
- Vanntett sjikt på gulv og oppkant langs vegger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

## Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom fra byggeår. Oppgradert med ny servantinnredning i ca. 2017 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og malte flater på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjnise med vegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Ventil i vindu.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 45,7 prosent, ved 21,4 celsius med duggpunkt på 9,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk
- Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
- Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt i tilstrekkelig avstand ut fra dusjone (vegg med malt overflate). Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.



## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt panel i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 2 Vannrør
- Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

## Tekniske anlegg



Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår, varmepumpe fra 2022 (installert 2023) og avtrekksventilator fra 2022. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i utvendig bod. Varmtvannsbereder på 198L er plassert i utvendig bod. Luft til luft varmepumpe i hall. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert i bod loftsetasje.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)   |
|  TG 2 | Fordelerskap og fordelerstammer<br>Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tiliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.<br>Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
|  | Varmtvannsbereder<br>På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.  |

## Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Gulvvarme i hall. Veggflater med tapét og malte flater. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører, glassdør til stue/spisestue. Naturlig ventilasjon via ventiler.



Utvendig bod:  
Synlig støpt gulv. Veggflater- og himlingsflate med ubehandlede plater. Naturlig ventilasjon via ventiler.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon  |
|  TG 2 | Overflate gulv<br>Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |

## Loft - innredet - Inkl. Kneloft.


Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med tapét og malte flater. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Bod og kneloft:  
Gulvflate belagt med plater. Veggflater med plater og åpen veggkonstruksjon. Panel i himling.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon  |
|  TG 2 | Konstruksjonsoppbygging<br>Etasjens tak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. |



## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft/møneloft over deler av boligen.

|  |                                |   |
|--|--------------------------------|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering<br>Oppsummert | Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Luke er ikke etablert. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. |
|--|--------------------------------|---|



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue/spisestue.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder   |
|  TG 1 | Skorsteiner inne i boligen<br>Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.



|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Tilstand  |
|  HMS  | Rekkverk og håndløper<br>Rekkverkhøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

1. etasje  
Støpt gulv mot grunn.


Loftsetasje  
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>1.etasje og loftsetasje  |
|  TG 1 | 1.etasje og loftsetasje<br>1.etasje: På kjøkken og i stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4mm.<br><br>Loftsetasje: På alle tre soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6mm.<br><br>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |



## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

|  |  |                     |  |                          |  |               |  |
|--|--|---------------------|--|--------------------------|--|---------------|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner  |                     |  |                          |  |               |  |
|  TG 2 | <table><tr><td>Overflatebehandling</td><td>Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</td></tr><tr><td>Lufting av ytterkledning</td><td>Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.</td></tr><tr><td>Gnagersikring</td><td>Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</td></tr></table> | Overflatebehandling | Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. | Lufting av ytterkledning | Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. | Gnagersikring | Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| Overflatebehandling  | Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.   |                     |  |                          |  |               |  |
| Lufting av ytterkledning   | Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.   |                     |  |                          |  |               |  |
| Gnagersikring  | Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.   |                     |  |                          |  |               |  |





## Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmen av tre og tolags glass fra byggeår.  
Takvindu med karmen av plast og tolags glass fra byggeår.  
Terrassedør med karmen av tre og tolags glass fra byggeår.  
Entrédør/ytterdør med karmen av tre og tolags glass fra byggeår.  
Ytterdør bod med karmen av tre fra byggeår.

|  |   |                      |   |                         |  |
|--|---|----------------------|---|-------------------------|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Takvinduer  |                      |   |                         |  |
|  TG 2 | <table><tr><td>Vinduer og omramming</td><td>Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</td></tr><tr><td>Ytterdører og omramming</td><td>Ytterdør til bod viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</td></tr></table> | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. | Ytterdører og omramming | Ytterdør til bod viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| Vinduer og omramming   | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.   |                      |   |                         |  |
| Ytterdører og omramming  | Ytterdør til bod viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.  |                      |   |                         |  |




## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av trefiberplater (eller lignende). Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

|  |   |                                 |   |  |   |            |  |
|--|---|---------------------------------|---|--|---|------------|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Inspeksjonsmulighet - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)  |                                 |   |  |   |            |  |
|  TG 1 | Inspeksjonsmulighet<br>Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).  |                                 |   |  |   |            |  |
|  TG 2 | <table><tr><td>Tekking (med tilhørende beslag)</td><td>Det er ikke etablert mønebånd under mønestein. Dette kan medføre fuktinntrenging på undertaket/sløyfer/lekter etc, særlig ved slagregn. Det anbefales å utføre lokal utbedring.</td></tr><tr><td>Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)</td><td>Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.</td></tr><tr><td>Snøfangere</td><td>Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.</td></tr></table> | Tekking (med tilhørende beslag) | Det er ikke etablert mønebånd under mønestein. Dette kan medføre fuktinntrenging på undertaket/sløyfer/lekter etc, særlig ved slagregn. Det anbefales å utføre lokal utbedring. | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. | Snøfangere | Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig. |
| Tekking (med tilhørende beslag)  | Det er ikke etablert mønebånd under mønestein. Dette kan medføre fuktinntrenging på undertaket/sløyfer/lekter etc, særlig ved slagregn. Det anbefales å utføre lokal utbedring.   |                                 |   |  |   |            |  |
| Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)                                   | Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.   |                                 |   |  |   |            |  |
| Snøfangere   | Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.  |                                 |   |  |   |            |  |
|  TGIU | Takkonstruksjon<br>På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.   |                                 |   |  |   |            |  |


## Terrasse / platting

Terrasse ved inngangsparti og utgang fra stue/spisestue til terrasse i hagen. Rekkverkshøyde er målt til 89cm. Terrassene er i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Konstruksjon og fundamenter  |   |  |
|  TG 2 | <table><tr><td>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer</td><td>Overflatematerialer på rekkverk viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</td></tr></table>  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer på rekkverk viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.   |
| Tilstand på rekkverk og overflatematerialer  | Overflatematerialer på rekkverk viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.   |   |  |
|  HMS  | <table><tr><td>Rekkverkshøyde og lysåpninger</td><td>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br/><br/>Det registreres følgende:<br/>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br/><br/>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</td></tr></table> | Rekkverkshøyde og lysåpninger               | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |
| Rekkverkshøyde og lysåpninger  | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.   |   |  |



## Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.  
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Grunnmur og fundament |
|--|---|


## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur
-  TG 2 Bortledning av takvann Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.


## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

## Andre byggverk - Garasje

Frittstående garasje fra 2022. Støpt plate på mark med ringmur. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå). Elektrisk garasjeport.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 30.05.2022, og har referansenummer 1067742. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt med enkelte arbeider i senere tid, eksempelvis garasje.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Usikker.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider som er utført i eiertiden og etter utført el-kontroll.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i hall.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereider er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Loftsetasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende (det er etablert kun ett vindu med løs midtpost). Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Komfyrvakt er montert, men ikke i bruk/defekt. Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringsstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

### Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

### Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

### Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

### Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Meglerhuset & Partners,  
Arendal



## Egenerklæring

Romstolen 12, 4848 ARENDAL

21 May 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse      | Postadresse  | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Romstolen 12 | Romstolen 12 |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7303039

### Informasjon om selger

Selger

Johansen, Magnus

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Det er utilstrekkelig fall mot sluk på bad nede. Det er derfor satt inn dusjkabinett.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert dusjkabinett på bad 1. etasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hengt opp skap over vaskemaskin, bad 1. etasje

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert takstige

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Agder tak

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Mindre deler av terrassen ved inngangspartiet ble tatt bort ifm. bygging av garasje.

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Elektriker fikset iht. rapport fra Agder Energi (festet løs lampe på kott, ny strømkontakt for varmtvannsbereder, festet strømuttak på bad nede, byttet 2 jordfeilbrytere i sikringskap), monterte lys under kjøkkenbenk og la inn nytt strømuttak over kjøleskapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstill**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Lagt inn ny kurs for stekeovn og trekt strøm fra stua til utvendig del varmpumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstill**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Flyttet lysbryter og byttet til trådløs bryter på gjesterom i 2. etasje.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstill**

2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

La inn opplegg for strøm til garasje (belysning, opplegg for to elbil-ladere og flere stikk) og bytte av termostat til bad 1. etasje.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro



10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Rør**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstill**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Skiftet sentral avtrekk og etablert trådløs styring av avtrekksvifte fra bad

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ren ventilasjon AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var skjeggkre i boligen ved innflytning i 2021. Behandlet av Anticimex i 2022. Ingen observasjoner siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31644400



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Romstølen 12, 4848 ARENDAL</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>20.05.2026</b>  | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-298753</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>            | Bygningsnummer<br><b>23238012</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>38</b>                     | Bruksnummer<br><b>207</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                   | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>2004</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>117,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>110,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Mekanisk avtrekk</b>             |  |

## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**143,55 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**138,93 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**16 113 kWh**

### DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bselitt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

**Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!**

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/prefabrikerte ringmurelementer (som Vartdal Plast/Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant! Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

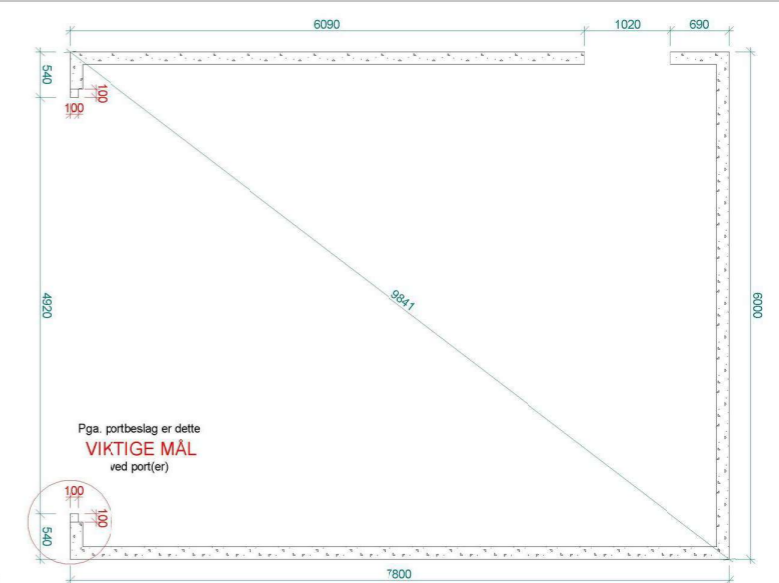
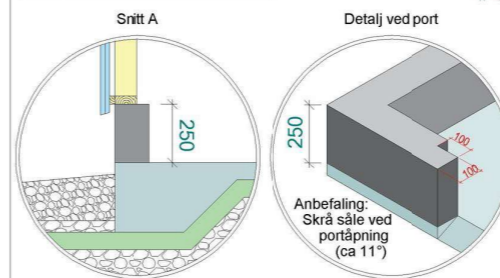
**NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!**

Murtykkelse på "framskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

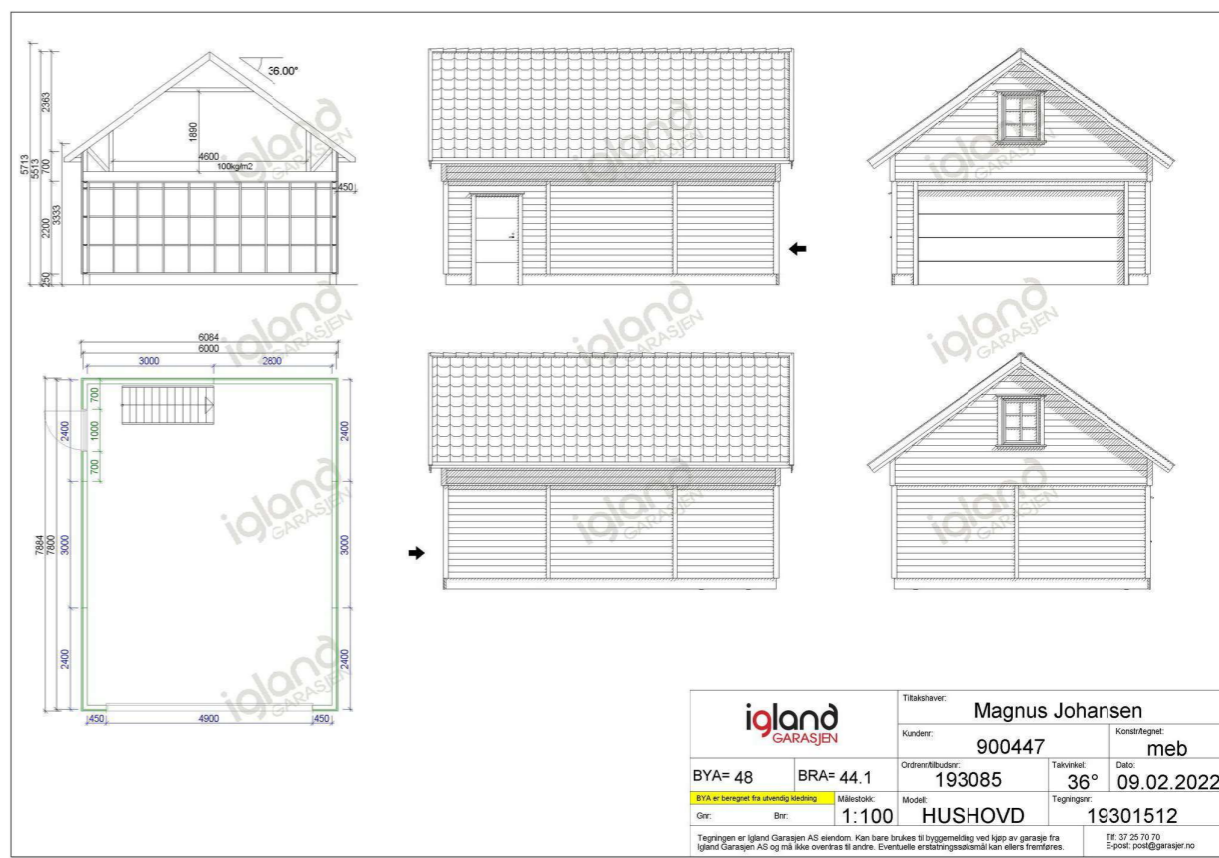
Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Usikker på detaljer til utførelse? Oppstatt avvik på lengde/bredde/diagonale? Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

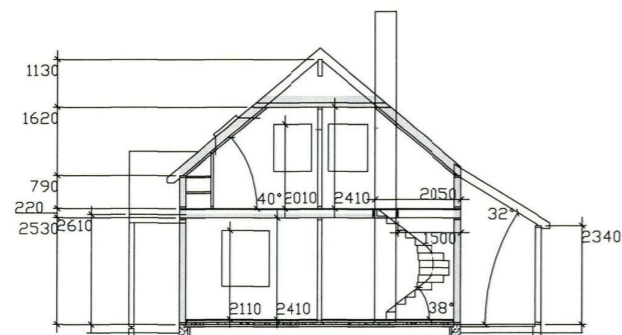
**TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)**  
Leca 150 - 250 mm  
Betong 100 - 250 mm



|   |           |                                      |  |
|---|-----------|--------------------------------------|--|
| <b>igland GARASJEN</b>  |           | Tittelshaver: <b>Magnus Johansen</b> |  |
| Kunder: <b>900447</b>   |           | Konstr/Regnet: <b>meb</b>            |  |
| BYA= 48   | BRA= 44.1 | Ordrenr/Byggesak: <b>193085</b>      | Takvinkel: <b>36°</b>                      |
| BYA er beregnet fra utvendig kledning   |           | Målestokk: <b>1:50</b>               | Dato: <b>09.02.2022</b>                    |
| Ger:  | Br:       | Model: <b>HUSHOVD</b>                | Tegningsnr: <b>19301513</b>                |
| Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggeomdeling ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overtras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers fremføres. |           |                                      | IT: 37 25 70 70<br>Epost: post@garasjer.no |



|   |           |                                      |  |
|---|-----------|--------------------------------------|--|
| <b>igland GARASJEN</b>  |           | Tittelshaver: <b>Magnus Johansen</b> |  |
| Kunder: <b>900447</b>   |           | Konstr/Regnet: <b>meb</b>            |  |
| BYA= 48   | BRA= 44.1 | Ordrenr/Byggesak: <b>193085</b>      | Takvinkel: <b>36°</b>                      |
| BYA er beregnet fra utvendig kledning   |           | Målestokk: <b>1:100</b>              | Dato: <b>09.02.2022</b>                    |
| Ger:  | Br:       | Model: <b>HUSHOVD</b>                | Tegningsnr: <b>19301512</b>                |
| Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggeomdeling ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overtras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers fremføres. |           |                                      | IT: 37 25 70 70<br>Epost: post@garasjer.no |



| Type         | Byg      | Skitt    | M. NSB   |
|--------------|----------|----------|----------|
| A/S Planbygg | Dato     | Endret   | Tegn. nr |
|              | 01.10.01 | 06.06.02 | 03       |
|              |          |          | KG       |

10 JULI 2003



## ARENDALE KOMMUNE Byggesak (S)

Magnus Johansen  
Romstølen 12  
4848 ARENDAL

Dato: 29.09.2022  
Vår ref: 22/4705-7  
Deres ref: 38/207  
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss  
Tlf.

### FERDIGATTEST

Tiltakssted, gnr/bnr: Romstølen 12 38/207  
Tiltakshaver: Magnus Johansen  
Tiltaket: Garasje

#### VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 28.09.2022.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

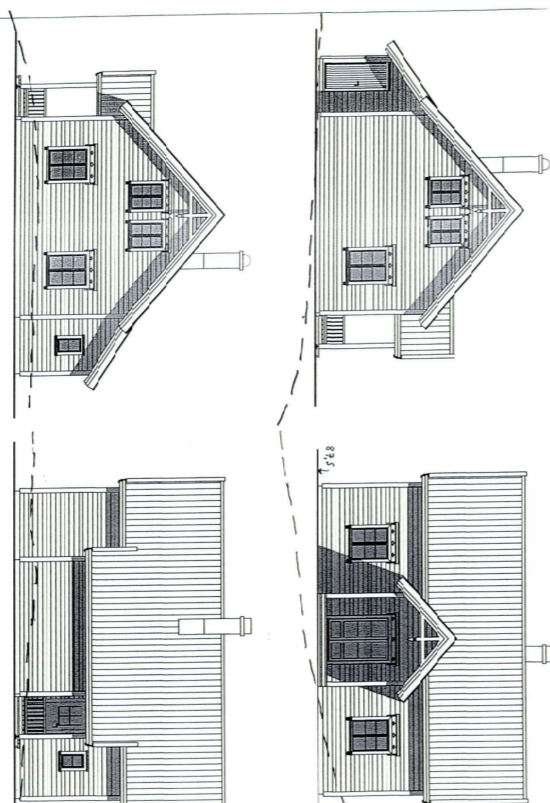
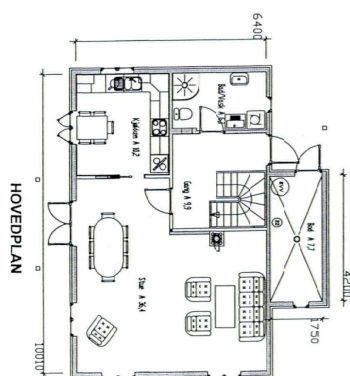
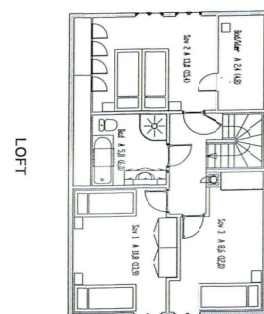
Med hilsen

Magnus Hjelmfoss  
Ingeniør m/master

*Brevet er godkjent elektronisk.*

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

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



| Type-Villa 1911 |      | 244376L 6M 3 |      | M=1:100 |  |
|-----------------|------|--------------|------|---------|--|
| U. etasje       | 712  | 712          | 712  | 754     |  |
| L. etasje       | 490  | 294          | 640  |         |  |
| Sum             | 1202 | 1011         | 1357 | 754     |  |

PLANBYGG  
Neder Trykøstveie & 488 Arendal

10 JULI 2003



**Arendal kommune**  
**Plan, oppmåling, byggesak, landbruk**  
**Byggesak**

ARIN

AS Planbygg  
 Nedre Tyholmsvei 8

Dato: 09.03.04

4836 ARENDAL

Vår ref:  
 L.nr: 008740/04  
 Arkivsaksnr: 03/04944  
 Arkivkode: BS 38/207  
 Saksbeh: Tor Follinglo  
 Saksbeh.tlf: 37013739  
 Deres ref:

**FERDIGATTEST**

Igangsettingstillatelse er gitt 2.9.03.

Gjelder:  
 Byggested:  
 Gnr/Bnr:  
 Tiltakshaver:  
 Ansvarlig søker

Nybygg. Enebolig  
 Romsdølen 3, 4849 Arendal  
 38/207  
 AS Planbygg  
 AS Planbygger

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 5.3.04. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Tor Follinglo  
 saksbehandler

Postadresse: Postboks 10, 4801 Arendal  
 Besøksadresse: Nedre Tyholmsvei 13  
 Org.nr.: 940493021

Telefon: 37013743  
 Telefax: 37013201



38/207

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: Romstølen 3  
 Etableringsdato: 03.03.2004  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst: Areal Kommentar  
 Beregna areal for 38 / 207 646,1 m2

**Eierforhold**

**Tinglyste eierforhold**

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                  | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
|---------------|--------|----------------|-----------------------|------------|------------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 110560         | TROMMESTAD TORSTEIN   |            | Gunnilsbuveien 63A<br>4848 ARENDAL | 1 / 1 |
| Fester        |        | 171292         | HEGGELUND CHRISTINA T |            | Romstølen 12<br>4848 ARENDAL       | 1 / 2 |
| Fester        |        | 011292         | JOHANSEN MAGNUS       |            | Romstølen 12<br>4848 ARENDAL       | 1 / 2 |

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

| Rolle                              | Status | Føds.d./org.nr | Navn                  | Bruksenhet | Adresse                      | Andel |
|------------------------------------|--------|----------------|-----------------------|------------|------------------------------|-------|
| Fester registrert hos Skatteetaten |        | 171292         | HEGGELUND CHRISTINA T |            | Romstølen 12<br>4848 ARENDAL |       |
| Fester registrert hos Skatteetaten |        | 011292         | JOHANSEN MAGNUS       |            | Romstølen 12<br>4848 ARENDAL |       |

**Oversikt over teiger**

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6482075 | 484182 |       | 646,1 m2 |           |

(EUREF89 UTM Sone 32)

02.06.2026 10:15

Side 2 av 8



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
 Gårdsnummer: 38  
 Bruksnummer: 207

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.06.2026 kl. 10:15  
 Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

02.06.2026 10:15

Side 1 av 8

| Forretning            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysning       | Endret dato  | Matrikkelføring    |
|-----------------------|-------------------------|----------|-------------------|--------------|--------------------|
| Forretningstype       | Kommunal saksreferanse  |          |                   |              | Signatur Dato      |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL)       |          |                   |              |                    |
| Annen referanse       |                         |          |                   |              |                    |
| Seksjonering          | 14.05.2009              |          |                   |              | 0906mye 04.12.2009 |
| Seksjonering          | 09/4745                 | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                    |
|                       |                         | Avgiver  | 0906 - 38/209     | -408,9       |                    |
|                       |                         | Mottaker | 0906 - 38/209/0/1 | 171,5        |                    |
|                       |                         | Mottaker | 0906 - 38/209/0/2 | 237,5        |                    |
|                       |                         | Berørt   | 0906 - 38/9       | 0            |                    |
|                       |                         | Berørt   | 0906 - 38/21      | 0            |                    |
|                       |                         | Berørt   | 0906 - 38/207     | 0            |                    |

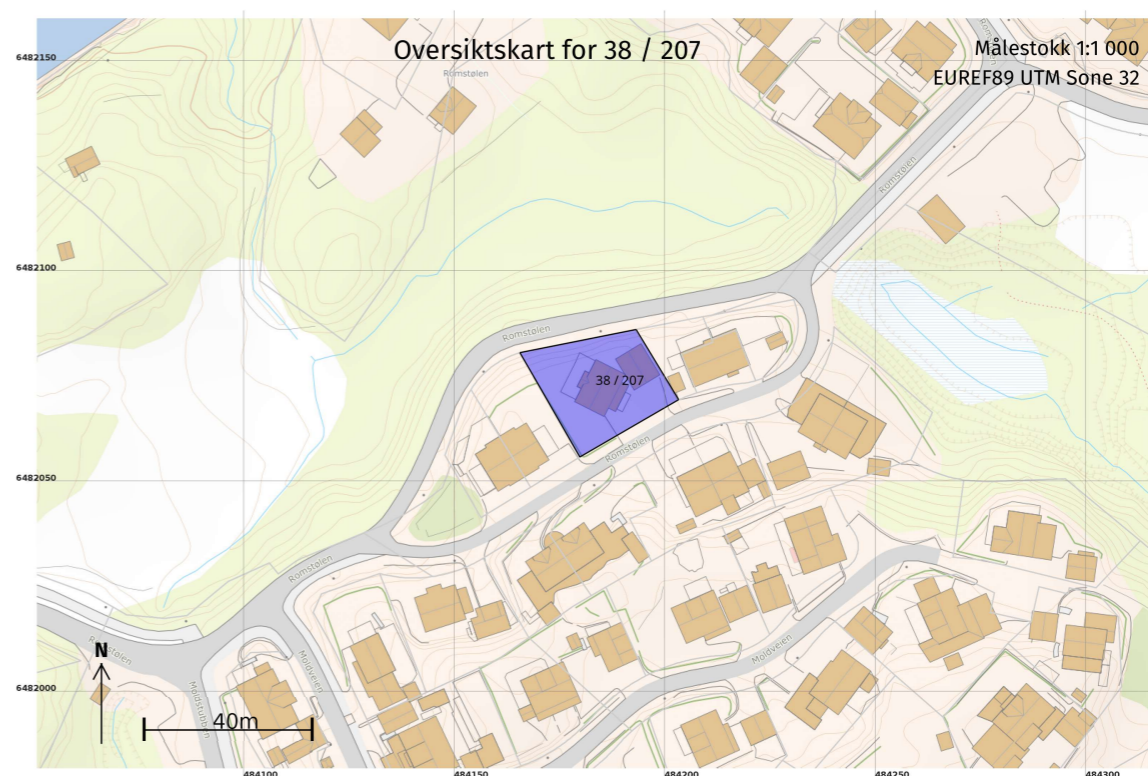
| Adresser            |             |             |           |                                  |             |     |
|---------------------|-------------|-------------|-----------|----------------------------------|-------------|-----|
| Adresstype          | Adressenavn | Adressekode | Adressenr | Kretser                          | Atkomspunkt |     |
| Adressetilleggsnavn | Kildekode   | Koord.syst. | Nord      | Øst                              |             | Nei |
| Vegadresse          | Romstølen   | 13468       | 12        | Grunnkrets: 1102 Myra            |             |     |
|                     |             |             |           | Stemmekrets: 3 Myra/Bråstad      |             |     |
|                     |             |             |           | Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet |             |     |
|                     |             |             |           | Postnr.område: 4848 ARENDAL      |             |     |
|                     |             |             |           | Tettsted: 3511 Arendal           |             |     |
|                     |             |             |           | EUREF89 UTM Sone 32              |             |     |
|                     |             |             |           | 6482072                          | 484184      |     |

| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                                      |                     |     |                |                      |                              |
|---|--------------------------------------|---------------------|-----|----------------|----------------------|------------------------------|
| Byggningsnr:                                      | 23 238 012                           | Bebyggd areal:      | 0   | Ant. boliger:  | 1                    | Datoer                       |
| Løpenr:   |                                      | Bruksareal bolig:   | 123 | Ant. etasjer:  | 2                    | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:                                       | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:   | 0   | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse:     |
|   | Nord: 6482072 Øst: 484184            | Bruksareal totalt:  | 123 | Tatt i bruk:   | 09.03.2004           | 07.10.2003                   |
| Bygningsendringskode:                             |                                      | Bruttoareal bolig:  | 0   | Avløp:         | Offentlig kloakk     | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:                                     | Enebolig                             | Bruttoareal annet:  | 0   | Har heis:      | Nei                  | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:                                    | Bolig                                | Bruttoareal totalt: | 0   |                |                      |                              |
| Bygningsstatus:                                   | Tatt i bruk                          |                     |     |                |                      |                              |
| Energikilder:                                     | Elektrisitet                         |                     |     |                |                      |                              |
|   | Biobrensel                           |                     |     |                |                      |                              |
| Oppvarming:                                       | Elektrisk                            |                     |     |                |                      |                              |
|   | Annen oppvarming                     |                     |     |                |                      |                              |

#### Etasjer

02.06.2026 10:15

Side 4 av 8



02.06.2026 10:15

Side 6 av 8

| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                         |                      |                |              |                 |            |
|--|-------------------------|----------------------|----------------|--------------|-----------------|------------|
| Forretning                                     | Forretningsdokumentdato | Status               | Tinglysning    | Endret dato  | Matrikkelføring |            |
| Forretningstype                                | Kommunal saksreferanse  |                      |                |              | Signatur Dato   |            |
| Årsak til feilretting                          | Nettadresse (URL)       |                      |                |              |                 |            |
| Annen referanse                                |                         |                      |                |              |                 |            |
| Omnummerering v/kommuneendring                 | 01.01.2020              | Tinglyst             |                | 01.01.2020   | smatmynd        | 01.01.2020 |
| Omnummerering                                  |                         | Omnummerert til:     | 4203 - 38/207  |              |                 |            |
|  |                         | Omnummerert fra:     | 0906 - 38/207  |              |                 |            |
| Endre egenskap                                 | 19.11.2010              |                      |                |              | 0906sia         | 19.11.2010 |
| Annen forretningstype                          |                         | Rolle                | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |            |
|  |                         | Avgiver              | 0906 - 38/207  | 0            |                 |            |
|  |                         | Sentralpunkt flyttet |                |              |                 |            |
| Grensejustering                                | 03.03.2004              |                      |                |              |                 |            |
| Grensejustering                                | P82/47                  | Rolle                | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |            |
|  |                         | Avgiver              | 0906 - 38/21   | -115,1       |                 |            |
|  |                         | Mottaker             | 0906 - 38/207  | 115,1        |                 |            |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling          | 03.03.2004              |                      |                |              |                 |            |
| Kart- og delingsforretning                     | P82/47                  | Rolle                | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |            |
|  |                         | Avgiver              | 0906 - 38/9    | -531,7       |                 |            |
|  |                         | Mottaker             | 0906 - 38/207  | 531,7        |                 |            |

| Forretninger der matrikkelenheten er berørt |                         |        |             |             |                 |  |
|---|-------------------------|--------|-------------|-------------|-----------------|--|
| Forretning                                  | Forretningsdokumentdato | Status | Tinglysning | Endret dato | Matrikkelføring |  |
| Forretningstype                             | Kommunal saksreferanse  |        |             |             | Signatur Dato   |  |
| Årsak til feilretting                       | Nettadresse (URL)       |        |             |             |                 |  |
| Annen referanse                             |                         |        |             |             |                 |  |

02.06.2026 10:15

Side 3 av 8

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H02    | 0                | 49        | 0         | 49         | 0         | 0         | 0          |
| H01    | 1                | 74        | 0         | 74         | 0         | 0         | 0          |

| Bruksenheter       |                   |                 |            |          |                |                       |
|--------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----------------------|
| Adresse            | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad WC                |
| 13468 Romstølen 12 | H0101             | Bolig           | 120        | 4        | Kjøkken        | 2 2                   |
|                    |                   |                 |            |          |                | Matrikkelenhet 38/207 |

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

| Byggningsnr:          | 301 043 867                          | Bebyggd areal:      | 48 | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|----|----------------|-----|------------------------------|
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:   | 0  | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:   | 44 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |
|                       | Nord: 6482078 Øst: 484194            | Bruksareal totalt:  | 44 | Avløp:         | Nei | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:  | 0  | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus annekst til bolig       | Bruttoareal annet:  | 48 |                |     | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt: | 48 |                |     |                              |
| Bygningsstatus:       | Ferdigattest                         |                     |    |                |     |                              |
| Energikilder:         | Elektrisitet                         |                     |    |                |     |                              |
| Oppvarming:           |                                      |                     |    |                |     |                              |

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H01     | 0                | 0         | 44        | 44         | 0         | 48        | 48         |

| Bruksenheter |                       |                 |            |          |                |                       |
|--------------|-----------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----------------------|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer     | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad WC                |
|              | Unummerert bruksenhet |                 | 0          | 0        |                | 0 0                   |
|              |                       |                 |            |          |                | Matrikkelenhet 38/207 |

| Kontaktpersoner |                  |                 |            |              |  |              |
|-----------------|------------------|-----------------|------------|--------------|--|--------------|
| Rolle           | Føds.dato/org.nr | Navn            | Bruksenhet | Adresse      |  |              |
| Tiltakshaver    | 011292           | JOHANSEN MAGNUS |            | Romstølen 12 |  | 4848 ARENDAL |

02.06.2026 10:15

Side 5 av 8

**Areal og koordinater**

Areal: 646,1 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6482075 Øst: 484182

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

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| 1      | 6482056,55 | 484179,76 | Jord 22,32                         | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 2      | 6482075,90 | 484168,63 | Umerket 6,25                       |                                    | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 3      | 6482081,32 | 484165,51 | Jord 28,14                         | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 4      | 6482086,85 | 484193,10 | Umerket 0,73                       |                                    | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 5      | 6482086,23 | 484193,48 | Jord 1,79                          | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 6      | 6482084,71 | 484194,43 | Umerket 17,00                      |                                    | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 7      | 6482070,17 | 484203,23 | Jord 27,14                         | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 14                    |        |

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

Vedtatt i Moland kommunestyre 4. mai 1982  
 Vedtatt i Øyestad kommunestyre 4. mai 1982

### § 1 Generelt

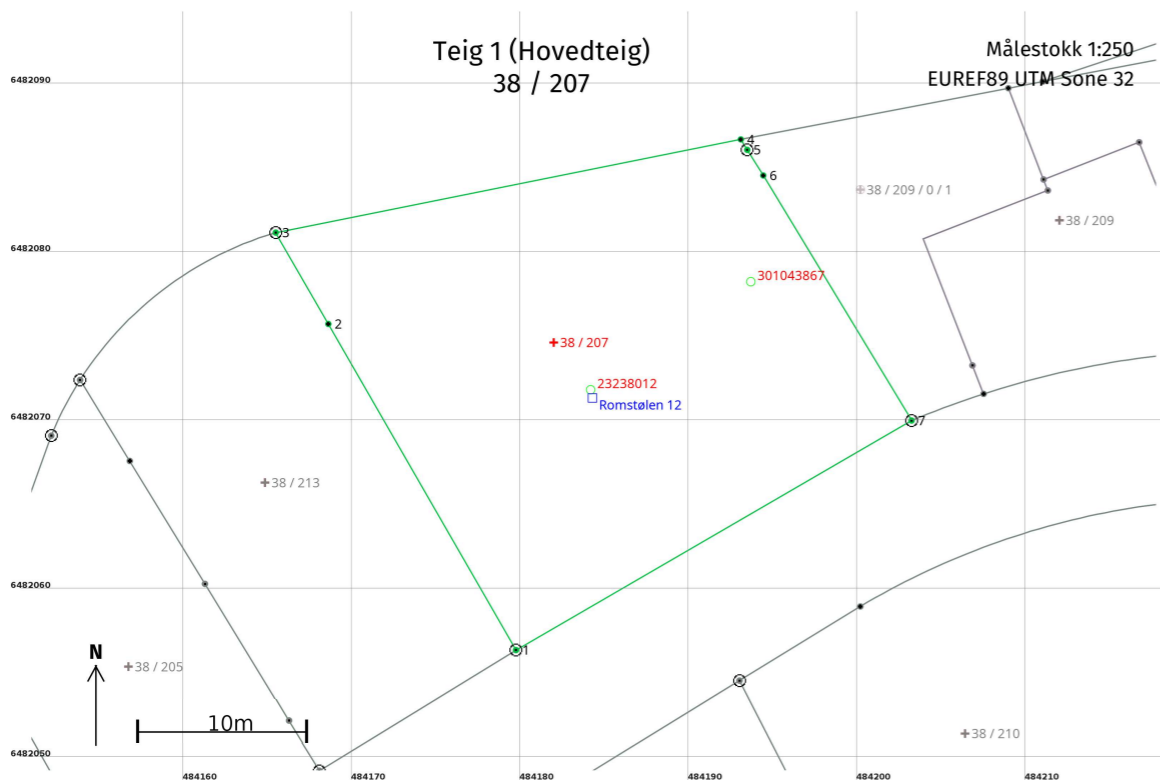
- Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:2000, tegning nr. 76.1264/2, datert 1.6.1981, siste endring 4.11.1982.
- Planen er framstilt som en flatereguleringsplan med illustrasjonsplaner for felt B3 og O4 tegning nr. 76.1264/4 og 76.1264/5 datert 1.6.1981.
- Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for vedkommende kommune.
- Reguleringsbestemmelsene kan ikke fravikes ved private avtaler.
- Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser når dette kan skje innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

### § 2 Fellesbestemmelser

- Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrense der slike er vist på planen.  
  
Byggegrenser langs foreslåtte veger er vist på planen. For øvrige veger skal byggegrensene være 10 m fra senterlinje veg.
- Ved avkjørsler til veg 1 kreves frisikt 5x85 m, mens for veg 2, 3 og 6 kreves det frisikt på 5x60 m. Øvrige avkjørsler til underordnet vegnett skal være så oversiktlige og så trafikksikre som råd.  
  
Området mellom frisiktlinjene og vegkanter i vegkryss skal ha frisikt i høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- Gjerde kan settes opp i reguleringsgrense mot veg. Avstanden mellom gjerde og kant vegskulder skal være 2,5 m.

02.06.2026 10:15

Side 8 av 8



02.06.2026 10:15

Side 7 av 8

d.  
Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet bør bevares så langt råd er.

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

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

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

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

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

a.  
Området kan nyttes til offentlig formål.

b.  
Utnyttelsesgraden kan være inntil  $u=0.3$ .

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

### § 4 Område for forretning, kontor, bevertning og lignende S1, S2

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

b.  
Utnyttelsesgraden kan være inntil  $u=0.5$ .

c.  
Det tillates ikke tette fasader mot eventuelle gågater/torg.

d.

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

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

### § 5 Område for idrettspark I 1

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

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

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

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

b.  
Utnyttelsesgraden kan være inntil  $u=0.25$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arendal, 1.6.1981

VIAK AS OE



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

|          |                            |       |     |       |  |             |                |
|----------|----------------------------|-------|-----|-------|--|-------------|----------------|
| Gnr.:    | 38                         | Bnr.: | 207 | Fnr.: |  | Seksj. nr.: |                |
| Adresse: | Romstølen 12, 4848 Arendal |       |     |       |  | Dato:       | 21.05.2026 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](#)**

**Reguleringsplan:**

| Arealplanid: | Plannavn:   | Vedtatt i kraft: |
|--------------|---|------------------|
| 1717r1       | Myra – Bråstad<br><i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i> | 30.11.1982       |

**Formål:**

Boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

|                             |                                     |     |                          |    |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| <b>Planer under arbeid:</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | NEI | <input type="checkbox"/> | JA |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

**Merknader:**

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

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

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

Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

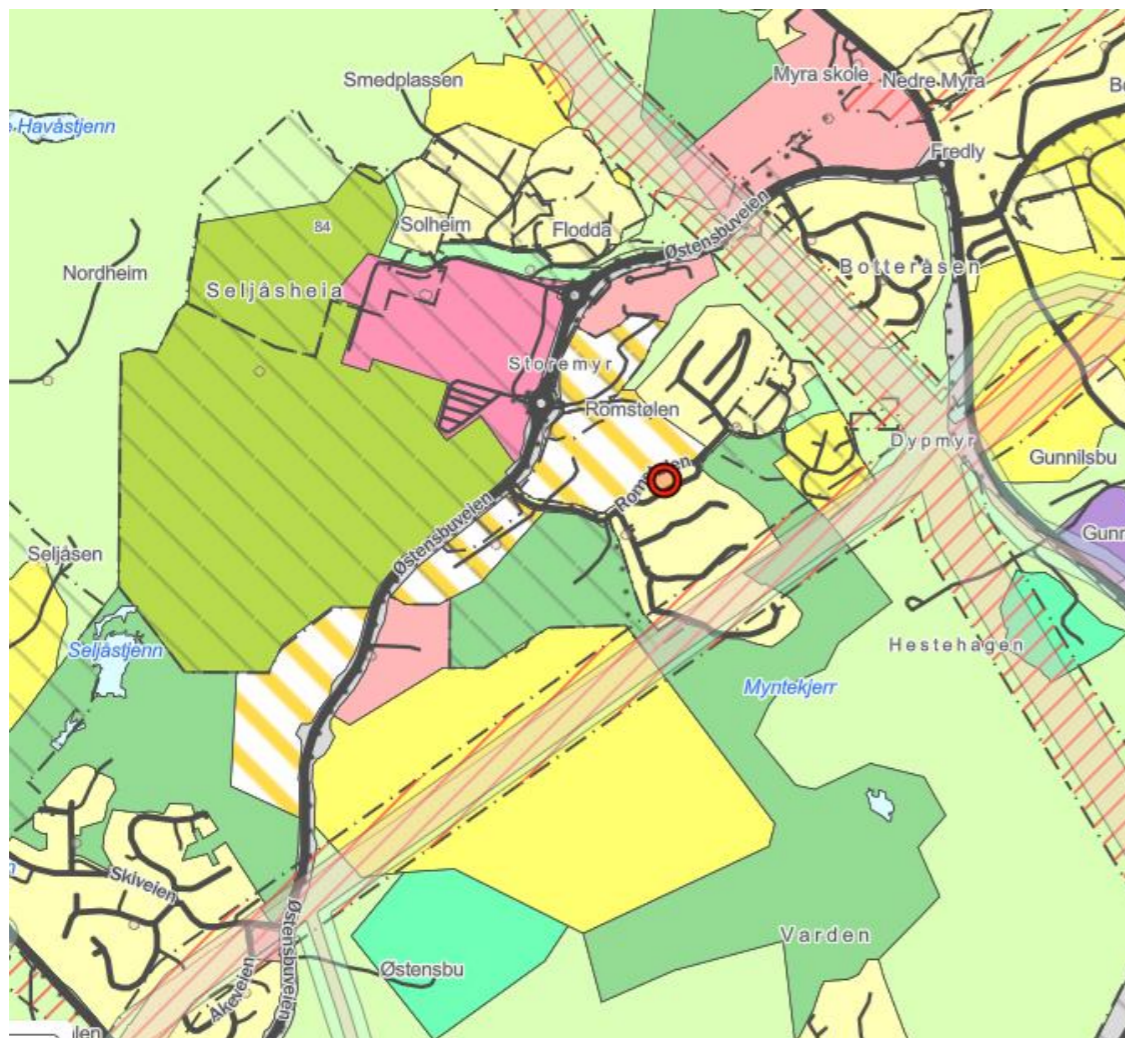


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



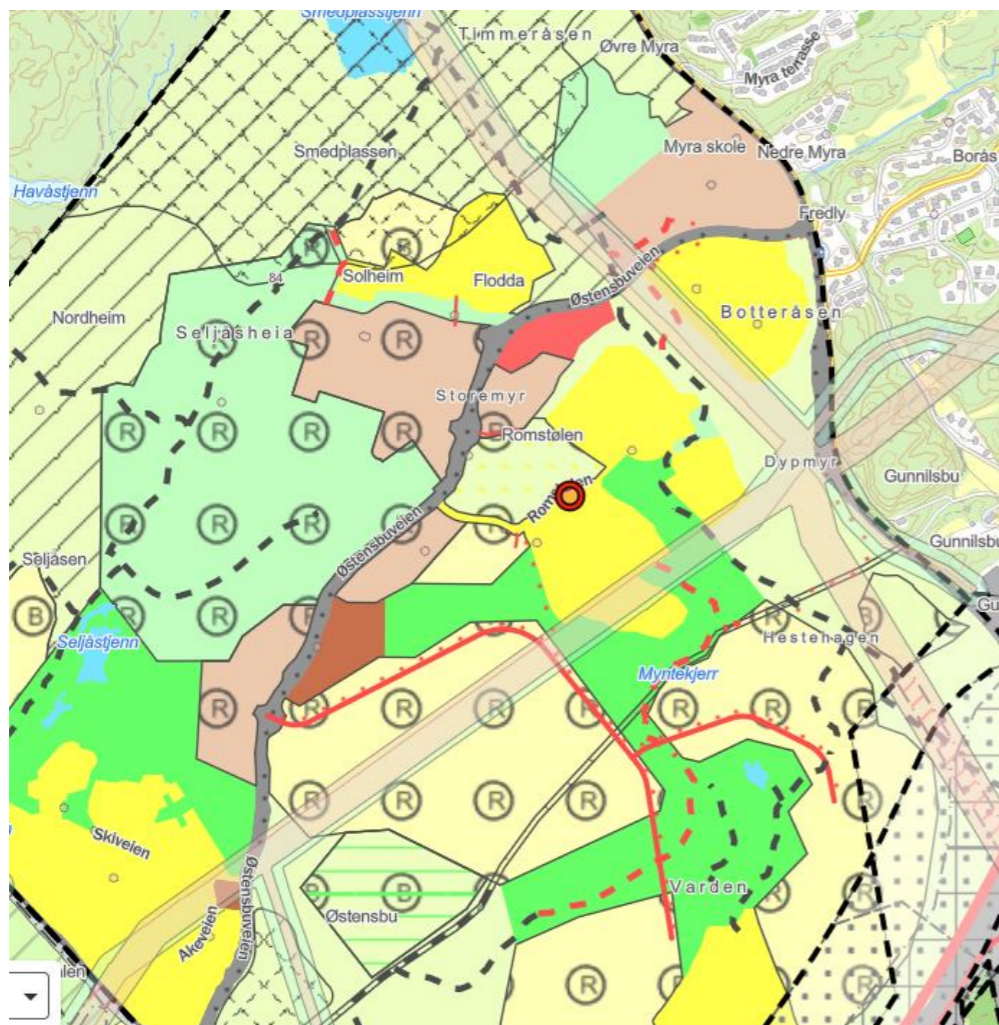
Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

## Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



### [Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)



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



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

## Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

### har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m<sup>3</sup>.



### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** 40260215

**Adresse:** Romstølen 12, 4848 ARENDAL

**Betegnelse:** GNR 38, BNR 207 i Arendal kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## **BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

## **FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDSKRIFT: .....


## **HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 02.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&MEGLERHUSET  
PARTNERS**

 partners.no