

# Moldfaret 15A

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Moldfaret 15A

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende selveier fra 2017 - Stor balkong -  
Garasjeplass med lader - Vannbåren varme, v.vann og internett  
inkl

Prisantydning	<b>2 290 000,-</b>
Omkostninger	<b>58 630,-</b>
Totalpris	<b>2 348 630,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>3 181,-</b>
BRA-i	<b>52 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2017</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer  
Moldfaret 15A!

Flott selveierleilighet med naturskjønn og fi beliggenhet på Myra. Leiligheten holder en moderne standard fra 2017 og har bl.a. stor stue, 1 soverom, 2 boder, mulighet for å ta heis og garasjeplass med lader. Det er ellers god parkering på sameiets tomt. Fra stuen er det adkomst til romslig balkong med kveldssol. Leiligheten ligger fin til på hjørnet av bygget med enkel adkomst. Beliggenheten er sentral med kort vei til sentrum og Stoa med sitt brede tilbud. Gangavstand til Sam Eyde med tennisbaner, volleyball, hall, skøytebane, lysløye og mye mer.

- Varmtvann, vannbåren varme, tv og internett inkl.
- Garasjeplass med lader
- Balkong med kveldssol
- Balansert ventilasjon
- 2 boder
- Heis

















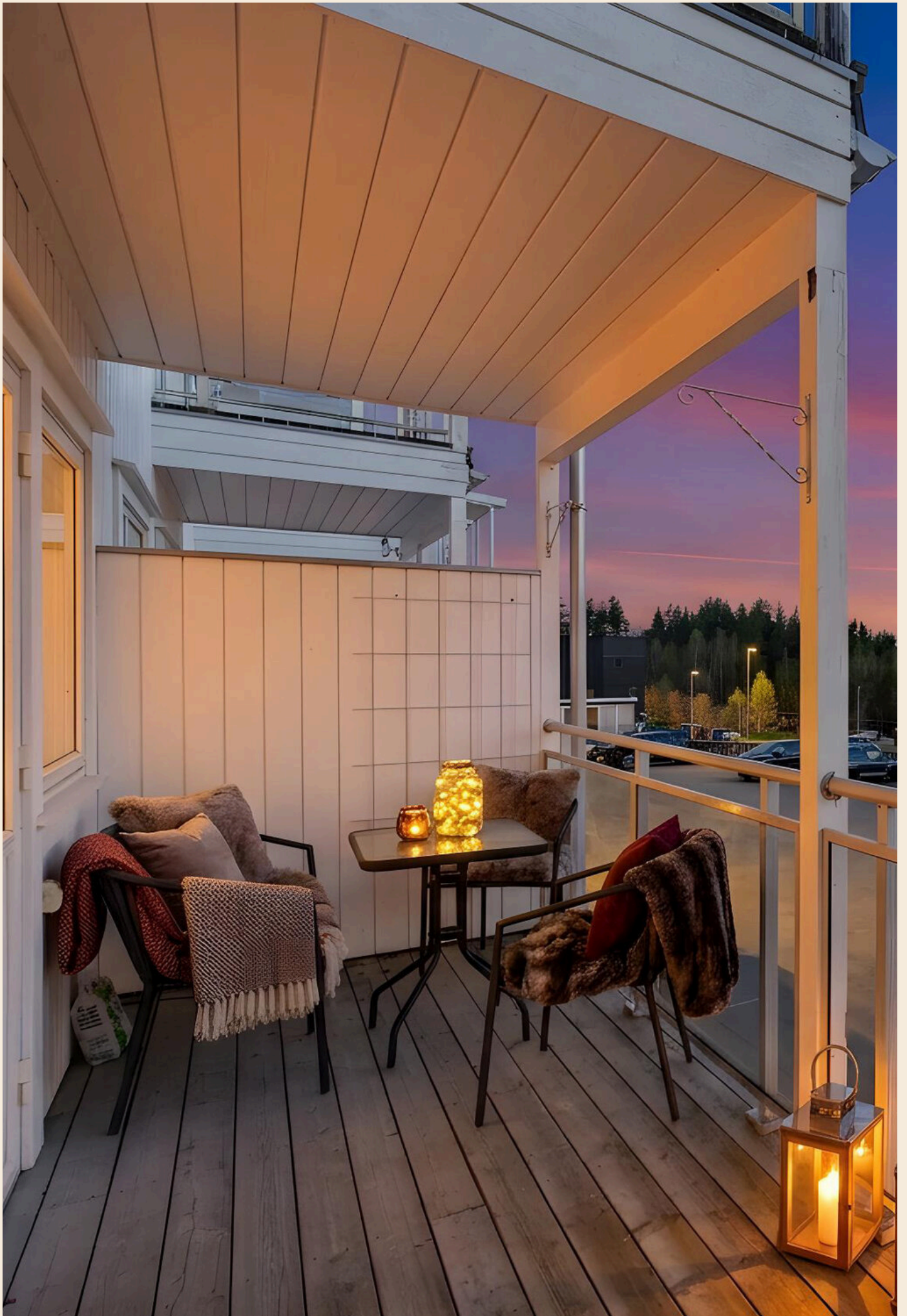














GENERERT  
ILLUSTRASJON





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
39-0060/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr 445, bnr 262, snr 1 / Gnr 445, bnr 260 (ideell andel 1/78) i Arendal kommune

**Selgere**  
Anette Johnsen  
André Johnsen

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
57 250,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
58 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
71 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----  
2 348 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
2 361 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
2017

**Etasje**  
1

**Antall soverom**  
1

**Arealer**  
BRA-i: 52 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 57 kvm  
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Leilighet  
1. etasje:  
BRA-i: 52 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod  
Total BRA: 52 kvm.  
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bod  
1. etasje:  
BRA-e: 5 kvm. Bod  
Total BRA: 5 kvm.

**Innhold**  
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod

**Standard**  
1. etasje:

Gang  
Velkommen inn til en hyggelig og praktisk gang med plass til klær og sko.

Stue/kjøkken  
Det er i dag åpen stue- og kjøkken løsning som gir en åpen og fin atmosfære.  
Lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.  
Her er det plass til spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler.  
Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass.

Bad  
På badet er det fliser fra gulv til tak.  
Lys innredning med vask, toalett, dusjdører og det er opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

Soverom  
Hyggelig soverom med plass til seng og oppbevaring.

Bod

Praktisk innvendig bod med plass til oppbevaring.

Utvendig bod

Det er også en utvendig bod ved inngangen til leiligheten.

Diverse:

Vannboren varme med fordeler skap

Balansert ventilasjon

### Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass tsnr. 1 -p-plass i seksjoneringen. Seksjoneringen ble tinglyst 11.11.2020.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Utvendig parkering og gjesteparkering informasjon fra styreleder:

Det er i utgangspunktet ikke dedikerte parkeringsplasser til leilighetene ute, men nå har noen eiere anskaffet lader som er installert ved parkeringsplasser langs bygningen. Det vil være veldig unaturlig at eieren av laderen ikke får parker i tilknytning til sin lader.

Gjesteparkering kan benyttes på andre siden, mot det nye leilighetskomplekset mot veien. Det er hovedsakelig parkeringsplassene på venstre side i det du kjører inn på område til Moldfaret 15.

Selger opplyser at parkeringsplassen til venstre har vært brukt av dem.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet

Selgere

Anette Johnsen for Anne Helene Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

3. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Ja. Anne Helene Johnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen

byggningsforsikring?

Ja

Polisenummer: Vet ikke

Forsikret i: Via borettslag

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det er utført noe arbeid etter nybygg

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Opplyst om at det var en løs flis i dusj som enkelt kan limes når mamma kjøpte leiligheten. Se takstrapport.

Offentlige og private forhold

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente forhold

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente

### Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte

UTVENDIG

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Veranda med terrassebord.

INNVENDIG

Gulv trolig av betongdekke eller lettbetong elementer.

Gulv med parkett og fliser. Panelplater på vegger og takplater i himling.

Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører  
KJØKKEN  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.  
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Ventilator har avtrekk.  
TEKNISKE INSTALLASJONER  
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukkingsapparat og brannalarm.

Bygningsdeler som har fått TG2:  
UTVENDIG

Andre utvendige forhold  
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.  
Beskrivelse

Vurdering av avvik:  
· Det er avvik:  
Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak  
· Tiltak:  
Innhente dokumentasjon om mulig.  
Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

VÅTROM  
Overflater Gulv  
Gulv med fliser. Det er totalt 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 10mm nedsenket.

Beskrivelse  
Vurdering av avvik:  
· Det er avvik:  
Felt av gulv i dusj har lite/ikke fall til sluk. Noen gulv fliser i dusj har bom (hulrom under).  
Konsekvens/tiltak  
· Tiltak:  
Fare for litt vannansamling på felt av gulv i dusj. Selv om bom eller hulrom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.  
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJØKKEN  
Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Beskrivelse  
Vurdering av avvik:

· Det er avvik:  
I følge tidligere eier hender det at man må ta av, for så å slå på sikring i sikringsskapet til platetopp for å få den til å virke. Dette kan ha sammenheng med komfyr vakt. Oppvaskmaskin er også i følge tidligere eier vanskelig å slå på.

Konsekvens/tiltak  
· Tiltak:  
Må undersøkes nærmere.

### Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Fra sameiets vedtekter: Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Elektrisk.

### Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 181,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Fellesutgifter kr 1 760,-  
TV og Internett fra Telenor kr 754,-  
Biovarme og tappevann kr 667,-

Fellesutgifter inkluderer:

Lønnskostnader styret, kontingent boligbyggelaget, forretningsfører honorar, felles bygningsforsikring, vedlikehold, felles strøm, brøyting, fjernvarme, forbruk vann og avløp og driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 8 335,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement vann og avløp.

I tillegg kommer forbruk på vann og avløp som betales til Sameiet Romstølen Park opplyser kommunen.

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 810,- pr. 01.01.2026

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

#### **Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 620 168,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 480 672,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og Internett fra Telenor dekkes via felleskostnadene.

## Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Romstølen Park, orgnr. 919370130

#### **Om sameiet**

Sameiets navn er Moldfaret 15-19, og har gårdsnummer 445 og bruksnummer 250 i Arendal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring innsendt 12.12.16

Sameiet består av 28 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 03.04.2017.

Fullstendige vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Forretningsfører**

Bosør AS

#### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpstett i sameiet i dag.

Fra sameiets vedtekter: Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ingen styregodkjennelse i sameiet i dag.

#### **Informasjon om fellesgjeld**

Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

#### **Fellesformue**

Kr 41 337,- pr. 31.12.2025

#### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Styreleder opplyser følgende om videre arbeider som er planlagt fremover:

Det er noen bærende stolper til terrasser som må/bør/anbefales å byttes ut grunnet antydning til fukt/råte. Det gjelder ikke til alle leilighetene. Det vil mest sannsynlig bli gjort en befaring av dette ila sommeren. Håpet er at dette skal dekkes via de oppsparte midlene til sameiet.

Det bør males de mest utsatte delene av bygningen, samt olje/beise terrassebord og terrassebord i svalgang. Det foreligger informasjon fra styreleder om hvordan dette arbeidet skal gjennomføres eller finansieres.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger utbedringer /føringer som vil tilsi økte kostnader pr. dags dato. Utfra det styreleder opplyser om over, bør det tas høyde for at felleskostnadene kan øke på sikt.

#### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter og ordensregler er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte vedtekter mht beboers forpliktelser. Sameiet praktiserer dugnader og det må påregnes måking av snø ved inngangspartiet til bygningen, mellom bygningene til trappen og dels rundt søppelsorteringsarealet.

## Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

## Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF  
Polisenr. SP0002570656

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 799 kvm (Eiertomt)  
Felles eiet tomt.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din start destination til boligen. Velkommen til visning!

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

## Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Arendal idrettspark - linje 105, 110, 175 - ca. 3 minutter i gåavstand.  
Stoa togstasjon - linje R50 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.  
Kristiansand Kjevik - ca.. 49 minutter i kjøreavstand.

## Skoler og barnehager

Barnehager  
Espira Myraskogen barnehage (0 - 5 år) - ca. 4 minutter i gåavstand.  
Bråstad barnehage (1-5 år) - ca. 23 minutter i gåavstand.  
Longum naturbarnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i kjøreavstand

## Skoler

Myra skole (1-7 kl.) - ca. 13 minutter i gåavstand.  
Stinta skole (1-10 kl.) - va. 10 minutter i kjøreavstand.  
Sam Eydes videregående skole - ca. 7 minutter i gåavstand.  
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 11 minutter i kjøreavstand.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.02.217. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Følgende arbeider oppgis å gjenstå  
Noe utenomhusarbeider mm

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

## 1. etasje:

Den innvendige boden har i dag dør ut mot stuen.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei fra den offentlige veien. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

## Regulerings- og arealplaner

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av del av felt KO32 i kommuneplanens arealdel - Henning Larsen.  
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde.  
Kunngjøring om utvidet planområde for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde - Henning Larsen.  
Detaljregulering av «Østenbutoppen», Arendal kommune - Melding om oppstart av planarbeid - Rambøll Norge.  
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Østensbutoppen, Østenbuskogen boligområde, Østenbuskogen - Planid: 42032022-5,09062013-7.  
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.  
Kommunedelplan og bestemmelser - Plannavn: Myra - Bråstad området - Planid: 1717r6 - Formål: Annet byggeområde (N), Boligområde (F).  
Reguleringsplan og planbestemmelser - Plannavn: Romstølen Vest - Planid: 1717r7- Formål: 1804 - Bolig, kontor.

Området er under utbygging og det må beregnes utbygging i tiden fremover.

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/445/262/1:

11.11.2020 - Dokumentnr: 3314305 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 5/45

Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

15.04.2026 - Dokumentnr: 408099 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## **Øvrige kjøpsforhold**

### **Diverse**

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### **Overtagelse**

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### **Dødsbo**

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### **Sentrale lover**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### **Generelle bestemmelser:**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbruker - avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:**  
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker - avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### **Viktig informasjon om budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn](http://hjem.no/finn) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Tilbud på finansiering**

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 154,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-

Utlegg tilstandsrapport - ihht avtale med takstmann kr.

0,-

Samlet skal selger betale kr. 122 079,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2026

### Ansvarlig megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
Tlf. 48502050

### Meglerforetaket

Nordvik Arendal  
Kirkegaten 5  
4836 ARENDAL  
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 932433192

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Moldfaret 15A

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Myra skole (1-7 kl.)</b> 204 elever, 14 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Stinta skole (1-10 kl.)</b> 528 elever, 31 klasser	<b>10 min</b> 🚌 4.5 km
<b>Sam Eydens videregående skole</b> 951 elever	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Arendal vgs - Mølleheia</b>	<b>11 min</b> 🚌 0.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sør Amfi - Arendal kommune	<b>7 min</b> 🚶
------------------------------	----------------

## Offentlig transport

🚶 <b>Arendal idrettspark</b> Linje 105, 110, 175	<b>3 min</b> 🚶 0.3 km
🚶 <b>Stoa stasjon</b> Linje R50	<b>7 min</b> 🚶 2.9 km
🚶 <b>Kristiansand Kjevik</b>	<b>49 min</b> 🚶

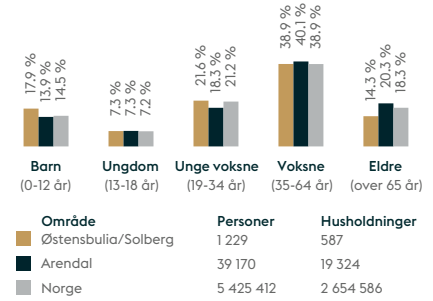
## Barnehager

<b>Espira Myraskogen barnehage (0-5 år)</b> 95 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Bråstad barnehage (0-5 år)</b>	<b>23 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Longum naturbarnehage (0-5 år)</b> 46 barn	<b>9 min</b> 🚌 4.7 km

## Dagligvare

<b>Bunnpris Myra</b>	<b>7 min</b> 🚶
<b>Meny Stoa</b>	<b>18 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

🚶 <b>Arendal idrettspark</b>	<b>6 min</b> 🚶
🚶 <b>Sør Amfi</b>	<b>7 min</b> 🚶
🚶 <b>Family Sports Club Arendal</b>	<b>5 min</b> 🚶
🚶 <b>Friskis &amp; Svettis Arendal</b>	<b>7 min</b> 🚶

«Ny etablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100


**Trafikk**  
Lite trafikk 87/100


**Støynivået**  
Lite støynivå 84/100





**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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Moldfaret 15 A, 4848 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 445, bnr. 262, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 16579-6098

Eiendomsverdi ref nr: AC1815

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



**Rapportansvarlig**

*Kjell E Olsen*

Kjell Erik Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ker-ols@online.no  
905 44 402



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført 2017.  
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Veranda med terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv trolig av betongdekke eller lettbetong elementer. Gulv med parkett og fliser. Panelplater på vegger og takplater i himling. Innvendige slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringskap med automatsikringer. Brannslukkingsapparat og brannalarm.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

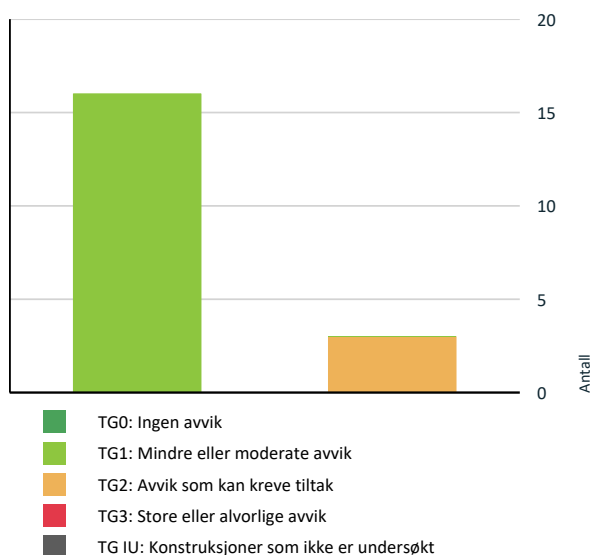
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
I henhold til Eiendomsverdi.no.

**Anvendelse**  
Leilighet til eiers egen anvendelse.

**Standard**  
Leilighet med god standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer i tre med 3-lags glass. Vindu på soverom er et brann vindu som ikke kan åpnes.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Inngangsdør og balkongdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Veranda med terrassebord.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Gulv med parkett og fliser. Panelplater på vegger og takplater i himling. På vegg og himling i stue/kjøkken er det litt merke, skjøttet gulvlister og taklist hvor vegg er fjernet



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Gulv trolig av betongdekke eller lettbetong elementer. Målt høydeforskjell på gulv opptil 8mm gjennom hele rom.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendige slette dører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad med dokumentert utførelse i form av at bad er en prefabrikkert konstruksjon/baderomskabin.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 10mm nedsenket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felt av gulv i dusj har lite/ikke fall til sluk. Noen gulv fliser i dusj har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for litt vannansamling på felt av gulv i dusj. Selv om bom eller hulrom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Hjørnesluk i stål. Membran/tette sjikt er ikke synlig i sluk som denne.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Toalett, baderomsinredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad er en prefabrikkert konstruksjon/baderomskabin som man ikke skal ta hulltaking i. Men ved fuktmåling i vegg mot bad ble det ikke påvist unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge tidligere eier hender det at man må ta av, for så å slå på sikring i sikringskapet til platetopp for å få den til å virke. Dette kan ha sammenheng med komfyr vakt. Oppvaskmaskin er også i følge tidligere eier vanskelig å slå på.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere.

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Samsvarserklæring datert 03.02.2017.

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod til eiers egen anvendelse.

**Byggeår**

2017

**Kommentar**

I henhold til Eiendomsverdi.no.

**Standard**

Bod med normal standard.

**Vedlikehold**

Bod er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

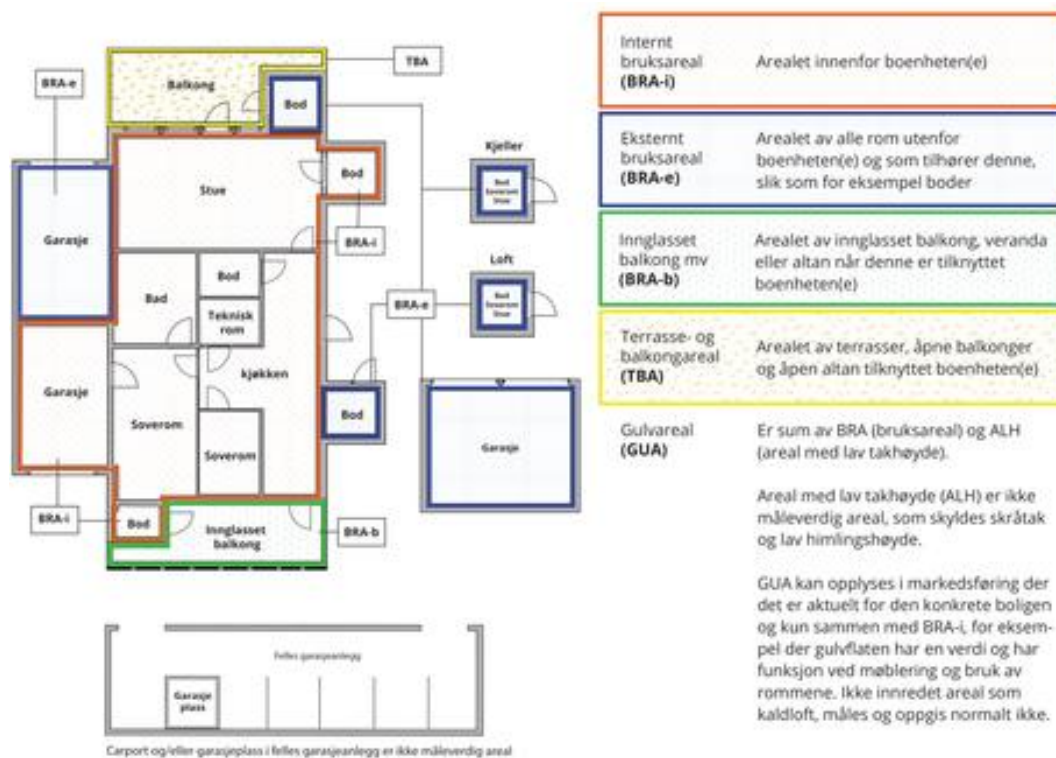
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	52			52	8
<b>SUM</b>	<b>52</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	445	262		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Moldfaret 15 A

### Hjemmelshaver

Johnsen Anne Helene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt beliggende i nyere boligområde.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.2017	Midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

## PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Andre Johnsen	9578-5999-4-1500136	2026-05-09 11:21:57
Anette Johnsen	9578-5999-4-1069240	2026-05-07 15:57:29



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
7. mai 2026

Oppdragsnummer  
39-0060/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Arendal
<b>Selgere</b> André Johnsen, Anette Johnsen	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 3. september 2025	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Ja. Anne Helene Johnsen
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Nei
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Nei	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: Vet ikke Forsikret i: Via borettslag	

## Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det er utført noe arbeid etter nybygg

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Opplyst om at det var en løs flis i dusj som enkelt kan limes når mamma kjøpte leiligheten. Se takstrapport.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente forhold

---

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

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 39-0060/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Anette Johnsen**

Dato

**2026-05-07**

Navn

**Andre Johnsen**

Dato

**2026-05-09**

Identifikasjon

 Anette Johnsen

Identifikasjon

 Andre Johnsen



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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 1 av 1

Sameiet Romstølen Park	<b>Vår ref.:</b> 1181/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.08.1962
Moldfaret 15 A	<b>Type:</b> Sameie	
4848 ARENDAL	<b>Eiere:</b> Anne Helene Johnsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 919 370 130	<b>Seksjonsnr:</b> 1	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>3 181</b>		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		1 760
Tilleggsytelser:	TV og Internett fra Telenor		754
	Biovarme og tappevann		667

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Geir Langemyr  
Adresse: Musserongveien 8  
Postnr/-sted: 4824 BJORBEKK  
Telefon: Mob.: 48162492  
E-post: geir.langemyr@gmail.com

**5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	41 337	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 329
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 1 Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 445/262 - seksjon:1  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0002570656

# SAMEIET ROMSTØLEN PARK

---

## ORDENSREGLER

**§ 1. Ro, orden:**

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

**§ 2. Musikk:**

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

**§ 3. Støyende virksomhet:**

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

**§ 4. Renhold:**

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

**§ 5. Av fall:**

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

**§ 6. Snøfjerning:**

All snø fjernes fra altaner.

**§ 7. Kjøledyr m.v.:**

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

**§ 8. Grilling:**

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

**§ 9. Tørking/lufting av tøy.**

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

**§ 10. Antenner.**

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

**§ 11. Parkering**

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 12.09.2017

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET Moldfaret 15-19**

Vedtatt i sameiermøte  
den 20.03.17  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Moldfaret 15-19, og har gårdsnummer 445 og bruksnummer 250 i Arendal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring innsendt 12.12.16

Sameiet består av 28 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 03.04.2017.

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

#### **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup>**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

##### *2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 2. 3. 2 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Slik vedtektsendring krever enstemmighet jfr. Eierseksjonslovens §30 siste ledd.

Det vises til vedlagte kart 'sameiets seksjoner' datert 12.12.2016 som gjøres del av vedtektene.

## 3. **VEDLIKEHOLD**

### 3.1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3.2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

#### 4. **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

#### 5. **LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### 6. **SAMEIERMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **6.2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

### **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av fra 1 – 5 medlemmer og fra 1 – 3 varamedlemmer.<sup>3</sup> Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

#### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

---

<sup>3</sup> Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

#### **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Romstølen Park mandag 22.09.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på Min side.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder velges Geir Langemyr.  
Arendal boligbyggelag administrerer det digitale møtet.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Arendal Boligbyggelag skriver protokollen når avstemmingsperioden er avsluttet.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Hanne Schulstad.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

4 eiere stemte gjennom "min side".

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Valg av styreleder for to år

**Vedtak:**

Geir Langemyr velges som styreleder for to år

### **3. Valg av styremedlem for to år**

**Vedtak:**

Hanne Schulstad velges som styremedlem for to år.

### **4. Valg av varamedlem for ett år**

**Vedtak:**

Susanne Solie Olsen velges som varamedlem for ett år.

## Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Romstølen Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Geir Langemyr (sign.)	22.09.2025
Sekretær	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	22.09.2025
Protokollvitne	Hanne Schulstad (sign.)	22.09.2025

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Romstølen Park.

**Tidspunkt:** mandag 22.09.2025 kl. 12:00.

**Sted:** Digitalt møte på Min side.

Til behandling foreligger følgende saker:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Til møteleder velges Geir Langemyr.  
Arendal boligbyggelag administrerer det digitale møtet.

### 1.2 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Arendal Boligbyggelag skriver protokollen når avstemmingsperioden er avsluttet.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Forslag til vedtak:** Til til å undertegne protokollen sammen med møteleder/  
sekretær velges Hanne Schulstad.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Forslag til vedtak:** Telles opp etter stemmefristen.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:** Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Forslag til vedtak:** Saklisten godkjennes.

## **2. Valg av styreleder for to år**

**Forslag til vedtak:** Geir Langemyr velges som styreleder for to år

## **3. Valg av styremedlem for to år**

**Forslag til vedtak:** Hanne Schulstad velges som styremedlem for to år.

## **4. Valg av varamedlem for ett år**

**Forslag til vedtak:** Susanne Solie Olsen velges som varamedlem for ett år.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Romstølen Park mandag 17.03.2025 kl. 17:00 - Kafeteriaen, Moldfaret 19. Det blir servert snitter, mineralvann og kaffe.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Kurt Birkeland

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Kurt Birkeland

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Tor Kristian Hovath og Geir Langemyr.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

8 seksjonseiere møtte. Ingen fullmakter ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2024

### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kurt Birkeland, Høyåsen 32  
Styremedlem, Geir Langemyr, Musserongveien 8  
Styremedlem, Tor Kristian Hovatn, Moldfaret 15B  
Varamedlem, Hanne Schulstad, MOLDFARET 15 D

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 48.480,- i 2023 til kr 42.006,- i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 306.276,- (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

### Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024

### Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## 4. Budsjett 2025

Som følge av utfasing av 2G system samt pålegg fra Heistilsynet har det vært nødvendig å oppgradere alarmsystemet i tilknytning til heisen. Kostnaden for dette ble kr 26.250 og belastet regnskapet for 2025. Merkostnader er ikke budsjettet og Styret har lagt til grunn at denne ekstraordinære kostnaden dekkes av opptjent kapital.

Styret ser at det vil være behov for vedlikehold i tiden framover:

- Dette gjelder maling av oppgang og svalganger.
- Utbedring av søyler for altaner i 2. etasje
- Rengjøring av murer og fasader.

I budsjettet er satt av kr 31.000 til ovennevnte. I den grad det er behov for vedlikehold utover dette dekkes det av opptjent kapital.

### Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

### **Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr 5.000

Nestleder honoreres med kr 2.000

## **6. Valg til styret**

### **6.1 Valg av styreleder for to år**

Kurt Birkeland tar ikke gjenvalg. Ingen foreslåtte kandidater.

### **Vedtak:**

Som styreleder for to år velges:

### **6.2 Valg av styremedlem for to år**

Tor Kristian Hovatn er på valg og tar gjenvalg.

(Geir Langemyr ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg).

### **Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges Tor Kristian Hovatn

### **6.3 Valg av varamedlem for ett år**

Hanne Schulstad er på valg og tar gjenvalg.

### **Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges Hanne Schulstad.

## Protokoll for Sameiet Romstølen Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kurt Birkeland (sign.)	17.03.2025
Sekretær	Kurt Birkeland (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Tor Kristian Hovatn (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Geir Langemyr (sign.)	25.03.2025

# Sameiet Romstølen Park

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 17.03.2025 kl. 17:00

Sted: Kafeteriaen, Moldfaret 19. Det blir servert snitter, mineralvann og kaffe

Hilsen styret i  
Sameiet Romstølen Park.



## FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Romstølen Park mandag 17.03.2025

### Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

### Leveres til møteleder

.....

## Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2024**

### **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Kurt Birkeland, Høyåsen 32

Styremedlem, Geir Langemyr, Musserongveien 8

Styremedlem, Tor Kristian Hovatn, Moldfaret 15B

Varamedlem, Hanne Schulstad, MOLDFARET 15 D

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 48.480,- i 2023 til kr 42.006,- i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 306.276,- (omløpsmidler minus kortsiktig

gjeld)

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## 4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Som følge av utfasing av 2G system samt pålegg fra Heistilsynet har det vært nødvendig å oppgradere alarmsystemet i tilknytning til heisen. Kostnaden for dette ble kr 26.250 og belastet regnskapet for 2025. Merkostnader er ikke budsjettet og Styret har lagt til grunn at denne ekstraordinære kostnaden dekkes av opptjent kapital.

Styret ser at det vil være behov for vedlikehold i tiden framover:

- Dette gjelder maling av oppgang og svalganger.
- Utbedring av søyler for altaner i 2. etasje
- Rengjøring av murer og fasader.

I budsjettet er satt av kr 31.000 til ovennevnte. I den grad det er behov for vedlikehold utover dette dekkes det av opptjent kapital.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## 5. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr 5.000  
Nestleder honoreres med kr 2.000

## 6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Kurt Birkeland  
Styremedlem, Geir Langemyr  
Styremedlem, Tor Kristian Hovatn  
Varamedlem, Hanne Schulstad

Kurt Birkeland, Tor Kristian Hovatn og Hanne Schulstad er på valg.

### 6.1 Valg av styreleder for to år

Kurt Birkeland tar ikke gjenvalg. Ingen foreslåtte kandidater.

### 6.2 Valg av styremedlem for to år

Tor Kristian Hovatn er på valg og tar gjenvalg.

(Geir Langemyr ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg).

**Forslag til vedtak:** Tor Kristian Hovatn velges som styremedlem for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlem for ett år

Hanne Schulstad er på valg og tar gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Hanne Schulstad velges til varamedlem for ett år.

## Årsmelding for Sameiet Romstølen Park for året 2024

### **Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Kurt Birkeland, Høyåsen 32  
Styremedlem, Geir Langemyr, Musserongveien 8  
Styremedlem, Tor Kristian Hovatn, Moldfaret 15B  
Varamedlem, Hanne Schulstad, MOLDFARET 15 D

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag.

### **Årsregnskapet:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 48.480,- i 2023 til kr 42.006,- i 2024  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 306.276,- (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styret i Sameiet Romstølen Park

### **Styrets arbeid i perioden**

Styret hadde ett styremøte i 2024. Noen saker er avklart gjennom dialog/mailutveksling. Dette gjelder blant annet søknad om boblebad/Jacuzzi på terrasse, som ble avslått samt oppfølging av lovpålagte utbedringer av heisalarm. I forbindelse med utarbeidelse av budsjett for 2024 ble det vedtatt å gjennomføre lovpålagte kontroller av elektriske anlegg og brannvarslingsanlegg. Dette ble utført i første halvår 2024. Brannslukningsapparater i seksjonene og garasjeanlegg ble byttet ut med nye, for Sameiets regning. Branninstruks til alle seksjonseiere på nytt.

### **Eierskifter**

To eierseksjoner, 15A og 15F, har i løpet av 2024 fått nye eiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		190 080	190 080	190 080
Inntekter a-konto/avregning		70 748	62 758	64 032
Innbetalt tv og internett		60 232	54 880	59 312
Andre innbetalinger	1	0	2 310	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>321 060</b>	<b>310 028</b>	<b>313 424</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	7 987	7 987	7 987
Årskontigent boligbyggelag		3 040	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		33 012	30 564	33 009
Kommunale avgifter		17 103	11 303	15 000
Tv og internett utgifter		60 083	54 916	59 312
Forsikring		20 410	20 835	18 878
Vedlikehold	3	52 314	43 735	69 000
Elektrisk energi		78 248	76 545	84 000
Andre driftskostnader	4	20 782	20 566	31 838
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>292 978</b>	<b>268 850</b>	<b>321 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 082</b>	<b>41 177</b>	<b>-8 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		13 925	7 302	8 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-13 925</b>	<b>-7 302</b>	<b>-8 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 006</b>	<b>48 480</b>	<b>0</b>
Overført opptjent egenkapital		42 006	48 480	0
<b>Sum disponert</b>		<b>42 006</b>	<b>48 480</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		210	39 310
Andre fordringer		37 673	32 074
Innestå ende på driftskonto		322 062	259 135
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>359 946</b>	<b>330 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>359 946</b>	<b>330 518</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	5	306 276	264 270
<b>Sum egenkapital</b>		<b>306 276</b>	<b>264 270</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		834	0
Leverandørgjeld		30 836	57 975
Annen kortsiktig gjeld		22 000	8 274
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 670</b>	<b>66 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 670</b>	<b>66 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>359 946</b>	<b>330 518</b>

Sameiet Romstølen Park

Arendal, 20. februar 2025

\_\_\_\_\_  
Kurt Birkeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tor Kristian Hovatt  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Langemyr  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter

### Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3609 Andre inntekter	0	2 310
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 310</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	7 000	7 000
5400 Arbeidsgiveravgift	987	987
<b>Sum</b>	<b>7 987</b>	<b>7 987</b>

Borettslaget / sameiet har ingen ansatte.

Borettslaget / sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	4 050	0
6602 Vedlikehold Elektro	32 613	9 907
6603 Vedlikehold Rør	0	6 584
6605 Vedlikehold Heis	15 651	27 244
<b>Sum</b>	<b>52 314</b>	<b>43 735</b>

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

**Note 4 - Andre driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6619 Andre driftskostnader	0	499
6620 Snørydding	15 000	15 028
7720 Årsmøte	2 875	2 070
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 907	2 969
<b>Sum</b>	<b>20 782</b>	<b>20 566</b>

**Note 5 - Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Annen egenkapital 01.01	264 270	215 790
Årets resultat	42 006	48 480
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>306 276</b>	<b>264 270</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Romstølen Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Romstølen Park**

Styreleder	Kurt Birkeland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Tor Kristian Hovatn (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Geir Langemyr (sign.)	23.02.2025

## Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	190 080	190 080	190 080	190 080
Inntekter a-konto/avregning	70 748	62 758	64 032	69 032
Andre driftsinntekter	60 232	57 190	59 312	62 304
<b>Sum inntekter</b>	<b>321 060</b>	<b>310 028</b>	<b>313 424</b>	<b>321 416</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	7 987	7 987	7 987	7 987
Årskontigent boligbyggelag	3 040	2 400	2 400	3 040
Forretningsførerhonorar bbl	33 012	30 564	33 009	34 325
Kommunale avgifter	17 103	11 303	15 000	15 000
Kabel-tv	60 083	54 916	59 312	62 304
Forsikring	20 410	20 835	18 878	23 002
Vedlikehold	52 314	43 735	69 000	66 000
Elektrisk energi	78 248	76 545	84 000	84 000
Andre driftskostnader	20 782	20 566	31 838	33 758
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>292 978</b>	<b>268 850</b>	<b>321 424</b>	<b>329 416</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>28 082</b>	<b>41 177</b>	<b>-8 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	13 925	7 302	8 000	8 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>13 925</b>	<b>7 302</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>42 006</b>	<b>48 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til/fra opptjent egenkapital	42 006	48 480	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>42 006</b>	<b>48 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Kurt Birkeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tor Kristian Hovattn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Langemyr  
Styremedlem

**ARENDALE KOMMUNE**Postboks 123,  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

**MEGLEROPPLYSNINGER**

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

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

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

**Eiendomsopplysninger:**

Gnr.:	445	Bnr.:	262	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Moldfaret 15A, 4848 Arendal				Dato:	13.04.2026 HKE	

**Vann- og avløpsforhold**

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

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

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

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

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

**Pålegg Vann/Avløp gitt**  **Ja**  **Nei**

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2026  
(Abonnement på vann og avløp og eiendomsskatt) kr. 9 505,96,-

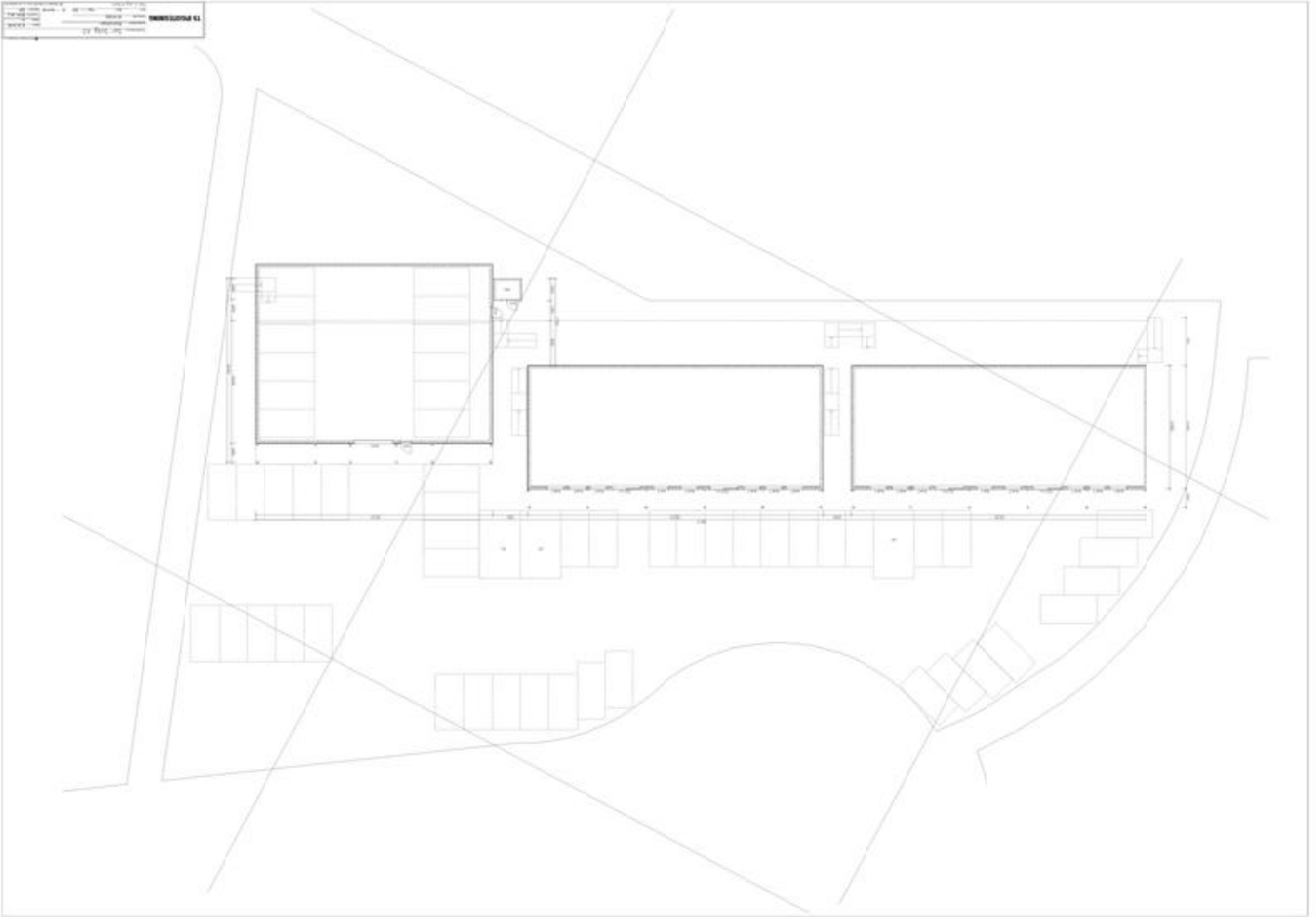
Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 810,-

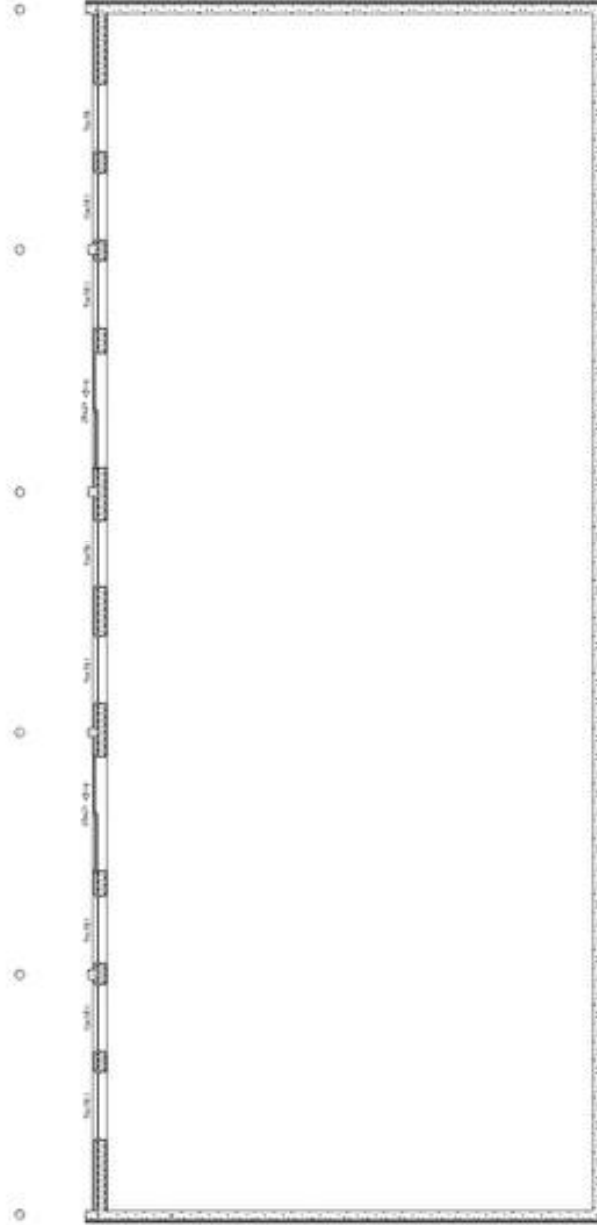
I tillegg kommer forbruk på vann og avløp som betales til Sameiet Romstølen Park

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

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

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





TS Byggesystem

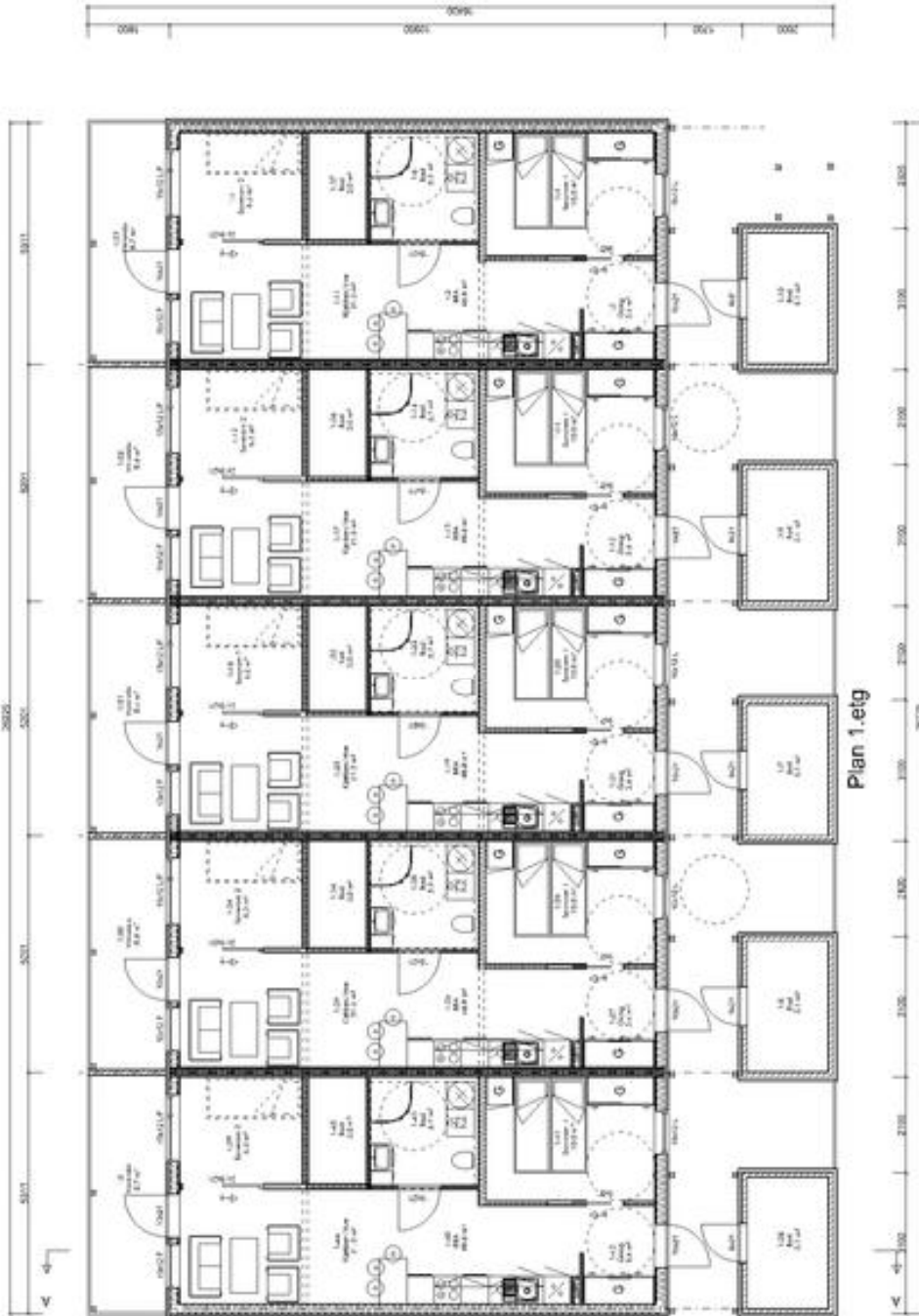
TS Byggesystem AS

Dato: 06.03.2015  
 Tegning: N  
 Prosjekt: 1461 L  
 Tegning: 501

**TS BYGGTEGNING**

Byggesystem: MYCO  
 Kommune: Arendal  
 Skala: 1:100 A3 - format  
 Plan: U.010

© Tegningen er beskyttet av lov om opphavsrett.



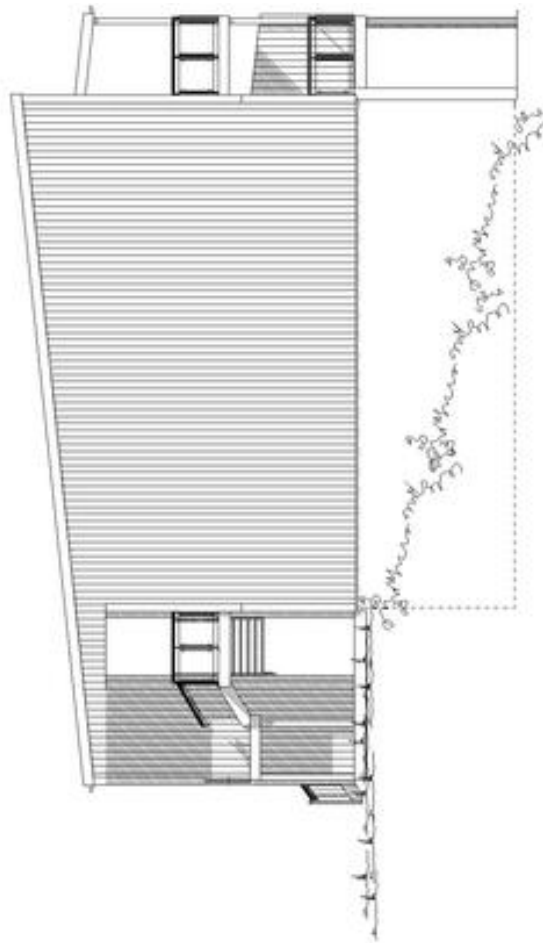
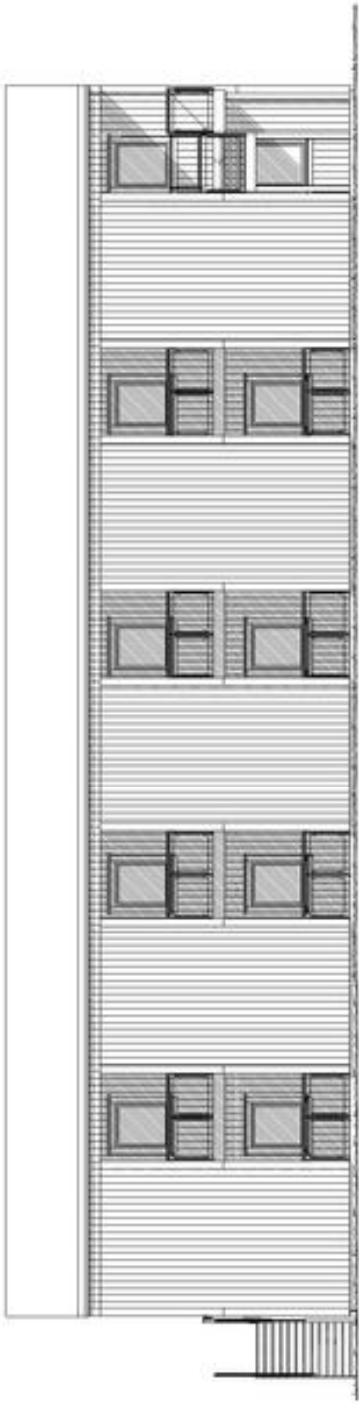
TS Byggeservice AS

**TS BYGGTEGNING**

Tittel: Sør Bolig Gruppen AS  
 Dato: 06.03.2015  
 Byggesaksnr: Myrø  
 Kommunenummer: Arendal  
 Prosjekt: 1461 L  
 Gnr: Må 1.100 A3 - formof  
 Bnr: 502  
 Plan: 1.etg

© Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.





TS Byggeservice AS

Tilrådd av: Sør Bolig Gruppen AS

Dato: 06.03.2015

Tegn: Jørn

Prosjekt: 1461 L

Tegning: 505

Bussstasjon: Myra

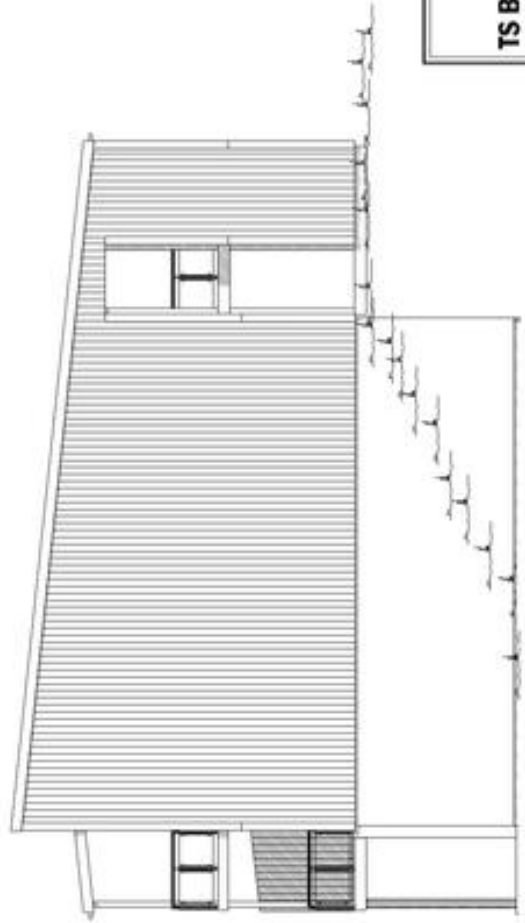
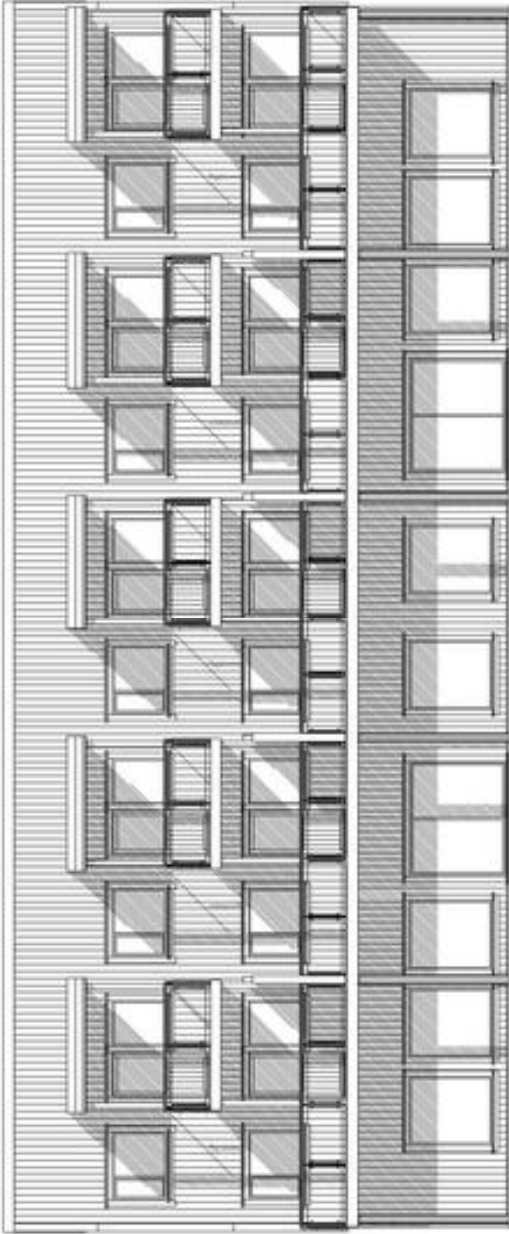
Kommune: Arendal

Sk: 1:100 A3 - format

Fase: 1

© Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

**TS BYGGTEGNING**



TS Byggeservice AS

Prosjekt: **Sør Bolig Gruppen AS**

Bussstasjon: **Myra**

Kommune: **Arendal**

År: **2015** Må 1 : 100 A3 - format

Fase: **2**

Dato: **27.09.2015**

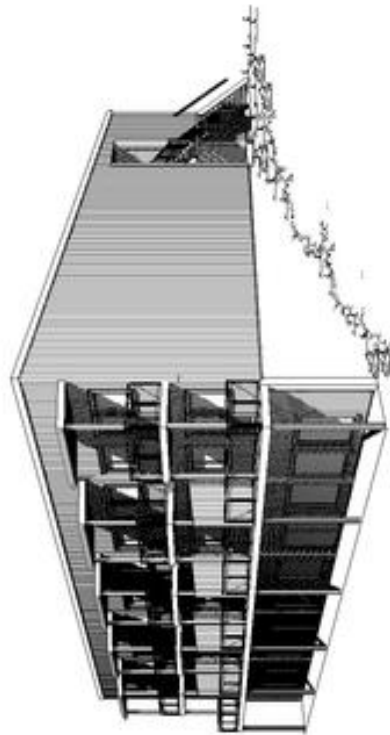
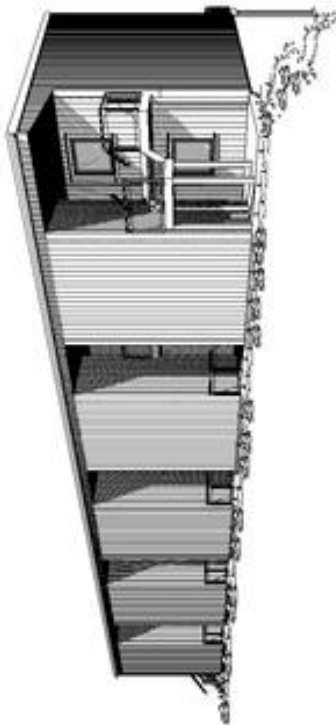
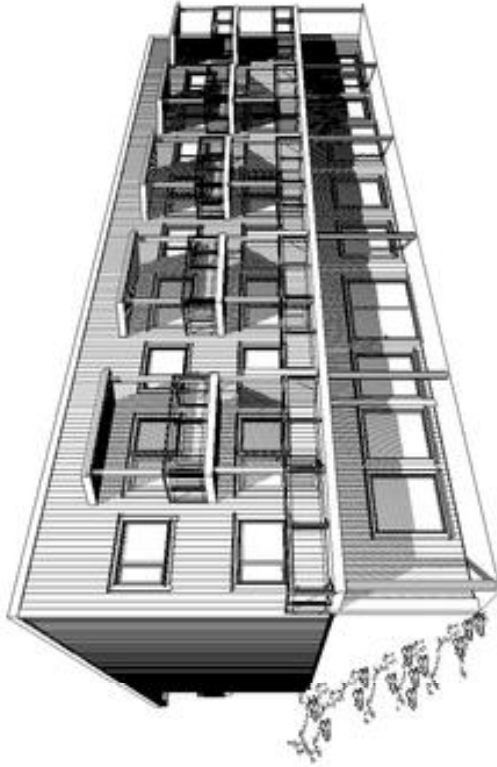
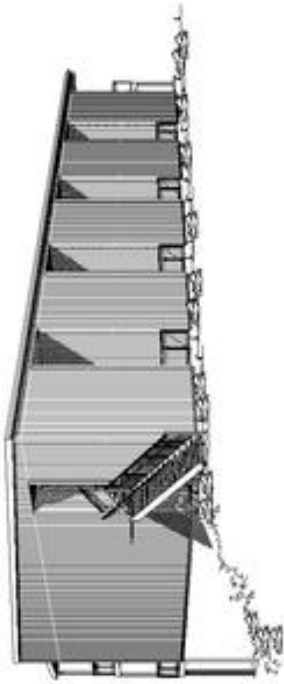
Tegn: **JOB**

Prosjekt: **1461 L**

Bladnr: **504**

**TS BYGGTEGNING**

© Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



TS Byggeservice AS

**TS BYGGTEGNING**

Prosjekt: \_\_\_\_\_

Byggesaksnr: Myra

Kommune: Arendal

Stor.: \_\_\_\_\_

Plan: 1. : \_\_\_\_\_

Formål: A3 - formål

Planstatus: \_\_\_\_\_

© Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

TS Byggeservice AS

Dato: 06.03.2015

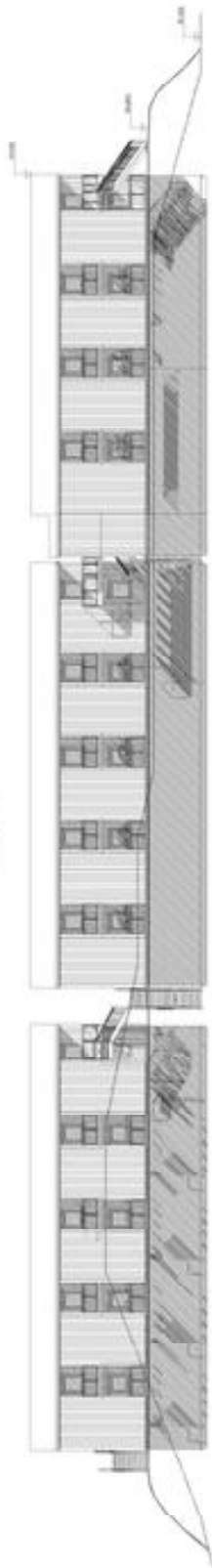
Tegn.: Jorb

Prosjekt: 1461 L

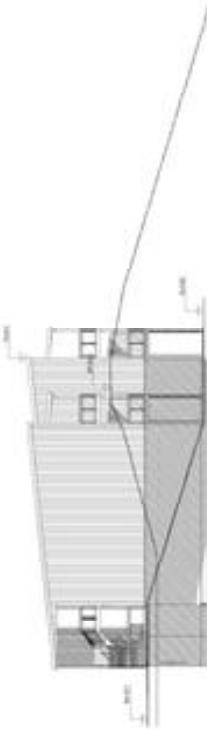
Tegning: 507



FACED WEST ELEVATION



FACED WEST ELEVATION



FACED WEST ELEVATION



FACED WEST ELEVATION



————— FINISH TO TOP  
- - - - - FINISH TO BOTTOM

PROJECT INFORMATION	
DATE	2014.11.11
DRAWN BY	...
CHECKED BY	...
SCALE	...
PROJECT NO.	...
CLIENT	...
LOCATION	...
DESCRIPTION	...





## ARENDALE KOMMUNE AK 01 - BYGGESAK

SØR BOLIG AS  
Torbjørnsbu 21  
4847 ARENDAL

Att. Remny Diederiks

Dato: 21.02.2017  
Vår ref: 17/695-6  
Deres ref:  
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

### MIDLERTIDIG BUKSTILLTELSE

**Tiltakssted:** Gnr.445 / Bnr.250 – Moldfaret 15 (A-H), 4848 Arendal  
**Tiltakshaver:** Sør Bolig AS  
**Søker:** Sør Bolig AS  
**Tiltakstype/-art:** Nybygg – Bolig/ kontorbygg

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 16.02.17. Det søkes om brukstillatelse for Moldfaret 15, med unntak av to leiligheter (15 E og F). Det er tidligere gitt brukstillatelse for Moldfaret 17 og 19.

Følgende arbeider oppgis å gjenstå:

- Noe utenomhusarbeider mm.

**Det gis midlertidig brukstillatelse som omsøkt.**

Med vennlig hilsen

Sarmad abd Ali Najim  
Saksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1240. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

**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

16 JAN. 2017

**FERDIGMELDING AV TILTAK**

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 445 Bnr: 250 Festenr: Seksjonsnr: H0101

Navn Sør Bolig Prosjekt AS

Gate Moldfaret 15A

Område

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Spillvannsledninger fra #15, #17 og #19 ført til spillvannskum på gårds plass  
 Stoppekraner til #15, #17 og #19 står i felles kum målsatt.

Lokk: Stoppekran, stakepunkt under hvert sitt Ø650 lokk

Dato tilkoblet vann:

Dato tilkoblet avløp:

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato for lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Olav Lindstøl AS



Dato:

10.01.2017

## ARENDALE KOMMUNE

### Planbestemmelser for Romstølen Vest

Arkivsak: 2010/3295

Arkivkode: 1717r7

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 20.06.2013, PS 13/99  
Plankartets dato: 04.13.2012, sist revidert 11.11.2020

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 07.08.2014, sak 2014/6425  
Kort beskrivelse: GS1 side forskjøvet 3 m mot vest mellom ca. pel 50 og ca. pel 160.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.03.2015, sak 2015/1936  
Kort beskrivelse: Justering av utbyggingsområdet BK1 fra %-BYA 40 % til %-BYA 50 %, regulert tomtegrense, avkjørselspilene er flyttet og f\_LEK1 er endret i form.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 03.06.2016, sak 2016/3229  
Kort beskrivelse: BK1 endret til BF/BK. o\_GS1 forskyves nærmere BF/BK og f\_LEK1. I tillegg er lekeplass f\_LEK2 flyttet til det sørøstlige hjørnet av B/K og avkjørselspil til felt B/K er flyttet.

Mindre endring av bestemmelsene, administrativt vedtak: 06.02.2018, sak 17/15373  
Kort beskrivelse: Endret bestemmelsenes pkt. 1.2 knyttet til parkeringskrav. Endringen omfatter krav til parkering i området B/K/F.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.05.2018, sak 18/5163  
Kort beskrivelse: Kravet om min. BRA for områdene BB1 og BB2 er tatt ut.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 11.11.2020, sak 20/2503  
Kort beskrivelse: Byggeområdet B/K endres fra felles til offentlig område, minimums arealkrav tas ut av plankart og bestemmelser.

Mindre endring av bestemmelser, administrativt vedtak: 09.07.2024, sak 24/2098  
Kort beskrivelse: Bestemmelser for BB1 og BB2 endres. Krav til parkeringsdekning og parkeringskjeller er justert, minimums- og maksimumsstørrelser er tatt ut, bygningshøydene er justert, nye krav til uteoppholdsareal for BB1-BB2.

#### § 1.0 Generelle bestemmelser

##### 1.1 Vannbåren varme:

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme ved bygging.

##### 1.2 Parkering:

Hver boenhet i planområdet, med unntak av boenhetene i BB1-2, skal disponere minst 1,0 fast biloppstillingsplass, enten i P-kjeller eller i friluft. I tillegg skal det etableres 0,5 p-plasser som gjesteparkering.

Disse kan etableres i åpen del av P-kjeller eller i friluft. 5 % av plassene skal være

handikap tilpasset og skal plasseres ved inngangen til byggene.

For BB1 og BB2 skal det anlegges parkeringsplass med 1 plass pr. boenhet over 70m<sup>2</sup>, 0,5 plass pr boenhet mellom 40m<sup>2</sup> og 70m<sup>2</sup> og 0,25 plasser pr boenhet under 40m<sup>2</sup>. Det skal etableres 0,25 p-plasser pr boenhet som gjesteparkering.

#### Område B/F/K:

Hybelleiligheter under 32 m<sup>2</sup> må ha 0,25 biloppstillingsplass. Hver boenhet over 32 m<sup>2</sup> må ha 1,0 biloppstillingsplass. Hver hybelleilighet og boenhet skal ha minst 1,0 sykkelparkeringsplass. Det skal i tillegg etableres minst 0,25 gjesteparkering pr. boenhet over 32 m<sup>2</sup>. Disse kan etableres i åpen del av p-kjeller eller i friluft.

#### 1.3 Teknisk infrastruktur:

Nettstasjoner, pumpestasjoner og andre mindre byggetiltak som kreves for å gjennomføre den tekniske infrastrukturen i området, kan føres opp innenfor arealene for friområde eller på annet trafikkareal, så lenge dette ikke strider med det primære formålet.

#### 1.4 Universell utforming:

Lek 1, Lek 2, K-lek 1 og turvei 2 skal universell utformes.

#### 1.5 Størrelse på boenhetene:

Minst 50 % av boenhetene skal være under 80 m<sup>2</sup> i hvert av delfeltene, BB1 og BB2.

### § 2.0 Planens innhold

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, originalformat A2, og inneholder følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BF/BK)
- Boligbebyggelse – Blokk bebyggelse(BB1-2)
- Kvartalslekeplass (K-Lek1)
- Vann og avløpsanlegg (V/A)
- Lekeplass (Lek1-3)
- Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)
- Bolig/kontor (B/K)
- Kontor/Tjenesteyting (K/T)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (Vei1-4)
- Fortau
- Gang- /sykkelveg(G/S1-3)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

#### Grønnstruktur:

- Turveg (1-2)
- Friområde
- Kombinert grønnstrukturformål – Park/vegetasjonsbelte

#### Hensynssoner i reguleringsplan etter § 12-6 i PBL:

- H220\_1 Støysone – Gul sone iht. T-1442
- H420\_1 Fjernvarme Teknisk infrastruktur
- H140\_1 Frisikt

#### § 3.0 Rekkefølgebestemmelser

- 3.1 Veg3 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i delfeltene B/K/T, K/T, B/K og BB1-2.
- 3.2 Veg4 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i BF/BK.
- 3.3 Lekeplassene; Lek 1 skal være etablert før boligene i område BF/BK tas i bruk. Lek 2 skal etableres før område B/F/K og B/K tas i bruk. Lek 3 og forbindelsen til denne skal etableres før områdene BB1-2 tas i bruk.
- 3.4 Kvartalslekeplass, K-Lek1, balløkke, skal etableres før siste byggeområde for bolig tas i bruk.
- 3.5 Slukkevann til brann skal tilfredsstillende 50 l/s før det gis tillatelser etter PBL § 21.2.
- 3.6 Det skal etableres fordrøyningsmagasin ved park/vegetasjonsbelte før noen av områdene: B/K, B/F/K, K/T, BB 1 eller BB 2 tas i bruk.
- 3.7 Ved bygging av GS 1 skal det etableres fordrøyningsmagasin i GS 1.
- 3.8 GS 1, turvei 1 og 2 skal etableres før 3 av 5 byggeområder for bolig er tatt i bruk.
- 3.9 Frisiktsoner skal være etablert og ryddet før delfeltene, B/K/T, K/T, B/K, BB1-2 og BF/BK, tas i bruk.

#### § 4.0 Bebyggelse og anlegg

Areal under terreng regnes ikke med i BRA og % BYA.

##### 4.1 Byggeområde BF/BK:

Nybygg skal oppføres som frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedeboliger eller firemannsboliger.

Maks BYA 50 %. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 8,5 m over planert terreng. Tomter tillates fradelt etter samlet plan for området, jfr. pkt 1.4.

20 % av boenhetene skal universell utformes.

##### 4.2 Byggeområde BB 1-2:

Nybygg skal oppføres som lavblokker eller som terrasse hus. Det tillates ikke hvite fasader.

Det skal etableres forbindelse til Lek3, denne forbindelsen skal etableres i o\_Friområde, være universelt utformet og skal være tilgjengelig for alle boenhetene i den enkelte bygning.

Det skal opparbeides områder for felles uteoppholdsareal innenfor områdene, minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet og samlet areal skal ikke være mindre enn 600 m<sup>2</sup> inkludert Lek3. Her skal det minimum plasseres sittegrupper og 3 ulike lekeapparater, hvorav minimum ett skal være universelt utformet. Situasjonsplan for de ulike uteoppholdsarealene skal fremlegges før det gis rammetillatelse.

Parkering for inntil 20 plasser kan etableres som åpne parkeringsplasser eller i parkeringskjeller. Privat parkering utover 20 plasser skal skje i parkeringskjeller. Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå.

Ved etablering av åpne parkeringer skal følgende krav innfris:

Rabatter skal omkranse parkeringen og stykke opp flatene.

- Det skal etableres et grønt felt for hver 8. parkeringsplass eller mindre. Feltet skal være minst 1,5 meter bredt og 5 meter dypt.
- Det skal etableres et grønt langsgående felt mellom tilstøtende rader med parkering. Feltet skal være minst 1 meter bredt og følge parkeringsraden i hele sin lengde.
- Rabattene og de grønne feltene skal beplantes (stauder, busker og trær).

Det skal etableres minst 1.5 parkeringsplass for sykkel per boenhet. Minst 30% av plassene skal være overbygd.

Maks BYA 60 % for BB1 og BB2. I BB1 skal byggevolumet fordeles på minimum 1-2 bygningskropper. I BB2 skal byggevolumet fordeles på minimum 2-3 bygningskropper.

Maks møne-/gesimskote for BB 1 og 2 settes til kote 97.5 moh. Egenhøyde på bygningene skal maks være 13.5m, da er ikke parkeringskjeller medregnet.

Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ventilasjon tillates inntil cote +100 moh og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Dersom det etableres takterrasse kan installasjoner i forbindelse med dette tillates inntil 3,0 meter over maks møne-/gesimskote og egenhøyde.

Byggegrense mellom BB1 / BB2 og Friområde/Lek3, er lagt i formålsgrensen. 20 % av boenhetene skal universell utformes.

#### 4.3 Byggeområde B/F/K:

Området skal sprenges ned til kote +78-80, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +91. Maks egenhøyde på bygg settes til 13m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +94 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maksimalt bebygd areal per tomt er BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2900m<sup>2</sup>, beregnet etter NS 3940. Areal til forretning skal maksimalt utgjøre 2000 m<sup>2</sup> BRA, beregnet etter NS 3940. Forretningslokaler skal ligge i 1. etasje.

Det kan etableres parkeringskjeller.

1. etasje i nybygg etableres med en takhøyde på min 4.5m.

I området kan det etableres hybelhus.

Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.

10 % av boenhetene skal universelt utformes.

#### 4.4 Byggeområde B/K:

Området skal sprenges ned til kote +81-82, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +96. Maks egenhøyde på bygg settes til 14m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +99 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maks BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2500m<sup>2</sup>, beregnet etter NS 3940.

I området kan det etableres hybelhus. Byggegrense mot friområde er i formåls grensen.

10 % av boenhetene skal universelt utformes.

#### 4.5 Byggeområde K/T:

Område skal sprenges ned til kote +78-79, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +90. Maks egenhøyde på bygg settes til 12 m. Egenhøyden eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +93 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Maks BYA 50 %, beregnet etter NS 3940. Parkering kan etableres på bakkenivå og regnes ikke med i BYA og BRA.

Byggegrense mot park/vegetasjon er i formåls grensen.

#### 4.6 Lek 3:

Innenfor området skal det minimum plasseres sittegrupper og tre ulike lekeapparat, hvorav minimum ett skal være universelt utformet. Situasjonsplan for området skal fremlegges før det gis rammetillatelse.

#### 4.7 Eiendomsforhold:

- BF/BK, privat
- BB 1-2, privat
- K-lek 1, felles for alle boliger innenfor planen
- Vann- og avløpsanlegg, offentlig
- Lek1 er felles for BF/BK. Lek 2 er felles for områdene B/F/K og B/F/K. Lek 3 er felles for områdene BB1 og BB2.
- BFK, privat
- B/K, privat
- K/T, privat
- Veg 1-4, offentlig
- Fortau, offentlig
- G/S 1-3, offentlig
- Annen veggrunn, offentlig
- Turveg 1-2, offentlig
- Friområde, offentlig
- Park/vegetasjon, felles for K/T og B/F/K

### § 5.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 5.1 H 420\_1 fjernvarme; Fjernvarme, er vist på reguleringskartet som hensynssone H420\_1 fjernvarme, rekkefølgekrav infrastruktur.
- 5.2 H120\_1 friskt; I frisktsonen skal det ikke være beplantning eller installasjoner som er mer en 0.5m over terreng ut fra planert vei.
- 5.3 Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor en geografisk omkrets som vist på fjernvarmekonsesjonskartet for Myra-Bråstad området datert 06.11-2007, må i henhold til konsesjon gitt etter energiloven til Arendal kommune den 6. februar 2008, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehøvet, og ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Det skal legges til rette for å kunne benytte lokal produsert bioenergi.

#### § 6.0 Grønnstruktur

- 6.1 I friområdet skal vegetasjonen behandles etter hogstplanen som er utarbeidet for området. Området skal opparbeides i tråd med Illustrasjonsplan for grøntområder. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.
- 6.2 I park/vegetasjonsområde kan det etableres samlingssteder, og stier. Området kan beplantes. Området kan ikke bebygges. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.

#### § 7.0 Hensynssone støy

H220\_støy; Gul støysone går over byggeområdene B/F/K, K/T, B/K og deler av BB1 og BB2. I disse områdene må byggene ha fasade tilpasninger som veier opp for støyen fra FV 176.

#### § 8.0 Hensynssone fjernvarme

I området H420\_1 fjernvarme skal det ikke etableres anlegg eller konstruksjoner som kommer i konflikt med fremføring av fjernvarme.

Arendal, 20.06.2013



Edle I. Johnsen  
saksbehandler



Dato  
09.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND  
SANDSMYRA 27 H0101  
4790 LILLESAND

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 4203 ARENDAL**

Gnr 445      Bnr 262      Fnr 0      Snr 1

### **Eiendommens adresse:**

Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL

### **Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

Som primærbolig:      kr 620 168  
Som sekundærbolig:      kr 2 480 672

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Reguleringsplan

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1

Planident: 1717r7  
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2013  
Plannavn: Romstølen Vest

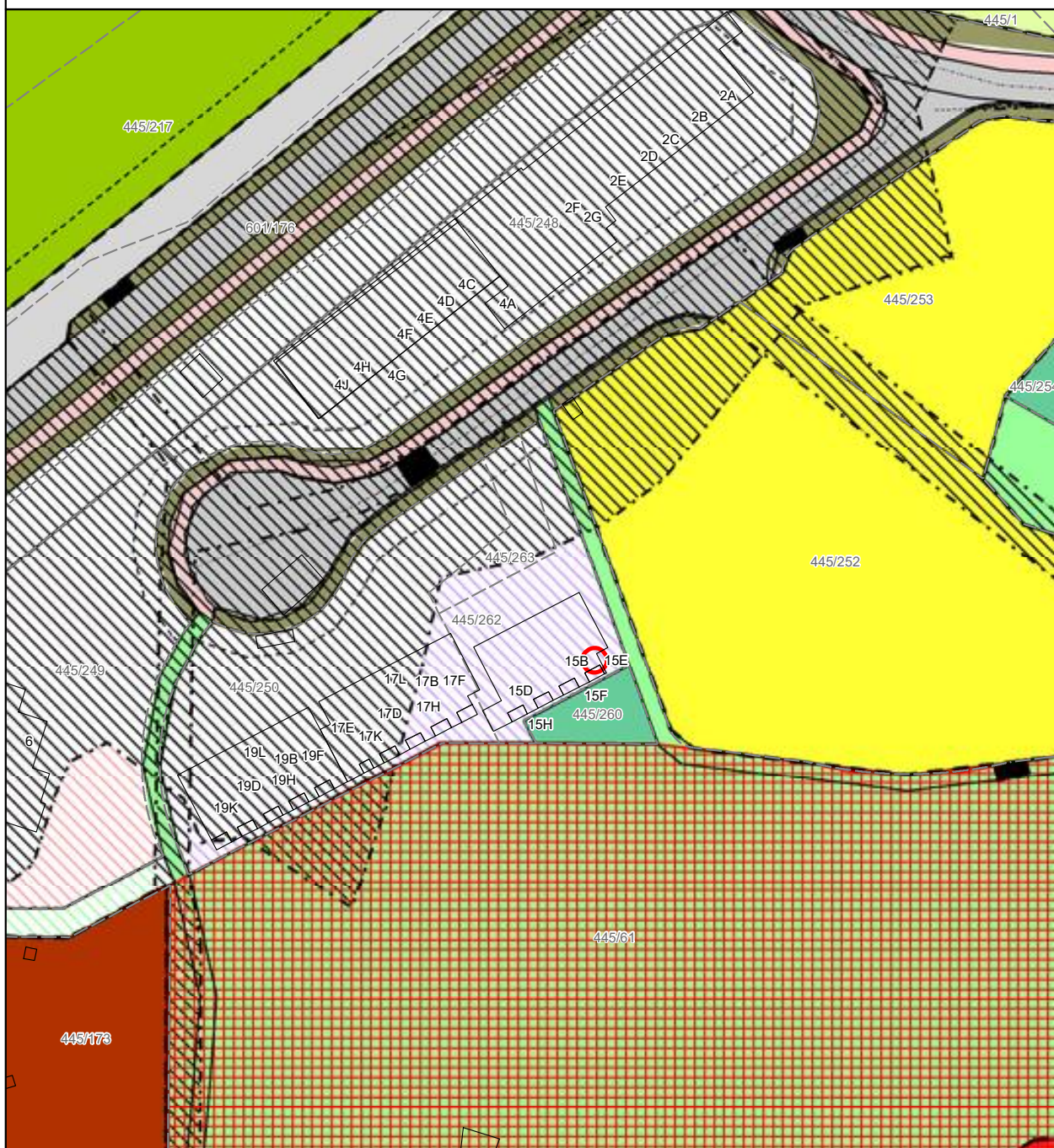
Formål: 1804 - Bolig, kontor

Hensynssone: RpStøySone



ARENDALE KOMMUNE

















Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2026-04-09



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  1242 - Avkjørsel
-  Reguleringsplan hensynssonegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  PlanerUnderArbeid
-  RpInfrastrukturSone
-  RpSikringSone
-  RpStøySone
-  Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
-  Allmennyttig barnehage
-  Område for jord- og skogbruk
-  Annen veggrunn
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1400 - Idrettsanlegg
-  1610 - Lekeplass
-  1802 - Bolig, forretning, kontor
-  1804 - Bolig, kontor
-  1831 - Kontor, tjenesteyting
-  2010 - Veg
-  2012 - Gate med fortau
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde
-  3800 - Kombinerte grøntstrukturformål

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

## Samferdsel punkt

- Ikke fullstendig klassifisert
- Ikke fullstendig klassifisert
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

## Lokalruter

### Status

- Eksist
- Framtidig

## Hovedruter

### Status

- Eksist
- Framtidig

## Infrastruktur linjer

### KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

## Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

### Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-sykkelveg (tunnel) N
- Gang-sykkelveg N
- Gang-sykkelveg (bru) N
- Gang-sykkelveg (tunnel) F
- Gang-sykkelveg F
- Gang-sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N

- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegrase (tunnel) N
- Turvegrase N
- Turvegrase (bru) N
- Turvegrase (tunnel) F
- Turvegrase F
- Turvegrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane
- Taubane F

Kollektivtrase (tunnel) N

- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtted N
- Småbåtted F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

## Hensynssoneområder

- Feil eller ingen verdi
- OBJTYPE
- Kp Sikringsone
- Kp Faresone
- Kp Steysone
- Kp Infrastruktursoner
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringsone
- Kp Detaljeringsone

## Restriksjonsområder gammel lov

### Oversiktsplanrestriksjon

- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedstagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystaysone
- Annen restriksjon

## Retningslinjeområder gammel lov

## Oversiktsplanretningslinjer

- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Apne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for verne vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

## Arealformålområder

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmenntilgjengelig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkering (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

## Arealformålområder (Nye)

- Boligbebyggelse, náv.
- Tjenesteyting, náv.
- Næringsvirksomhet, náv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, náv.
- Komb. beb. og anl. form., náv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.
- Veg, náv.
- Veg, framt.
- Bane, náv.
- Friområde, náv.
- LNR, tiltak for stedb. næring, náv.
- Bruk og vern. sjø, vassdr., strands., náv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.
- KpOmråde
- Retningslinjegrænse gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

**UTFYLLENDE BESTEMMELSER KNYTTET TIL PBL § 20-4, 2 LEDD.**

Plankartets dato:	01.02.2008	Bestemmelsenens dato:	01.02.2008
Revidert:	25.09.2008	Revidert:	25.09.2008
Revidert:	20.10.2008	Sist revidert:	06.02.2009
Sist revidert:	06.02.2009		

**1. PLANKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT A)**

- 1.1 For områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i §§81, 85, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Plankrav for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. Områder merket med **R** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging. Områder merket med **B** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging.
- 1.2 Krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrense og utforming, hvor ikke annet er fastsatt i denne kommunedelplan, må avklares gjennom senere planprosesser, jf pkt 1.1.
- 1.3 Ved utarbeidelse av detalplaner, jf pkt 1.1, må alle områder som er avsatt til fremtidige byggeområder i denne kommunedelplan være kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, *Prionus coriarius*. Kartleggingen må dokumentere at realisering av detalplanene vil være uproblematisk for arten.

**2. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)**

- 2.1 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og fylkesvei 128 samt søndre rundkjøring i tilknytning til idrettsparken/ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).  
  
Nordre rundkjøring i tilknytning til ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse for de bygningsmessige arbeider kan gis for den videregående skolen (I/O1).
- 2.3 Planfri kryssing for myke trafikkanter av fylkesvei 176 ved Myra skole skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).
- 2.4 Rundkjøring i tilknytning til områdene, B/F/K/O1 og B4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk.
- 2.5 Eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av byggeområdet B4 skal kables og legges i bakken før første bolig innenfor B4 tas i bruk.
- 2.6 Avkjørselsforhold til riksvei 42 må avklares i en bebyggelsesplan for område B1.
- 2.7 Det kan ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor ulike byggeområder, jf pkt 1.1, fastsettes ytterligere rekkefølgekraav mht opparbeiding av nødvendig infrastruktur.
- 2.8 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og riksvei 42 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.
- 2.9 Nye byggetiltak etter § 93 eller 86a i eksisterende byggeområder (b1 – b11) kan ikke finne sted før området er kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, *Prionus coriarius*. Kartleggingen må dokumentere at omsøkt byggetiltak vil være uproblematisk for arten.

### **3. KRAV TIL UTNYTTING (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)**

- 3.1 B1 og B2 er avsatt til områder for fremtidig boligbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 15 % for ovennevnte områder.
- 3.2 Innenfor områdene B/K/F/O1 og A/B/K/F/O1 tillates ikke etablert detaljvarehandel med et bruksareal (BRA) over 2000 m<sup>2</sup>.

### **4. KRAV TIL STØY (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)**

- 4.1 Det er foretatt beregning av veitrafikkstøy for planområdet. Plankartet viser støykoter for rød støysone (L<sub>den</sub> 65 dB) og gul støysone (L<sub>den</sub> 55 dB).

Deler av fremtidige byggeområder (B4, B/F/K/O1 og A/B/F/K/O1) langs fylkesvei 176 vil bli liggende i gul støysone. Gul sone er en vurderingszone hvor det må gjøres avbøtende skjermingstiltak i forhold til planlagt bebyggelse for å tilfredsstille anbefalt støygrensekrav.

Deler av eksisterende byggeområder (b6 – b11) langs riksvei 42/europavei 18 ligger innenfor rød støysone. Rød sone indikerer at området er lite egnet for støyfølsom bebyggelse.

- 4.2 I henhold til forskrifter og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger før utbygging til støyfølsomt bruksformål (boliger, barnehage o.l.) innenfor støyutsatte områder kan finne sted. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak.

### **5. KRAV TIL SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT C)**

- 5.1 LNF1 - LNF4 er avsatt til områder for spredt boligbebyggelse i LNF-områder. Det skal utarbeides og vedtas bebyggelsesplan før tiltak som nevnt i § 93 finner sted. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 5 % for LNF1 (Østensbu gård) og 10 % for områdene LNF2 – LNF4 (Hestehagen/Kringlemyr/Romstølen).

### **6. KRAV TIL LEKEAREALER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT D)**

- 6.1 Innenfor områder avsatt til boligområde skal det avsettes tilstrekkelig med lekeareal iht kommunens normer og retningslinjer. Områdene skal ha kvaliteter med hensyn på gode solforhold og varierende terreng. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger i tilhørende boligområder tas i bruk.
- 6.2 Deler av områdene avsatt til friområder (i tilknytning til boligområder) kan også tilrettelegges og opparbeides for tur, lek og rekreasjon, dersom tiltaket fremmer allmennhetens bruk av området
- 6.3 Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Bakgrunnstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene.

### **7. OMRÅDER LANGS VERNA VASSDRAG (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT F)**

- 7.1 Deler av området Inf1 omfattes av nedslagsfeltet for verna vassdrag (Lilleelv). Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted inntil 100 meter fra Smedplasstjenna og Lille Havåstjenn.
- 7.2 B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Det må tas spesielle hensyn til avrenningsforholdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.

# Kommuneplan

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_arendal/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0)

Formål:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

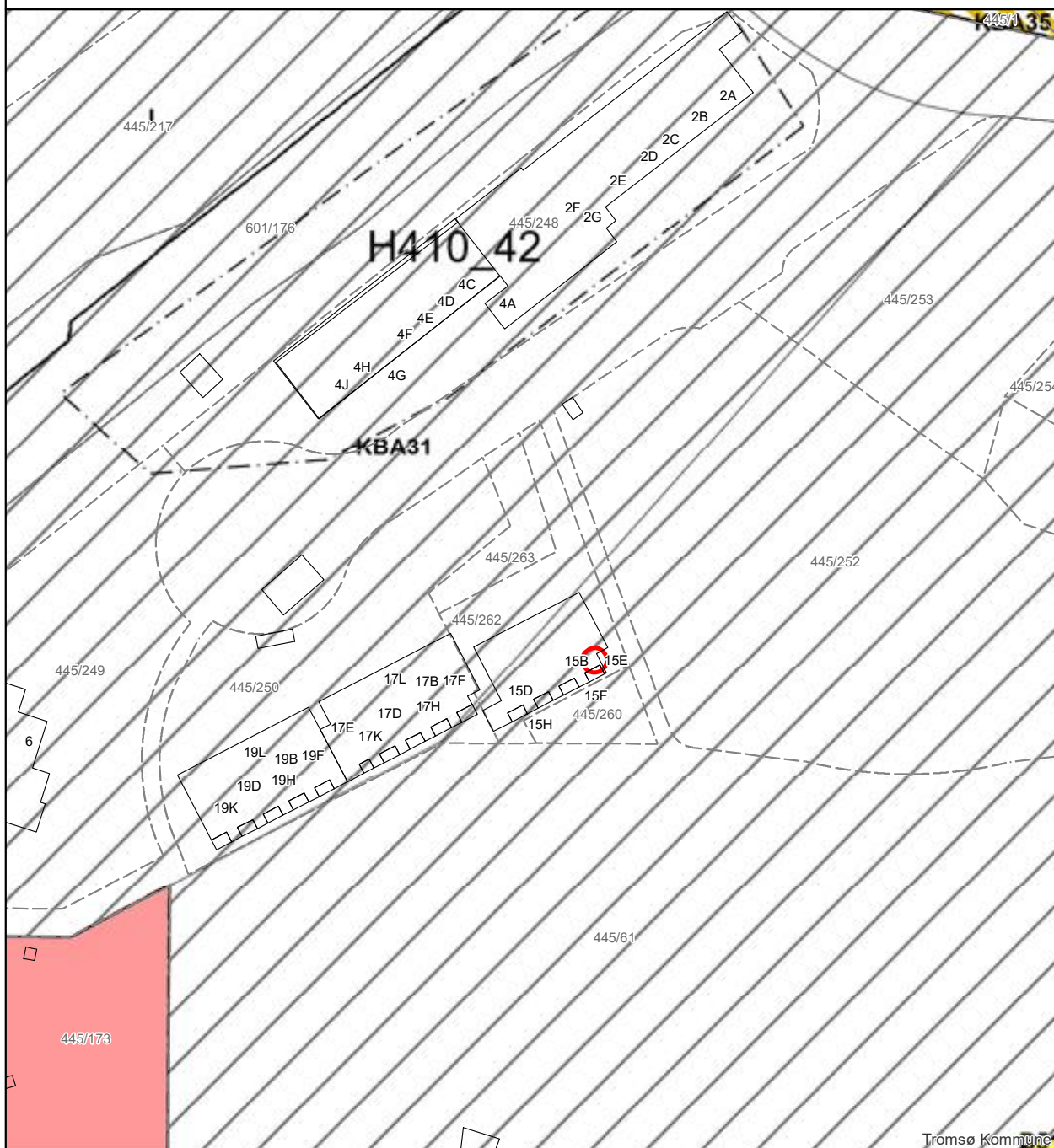
1:1,000

Dato:

2026-04-09






Hensynssone: Kp Detaljeringszone



## Tegnforklaring - Kommuneplan

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingssone








### KpSamferdsellinje

#### KSL\_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov

### KpJuridiskLinje

#### KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

### KpHensynssoneOmrade

#### OBJTYPE

-  Kp Sikringssone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingssone
-  Kp Gjennomføringsone
-  Kp Detaljeringsone

### KpArealformalOmrade

KpOmrade

# Kommunedelplan

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1

Planident: 1717r6

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn: MYRA - BRÅSTAD OMRÅDET

Formål: Annet byggeområde (N), Boligområde (F)

Hensynssone: Krav om reguleringsplan



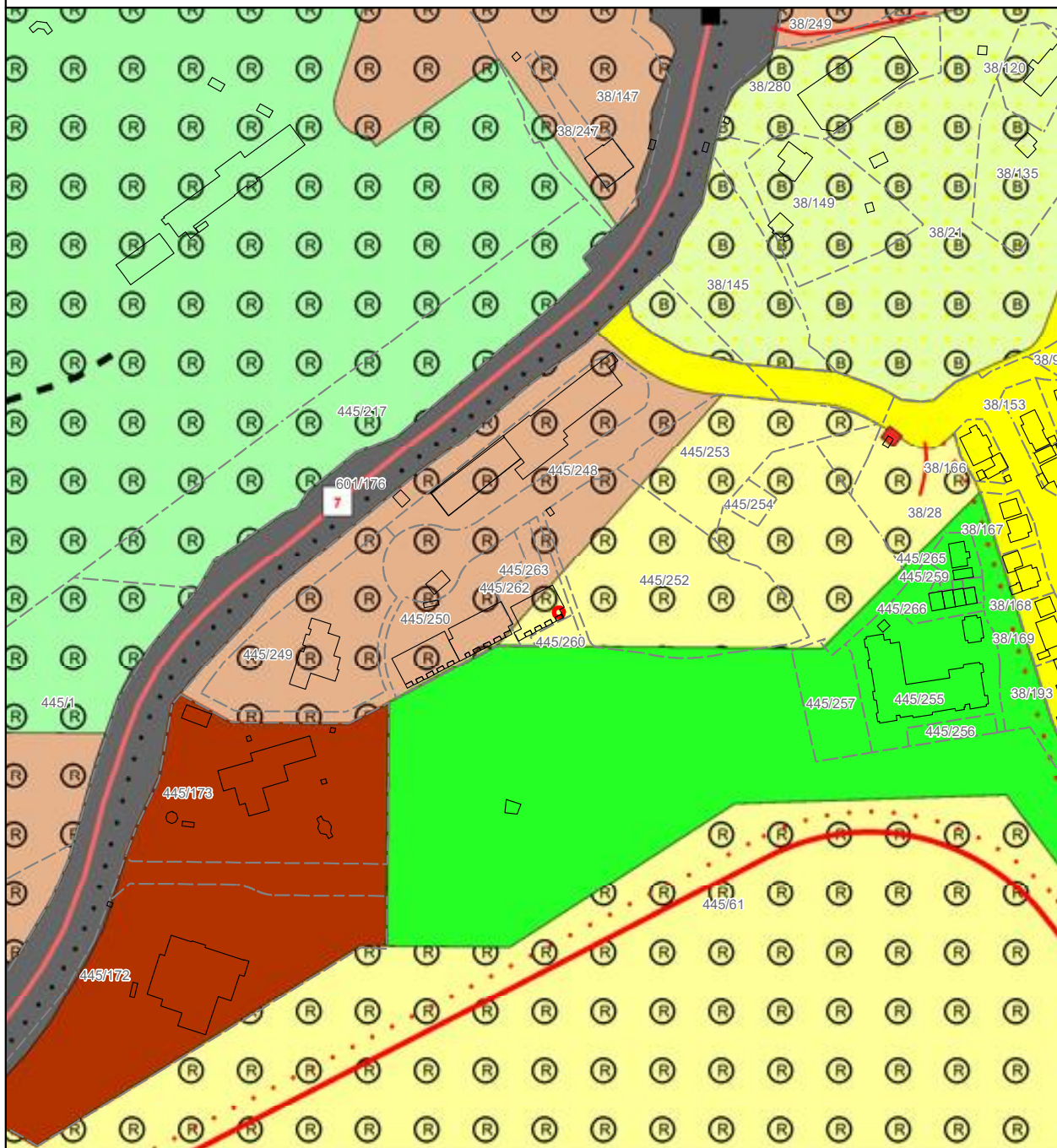
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:2.500

Dato:

2026-04-09



24.03.2023

## **Kunngjøring om utvidet planområde for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde**

Det vises til tidligere utsendt varsel for oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde, datert 08.07.2022 (planID 42032022-5). På vegne av Arendal eiendom KF varsles det utvidelse av tidligere varslet planområde, jf. pbl. §12-8. Planområdet ligger på Myra i Arendal kommune.

### **Tiltakshaver**

Tiltakshaver er Arendal eiendom KF.

### **Formål med planarbeidet**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligfelt med omkring 200 boenheter. Det skal tilrettelegges for en variert boligtypologi, med eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Boligområdet skal tilpasses ulike målgrupper.

### **Utvidelse av planområde**

Opprinnelig planområde omfatter gnr/bnr. 445/61 m.fl. og er på ca. 190 daa. Planområdet består i dag stort sett av skog og kupert terreng med turstier og tekniske installasjoner (høyspentlinje 132 kV).

Utvidelsen av planområdet består av to områder.

- Gnr 445/bnr 1 (privat eiendom) inkluderes i planområdet med 91,8 daa. Dette arealet skal reguleres til naturformål (LNFR).
- Gnr 38/bnr 28 (kommunal eiendom) inkluderes med 22,7 daa. Deler av dette arealet vurderes omgjort fra grønnstrukturformål til boligformål.

Samlet planområdet utgjør nå 304,5 daa. Se vedlagt kart for ny planavgrensning.

1/3

### Bakgrunn for utvidelsene

#### Gnr 38/bnr 28

Det ses på muligheten for å utvide boligfeltet innenfor deler av gnr 38/bnr 28, ved å omgjøre fra grønnstruktur til boligformål. Bakgrunnen for dette er at det i opprinnelig planområde viser seg at det må avsettes et stort grøntareal til håndtering av overvann. Deler av gnr 38/bnr 28 vurderes derfor som et aktuelt areal å inkludere som en del av boligfeltet i stedet. Areal som ikke er egnet til boligformål innenfor eiendommen, planlegges avsatt til grønnstruktur.

Figuren nedenfor viser andelen av gnr 38/bnr 28 som henholdsvis er planlagt regulert til grønnstruktur og bolig. Figuren viser også området som er planlagt regulert til grønnstruktur innenfor den allerede varslede plangrensen. I tillegg til håndtering av overvann, planlegges det for stiforbindelser med bl.a. felles bål plass og gapahuk innenfor grøntområdet. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.



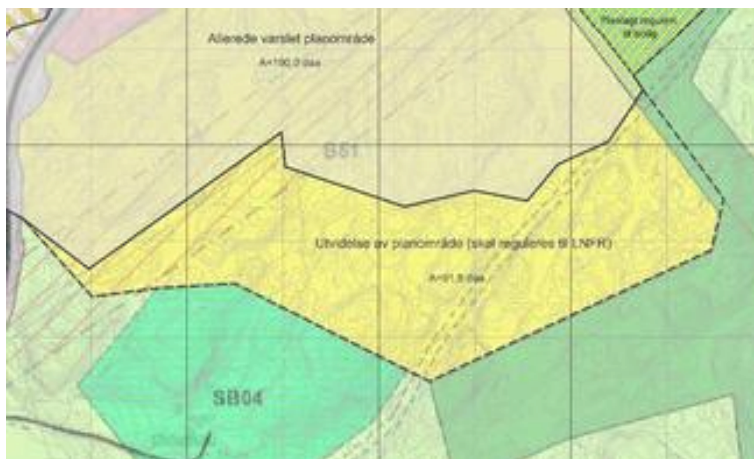
Figur 1: Figuren viser utvidelse av planområdet på gnr 38/bnr 28, samt andelen areal innenfor eiendommen som er planlagt regulert til henholdsvis grønnstruktur og bolig (grønn og gul skravrur). Grønn skravrur innenfor eksisterende planavgrensning inkluderer området som planlegges avsatt til håndtering av overvann. Innenfor grøntområdet planlegges det i tillegg for stiforbindelser og bl.a. felles bål plass og gapahuk. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

#### Gnr 445/bnr 1

Ettersom Østenbuskogen boligområde foreslås regulert med høy tetthet, ses det på muligheten for å regulere tilstøtende område innenfor gnr 445/bnr 1 som naturområde, selv om dette i dag er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for at området vurderes regulert til naturområde er for å sikre boligområdets nærhet til skogen for fremtiden, samt sikre et større sammenhengende friluftsområde.

Figuren nedenfor viser området som planlegges regulert til LNFR. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

2/3



Figur 2: Figuren viser utvidelse av planområdet på gnr 445/bnr 1, som er planlagt regulert til LNFR. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

### Overordnet planstatus

Utvidelsene er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligområde B51 (gnr 445/bnr 1), samt grønnstruktur (gnr 38/bnr 28). Kommunedelplan for Myra Bråstad (2009) gjelder for området.

### Forskrift om konsekvensutredning

Utvidelsene innenfor B51 utløser ikke krav til konsekvensutredning. Utvidelsene innenfor område regulert til grønnstruktur i kommunedelplan for Myra Bråstad (2009) vil i utgangspunktet utløse krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 9. Dette fordi planlagt arealformål vil være i strid med overordnet plan. Temaene Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv er aktuelle utredningstema.

### Innspill, samråd og medvirkning

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet **innen 30. april 2023**.

Innspill til planarbeidet kan oversendes via Altinn eller rettes til [smari.stav@henninglarsen.com](mailto:smari.stav@henninglarsen.com).

Se [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no) for å følge status for planarbeidet.

### Vedlegg

- 01 Planavgrensning (utvidelse), 22.03.23
- 02 Planavgrensning med kommuneplankartet som bakgrunn, 22.03.23
- 03 Varslingsliste

## **Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av del av felt K032 i kommuneplanens arealdel**

22.11.2022

På vegne av Arendal Eiendom KF varsler Henning Larsen AS oppstart av planarbeid med forslag til detaljreguleringsplan for deler av område K032 i kommuneplanens arealdel (2019-2029) og B/F/K/O1 i kommunedelplan for Myra-Bråstad (jf. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8), Arendal kommune.

### **Planområdet**

Det aktuelle planområdet ligger på vestsiden av Østenbuveien (fv3544), og omfatter deler av gnr/bnr 445/61. Kart over planområdet og planavgrensninger ligger vedlagt.

### **Hensikt med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for lager (sosikode 1350). Det er aktuelt å dele området inn i flere tomter. Som en del av planarbeidet vil det også bli sett på løsning for avkjørsel/rundkjøring fra fylkesvegen jf. rekkefølgekrav i gjeldene kommunedelplan i samråd med Agder Fylkeskommune.

### **Planstatus**

I kommuneplanen 2019-2029 og gjeldende kommunedelplan for Myra - Bråstad (2009) er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, «Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig tjenesteyting» (felt B/F/K/O1). Det er satt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før utbygging. Detaljreguleringsplanen skal blant annet fastsette krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrenser og utforming. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av rundkjøring i tilknytning til områdene B/F/K/O1 og B4. Denne skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk. På østsiden av fylkesveien er det startet opp planarbeid for Østenbuskogen boligområde.

### **Konsekvensutredning**

Planarbeidet er vurdert til å ikke utløse krav om KU, men planbeskrivelsen skal gi en grundig beskrivelse av utfordringer som vil ha påvirkning på miljø og samfunn og hvordan dette løses. Det skal synliggjøres hva planen vil medføre for landskapsinngrep og miljøhensyn på en dekkende måte.

**Innspill, samråd og medvirkning**

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet innen 31. desember 2022. Innspill til oppstart av planarbeidet kan sendes via Altinn eller rettes til [simon.ludvigsen@henninglarsen.com](mailto:simon.ludvigsen@henninglarsen.com).

**Vedlegg**

- Kart med planavgrensning
- Planområdets beliggenhet
- Planinitiativ
- Oppstartsmøtereferat

Med vennlig hilsen

Simon Ludvigsen  
Arealplanlegger

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL

Gnr/Bnr: 445/262/0/1

Planident: 42032022-5,09062013-7

Plannavn: Østensbutoppen, Østensbuskogen boligområde, Østensbuskogen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-04-09



ARENDALE KOMMUNE



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

**Detaljregulering av «Østenbutoppen», Arendal kommune.  
Melding om oppstart av planarbeid.**

I henhold til plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 gjøres det herved kjent at arbeid med detaljregulering av «Østenbutoppen» på Myra i Arendal Kommune er igangsatt for Arendal Eiendom FK.

Forslag til planavgrensning er vist på kart under og omfatter eiendommene gnr/bnr 445/1, 445/61 og 601/176 i Arendal Kommune.

(Kart PDF)

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny bebyggelse med høy utnyttelse i indre kjerne av området hvor en kombinerer bolig, kontor og offentlig formål. Randsone vil trolig reguleres som grønnstruktur. Reguleringsarbeidet er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Myra-Bråstad, og det stilles ikke krav om konsekvensutredning.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger osv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet sendes skriftlig **innen 4. april 2013** til:

Rambøll Arendal  
Att. Ingunn Løvdal  
Kystveien 2  
4841 Arendal

arendal@ramboll.no

### **Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde**

På vegne av Arendal eiendom KF varsles det oppstart av planarbeid med forslag til detaljreguleringsplan for Østenbuskogen boligområde på Myra i Arendal kommune, jf. pbl §§ 12-3 og -8. Tiltakshaver er Arendal eiendom KF. Planavgrensningen er vist i kartet under.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligfelt med omkring 200 boenheter innenfor gnr. 445/bnr. 61. Det skal tilrettelegges for en variert boligtypologi.

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet innen onsdag 31. august 2022. Innspill til planarbeidet kan rettes til [simon.ludvigsen@henninglarsen.com](mailto:simon.ludvigsen@henninglarsen.com).

Se [www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/](http://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/) for mer informasjon om planarbeidet.

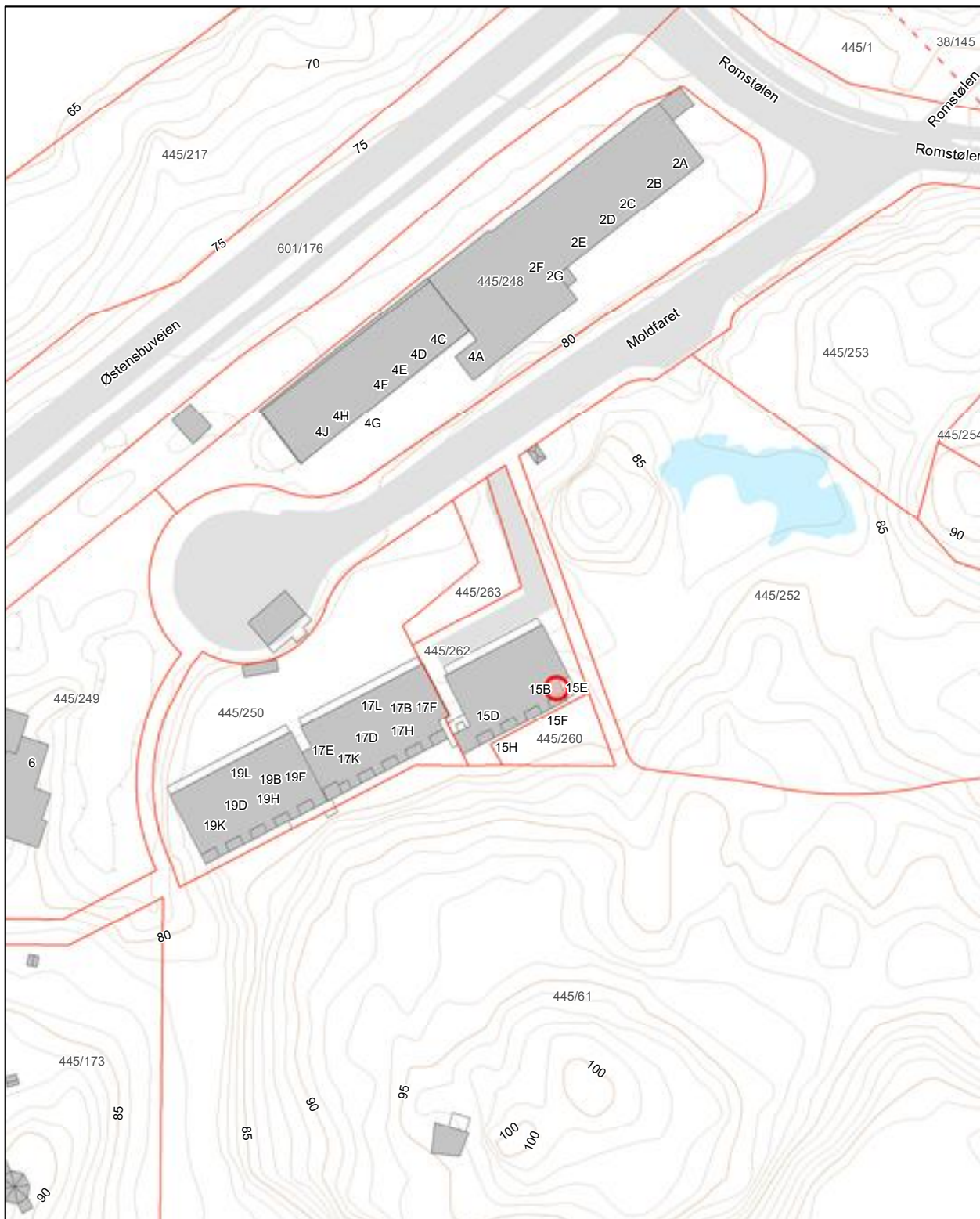
# Oversiktskart

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Registrert areal: 799 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-09



# Matrikkelkart

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 799 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-09

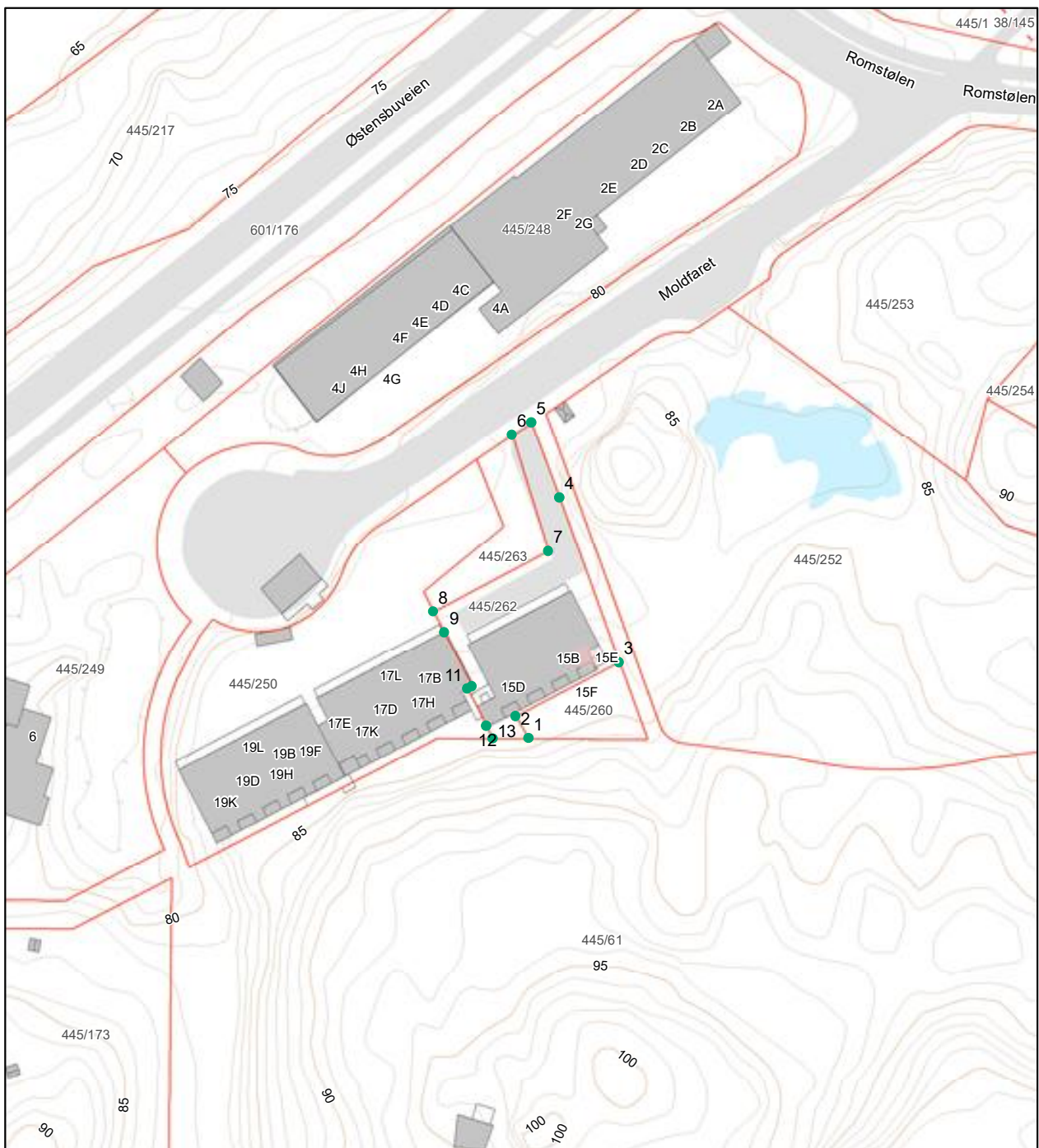


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.4.2026

### Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
799.3		EUREF89 UTM Sone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481908.55319	483907.692977	Jord	4.7	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6481912.63628	483905.38251	Ikke spesifisert	21.47	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6481922.58698	483924.367761	Ikke spesifisert	32.27	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6481952.86573	483913.37499	Ikke spesifisert	14.74	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6481966.67005	483908.248826	Ikke spesifisert	4.25	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6481964.38513	483904.674655	Ikke spesifisert	22.39	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6481943.05043	483911.337639	Ikke spesifisert	23.96	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6481931.86419	483890.197759	Ikke spesifisert	4.32	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6481928.03547	483892.214795	Ikke spesifisert	11.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6481918.16758	483897.308974	Ikke spesifisert	0.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6481917.77097	483896.462432	Ikke spesifisert	7.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6481910.87264	483899.90725	Ikke spesifisert	2.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6481908.4939	483901.102723	Jord	6.6	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

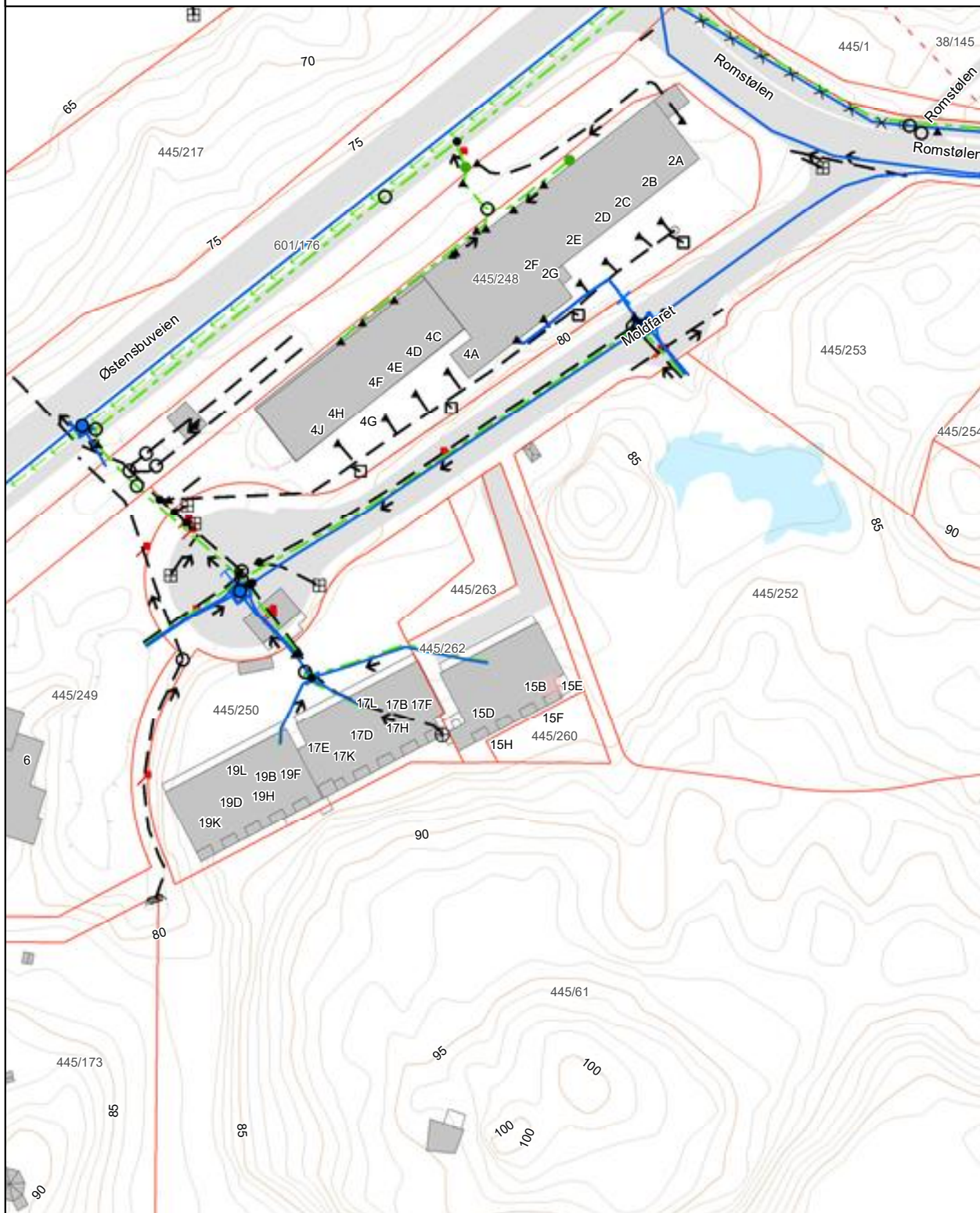
# Ledningskart

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 799 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-09



## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

### Vann og avløp



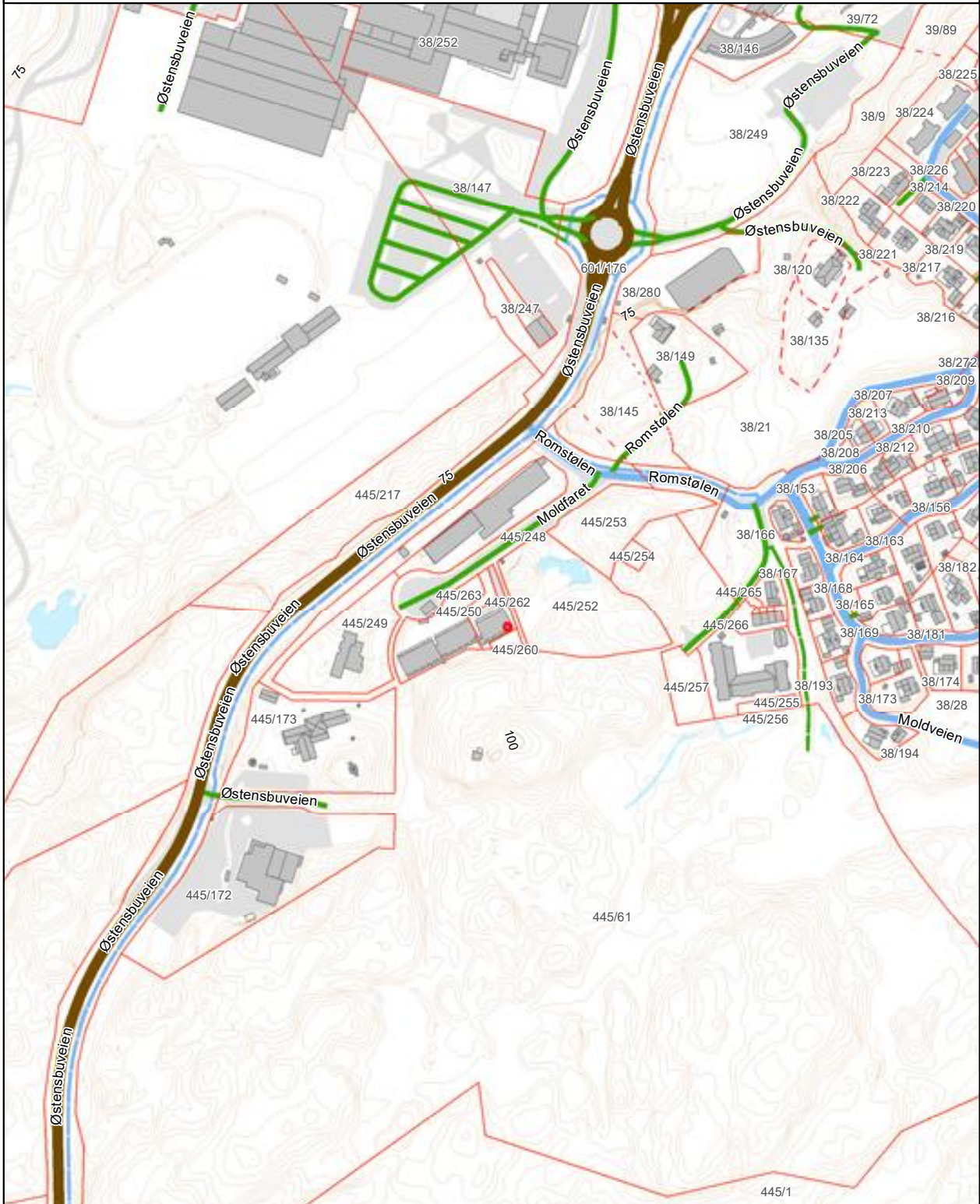
# Veikart

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 799 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-09



## Tegnforklaring - Veikart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

### Bilveg

#### VEGKATEGORI,MEDIUM

— Europaveg

— Europaveg - Tunnel

— Riksveg

— Fylkesveg

— Fylkesveg - Tunnel

— Kommuneveg

— Kommuneveg - Tunnel

— Privat veg

— Privat veg - Tunnel

— Skogsveg

— Skogsveg - Tunnel

### Ikke bilveg

#### VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

— Europa - gangOgSykkelveg

— Fylke - fortau

— Fylke - gang- og sykkel

— Fylke - gangogsykkel- tunnel

— Kommune - fortau

— Kommune - gang- og sykkel

— Kommune - gågate

— Kommune - trapp

— Kommune - tunnel

— Privat - gang- og sykkel

— Privat - tunnel

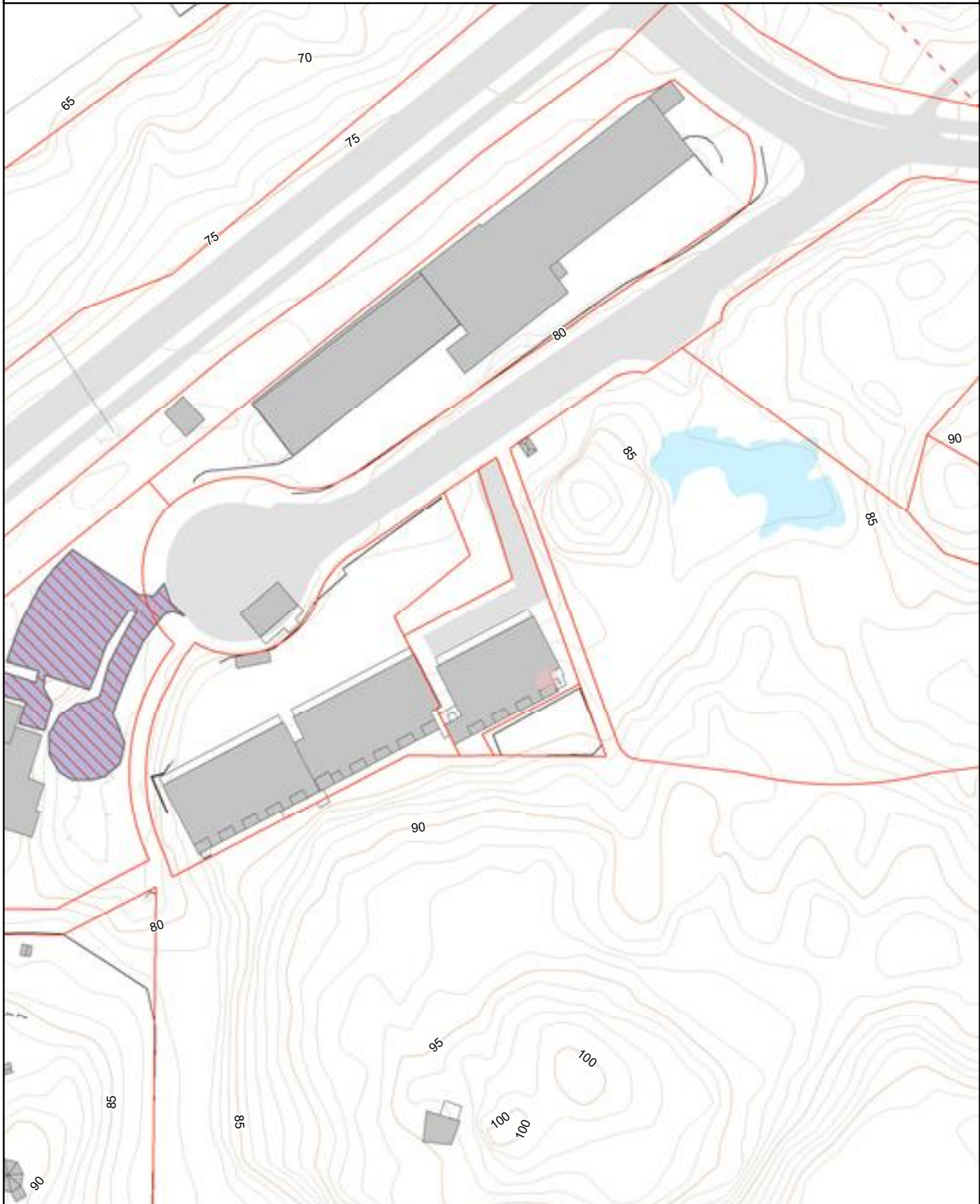
# Grunnkart

Adresse: Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 445/262/0/1



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 799 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-09



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

#### noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-445/262/0

Bruksnavn		Beregnet areal	799.3
Etablert dato	13.06.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	13.11.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst   | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrund         |
| <input type="checkbox"/> Bestående             | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
/					

### Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
/					

### Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
/					

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.05.2019	07.05.2019	19/4584	
AF - Annen forretningstype	11.06.2018	11.06.2018	17/441	
OP - Oppmålingsforretning	08.06.2018	08.06.2018	18/2227	
OP - Oppmålingsforretning	09.04.2018	08.06.2018	18/2227	

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
/				

## Kulturminner

Kategori	Art	Vernetyp	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerkna
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		799.3	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300790327	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790329	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790330	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790331	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 300790327: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

### Bygning 300790329: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

### Bygning 300790330: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0

### Bygning 300790331: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Moldfaret	15A		4848 ARENDAL
Moldfaret	15B		4848 ARENDAL
Moldfaret	15C		4848 ARENDAL
Moldfaret	15E		4848 ARENDAL
Moldfaret	15D		4848 ARENDAL
Moldfaret	15F		4848 ARENDAL
Moldfaret	15G		4848 ARENDAL
Moldfaret	15H		4848 ARENDAL

## Matrikkelrapport for Seksjon 4203-445/262/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.11.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	04.10.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE HELENE JOHNSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.05.2019	07.05.2019	19/4584	

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300527549	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse

### Bygning 300527549: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	694.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	694.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.11.2015	05.11.2015
IG - Igangsettingstillatelse	09.05.2016	26.01.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	21.02.2017	23.02.2017

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	242.0	0.0	242.0	0.0
U01	0	210.0	0.0	210.0	210.0
H02	4	242.0	0.0	242.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Moldfaret	15A		4848 ARENDAL



## Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	445	Bruksnr.	262	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Moldfaret 15A, 4848 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 432,80 kr
<b>Sum</b>	<b>3 432,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	8 stk	1532.31	1/8	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	660 liter	25.54	1/8	0 %	2 106,85 kr	1 053,42 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 639,16 kr</b>	<b>1 819,57 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602546748  
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing  
 Organisasjonsnr 940493021  
 Navn ARENDAL KOMMUNE

Adresse  
 Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning  
 Fødselsdato/Orgnr 991437533  
 Navn BRAVE EIENDOM AS

Bruksenhet  
 Adresse Storgaten 90, 4877 GRIMSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0906  
 Gnr 445  
 Bnr 262

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0906	445	262	0	1	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	2	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	3	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	4	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	5	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	6	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	7	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	8	5 / 45	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	262	0	9	1 / 45	Næringsseksjon	Nei	Nei
0906	445	262	0	10	1 / 45	Næringsseksjon	Nei	Nei
0906	445	262	0	11	1 / 45	Næringsseksjon	Nei	Nei
0906	445	262	0	12	1 / 45	Næringsseksjon	Nei	Nei
0906	445	262	0	13	1 / 45	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



\* Hjemmelshaver til snr. 9-30  
 Baracoa Sar AS  
 Orgnr 922 721041

07.05.2019 09:34 (fisjon)  
 Nytt kommunenr. fra 1/1-2020: 4203

Ole Egil Andreassen  
 ARENDAL KOMMUNE  
 RETT KOPI 7/5-19

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Brave Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 991437533	E-postadresse obl@bravebygg.no	
Adresse Storgaten 90	Postnummer 4877	Poststed Grimstad	Telefonnummer 37021499

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr. 0906	Kommunens navn Arendal	Gårdsnr. 445	Bruksnr. 262
		Festenr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	SE VEDLEGG II	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																		
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																		
S.nr	Formål	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
1	B	5	B	13	N	1		25				37				49		
2	B	5	B	14				26				38				50		
3	B	5	B	15				27				39				51		
4	B	5	B	16				28				40				52		
5	B	5	B	17				29				41				53		
6	B	5	B	18				30				42				54		
7	B	5	B	19				31				43				55		
8	B	5	B	20				32				44				56		
9	N	1		21				33				45				57		
10	N	1		22				34				46				58		
11	N	1		23				35				47				59		
12	N	1		24				36				48				60		
Sum tellere: 45						Nevner = 45												

Dato 26/1-19	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler. Vedlegg som viser Sameieandeler som er overført

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
<b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b>

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig


Dato <i>26/7-19</i>	Innsenderens underskrift <i>Olav Bjørn Lund</i>
------------------------	--

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Moldfaret 20.11.18	Hjemmelshavers underskrift Toni Mølbach	Gjenta navn med blokkbokstaver TONI MØLBACH
Sted og dato Moldfaret 16B 20.11.18	Hjemmelshavers underskrift Tom Kristian Hovath	Gjenta navn med blokkbokstaver TOM KRISTIAN R. HOVATH
Sted og dato Arendal 24/11/19	Hjemmelshavers underskrift Henrik Johan Terjesen	Gjenta navn med blokkbokstaver HENRIK JOHAN TERJESEN
Sted og dato Moldfaret 24.11.18	Hjemmelshavers underskrift Leif Rand Müller	Gjenta navn med blokkbokstaver LEIF RAND MÜLLER
Sted og dato Moldfaret 24.11.18	Hjemmelshavers underskrift Elisabeth L Müller	Gjenta navn med blokkbokstaver ELISABETH L. MÜLLER
Sted og dato Moldfaret 28.11.18	Hjemmelshavers underskrift Jorge Luis Birkeland	Gjenta navn med blokkbokstaver JORGE LUIS BIRKELAND
Sted og dato 14.11.18	Hjemmelshavers underskrift Markus Lysaker	Gjenta navn med blokkbokstaver MARKUS LYSAKER
Sted og dato Moldfaret 15G 2/1-19	Hjemmelshavers underskrift Tor E Vatne	Gjenta navn med blokkbokstaver TORE VATNE
Sted og dato Arendal 20/11	Hjemmelshavers underskrift Remy Arnulf Rønne	Gjenta navn med blokkbokstaver REMY ARNULF RØNNE
Sted og dato Arendal 1/2-19	Hjemmelshavers underskrift Terje E. Arneberg	Gjenta navn med blokkbokstaver TERJE E. ARNEBERG

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

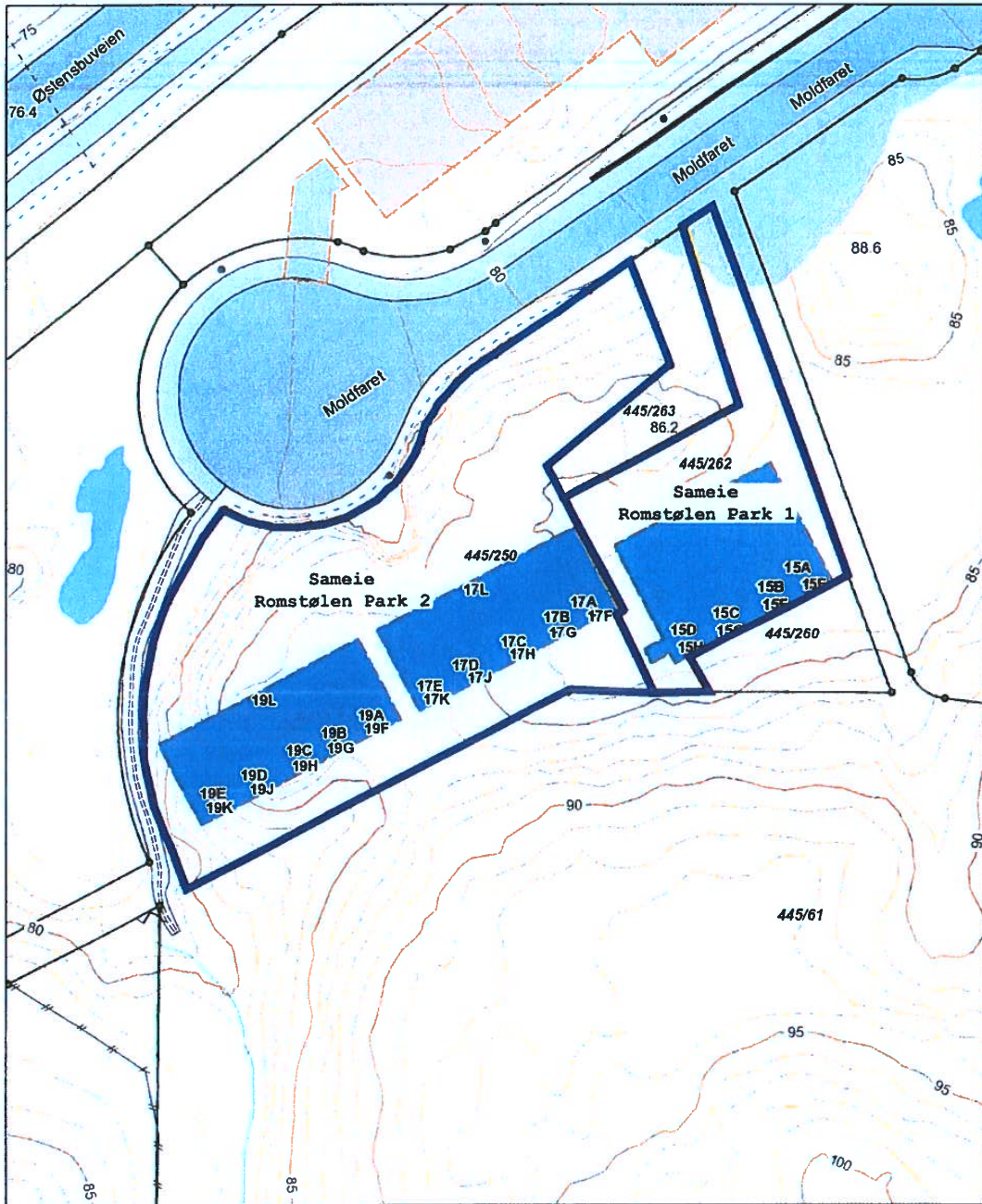
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunernr. 0906	Kommunens navn Arendal	Gårdsnr. 445	Bruksnr. 262	Festnr.
Dato 5/4-19	Underskrift Ole Egil Andreasen	Stempel  <b>ARENDALE KOMMUNE</b> geodata		




Dato 26/1-19	Innsenderens underskrift Ole Bjørn Lyng
-----------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
<b>Sum tellere:</b>					<b>Nevner =</b>										

Dato 26/1-19	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

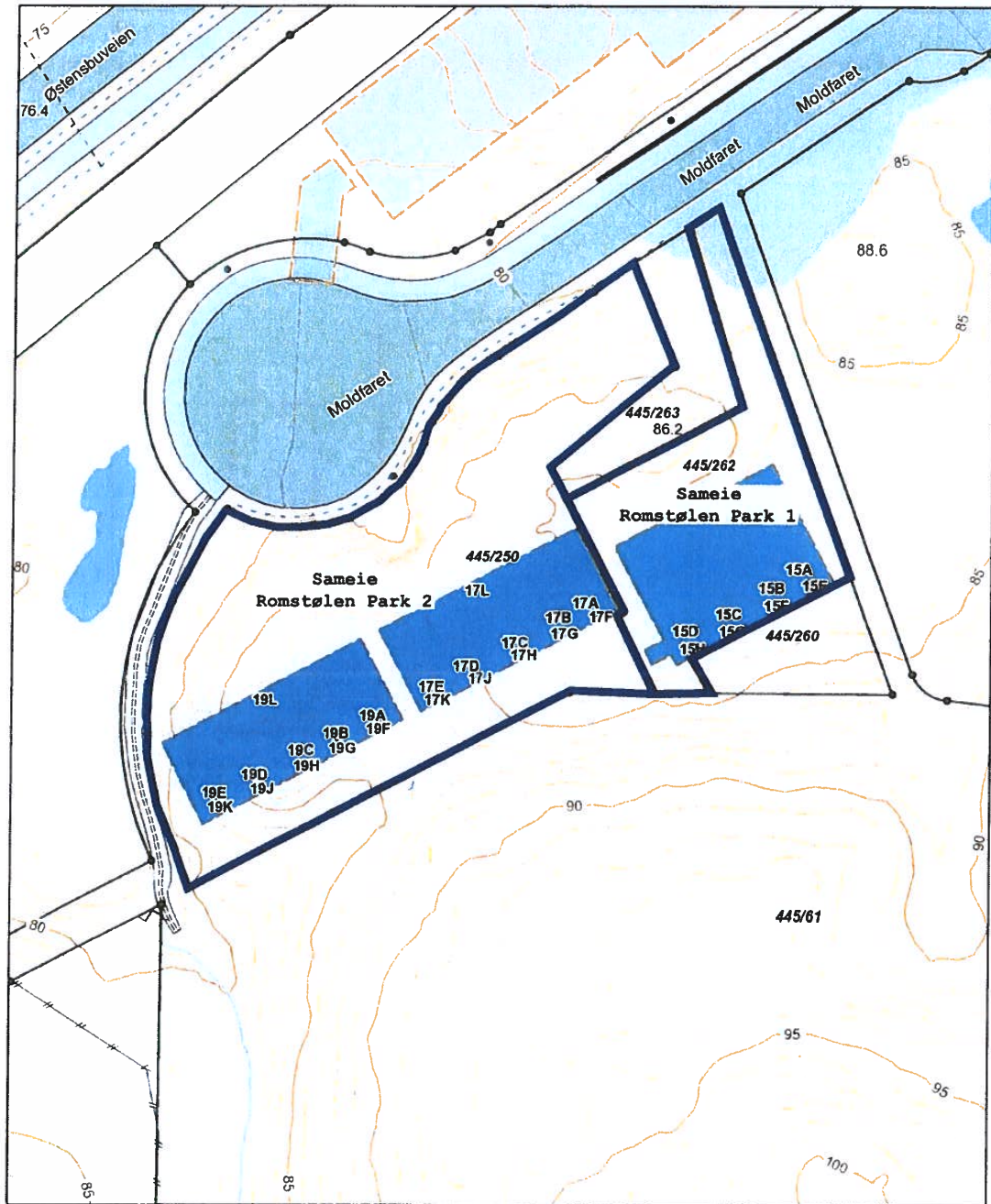
Seksjonering Romstølen Park 1, vedlegg 1






 <b>ARENDAL KOMMUNE</b>	<b>ARENDALSKART</b>		
	Dato: 12.06.2018 Sign:		

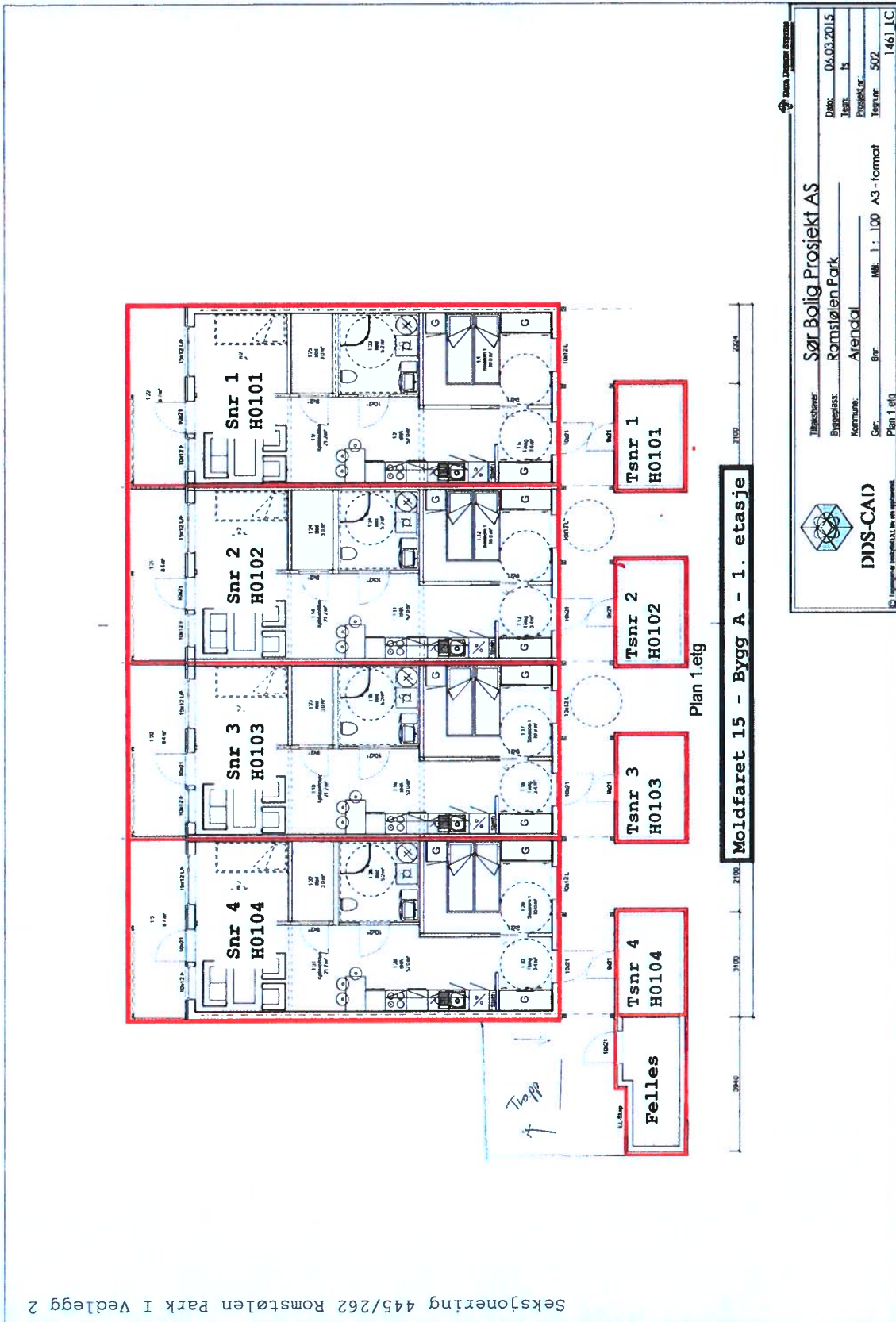
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Seksjonering Romstølen Park 1, vedlegg 1

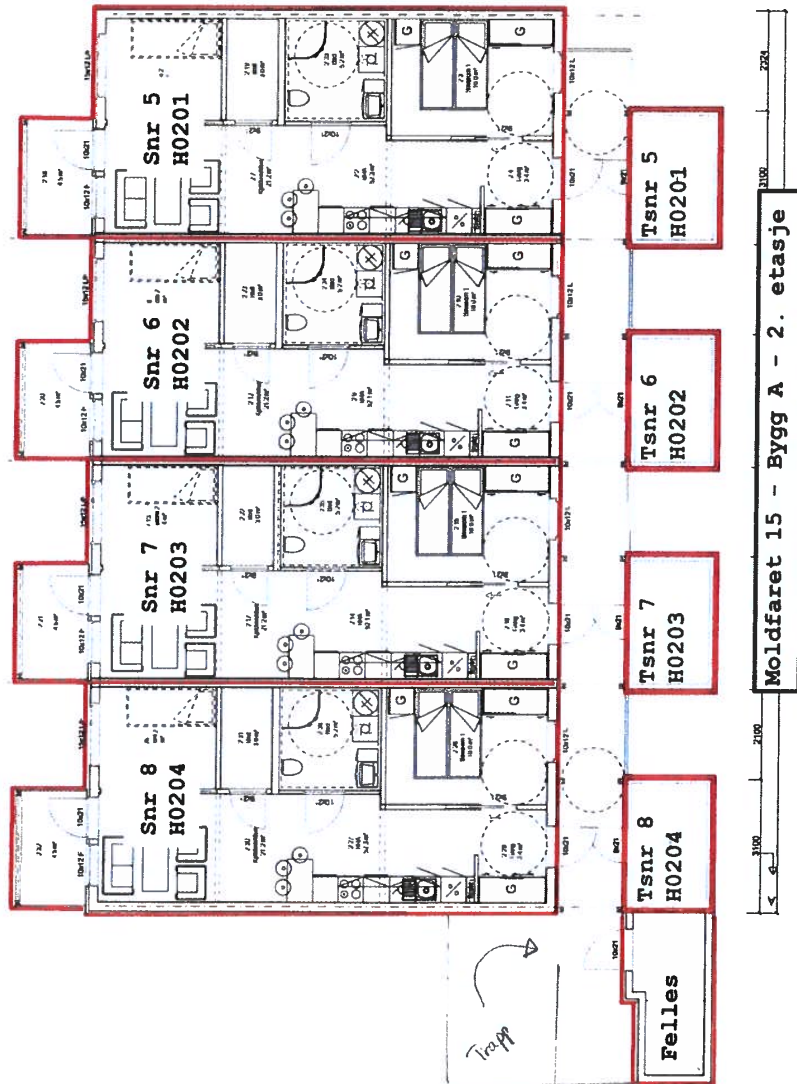


 <b>ARENDALE</b> <b>KOMMUNE</b>	<b>ARENDALEKART</b>		
	Dato: <b>12.06.2018</b> Sign:		

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




seksjonering 445/262 Romstølen Park I Vedlegg 3



DANSK DIMENSJONERING

**Sør Bolig Prosjekt AS**

Utvikler: Sør Bolig Prosjekt AS  
 Byggested: Romstølen Park  
 Kommune: Arendal  
 Gnr: Br: NAK 1: 100 A3 - formet  
 Plan 2.600 1461 LC

  
**DMS-CAD**  
ET utvalg av produkter i DMS-CAD er registrerte

Dato: 06.03.2015  
 Tegn: IS  
 Prosjekt nr.:  
 Tegning: 503



Deling av sameiet Romstølen Park (Org nr.919 370 130) Gnr. 445 Bnr. 250 Snr. 1-35 i Arendal kommune som består av 28 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Etter deling vil Sameie I bestå av 8 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner med Gnr. 445 og nytt bnr 262  
 Sameie II vil bestå av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner og beholde gnr. 445 og bnr 250

**Opprinnelig seksjonering**

Gnr/Bnr	Snr.	Formål	Brøk	Tillegg	Hjemmelshavere	Sameie	Medeier
250	1	B	5	B	Toril Mølbach	I	
250	2	B	5	B	Tor Kristian R Hovatn	I	
250	3	B	5	B	Henrik Johan Terjesen	I	
250	4	B	5	B	Leif Rino Müller	I	Elisabeth L. Müller
250	5	B	5	B	Jorge Luis Birkeland	I	
250	6	B	5	B	Markus Lysaker	I	
250	7	B	5	B	Tore Vatne	I	
250	8	B	5	B	Geir Langemyr	I	
250	9	N	25		Baracoa AS	II	
250	10	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	11	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	12	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	13	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	14	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	15	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	16	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	17	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	18	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	19	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	20	N	25		Baracoa AS	II	
250	21	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	22	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	23	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	24	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	25	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	26	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	27	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	28	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	29	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	30	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	31	N	1	SBAS2	Sør Bolig Prosjekt AS	I	
250	32	N	1	SBAS2	Sør Bolig Prosjekt AS	I	
250	33	N	1	SBAS2	Sør Bolig Prosjekt AS	I	
250	34	N	1	SBAS2	Sør Bolig Prosjekt AS	I	
250	35	N	1	SBAS2	Sør Bolig Prosjekt AS	I	
SUM			195				

NY	Sameiet Romstølen Park I					Sameie	Medeier
Bnr	Snr.	Formål	Brøk	Tillegg	Hjemmelshavere		
262	1	B	5	B	Toril Mølbach	I	
262	2	B	5	B	Tor Kristian R Hovatn	I	
262	3	B	5	B	Henrik Johan Terjesen	I	
262	4	B	5	B	Leif Rino Müller	I	Elisabeth L. Müller 1/2
262	5	B	5	B	Jorge Luis Birkeland	I	
262	6	B	5	B	Markus Lysaker	I	
262	7	B	5	B	Tore Vatne	I	
262	8	B	5	B	Geir Langemyr	I	
262	9	N	1		Sør Bolig Prosjekt AS	I	SBAS2 AS
262	10	N	1		Sør Bolig Prosjekt AS	I	SBAS2 AS
262	11	N	1		Sør Bolig Prosjekt AS	I	SBAS2 AS
262	12	N	1		Sør Bolig Prosjekt AS	I	SBAS2 AS
262	13	N	1		Sør Bolig Prosjekt AS	I	SBAS2 AS
			45				

## Sameiet Romstølen Park II (BESTÅENDE)

Bnr	Snr.	Formål	Brøk	Tillegg	Hjemmelshavere	Sameie	Medeier
250	9	N	25		Baracoa AS	97415572	II
250	10	B	5	B	Baracoa AS		II
250	11	B	5	B	Baracoa AS		II
250	12	B	5	B	Baracoa AS		II
250	13	B	5	B	Baracoa AS		II
250	14	B	5	B	Baracoa AS		II
250	15	B	5	B	Baracoa AS		II
250	16	B	5	B	Baracoa AS		II
250	17	B	5	B	Baracoa AS		II
250	18	B	5	B	Baracoa AS		II
250	19	B	5	B	Baracoa AS		II
250	20	N	25		Baracoa AS		II
250	21	B	5	B	Baracoa AS		II
250	22	B	5	B	Baracoa AS		II
250	23	B	5	B	Baracoa AS		II
250	24	B	5	B	Baracoa AS		II
250	25	B	5	B	Baracoa AS		II
250	26	B	5	B	Baracoa AS		II
250	27	B	5	B	Baracoa AS		II
250	28	B	5	B	Baracoa AS		II
250	29	B	5	B	Baracoa AS		II
250	30	B	5	B	Baracoa AS		II
	<b>SUM</b>		<b>150</b>				

Signatur av styret Sameiet Romstølen Park

  
 Toril Mølbach


  
 Geir Langemyr

  
 Kurt Birkeland

Vitne 1

  
 Ole Bjørn Lindland  
 Utnesveien 32  
 4817 His

Vitne 2

  
 Lars Henrik Wold  
 Gmt. Birkelandtvei 5B  
 4870 FEVIK

Behovet for rett kopi  
 av dette dokumentet  
 er opphevet  
 13.1.2019

Velkommen til

# Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL  
arendal@nordvikbolig.no  
**480 03 992**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

## 11. Lyskilder

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

## 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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Moldfaret 15A 4848 ARENDAL

Matrikkel: Gnr 445, bnr 262, snr 1 / Gnr 445, bnr 260 (ideell andel 1/78) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Kristoffer Eastwood**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /  
Partner

Nordvik Arendal

k.eastwood@nordvikbolig.no

485 02 050