Nygårdsveien 68 & 72

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nygårdsveien 68

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Beliggenhet

42

Plantegning

46

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Nygårdsveien 68

En innholdsrik eiendom med landlig og sentral beliggenhet på Nyli, like ved Ribbervann. Eiendommen har en romslig, eiet tomt på ca. 29 daa og består av en enebolig, et større uthus/låve og en separat sommerstue/hytte.

Eneboligen inneholder blant annet stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og fire soverom, samt kjeller med boder. Sommerstuen/hytta har stue, kjøkken, bad og soverom. Tomten byr på god plass med plenarealer, gruslagt biloppstillingsplass og beplantning.

Her bor du med Arendal Bymark og Store Ribbervann som nærmeste naboer, med flotte tur-, bade- og fiskemuligheter. Samtidig er det kort vei til Arendal sentrum, skoler, barnehager, dagligvarehandel og gode bussforbindelser.

Bygningene har eldre standard og et betydelig behov for vedlikehold og oppgraderinger. En spennende eiendom for deg som ønsker god plass og ser mulighetene i et større rehabiliteringsprosjekt.

Nygårdsveien 68 & 72

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	101 100
Totalpris	4 091 100
Bruksareal	449,0 m²
BRA-I	212,0 m²
BRA-E	237,0 m²
Soverom	4
Etasje	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	29 851 m²
Byggeår	1880



Kontakt vår megler



Jan Terje Øygarden

Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal



Beliggenhet

Nygårdsveien 68 & 72 (Hytta) har en landlig og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Nyli i Arendal. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har kort vei til sentrum og et godt utvalg av servicetilbud, butikker, skoler og fritidsaktiviteter.

Det er ca. 2 km til Arendal sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. For den daglige handelen er det dagligvarebutikk i nærområdet, med blant annet Bunnpris Arendal ca. 550 meter unna.

Området er velegnet for familier med barn, med flere barnehager og skoler innen kort avstand. Nyli barnehage ligger ca. 1,4 km unna, mens Birkenlund skole ligger ca. 2 km fra eiendommen. Det er også kort vei til flere andre barnehage- og skoletilbud i området.

For den aktive byr nærområdet på gode muligheter for tur og rekreasjon. Det er kort vei til turstier, sykkelruter, lekeplasser og strand/badeområde.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass ved Barbu kirke ca. 400 meter unna. Arendal jernbanestasjon ligger ca. 600 meter unna, noe som gir enkel tilgang til togforbindelser.

Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av rolige og etablerte omgivelser, nærhet til natur og friluftsliv samt kort avstand til Arendal sentrum. Her er det enkelt å få hverdagen til å gå opp, enten du ønsker å gå, sykle, benytte kollektivtransport eller kjøre.

Innhold

Enebolig: 1. etasje: Utvendig bod, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue og to soverom. Loftsetasje: Gang, to soverom og kott. Kjeller: Boder.

Sommerstue (hytte): 1. etasje: Utvendig bod, gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

BRA 449,0 m²

BRA-I 212,0 m²

BRA-E 237,0 m²





Velkommen til Nygårdsveien 68 og 72 - Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners.







Oversiktsbilde av boligen og nærliggende område.



Eiendommen har utearealer med gode muligheter for opphold og rekreasjon.



Oversiktsbilde av gårdstunet.



Pent opparbeidet tomt med gruset oppkjørsel, beplantninger, terrasse og plenarealer.



Lettstelt inngangsparti og terrasse med gode møblerings- og bruksmuligheter.



Flott plenareal perfekt for aktiviteter og lek.



Her har det tidligere vært dyrket mark for dyrehold.





Frittstående uthus med flere praktiske bruksmuligheter.









Store, åpne grøntarealer som gir gode muligheter for å nyte utelivet.











Velkommen inn.



Adkomst til loftsetasjen og kjøkken fra entrè.



Bolighuset ble tilbygget rundt 1979, da ble bl.a. kjøkkenet utvidet.

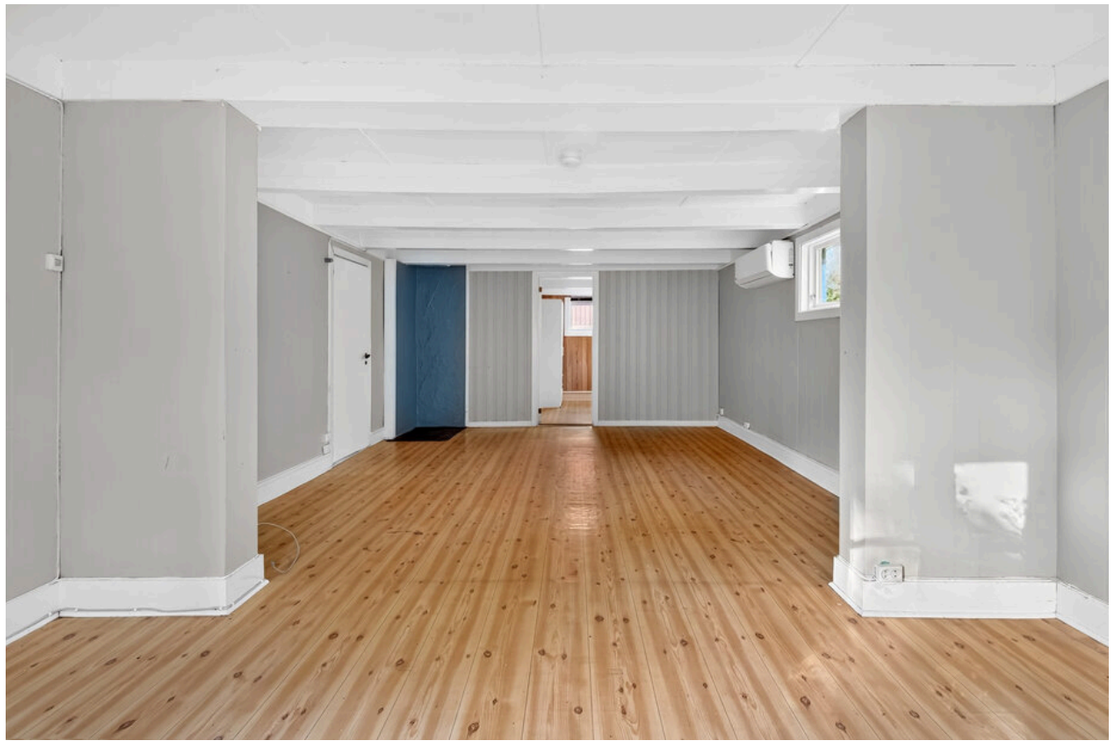


Kjøkken med god skap og benkeplass.



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og naturlig lysinnslipp.





Et lyst og anvendelig oppholdsrom med gode bruksmuligheter.



Soverom 1.





Spisestue med gode møbleringsmulighter og varmepumpe.





Soverom 2 - god plass til dobbeltseng og nattbord.





Loftsgang med trappe adkomst fra 1. etasje.



Soverom 3 - romslig med gode møbleringsmulighter.





Kott.





Soverom 4 - romslig og god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.





Praktisk kott med gode oppbevarings muligheter.



Bad med vegghengt servantinnredning, speil med over lys og panelovn.



Dusj med skyvedør.



Toalett rom meg gulvstående toalett og vegghengt vask.



Praktisk kjeller med god plass til lagring og oppbevaring.





Store flotte plenarealer som innbyr både til lek og aktiviteter.



Sommerstue (hytte) med fine plen arealer, terrasse og gruset oppkjørsel.





Terrasse med gode muligheter for utemøblering og hyggelige oppholdsstunder.









Soverom.

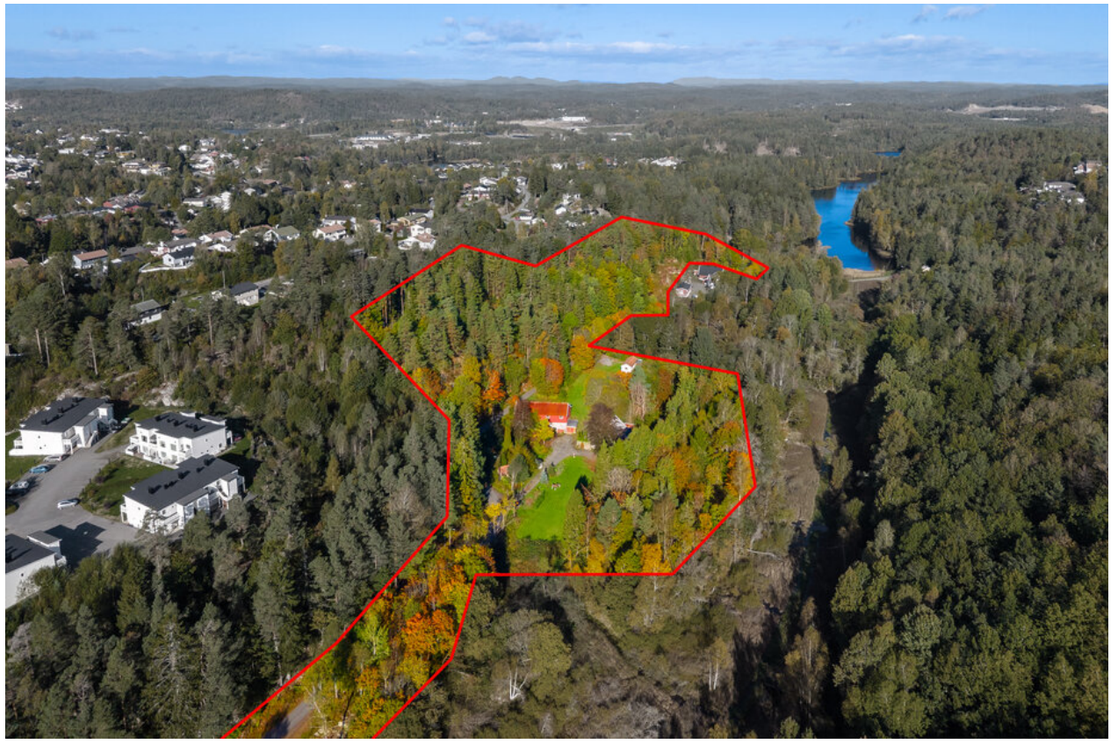


Lys stue med gode møblerings- og bruksmuligheter.





Bad med gulvstående toalett, varmvannsbereder, vegghengt vask- og overskap og speil med overlys.



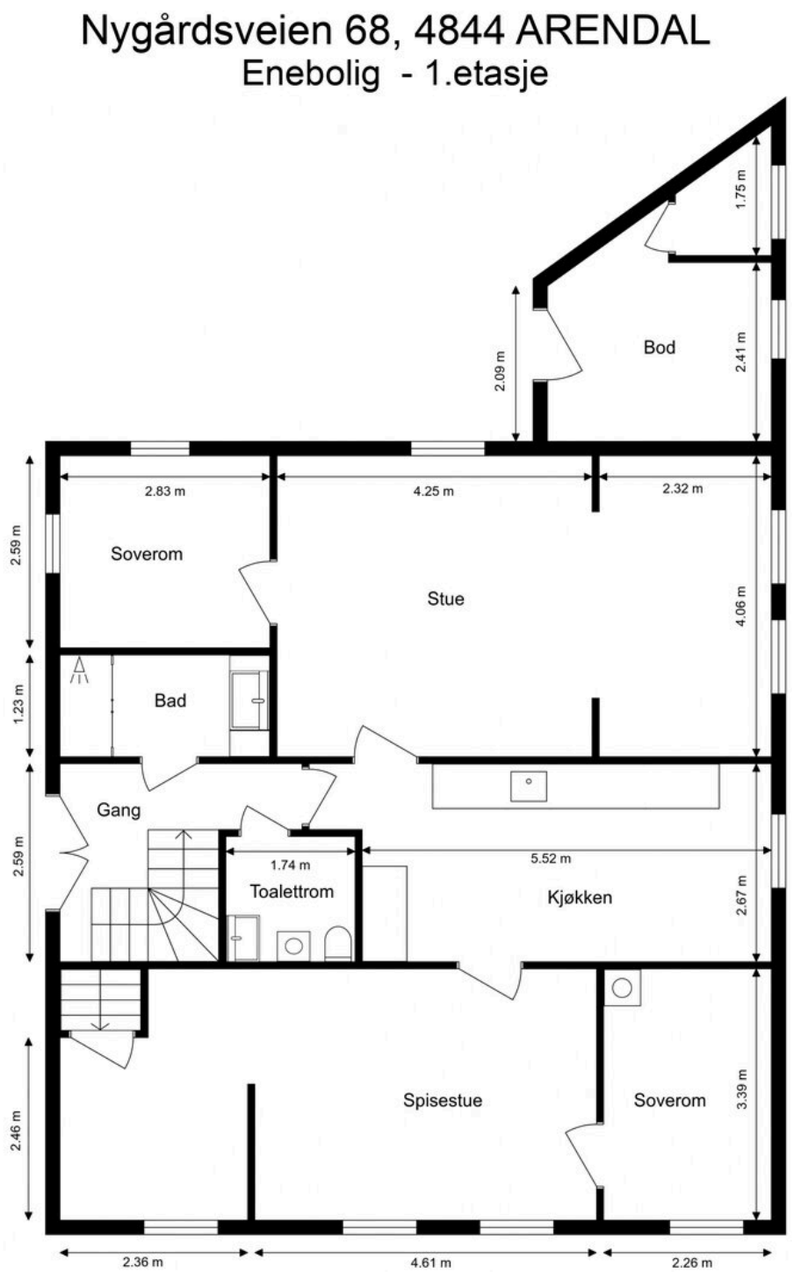
Oversiktsbilde som viser tomte grensen. (Tomtegrenser markert med rødt er ikke nøyaktige tomtegrenser og det kan være avvik)



(Tomtegrenser markert med rødt er ikke nøyaktige tomtegrenser og det kan være avvik)



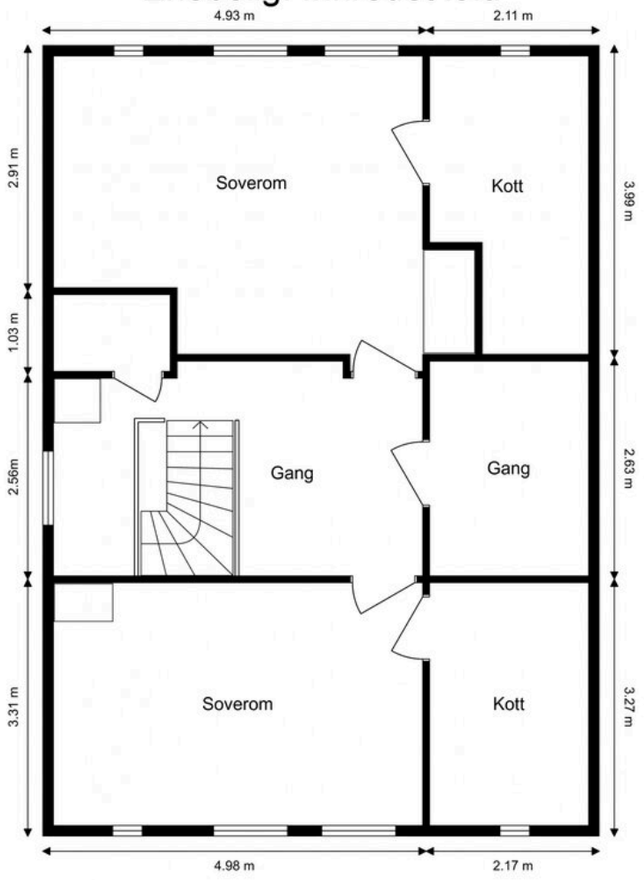
Plantegning



Anticimex

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

Enebolig. Innredet loft.



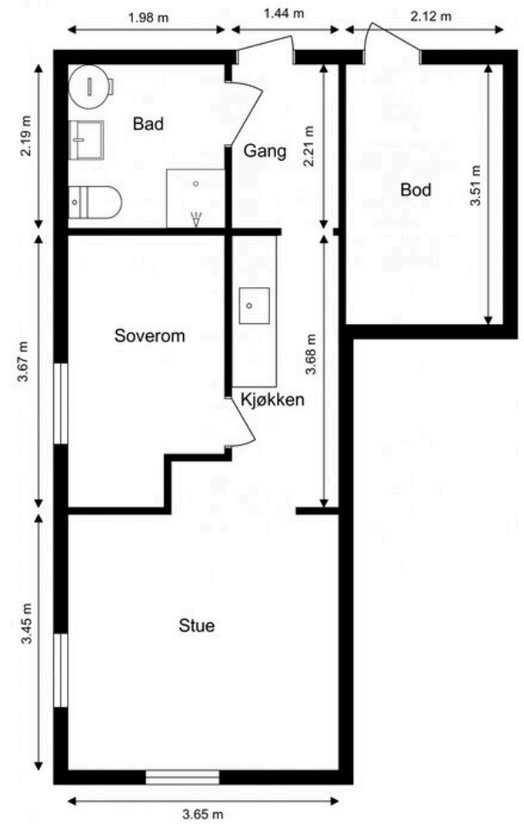
Ordernr. 15086581

Anticimex

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

Nygårdsveien 68, 4844 ARENDAL

Sommerstue (hytte). - 1.etasje



Ordernr. 15086581

Anticimex

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

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 449,0 m²

- BRA-i: 212,0 m²
- BRA-e: 237,0 m²

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

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

Standard
Eiendommen består av en eldre enebolig, et større uthus/låve og en separat sommerstue/hytte. Bygningene har varierende standard og bærer preg av alder, bruksslitasje og etterslep på vedlikehold.

Eneboligen har en tradisjonell planløsning med oppholdsrom, kjøkken, bad, toalettrom og soverom fordelt over to etasjer, samt kjeller med boder. Boligen har i hovedsak eldre overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Det er foretatt enkelte utbedringer og vedlikeholdsarbeider gjennom årene, men det må påregnes omfattende oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens forventede standard.

I tilstandsrapporten fra Anticimex, datert 08.10.2026, er det registrert flere vesentlige og alvorlige avvik. Blant annet er det påvist fukt- og råteskader, skjevheter i etasjeskiller, konstruksjonsmessige svakheter, samt avvik knyttet til tak, drenering, krypkjeller og innvendige rom. Det er også registrert spor etter borebiller på kaldtloft. Flere av forholdene er gitt tilstandsgrad 3 (TG3), og det er anbefalt ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer.

Bad, kjøkken og toalettrom i eneboligen har betydelige oppgraderings behov. Det er videre opplyst om tidligere fuktproblematikk i kjeller og tilbygg, samt tidligere taklekkasje som ifølge selger ble utbedret i 2024. Selger opplyser også om fyringsforbud på pipe, og ildstedene er fjernet.

Uthus/låve er av eldre dato og har et omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Bygningen er i tilstandsrapporten vurdert med alvorlige avvik, og det må påregnes betydelige kostnader til utbedring.

Sommerstuen/hytta inneholder stue, kjøkken, bad og soverom. Bygningen har eldre standard, og selger har opplyst om tidligere frostskader som er utbedret, samt utførte arbeider på bad og elektrisk anlegg. Det er også opplyst om utskifting av inngangsdør og tidligere forekomst av mus i bod.

Eiendommen fremstår samlet sett som et oppussingsobjekt med et betydelig behov for vedlikehold, utbedringer og modernisering. Kjøper må påregne kostnader til både nødvendige strakstiltak og fremtidige oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at det ved rehabiliteringsarbeider kan avdekkes ytterligere feil og mangler som ikke er registrert ved befaring.

Eiendommen selges med den standard og tilstand som fremgår av salgsdokumentasjonen. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæringer og øvrige salgsdokumenter, samt undersøke eiendommen nøye før budgivning.

Det vises spesielt til tilstandsrapportens beskrivelser av bygningsdeler med TG2 og TG3, herunder anbefalte tiltak og sjablongmessige kostnadsanslag.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, helst med bistand fra bygningskyndig.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema for boligen som er en del av salgsoppgaven:

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver

har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig
Hvem skal fylle ut egenerklæringen? Fullmaktshaver fyller ut alene
Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger. Har ikke bodd i bolig. Bolig har vært utleid siden 1993.
Når kjøpte eieren boligen? Arvet i 1992.

Våtrom 1
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen og omfanget Gammelt bad. Div feil har blitt rettet

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja
Beskriv feilen og omfanget Fukt i kjeller. Har hatt tak lekkasje
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2 Årstall 2024
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Fikset lekkasje på tak
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? PEOBygg
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja
Beskriv omfanget Fukt i tilbygg.

Elektrisitet
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2019
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Ny kurs på kjøkken
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Havstad Elektro
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Rør
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja
Spesifiser hvilken type Bruker 2 felles eide pumper for å frakte ut kloakk til kommunal anlegg.

Ventilasjon og oppvarming
15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja
Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget Fyrings forbud på pipe

Skjevheter og sprekker
17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort Gammelt hus
18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja
Beskriv feilen eller endringen Fyrings Forbud

Sopp og skadedyr
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Eldre hus . Har hatt mus.
21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja
Beskriv omfanget Mugg i kjelleren.

Egenerklæring Hytta:

1. Våtrom
1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja
Selgers kommentar: «Frost skade som ble utbedret.»
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja
Selgers opplysninger:

- Rom: Bad
- Utført arbeid: «Nytt belegg, ny do, ny vask, ny dusj»
- Arbeidet er oppgitt utført av faglært.
- Oppgitt fagperson: Tor Arvid Johansen.
- 4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Selgers kommentar: «Var frost skader i leilighet og måtte fikse gulv og elektrisk anlegg.»
4.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Selgers kommentar: «Ca 20 år siden.»
Arbeidet er oppgitt utført av faglært.
4.3 Kjenner du til om det har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Selgers kommentar: «Har vært kontroll.»
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Svar: Ja
8. Yttervegg og fasade
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Svar: Ja
Selgers kommentar: «Byttet inngangs dør.»
Arbeidet er oppgitt utført av faglært og ufaglært.
10. Skadedyr
10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?
Svar: Ja
Selgers opplysninger:

- Type skadedyr: Musebol
- Kommentar: «mus»
- Beskrivelse: «Mus i bod»
- 10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

Svar: Ja
Selgers kommentar: «Katt og gift.»
13. Sameie, borettslag og boligaksjeselskap
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenom fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?
Svar: Ja
Selgers kommentar: «Har felles kloakk pumpe.»

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av tilstandsgrader:
TG 1
Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget) 4 - 13 %
TG 2
Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.) 12 - 40 %
TG 3
Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig) 14 - 47 %

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Yttervegger inkl. fasader:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering.

Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer.
Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler.
Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det vurderes at boligens innvendige avløpsrør er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Konsekvens er at siden det foreligger usikkerhet om hva som er gjort, og når arbeidet ble gjort er estimering av tilstand ikke mulig. Hele eller deler av rørsystemet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon, som betyr at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre

aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/alderen er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.
Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader.
Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Innvendige trapper:
- Tilstand: Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.

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

Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.
Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader.
Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

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

Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Ytterdører har betydelig slitasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert.
Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes vedlikehold og tiltak som lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig.

Andre byggverk - Sommerstue (hytte).:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning.
Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Innvendig inspeksjon av krypekjelleren: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (bjelkelag). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22 vektprosent. Det ble registrert kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Stikkledninger og tanker:
- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Pumpestasjon: Det er en pumpestasjon som er tilknyttet boligen, men det foreligger ingen dokumentasjon på funksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er at anleggets alder, oppbygning og tilstand derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge alle relevante forhold for pumpestasjonen og det tilhørende avløpssystemet.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Rom under terreng - Kjeller:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
Det er utført fuktmåling trekonstruksjon (kjeller). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 24,5 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres på gulv, himling og gulvkonstruksjonen. Tegn på mugg- og råtesopp på gulv, himling og gulvkonstruksjonen, noe som vurderes å være et resultat av forhøyet fuktighet i konstruksjonen. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på vegg og grunnmur, noe som vurderes å være et resultat av fukttransport fra utsiden. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er

kartlagt og skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.
Det er valgt å utføre fuktmålinger direkte i synlig bunnsvill uten å utføre hulltaking.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging men må ses i sammenheng med beskrivelse gitt under drenering.

Våtrom - 1.etasje:

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

Baderomsvegger viser tydelige tegn til slitasje, stedvis svelling og andre lignende symptomer. Konsekvens er at forholdet har medført nedsatt funksjon som medfører økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann.
Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000).
Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten.
Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.
Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 73,7 prosent, ved 12 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vanntette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Toalettrom - 1.etasje:

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

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for _.

Kjøkken - 1.etasje:

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

Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.
Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
Innredningen bærer i sin helhet preg av høy slitasje og skader. Konsekvens er at komplett utskiftning og andre nødvendige tiltak bør påregnes.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Det foreligger fyringsforbud og ildsteder er i den forbindelse fjernet. Konsekvens er at dette innebærer at ildstedet ikke kan benyttes før nødvendige undersøkelser og utbedringer er gjennomført, og ildstedet er dokumentert som trygt å bruke. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1.etasje:

- Skjevhetsmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 50 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Innredet loft:

- Skjevhetsmåling: På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 57 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens er vurdert å være at utbedring av underliggende strukturelle feil eller skader (som erfaringsmessig krever omfattende tiltak) vurderes som nødvendig. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

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

Det registreres fukt- og råteskader på uinnredet kaldtloft. Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 20 vektprosent, noe som er kritisk høye fuktnivåer (stikkprøveprinsippet er benyttet).

Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men en kombinasjon mellom utett tettesjikt på tak og kondensproblematikk.
Konsekvens av høye fuktnivåer er risiko for uønskede følger som sopp og råteskader, nedbrytning av materialer eller lignende fuktskader.
Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen.
Takkonstruksjonen viser tegn til vesentlige deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet tyder på underliggende feil som eksempelvis underdimensjonering i takkonstruksjonen eller lignende svekkelser i den bærende konstruksjonen og må ses i sammenheng med synlige råteskader.
Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser og må ses i sammenheng med beskrivelse under yttertak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller på uinnredet kaldtloft. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i rommet, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging.
  [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.
Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvise skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.
Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Vannbord viser tydelige tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.
Det registreres tydelige tegn til skader og funksjonssvikt på takrenner og nedløpsrør. Renner og nedløpsrør er ikke lenger tette. Konsekvensen er at dette kan øke fuktbelastningen på omliggende konstruksjoner og medføre følgeskader.
Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for omtekking.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tydelige sprekkdannelser og avskalling observeres på grunnmuren, og forholdet vurderes å tyde på setningsskader. Konsekvens er at slike skader kan oppstå som følge av flere forhold, for eksempel endringer eller bevegelser i grunnforhold, og/eller svakheter i konstruksjoner og fundamenter. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Andre byggverk - Uthus/låve:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes.
Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, tydelige skader, og det er registrert funksjonssvikt. Konsekvens er at levetiden er passert, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Med tanke på tilstanden opplyses det også om muligheten for følgeskader i tilliggende konstruksjoner.
Grunnmur viser tegn til skjevheter og synlige sprekker, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.
Vinduenes og ytterdør har en alder og tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert betydelig slitasje, skader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvensen er at tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total gjenoppbygging.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

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

Det er påvist svikt og konstaterte strukturelle skader i overliggende bjelkelag. Konsekvens er at svikten kan skyldes fuktskader, underdimensjonering, materialsvakheter i konstruksjonen eller en kombinasjon av disse og lignende faktorer.
Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader.
Det er ikke registrert ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende luftutskifting kan føre til økt fuktighet og risiko for skader.
Synlige fuktmerker/muggsopp og råteskader observeres på bjelkelag. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig

treverk (bjelkelag). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette regnes som kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging men må ses i sammenheng med beskrivelse gitt under drenering.

Byggemåte
Bolig oppført på ukjent eksakt årstall. Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Andre byggverk (uthus/låve) oppført på ukjent eksakt årstall. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmer av tre og metall. Konstruksjonen er uisolert.

Andre byggverk (sommerstue/hytte) oppført på ukjent eksakt årstall. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre.

Tomt
Denne tomten er eiet.
29851,00 kvm.
Enebolig. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, støttemurer av stein, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

NB: Det er solgt ca. 5 daa av eiendommen til Agder Boligutleie AS. Arealet ligger ved eiendommens innkjørsel/i krysset ved Nygårdsveien og deler av Nygårdsveien. Arealet er markert på kartet i salgsoppgaven og datert 26.10.2026.

Arealet som skal fradeles, utgjør ca. 5 daa av eiendommens opprinnelige totalareal. Fradelingen vil bli gjennomført etter at eiendommen er solgt, og ny eier må samtykke til fradelingen. Dette vil inngå som en del av kontraktsgrunnlaget mellom selger og kjøper.

Det oppgitte arealet på ca. 29 daa er eiendommens areal etter den planlagte fradelingen.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt i forbindelse med salget og avvik kan forekomme. Opplysninger om eiendommens størrelse er gitt til eiendomsmegler av Arendal kommune.

.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ikke flere bygningstegninger en det som er gjengitt i salgsoppgaven. Det foreligger ikke tegninger på driftsbygning, hytte eller opprinnelig bolighus.

Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Enebolig: Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og varmepumpe plassert i 1.etasje.
Sommerstue (hytte): Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Energikarakter: D - Gul
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 990 000,-

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

99 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 990,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 114 090,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 21 477,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Det påløper felles kostnader til drift og vedlikehold av privat kloakkledning og pumpe. Ca. kr 2.000,- pr. år.

Eiendomsskatt
8523,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Foreligger ikke. Megler har forøkt å innhente, men ikke fått tilbakemelding fra skatteetaten på dette.
Konferer megler

Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. NUF-39.

Regulering
Kjøper er kjent med at området er "uregulert", men at det omfattes av kommunens LNFR-område. Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og lignende. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033
Formål: Grønnstruktur 26.08.2026 Igu Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16.

Deler av eiendommen er iht. Kommuneplanens arealdel avsatt til grønnstruktur. Området avsatt til dette vil ikke kunne bebygges/utnyttes på annen måte. Grønnstrukturens grenser fungerer som byggelinje og vil/kan hindre videre utnyttelse av tomten.

Offentlige planer
Planer under arbeid Nygårdsveien.

Formål/område
Planområdet ligger øst på Nyli ved adkomstveien inn til Ribbervanna, og omfatter deler av eiendommene gnr./bnr. 507/192, 2333, 2378 og 2426.
Planforslaget åpner for et leilighetsbygg med inntil 20 boenheter på område B2, med parkeringskjeller og felles uteoppholdsareal på lok, samt felleshus og innendørs sykkelparkering. På område B1 åpnes det

for inntil fire boenheter. Veien gjennom planområdet foreslås hevet og utbedret for bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet. Terrengtilpasning og parkeringskjeller med uteareal på lokk vil bidra til å integrere eksisterende fylling fra Blandalen 2 og knytte boligområdene sammen.

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

Eiendommen og hytta er tilkoplet privat kloakkspumpe for videreføre kloakk til det kommunale nettet. Drift og vedlikehold av pumpen er felles med naboeiendommene.

Veien til eiendommen er privat, men kommunen har drift og vedlikehold. Det er kommunen som brøyter veien om vinteren.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 900189, tgl. 22.04.1908 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av myrområde
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900156, tgl. 24.05.1930 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannledn.

Dnr. 633628, tgl. 11.07.2016 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 633628, tgl. 11.07.2016 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 777578, tgl. 19.07.2023 - Bestemmelse om vannledning
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 777578, tgl. 19.07.2023 - Bestemmelse om veg
Gjelder også fremtidig fradelte parseller

Dnr. 777578, tgl. 19.07.2023 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 777578, tgl. 19.07.2023 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 4320, tgl. 07.06.1978 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

Nygårdsveien 62 har tinglyst veirett over eiendommen.

Bevaringsverdig
Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner.
Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

Konsesjon og odel
Nei.

Boplikt
Ingen boplikt.

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

Eiendommen overleveres som forevist, med unntak av at selger tar med seg diverse utstyr og redskap fra eiendommen og noen personlige eiendeler.

Boligen og hytta er vasket og blir ikke ytterliggere vasket eller ryddet i forbindelse med overtakelse. Uthuset blir ikke ryddet eller vasket.

Overtagelse
Eiendommen er ledig for overtakelse.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

Boligkjøperforsikring
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning (der selger er privatperson / forbruker), vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved

vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eier er Terje Hovatn, Benny Birgitte Aasen og Oddny Hovatn Fosselie.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nygårdsveien 68 & 72.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 192 og gnr. 507, bnr. 1881 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260350.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,750 % av salgssummen inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 159 125,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Utlegg er summert til kr. 0,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 159 125,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jan Terje Øygarden / +47 95 23 95 59 / jan.terje@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.10.2026 08:15
Eiendomsdata verifisert: 10.10.2026 08:15

GÅRDSKART 4203-507/1881/0
Tilknyttede grunneiendommer:
507/1881/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

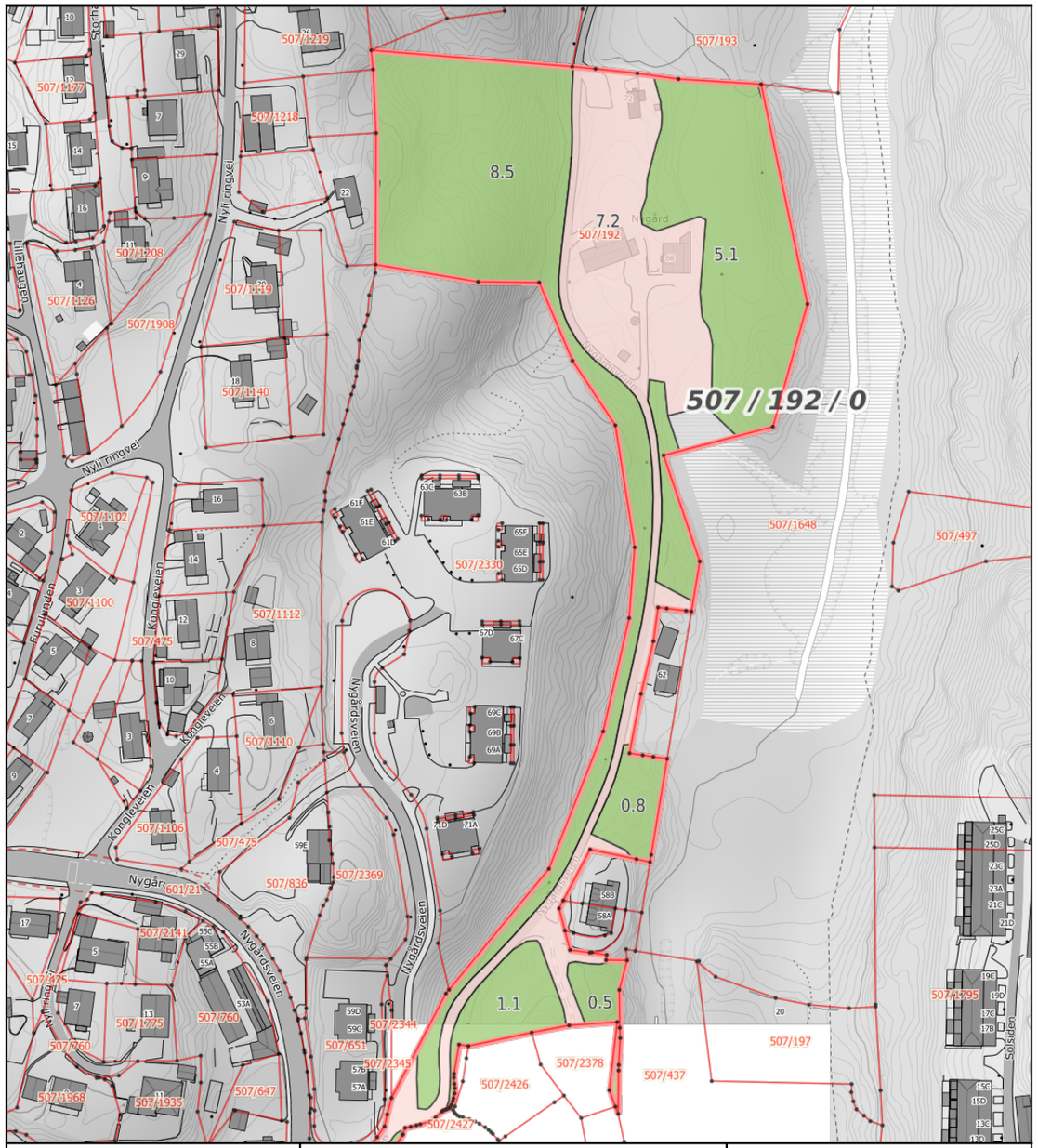
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	10.6	10.6
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.0	0.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	10.6	10.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.10.2026 08:13
Eiendomsdata verifisert: 10.10.2026 07:52

GÅRDSKART 4203-507/192/0
Tilknyttede grunneiendommer:
507/192/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

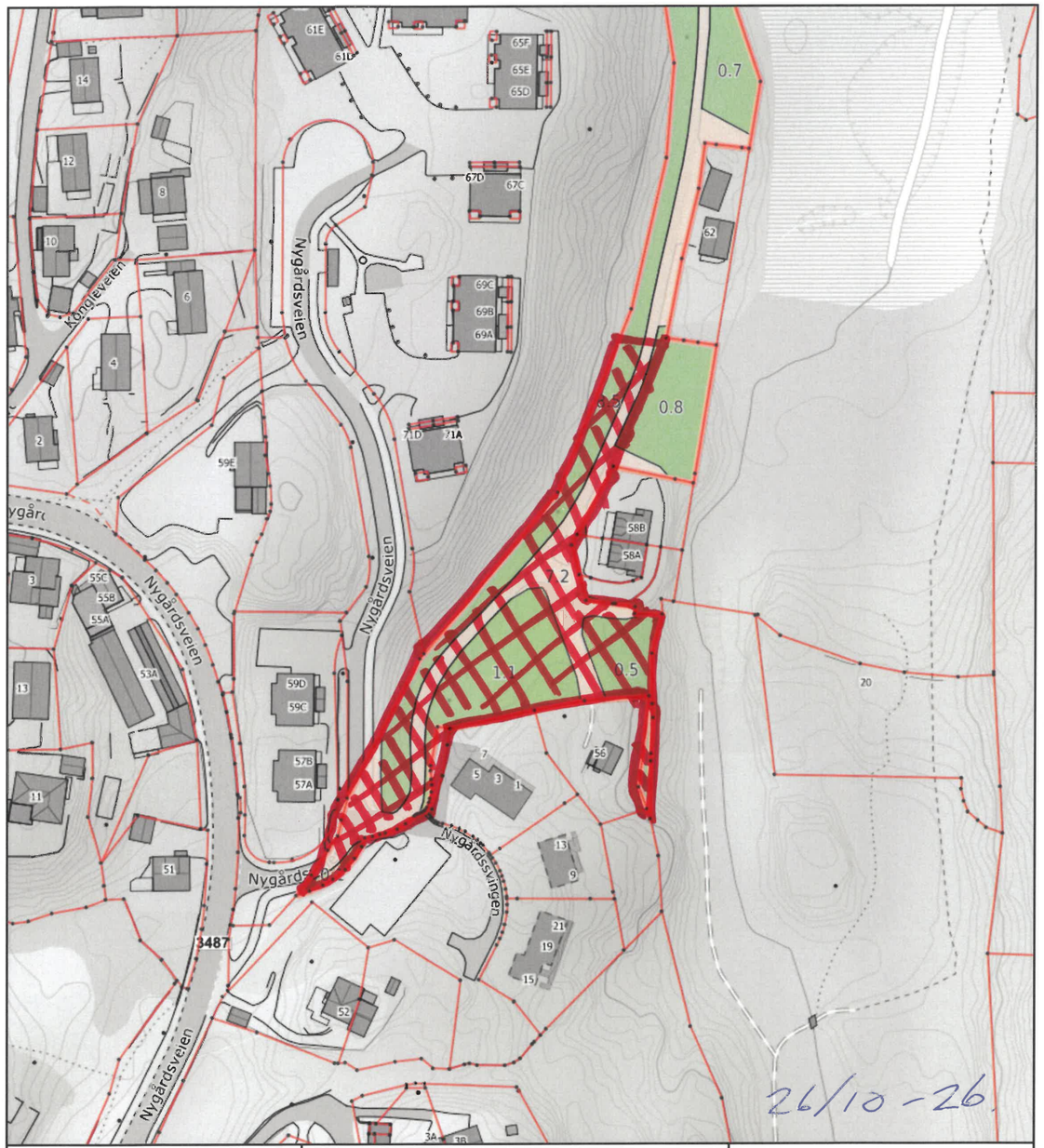
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	16.8	16.8
Annet markslag	0.3	
Bebygd, samf., vann, bre	7.3	7.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	24.4	24.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.10.2026 10:16
Eiendomsdata verifisert: 26.10.2026 10:14

GÅRDSKART 4203-507/192/0
Tilknyttede grunneiendommer:
507/192/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	16.8	16.8
Annet markslag	0.3	
Bebygd, samf., vann, bre	7.3	7.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	24.4	24.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

AREAL SOM IKKE SKAL MEDFØLGE

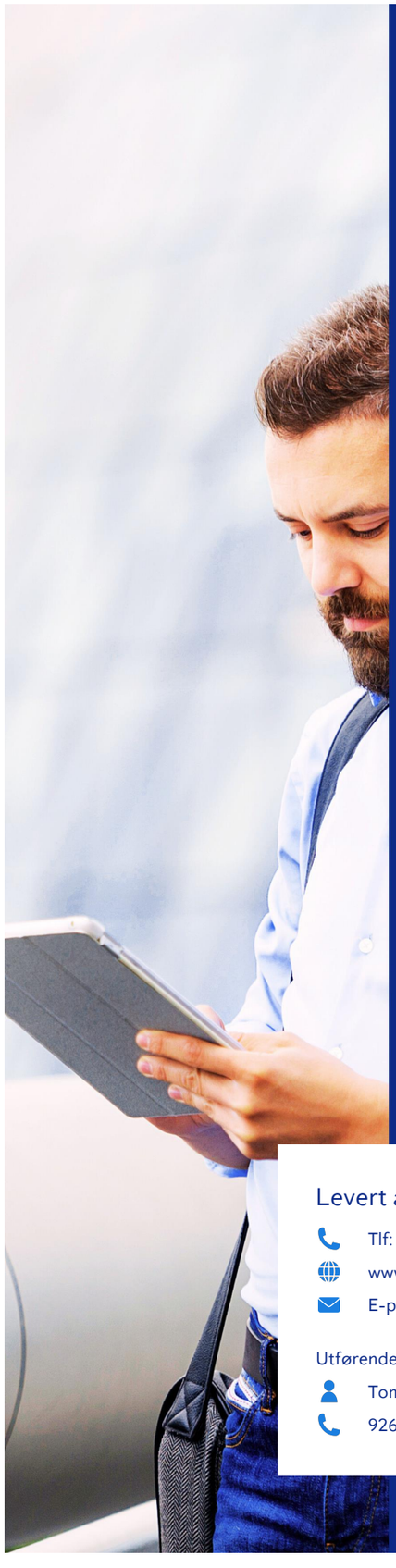
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

CA 5 DAA.

Egne notater Nygårdsveien 68 & 72



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Nygårdsveien 68
4844 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 507/192
Arendal kommune

Rapportdato: 10.10.2026
Befaringsdato: 08.10.2026
Referansenummer: 15086581

Areal

Enebolig
Bruksareal: 188 m² (BRA-i: 178 m²)
Andre byggverk
Bruksareal: 261 m² (BRA-i: 34 m²)

Totalt bruksareal: 449 m² (BRA-i: 212 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

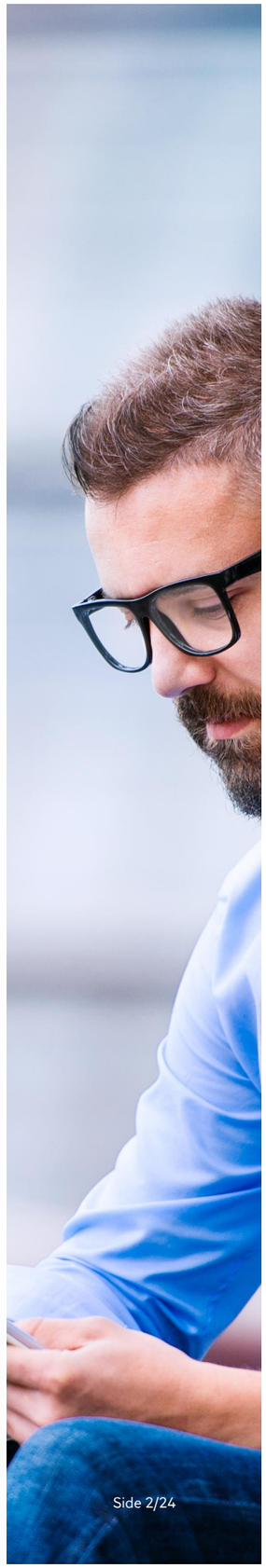
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.10.2026
Referansenummer	15086581
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0350
Hjemmelshaver/selger	Terje Hovatn
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Opplåst av Terje Hovatn
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	10.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nygårdsveien 68
Postnummer/sted	4844 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/192
Tomt	Eiet tomt: 24300 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ukjent	1979	
Andre byggverk	Ukjent		

Tomtebeskrivelse
Enebolig.
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, støttemurer av stein, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført på ukjent eksakt årstall. Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Andre byggverk (uthus/låve) oppført på ukjent eksakt årstall. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmer av tre og metall. Konstruksjonen er uisolert.

Andre byggverk (sommerstue/hytte) oppført på ukjent eksakt årstall. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre.

Oppvarming
Enebolig:
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og varmepumpe plassert i 1.etasje.
Sommerstue (hytte):
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
Enebolig:
1. etasje: Utvendig bod, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue og to soverom.
Loftsetasje: Gang, to soverom og kott.
Kjeller: Boder.
Sommerstue (hytte):
1. etasje: Utvendig bod, gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - 1.etasje		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 150 000
Toalettrom - 1.etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom - 1.etasje		Helhetsvurdering	11	
Rom under terreng - Kjeller		Helhetsvurdering	12	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet		Helhetsvurdering	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	13	Kr 10 000 - 50 000
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Tilstand	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.etasje	14	
		Innredet loft	14	Kr 10 000 - 50 000
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	Kr 10 000 - 50 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Borebiller	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	16	
Vinduer og ytterdører		Helhetsvurdering	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	Kr over 300 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	17	Kr 10 000 - 50 000
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	
		Pumpestasjon	18	
Andre byggverk - Uthus/låve		Helhetsvurdering	19	Kr over 500 000
Andre byggverk - Sommerstue (hytte).		Helhetsvurdering	20	

Areal

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

Arealbegreper

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

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

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

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

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

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasj	100	10		110	
	Gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue og to soverom.	Bod.			
Innredet loft	58			58	
	Gang, to soverom og kott.				
Kjeller	20			20	
	Boder.				
SUM	178	10		188	
	Total bruksareal: 188 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Andre byggverk	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sommerstue (hytte) 1.etasje.	34	7		41	
	Gang, bad, kjøkken, soverom og stue.	Bod.			
Uthus/låve 1.etasje.		120		120	
Uthus/låve 2.etasje.		100		100	
SUM	34	227		261	
	Total bruksareal: 261 m²				

Kommentar til arealmålingen

Enebolig:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 75 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m2.
Kun deler av arealet i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 20 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 25 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema for Nygårdsveien 72 (sommerstue/hytte) signert og datert 07.10.2026. Fremlagt egenerklæringsskjema for Nygårdsveien 68 signert og datert 01.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan og fasadetegning fra tilbyggingsår datert 13.08.1979.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende vannmåler, datert 05.05.2023.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - 1.etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapet på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjnisje med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Baderomsvegger viser tydelige tegn til slitasje, stedvis svelling og andre lignende symptomer. Konsekvens er at forholdet har medført nedsatt funksjon som medfører økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 73,7 prosent, ved 12 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Eksakt årsak er ukjent, men utettheter i rommets vanntette sjikt vurderes som en sannsynlig årsak. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. Det er ikke kjent om følgeskader i tilliggende konstruksjoner har oppstått.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - .

Kjøkken - 1.etasje

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Innredningen bærer i sin helhet preg av høy slitasje og skader. Konsekvens er at komplett utskiftning og andre nødvendige tiltak bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 150 000

Toalettrom - 1.etasje

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malt panel på vegger og himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for . Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i kjeller. Varmtvannsbereder på 120L (fra ukjent årstall) plassert i kjeller. Varmepumpe i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmepumper	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det vurderes at boligens innvendige avløpsrør er skiftet eller delvis skiftet etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble gjort, eller omfanget av arbeidet. Konsekvens er at siden det foreligger usikkerhet om hva som er gjort, og når arbeidet ble gjort er estimering av tilstand ikke mulig. Hele eller deler av rørsystemet kan derfor ha usikker fremtidig funksjon, som betyr at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/alderen er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Rom under terreng - Kjeller

Kjelleren er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger. Etasjen har synlig støpt gulv. Etasjen har synlig grunnmur. Panelbord i himling.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Det er utført fuktmåling trekonstruksjon (kjeller). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 24,5 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres på gulv, himling og gulvkonstruksjonen. Tegn på mugg- og råtesopp på gulv, himling og gulvkonstruksjonen, noe som vurderes å være et resultat av forhøyet fuktighet i konstruksjonen. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på vegg og grunnmur, noe som vurderes å være et resultat av fukttransport fra utsiden. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt og skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging men må ses i sammenheng med beskrivelse gitt under drenering. Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med gulvbelegg og heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens innredede loftsetasje (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggflater har omfattende skader. Hovedårsak vurderes å være høy alder og slitasje. Konsekvens er at det kan være behov for omfattende tiltak dersom overflater skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via trapp. Gulvet er kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteluke i gavlvegg.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det registreres fukt- og råteskader på uinnredet kaldtloft. Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 20 vektprosent, noe som er kritisk høye fuktnivåer (stikkprøveprinsippet er benyttet). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men en kombinasjon mellom utett tettesjikt på tak og kondensproblematikk. Konsekvens av høye fuktnivåer er risiko for uønskede følger som sopp og råteskader, nedbrytning av materialer eller lignende fuktskader. Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Takkonstruksjonen viser tegn til vesentlige deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet tyder på underliggende feil som eksempelvis underdimensjonering i takkonstruksjonen eller lignende svekkelser i den bærende konstruksjonen og må ses i sammenheng med synlige råteskader. Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser og må ses i sammenheng med beskrivelse under yttertak. Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Trefuktmåling med piggelektroder

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Ingen ildsted.

TG 3	Ildsteder	Det foreligger fyringsforbud og ildsteder er i den forbindelse fjernet. Konsekvens er at dette innebærer at ildstedet ikke kan benyttes før nødvendige undersøkelser og utbedringer er gjennomført, og ildstedet er dokumentert som trygt å bruke. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Tilstand	Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: -Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. Trappen til kjeller er ikke vurdert etter dagens krav til trapp. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 3	1.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 50 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd.
	Innredet loft	På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 57 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd.

Konsekvens er vurdert å være at utbedring av underliggende strukturelle feil eller skader (som erfaringsmessig krever omfattende tiltak) vurderes som nødvendig. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke/dør i kjeller. Steinmasser i grunn. Grunnmur av naturstein. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel i himling. Synlige vann og avløpsrør.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er påvist svikt og konstaterte strukturelle skader i overliggende bjelkelag. Konsekvens er at svikten kan skyldes fuktskader, underdimensjonering, materialsvakheter i konstruksjonen eller en kombinasjon av disse og lignende faktorer. Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader. Det er ikke registrert ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende luftutskifting kan føre til økt fuktighet og risiko for skader. Synlige fuktmerker/muggsopp og råteskader observeres på bjelkelag. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (bjelkelag). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette regnes som kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak er ikke kjent, men kapillærsug (materialet trekker til seg vann) fra nærliggende overflater vurderes til å være en sannsynlig årsak.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging men må ses i sammenheng med beskrivelse gitt under drenering. Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 3	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller på uinnredet kaldtloft. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i rommet, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, og det er observert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens vinduer og ytterdører (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Ytterdører har betydelig slitasje, og det er registrert skader/funksjonssvikt. Konsekvens er at dørens levetid vurderes som passert.
	Oppsummert	Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes vedlikehold og tiltak som lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra ukjent årstall. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvise skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vannbord viser tydelige tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Det registreres tydelige tegn til skader og funksjonssvikt på takrenner og nedløpsrør. Renner og nedløpsrør er ikke lenger tette. Konsekvensen er at dette kan øke fuktbelastningen på omliggende konstruksjoner og medføre følgeskader.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for omtekking. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong med sparestein og lettklinkerblokker. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 3	Grunnmur og fundament	Tydelige sprekkdannelser og avskalling observeres på grunnmuren, og forholdet vurderes å tyde på setningsskader. Konsekvens er at slike skader kan oppstå som følge av flere forhold, for eksempel endringer eller bevegelser i grunnforhold, og/eller svakheter i konstruksjoner og fundamenter. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Svakt skrånende tomt i to nivåer.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: -Forstøtningsmuren mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for fallskader. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull, tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Pumpestasjon	Det er en pumpestasjon som er tilknyttet boligen, men det foreligger ingen dokumentasjon på funksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er at anleggets alder, oppbygning og tilstand derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge alle relevante forhold for pumpestasjonen og det tilhørende avløpssystemet.

Andre byggverk - Uthus/låve

Andre byggverk (uthus/låve). Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Vinduer med karmer av tre og metall. Konstruksjonen er uisolert.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fasademateriale viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, tydelige skader, og det er registrert funksjonssvikt. Konsekvens er at levetiden er passert, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Med tanke på tilstanden opplyses det også om muligheten for følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Grunnmur viser tegn til skjevheter og synlige sprekker, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Vinduenes og ytterdør har en alder og tilstand tyder på at levetiden er passert. Det er registrert betydelig slitasje, skader og andre tegn på funksjonssvikt. Konsekvensen er at tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total gjenoppbygging. Sjablongmessig prisanslag Kr over 500 000

Andre byggverk - Sommerstue (hytte).

Andre byggverk (sommerstue/hytte). Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre.

Innvendig:
Gang, bad, kjøkken, soverom og stue.
Gulvflater belagt med gulvbelegg og med laminat. Panelplater på veggflater. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Innvendig inspeksjon av krypekjelleren: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Synlige symptomer på fuktproblematikk på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (bjelkelag). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 22 vektprosent. Det ble registrert kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader er høyst sannsynlig oppstått. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra ukjent eksakt årstall.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg, da selger ikke har selv bebodd boligen.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg, da selger ikke har selv bebodd boligen.

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

Ja.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på eventuelle feil eller mangler.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang på innredet loft.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Med bakgrunn av selgers manglende kunnskap om elektrisk anlegg er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann/flom.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Egenerklæringen fylles ut før salget, og gir kjøper og takstmann informasjon om boligens tilstand. Egenerklæringen er gyldig i 12 måneder etter signering. Hvis boligen ikke er solgt innen denne perioden, må skjemaet fylles ut og signeres på nytt. En eventuell boligselgerforsikring er bare gyldig hvis egenerklæringen er gyldig ved budaksept.

Gode råd før du starter:

- Hvis dere er flere som selger sammen, må alle signere ett og samme skjema.
- Finn frem dokumentasjon på utført arbeid før du begynner. Dette kan for eksempel være kontrakter, pristilbud, faktura eller samsvarserklæring.
- Hvis et felt i skjemaet er valgfritt å fylle ut vil det stå i spørsmålet. Men ellers må alle spørsmål svares ut, med så utfyllende informasjon som mulig.
- Trenger du mer plass kan du bruke vedlegg på siste side av skjemaet. Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.
- Hvis du fyller ut på papir, kan du lese vilkår for boligselgerforsikring i Vedlegg 2.

Megler (fylles ut av megler)

Meglers oppdragsnummer

Megleravdeling

Selger(e)/fullmektig(e) Valgfritt

Fyll ut Selger 2 dersom dere er flere enn én selger. Er dere flere enn to, oppgi de øvrige i Vedlegg 1.

Fornavn

Nygård Sameie

Etternavn

Fornavn Valgfritt

Terje

Etternavn Valgfritt

Hovatn

Om eiendommen

Gateadresse

Nygårdsveien 72

Postnummer

4844

Sted

Nygårdsveien

Initialer _____

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- (●) Ja
- ( ) Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

- ( ) Ja
- (●) Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

- (●) Ja
- ( ) Nei

Er eiendommen en fritidsbolig?

- ( ) Ja
- (●) Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ( ) Ja
- (●) Nei

Har du husforsikring?

Husforsikring, også kalt bygningsforsikring, dekker selve bygningen – vegger, tak, rør og fastmontert innredning. Det er ikke det samme som innboforsikring, som dekker møbler, klær og andre eiendeler. Selger du leilighet i borettslag eller sameie, er bygningen ofte forsikret gjennom fellesskapet. Denne informasjonen finner du i årsberetningen, eller spør styret hvis du er usikker.

- (●) Ja, egen husforsikring
- ( ) Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag
- ( ) Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap

Tryg

Oppgi forsikringsnummer Valgfritt

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

- ( ) Ja, hele eiertiden
- ( ) Ja, deler av eiertiden
- (●) Nei

Hvis deler av eiertiden, når og hvor lenge har du benyttet deg av eiendommen? Valgfritt

Når ble boligen overtatt?

Hvis det er under fire år siden, skriv både måned og år (f.eks. 04.2025). Ellers bare år.

1992

Har hele eller deler av eiendommen vært leid ut i din eiertid?

- ( ) Ja, hele eiendommen
- (●) Ja, deler av eiendommen
- ( ) Nei

Hvis ja, når og hvor lenge har du leid ut eiendommen?

Korttidsutleie på under 4 uker totalt per år, for eksempel via Airbnb, regnes ikke som utleie i denne sammenhengen.

Har vært leid ut siden 1992

1. Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. dårlig eller feil fall på gulv, løse eller hule fliser, sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvilket rom, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Frost skade som ble utbedret

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. renovering som betyr at alt er revet til stenderverket og bygget opp på nytt, inkludert nytt sluk, membran gulv, vegger og rør. Eller mindre tiltak som nye fliser, baderomsinnredning etc. Oppgi også arbeid fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilket bad/vaskerom/toalettrom?

Oppgi hvilket rom det gjelder (f.eks. bad, kjellerbad, vaskerom eller toalettrom). Har boligen flere våtrom, kan du legge dem til her.

Bad

Hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Nytt belegg ,ny do,ny vask,ny dusj

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Tor Arvid Johansen

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

2. Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. avvik på vannkvalitet, opplevd tilbakeslag, tregt avløp, motfall på rør, rørbrudd osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. utskiftning, reparasjon eller vedlikehold av brønn, etablert minirenseanlegg, bytte av pumpe, utskiftning av rør osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

3. Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?

Vanlige feil ved ventilasjonsanlegg er tette filter, støy/sus fra vifte, ubalanse i luftmengder (over-/undertrykk) og dårlig lukt.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?

Gjelder både utskiftning, reparasjon, service, innregulering, vedlikehold osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Var frost skader i leilighet og måtte fikse gulv og elektrisk anlegg

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Ca 20 år siden

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- (•) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?

- (•) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, beskriv resultatet av kontrollen

Oppgi når det ble utført kontroll/tilsyn og om det ble avdekket feil/avvik. Dersom det ble funnet avvik, ber vi deg opplyse om disse er utbedret av autorisert elektriker, eller om feil/avvik fortsatt er til stede.

Har vært kontroll

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?

Norgespris er knyttet til boligen, så når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til avtalen ut bindingstiden.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

En nedgravd oljetank er en underjordisk tank brukt til lagring av fyringsolje eller parafin for oppvarming av bygninger.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (f.eks. er tanken fjernet, sanert eller lignende)?

Oljetanken kan benyttes til fossilfri oljefyring, men tanken må først tømmes for mineralolje og renses før bruk av bio-olje.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?

For eksempel sprekker, sotbrannskader, lekkasjer, trekkproblemer eller andre feil, og utførte tilsyn eller kontroller.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?

F.eks. feil, mangler eller redusert funksjon, ulyder. Oppgi også forhold som er reparert/utbedret.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?

F.eks. installasjon, utskiftning, reparasjon, vedlikehold (service) etc. av varmeanlegget.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

7. Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?

F.eks. lekkasjer, fuktmerker, misfarging, mugg/sopp eller andre tegn på at vann trenger inn. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (f.eks. reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?

F.eks. utskifting av taktekking, undertak, beslag, takrenner eller andre deler av taket. Oppgi også arbeid utført av tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

8. Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks. fukt, kondens, misfarging eller trekk, råte eller sopp, utette vinduer, eller dører som er trege, vanskelige å åpne eller låse osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks bytte eller reparasjon av kledning, vinduer eller dører, malerarbeid eller andre tiltak.

- ◉ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Byttet inngangs dør

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [x] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- (•) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

9. Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

F.eks. hvis du har opplevd mugg eller fukt i kjellerstuen, oversvømmelse i kjelleren osv. Dette gjelder også hvis fuktproblemer har forekommet tidligere, men det er foretatt tiltak i etterkant.

- ( ) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

10. Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller, kakerlaker eller lignende.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke type skadedyr, kryss av under

- [x] Mus/Rotter
- [ ] Maur
- [ ] Skjeggkre
- [ ] Veggdyr
- [ ] Kakerlakker
- [ ] Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
- [ ] Annet

Hvis annet, spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter

mus

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

Mus i bod

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?

Med åpning for nærmere undersøkelser menes at konstruksjonen (vegger, gulv, tak, loft, krypkjeller osv.) er åpnet eller inspisert for å avdekke skadedyr eller andre skader. Dette kan inkludere hulltaking, fjerning av panel, gulvbelegg eller andre tiltak for å se inn i konstruksjonen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke undersøkelser

10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller eller lignende.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Katt og gift

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

11. Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?

Er boligen endret fra slik den opprinnelig ble bygget. F.eks. innredet kjeller/loft, påbygg (ekstra rom, etasje), ombygging av rom (bod til bad, kjellerbod til kjellerstue).

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Gjelder f.eks. påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygginger. Omfatter også innvendige bruksendringer, som at bod er gjort om til oppholdsrom (f.eks. soverom eller kjellerstue), samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, som rivningspåbud eller krav om tilbakeføring.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor

11.3 Har eiendommen en utleiedel?

Med utleiedel menes en separat eller delvis avgrenset del av boligen som er, eller har vært, benyttet eller tilrettelagt for utleie.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)
- ◯ Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
  En delvis selvstendig utleiedel er et rom eller en del av en bolig som leies ut, men som ikke oppfyller alle kravene til en fullverdig, selvstendig boenhet. Den er ofte knyttet til hovedboligen ved at beboere deler funksjoner som kjøkken eller bad, eller mangler egen inngang.
- ◯ Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
  En selvstendig utleiedel er en godkjent, fysisk adskilt boenhet (leilighet) i en bolig, hvor leietaker har alle hovedfunksjoner for seg selv: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den må ha egen inngang, egen strømmåler, forsvarlig brannskille mot hoveddelen, samt oppfylle tekniske krav til takhøyde, dagslys og rømningsveier.
- ◯ Annet

Hvis annet/flere, spesifiser

Hvis du har flere utleiedeler legg til dette som vedlegg. Oppgi kategori og godkjenning som boenhet for hver enkelt.

11.3.1 Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Ja
- ◉ Nei

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, byggeplaner hos dere eller en naboeiendom, utskiftning av offentlige vann- eller avløpsrør eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

12. Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?

Dette gjelder for eksempel flom fra elv eller vann, jord- eller steinskred, snøskred eller andre naturhendelser som kan utgjøre risiko for eiendommen.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hendelsen eller fareområde

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

F.eks. forhold i nabolaget som kan være plagsomme eller ubehagelige for kjøperen, utbyggingsplaner på naboeiendom eller i området, støy, trafikk, lukt eller andre forhold som kan påvirke bokvalitet eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser

13. Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er leiligheten en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?

Sameie innebærer at du eier din egen bolig, men deler ansvar for fellesarealer. I borettslag og boligaksjeselskap eier du en andel av aksjer som gir deg rett til å bo i boligen. Hvis du er usikker på hva som gjelder din bolig, snakk med megleren din.

◯ Ja, sameie ◯ Ja, borettslag ◯ Ja, boligaksjeselskap ◉ Nei

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjente problemer i bygget eller fellesområdene. F.eks. lekkasje fra taket, fuktproblemer i kjeller, dårlig ventilasjon, tidligere utbedringer av sopp, råte, problemer med tett avløp osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Er det kjente konflikter eller uenigheter knyttet til boligen eller fellesskapet. F.eks. juridiske tvister, uenighet om vedlikehold, kostnader eller fellesutgifter, klager/saker knyttet til støy, bruk av fellesarealer, naboforhold osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv konflikten og partene slik du har forstått det

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjent problem med skadedyr eller insekter i bygget eller fellesområdene. F.eks. vært behov for skadedyrkontroll, utført bekjempelse eller tiltak osv.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, endringer i felleskostnader eller fellesgjeld eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. snømåking, veiforening, veilag, strøm, fjernvarme, parkering, kommunale avgifter mv.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Har felles kloakk pumpe

14. Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere.

Det kan være f.eks. tømrerarbeid, murerarbeid, drenering etc. NB! Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet.

Hvis arbeidet er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

F.eks. hvis det er gjort noe med støttemur, vinterhage, anneks, utearealer etc.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?

F.eks. skaderapport etter vannlekkasje, tilstandsrapport, rapport fra fagpersoner eller andre dokumenterte vurderinger av boligens tilstand. Husk å informere megler og takstmann om dette.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?

F.eks. hvitevarer, markise/persienne, skap, el-billader, flaggstang, sentralstøvsuger, boblekar/jacuzzi, solcelleanlegg eller annet fast inventar som følger med eiendommen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Oppgi hva og hvor i boligen/eiendommen dette har forekommet. Beskriv også omfanget, når forholdet ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?

Her kan du oppgi feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere, for eksempel private avtaler, tinglyste forhold eller andre relevante forhold.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, skriv opplysningene her

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Nygårdsveien 68, 4844 ARENDAL

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nygårdsveien 68	Nygårdsveien 68	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har ikke bodd i bolig. Bolig har vært utleid siden 1993

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arvet i 1992

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hovatn, Terje

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammelt bad. Div feil har blitt rettet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt i kjeller. Har hatt tak lekkasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fikset lekkasje på tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PEOBygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i tilbygg

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kurs på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Havstad Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Bruker 2 felles eide pumper for å frakte ut kloakk til kommunal anlegg -

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Fyrings forbud på pipe

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gammelt hus

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fyrings Forbud

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Eldre hus . Har hatt mus

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mugg i kjelleren

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

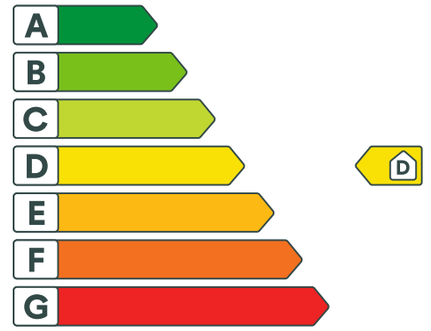
Forsikringsnummer 29533652

enova

Energiattest

D

Adresse	
Nygårdsveien 68, 4844 ARENDAL	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367181**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167058205**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

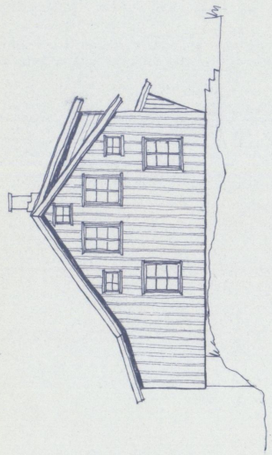
kWh/m² per år
227,06

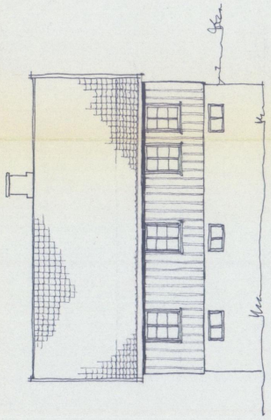
G 0 F F M / 26893859 Geomatikk
507/192 167058205 1979-08-13 Tegr

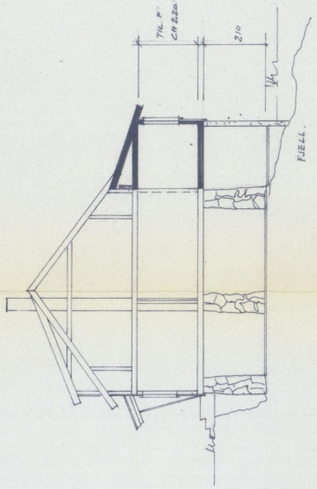
A.B.jnr. 667/79

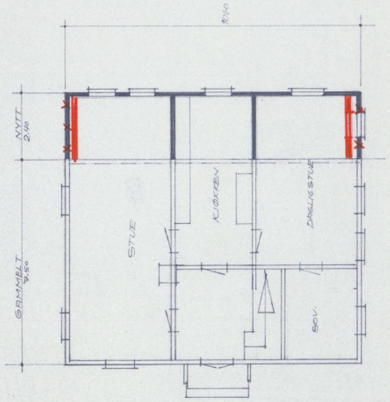
BARBRA OLAND ANDERSEN.
NYGÅRDSVEIEN 56
MATR. 192 BARBU
FORSLAG TIL TILBYGG 1:100
ARENDAL 25-6-79 JAN W. JENSEN.

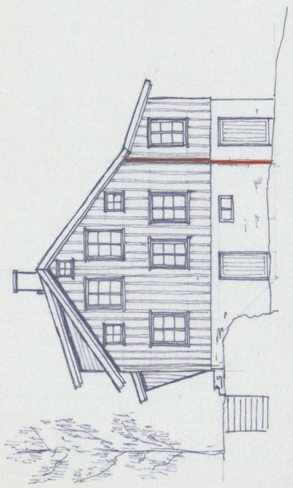
FREMLAGT
13. 09. 79
ARENDAL BYGNINGSRÅD







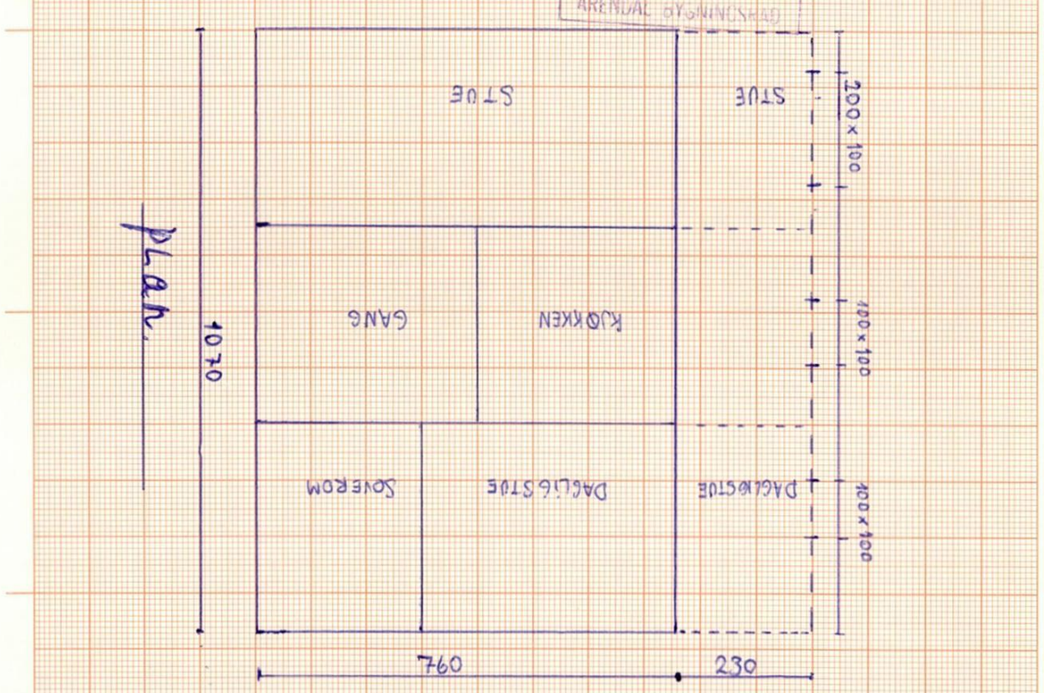




FREMLAGT
13. 03. 79
ARENDAL BYGNINGSRÅD

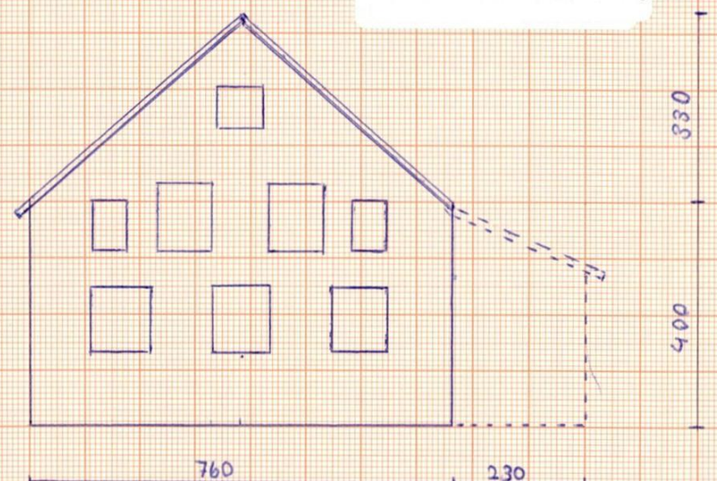
A.B.jnr. 615/79

Plan.



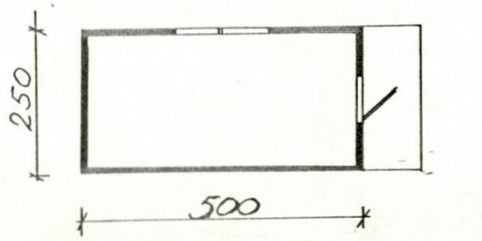
G 0 F F N / 26893859 Geomatikk
507/192 167058205 1979-08-13 Tegr

Mål: 1:100 gnr. nr. 192 husnr. 56
Byggherre: Barbra Andersen Oland.
Tegner: Lasse Pauen Bleed.



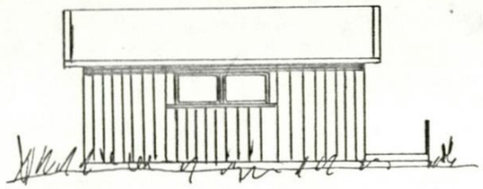
Fasade: Øst.

A4

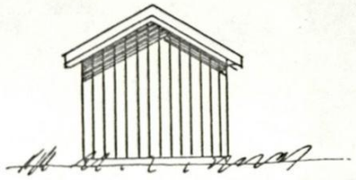




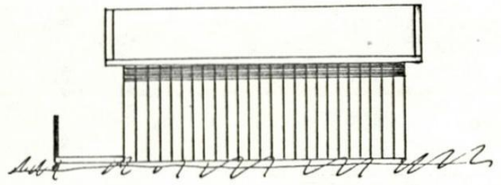
Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst



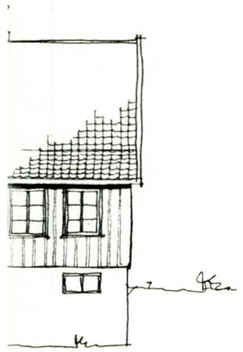
Fasade mot syd

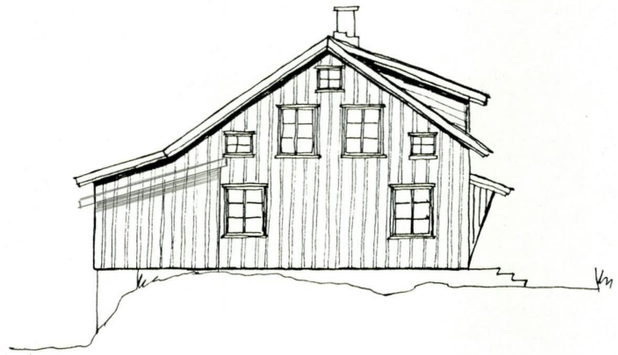
FREMLAGT
23. 10. 80
ARENDAL BYGNINGSRÅD

G0FFP/26893861 Geomatikk
507/192 151080 Tegnin

Lekestue, Plan og fasader Mål 1:100
Eier: Barbra Oland Andersen
Adr: Nygårdsveien 56, Gnr 7, bnr 192

T.S. - ark. M. 571/80 - Nygårds v. 56

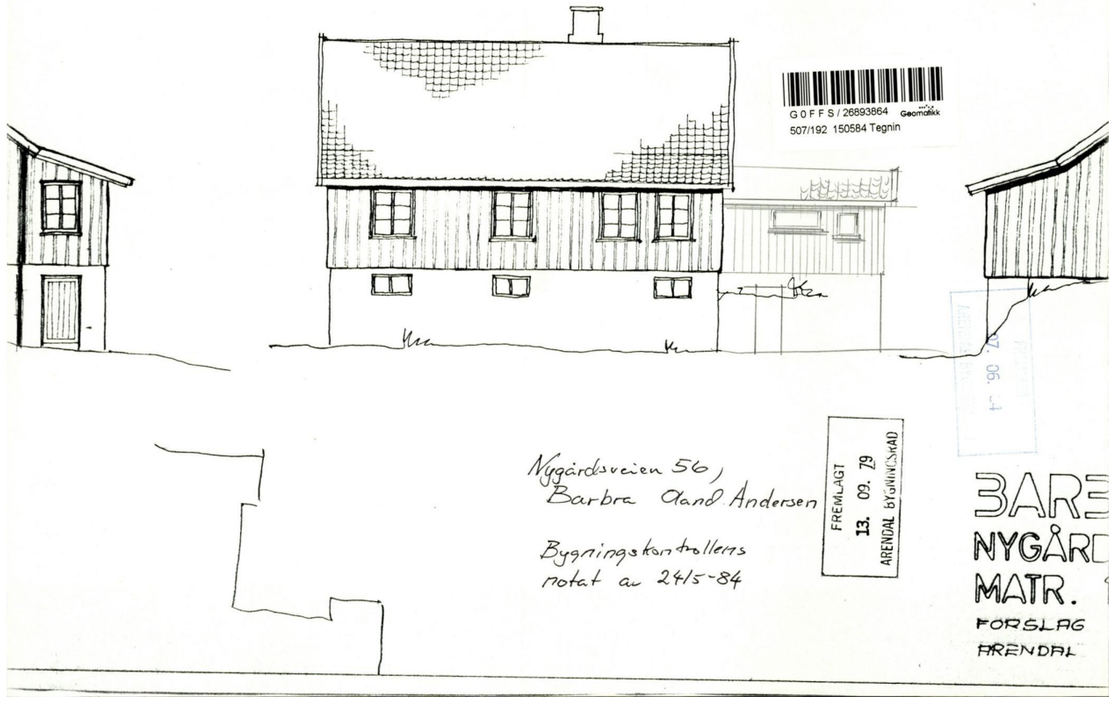




FREMLAGT
13. 09. 79
ARENDAL BYGNINGSRÅD

07. 06. 84

BARBRA OLAND ANDERSE
NYGÅRDSVEIEN 56
MATR. 192 BARBU
FORSLAG TIL TILBYGG 1:100
ARENDAL 25-8-79 JAN W JENSEN.



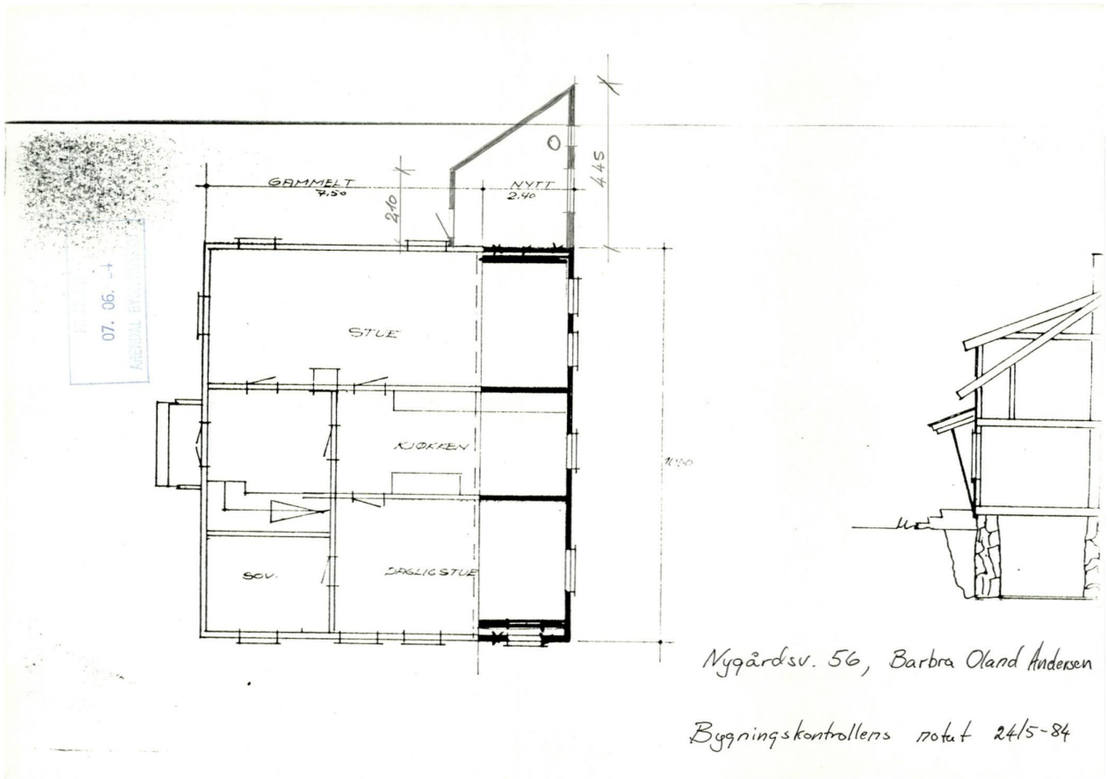
G0FFS/26893864 Geomatikk
507/192 150584 Tegnin

Nygårdsveien 56,
Barbra Oland Andersen

Bygningskontrollens
notat av 24/5-84

FREMLAGT
13. 09. 79
ARENDAL BYGNINGSRÅD

BARB
NYGÅRD
MATR.
FORSLAG
ARENDAL



Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYGAARD
Etableringsdato:	05.11.1858
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 192	24 296 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310537	AASEN BENNY BIRGITTE	H0302	Skolegaten 2 4876 GRIMSTAD	1 / 3
Hjemmelshaver		270345	FOSSELIE ODDNY HOVATN	H0311	Bark Silas' vei 8 4876 GRIMSTAD	1 / 3
Hjemmelshaver		230442	HOVATN TERJE		ENGENE VESTERVEIEN 949 4870 FEVIK	1 / 3

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		979619529	NYGÅRD SAMEIE		v/Terje Hovatn Engene 4870 FEVIK	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481706	487132		24 296 m2	

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.10.2026 kl. 10:10
Gårdsnummer:	507	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	192		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	02.10.2025			myhreina	03.10.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	25/23364				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2333	−51,8
Mottaker	4203 - 507/192	51,8

Landmålernummer	Navn
000611	EINAR KRAFFT MYHREN

Grensejustering	27.06.2023			nedrjodi	29.06.2023
Oppmålingsforretning/grensejustering	23/10160				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/192	−217
Mottaker	4203 - 507/2378	217
Berørt	4203 - 507/2345	0

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 507/192 0906 - 507/192		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.04.2016	Tinglyst	02.06.2016	1833nej	24.05.2016
Oppmålingsforretning	2015/9704				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/192	−6 242,9
Mottaker	0906 - 507/2378	6 242,9
Berørt	0906 - 507/437	0
Berørt	0906 - 507/839	0
Berørt	0906 - 507/873	0
Berørt	0906 - 507/1351	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	19.08.2014			1833nej	17.11.2014
Oppmålingsforretning/grensejustering	2014/5515				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/192	−48,6
Mottaker	0906 - 507/651	48,7
Mottaker	0906 - 507/836	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	19.08.2014	Tinglyst	02.09.2014	1833nej	27.08.2014
Oppmålingsforretning	2014/5515				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/192	−1 885
Mottaker	0906 - 507/2369	1 885
Berørt	0906 - 507/475	0
Berørt	0906 - 507/836	0
Berørt	0906 - 507/2330	0
Berørt	0906 - 507/2344	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.10.2008				
Kart- og delingsforretning	P 90/84				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/192	−764,6
Mottaker	0906 - 507/2334	764,6

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.10.2008				
Kart- og delingsforretning	P 90/83				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/192	−1 114,1
Mottaker	0906 - 507/2333	1 114,1

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.10.1954				
Kart- og delingsforretning	P17/267				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	−1 186,8
Mottaker	0903 - 7/839	1 186,8

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.02.1942				
Kart- og delingsforretning	P14/57				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	−2 577,6
Mottaker	0903 - 7/651	2 577,6

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.10.1931				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	−2 003
Mottaker	0903 - 7/497	2 003

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	05.11.1858				
Nymatrikulering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0903 - 7/192	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	0
Mottaker	0903 - 7/191	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	28.04.2008				
Sammenslåing					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/191	0
Mottaker	0906 - 507/192	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.03.2008				
Kart- og delingsforretning	89/127				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/192	−24 305
Mottaker	0906 - 507/2330	24 305

Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/192 0903 - 7/192		
	Var 903 - 7/192/0/0				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.09.1981				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	−40,1
Mottaker	0903 - 7/2024	40,1

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.12.1977				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	−67 296
Mottaker	0903 - 7/1648	67 296

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.02.1965				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/192	−876,5
Mottaker	0903 - 7/873	876,5

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.10.2025			myhreina	03.10.2025
Oppmålingsforretning	25/23364				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/2333	0

Landmålernummer	Navn
000611	EINAR KRAFFT MYHREN

Seksjonering	17.09.2025	Tinglyst	21.10.2025	myhreina	10.10.2025
Seksjonering	25/12555				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2333	-918,2
Mottaker	4203 - 507/2333/0/1	374,3
Mottaker	4203 - 507/2333/0/2	543,9
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/437	0
Berørt	4203 - 507/1648	0

Landmålernummer	Navn
000611	EINAR KRAFFT MYHREN

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.07.2023	Tinglyst	21.07.2023	nedrjodi	06.07.2023
Oppmålingsforretning	23/9401				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2378	-2 860,4
Mottaker	4203 - 507/2427	2 860,4
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/437	0
Berørt	4203 - 507/839	0
Berørt	4203 - 507/873	0
Berørt	4203 - 507/1351	0
Berørt	4203 - 507/2345	0
Berørt	4203 - 507/2424	0
Berørt	4203 - 507/2425	0
Berørt	4203 - 507/2426	0
Berørt	4203 - 601/21	0

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	11.09.2024			nedrjodi	08.01.2025
Oppmålingsforretning	23/9401				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2378	-2 861,2
Mottaker	4203 - 507/2427	2 861,2
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/437	0
Berørt	4203 - 507/839	0
Berørt	4203 - 507/873	0
Berørt	4203 - 507/1351	0
Berørt	4203 - 507/2345	0
Berørt	4203 - 507/2424	0
Berørt	4203 - 507/2425	0
Berørt	4203 - 507/2426	0
Berørt	4203 - 601/21	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	11.09.2024			nedrjodi	07.01.2025
Oppmålingsforretning	23/9401				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2378	-1 060,3
Mottaker	4203 - 507/2426	1 060,3
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/839	0
Berørt	4203 - 507/873	0
Berørt	4203 - 507/1351	0
Berørt	4203 - 507/2345	0
Berørt	4203 - 507/2424	0
Berørt	4203 - 507/2425	0
Berørt	4203 - 507/2427	0
Berørt	4203 - 601/21	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.04.2016			1833nej	23.05.2016
Oppmålingsforretning	2015/9704				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/437	0
Berørt	0906 - 507/839	0
Berørt	0906 - 507/873	0
Berørt	0906 - 507/1351	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.08.2014			1833nej	27.08.2014
Oppmålingsforretning	2014/5515				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/651	0
Berørt	0906 - 507/836	0
Berørt	0906 - 507/2344	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.07.2023			nedrjodi	06.07.2023
Oppmålingsforretning	23/9401				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/2378	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.07.2023	Tinglyst	21.07.2023	nedrjodi	06.07.2023
Oppmålingsforretning	23/9401				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2378	-1 060,1
Mottaker	4203 - 507/2426	1 060
Berørt	4203 - 507/192	0
Berørt	4203 - 507/839	0
Berørt	4203 - 507/873	0
Berørt	4203 - 507/1351	0
Berørt	4203 - 507/2345	0
Berørt	4203 - 507/2424	0
Berørt	4203 - 507/2425	0
Berørt	4203 - 601/21	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.12.2009	Tinglyst	06.02.2010	0906snt	28.01.2010
Kart- og delingsforretning	09/10199				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/651	-624,5
Mottaker	0906 - 507/2345	624,4
Berørt	0906 - 507/2022	0
Berørt	0906 - 507/2023	0
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/836	0
Berørt	0906 - 507/2344	0
Berørt	0906 - 601/21	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.12.2009			0906mel	16.12.2009
Kart- og delingsforretning	09/10199				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/651	-624,5
Avgiver	0906 - 507/2330	-2 886,8
Mottaker	0906 - 507/2344	3 511,3
Berørt	0906 - 507/2022	0
Berørt	0906 - 507/2023	0
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/836	0
Berørt	0906 - 601/21	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	17.12.2009			0906snt	25.01.2010
Feilretting Nektet tinglyst	09/10199				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/2330	-2 886,8
Mottaker	0906 - 507/2344	2 886,8
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/651	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.08.2014			1833nej	27.08.2014
Oppmålingsforretning	2014/5515				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/475	0
Berørt	0906 - 507/651	0
Berørt	0906 - 507/836	0
Berørt	0906 - 507/2330	0
Berørt	0906 - 507/2344	0
Berørt	0906 - 507/2345	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.11.2011	Tinglyst	12.12.2012	0906lie	05.12.2012
Oppmålingsforretning	2011/2742				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 507/1218	-620,9
Mottaker	0906 - 507/2362	620,8
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/1217	0
Berørt	0906 - 507/1219	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.11.2011			0906lie	05.12.2012
Oppmålingsforretning	2011/2742				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/193	0
Berørt	0906 - 507/475	0
Berørt	0906 - 507/1144	0
Berørt	0906 - 507/1145	0
Berørt	0906 - 507/1217	0
Berørt	0906 - 507/1218	0
Berørt	0906 - 507/1219	0
Berørt	0906 - 507/1927	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 058 205
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481715 Øst: 487154
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 185
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 185
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

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

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55153 Nygårdsveien 68	H0101	Bolig	185	0		0	0	507/192

SEFRAK-minne

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

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5309-001	BOLIGHUS, NYGÅRDSVEIEN, NYGÅRD, ARENDAL.

Bygningsnr: 167 058 213
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481776 Øst: 487138
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 30
Bruksareal totalt: 30
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

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

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

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	14.12.2009			0906lir	14.12.2009
Kartforretning	09/10199				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 507/192	0
Berørt	0906 - 507/437	0
Berørt	0906 - 507/475	0
Berørt	0906 - 507/651	0
Berørt	0906 - 507/1110	0
Berørt	0906 - 507/1112	0
Berørt	0906 - 507/1217	0
Berørt	0906 - 507/1218	0
Berørt	0906 - 507/1251	0
Berørt	0906 - 507/1648	0
Berørt	0906 - 507/2330	0
Berørt	0906 - 507/2333	0
Berørt	0906 - 507/2334	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nygårdsveien	55153	68			Grunnkrets	5309	Nyli nord	Nei
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481715	487154	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:			

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nygårdsveien	55153	72			Grunnkrets	5309	Nyli nord	Nei
						Stemmekrets:	12	Moltemyr	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070301	Barbu	
				6481776	487138	Postnr.område:	4844	ARENDAL	
						Tettsted:			

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 037 720
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481466 Øst: 487125
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	164
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	164
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Ant. boliger:	4
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygning revet/brent: 23.05.2002
Bygning revet/brent: 12.02.2002

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	2	82	0	82	0	0	0
H01	2	82	0	82	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Ikke godkjent bolig	0	0		0	0	507/192
	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/192
	H0201	Ikke godkjent bolig	0	0		0	0	507/192
	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/192

Bygningsnr: 167 058 256
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481692 Øst: 487139
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

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

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Bygningsnummer utgått:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/192

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55153 Nygårdsveien 72	H0101	Fritidsbolig	30	0		0	0	507/192

Bygningsnr: 167 058 248
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481718 Øst: 487130
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Driftsb. fiske/fangst/oppdr
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	300
Bruksareal totalt:	300
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

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

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	180	180	0	0	0
U01	0	0	120	120	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/192

Bygningsnr: 167 058 264
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481679 Øst: 487134
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	4
Bruksareal totalt:	4
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	1
Vannforsyning:	
Avløp:	
Har heis:	Nei

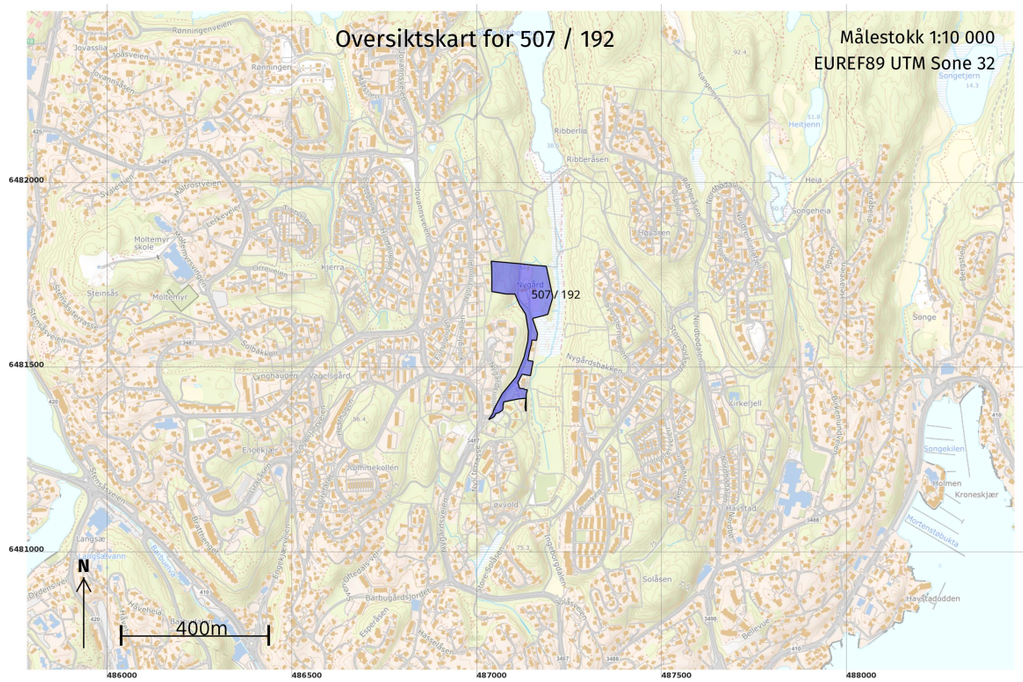
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	4	4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/192



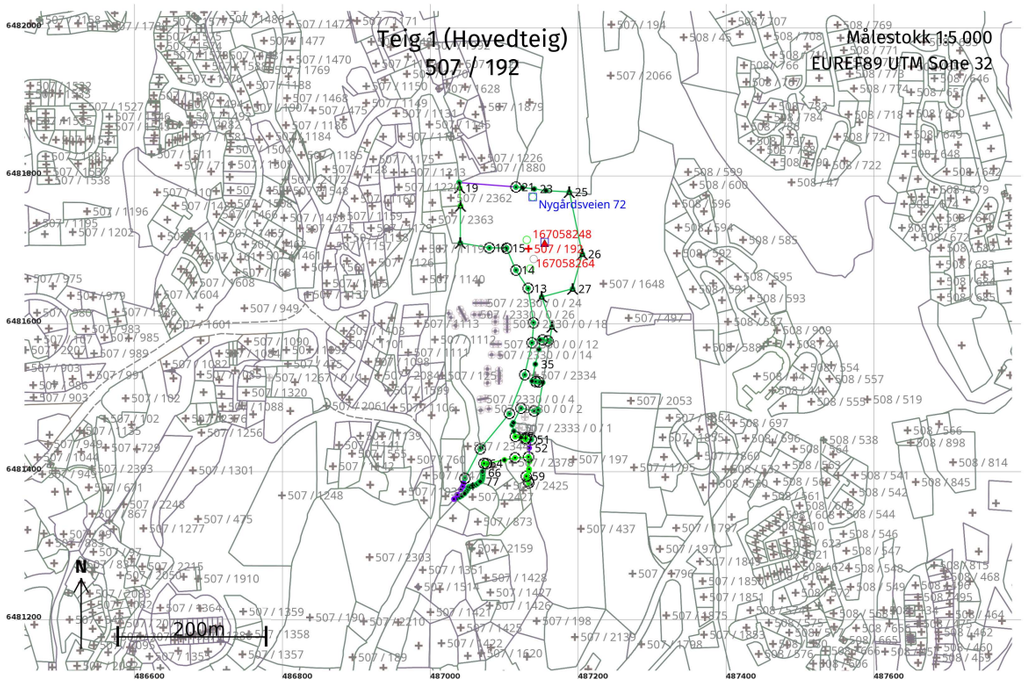
Areal og koordinater

Areal: 24 296 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6481706 **Øst:** 487132

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481367,55	487031,49	Ukjent 7,35		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6481373,42	487035,91	Ukjent 8,56		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6481380,55	487040,64	Ukjent 4,95		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6481384,64	487043,43	Ukjent 4,68		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6481389,20	487044,48	Ukjent 6,51		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6481395,50	487046,13	Fjell 44,95	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6481435,37	487066,89	Fjell 1,87	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6481436,81	487068,08	Umerket 59,87		18 Tatt fra plan	13	
9	6481482,96	487106,22	Fjell 56,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6481535,39	487126,92	Fjell 44,40	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	6481578,67	487136,85	Fjell 27,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	6481605,67	487138,96	Fjell 47,17	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	6481652,26	487131,58	Fjell 29,57	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6481581,20	487160,64	Umerket 2,06		10 Terrengmålt	13	
31	6481581,44	487158,59	Fjell 7,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
32	6481582,33	487151,21	Fjell 3,34	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
33	6481582,73	487147,89	Umerket 13,00		10 Terrengmålt	13	
34	6481569,85	487146,16	Umerket 20,64		10 Terrengmålt	13	
35	6481549,77	487141,39	Umerket 23,11		10 Terrengmålt	13	
36	6481527,08	487137,00	Umerket 5,09		10 Terrengmålt	13	
37	6481526,34	487142,04	Fjell 4,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
38	6481525,74	487146,11	Fjell 5,30	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
39	6481524,96	487151,35	Umerket 37,18		10 Terrengmålt	13	
40	6481488,28	487145,29	Ukjent 2,77		10 Terrengmålt	14	
41	6481485,55	487144,84	Umerket 5,32		10 Terrengmålt	13	
42	6481486,65	487139,63	Fjell 18,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
43	6481490,36	487121,94	Fjell 22,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
44	6481470,85	487111,69	Umerket 3,41		69 Beregnet	14	
45	6481467,84	487110,11	Jord 8,76	Umerket	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481676,91	487115,24	Fjell 32,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
15	6481706,77	487102,53	Fjell 23,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
16	6481707,04	487079,16	Fjell 39,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
17	6481713,58	487040,07	Bolt 50,25		10 Terrengmålt	13	
18	6481763,83	487040,23	Steingjerde 24,29	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
19	6481788,09	487039,09	Bolt 7,36		11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
20	6481795,41	487038,37	Ukjent 77,02		10 Terrengmålt	13 36	
21	6481789,16	487115,14	Offentlig godkjent grensemerke 8,89		10 Terrengmålt	14	
22	6481788,33	487123,99	Gjerdestolpe 16,10		10 Terrengmålt	14	
23	6481786,61	487140,00	Gjerdestolpe 15,84		10 Terrengmålt	14	
24	6481784,42	487155,69	Gjerdestolpe 31,59		10 Terrengmålt	14	
25	6481782,45	487187,22	Bolt 85,74		10 Terrengmålt	14	
26	6481698,56	487204,93	Bolt 48,70		10 Terrengmålt	14	
27	6481651,69	487191,72	Bolt 43,11		10 Terrengmålt	14	
28	6481640,78	487150,01	Bolt 42,75		10 Terrengmålt	14	
29	6481600,31	487163,80	Bolt 19,37		10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6481459,37	487112,33	7,65	Umerket	69 Beregnet	14	
47	6481451,97	487114,28	Jord 7,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
48	6481450,98	487121,86	6,46	Umerket	69 Beregnet	10	
49	6481450,14	487128,26	2,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
50	6481448,15	487128,06	Fjell 8,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
51	6481448,01	487136,06	Fjell 11,64	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
52	6481436,75	487133,10	14,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
53	6481422,28	487133,26	Mur 3,92	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
54	6481418,36	487133,44	Mur 10,28	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
55	6481408,10	487132,87	Mur 2,14	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
56	6481405,96	487132,81	Mur 16,56	Murhjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
57	6481389,40	487132,67	Fjell 2,97	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
58	6481392,19	487131,64	Fjell 6,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
59	6481398,48	487129,31	Fjell 26,20	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
60	6481424,51	487132,31	Fjell 18,42	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
61	6481423,21	487113,94	Jord 14,56	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
62	6481420,48	487099,64	24,68	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
63	6481415,35	487075,50	Jordfast stein 3,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
64	6481415,87	487071,93	Jord 11,24	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
65	6481404,79	487070,02	1,49	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
66	6481403,30	487069,97	2,46	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
67	6481400,85	487070,17	1,65	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
68	6481399,21	487070,35	1,99	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
69	6481397,22	487070,26	1,93	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
70	6481395,35	487069,79	1,17	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
71	6481394,22	487069,50	1,42	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
72	6481392,90	487068,98	0,97	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
73	6481392,05	487068,52	0,40	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
74	6481391,76	487068,24	0,34	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
75	6481391,57	487067,96	0,38	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
76	6481391,40	487067,62	0,53	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
77	6481391,21	487067,13	0,56	Umerket	18 Tatt fra plan	20	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
78	6481391,02	487066,60	0,57	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
79	6481390,82	487066,07	0,48	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
80	6481390,57	487065,66	0,40	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
81	6481390,31	487065,36	3,29	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
82	6481388,04	487062,98	2,82	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
83	6481386,53	487060,60	3,62	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
84	6481385,45	487057,14	1,57	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
85	6481385,06	487055,62	2,20	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
86	6481384,51	487053,49	2,22	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
87	6481384,10	487051,31	2,64	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
88	6481381,61	487050,44	0,17	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
89	6481381,46	487050,37	3,86	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
90	6481378,16	487048,37	4,22	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
91	6481374,92	487045,66	4,46	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
92	6481372,20	487042,12	3,34	Umerket	18 Tatt fra plan	20	
93	6481370,50	487039,24	4,21	Umerket	18 Tatt fra plan	20	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
94	6481368,79	487035,39	4,09	Umerket	18 Tatt fra plan	20	

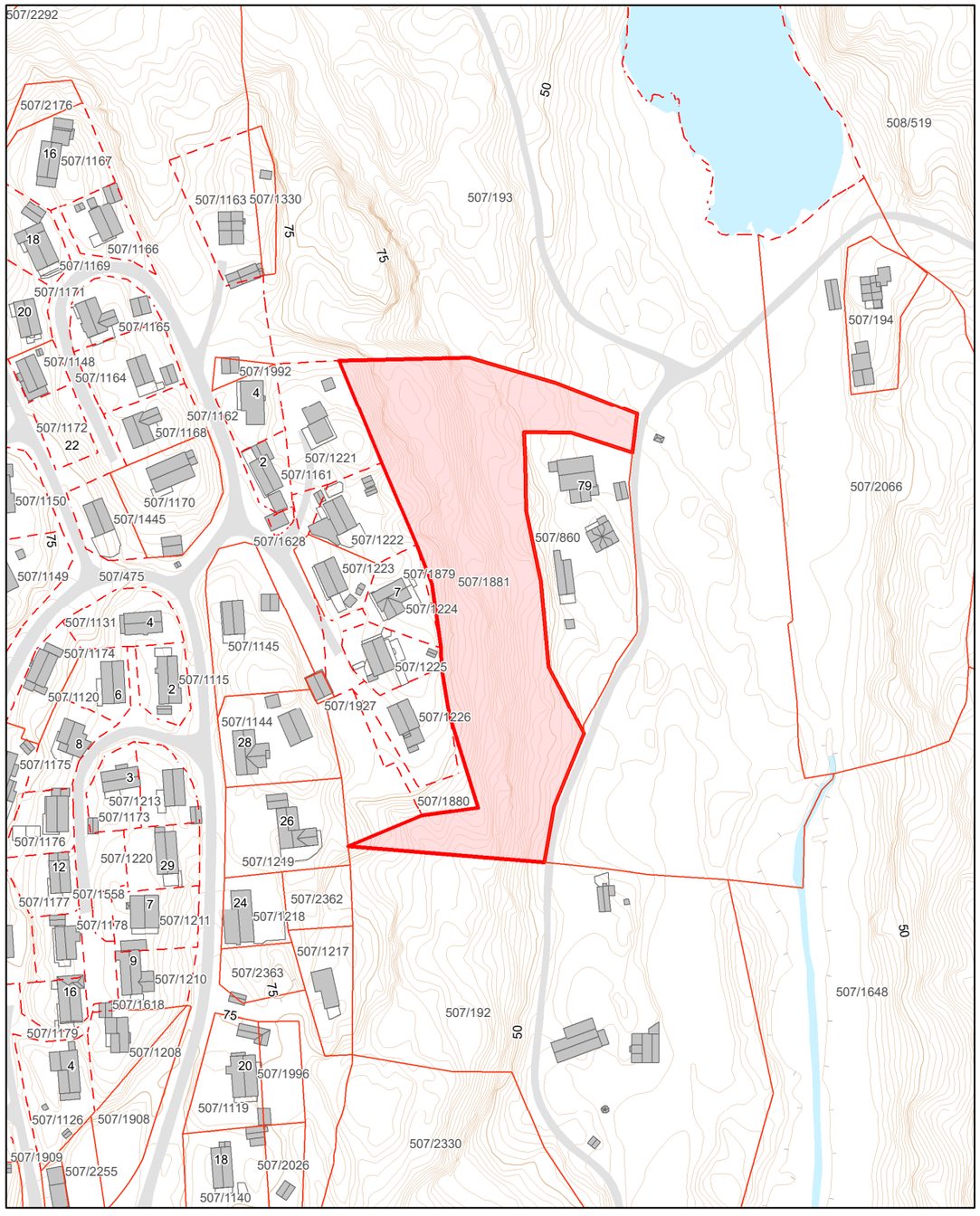
Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 507/1881/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Registrert areal: 10555 m²
Dato: 2026-09-30

N



Matrikkelkart

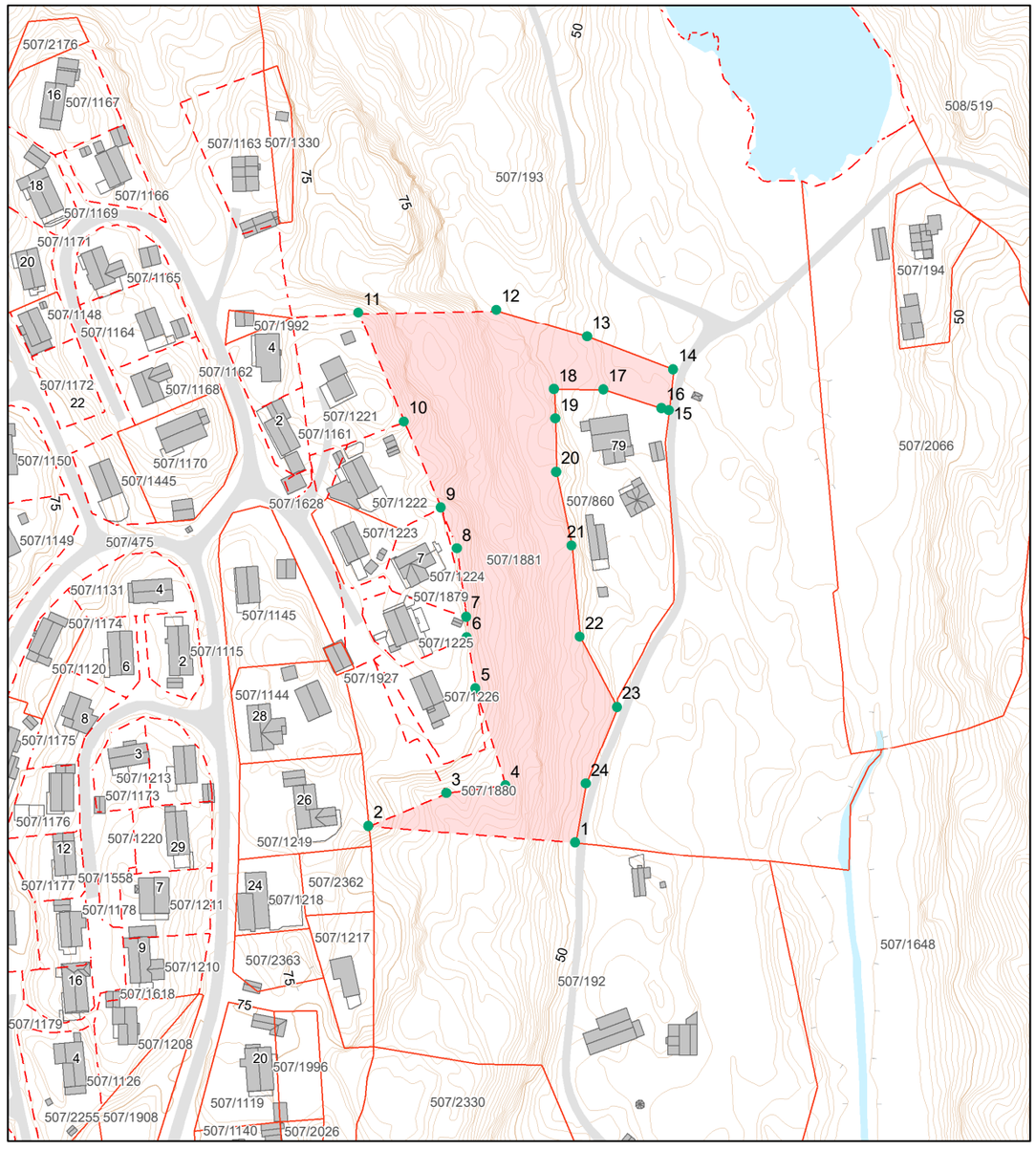
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 507/1881/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 10555 m²
Dato: 2026-09-30

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 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 : 30.9.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
10555.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.9.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481789.15488	487115.139817	Ikke spesifisert	77.15	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6481795.40709	487038.367687	Ikke spesifisert	31.45	Ukjent		Terrengmålt	13	0
3	6481807.48641	487067.347071	Ikke spesifisert	22.23	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6481810.40014	487089.349125	Ikke spesifisert	37.79	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6481846.40904	487078.083366	Ikke spesifisert	19.38	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6481865.48646	487074.860319	Ikke spesifisert	7.61	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6481873.08762	487074.670388	Ikke spesifisert	25.61	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
8	6481898.43028	487071.226752	Ikke spesifisert	16.43	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
9	6481913.70222	487065.247296	Ikke spesifisert	34.76	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
10	6481945.58253	487051.534727	Ikke spesifisert	43.88	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
11	6481986.02232	487034.679497	Ikke spesifisert	51.28	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
12	6481987.10051	487085.865294	Ikke spesifisert	35.23	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
13	6481977.21518	487119.629572	Ikke spesifisert	34.35	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
14	6481965.02077	487151.676169	Ikke spesifisert	15.44	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
15	6481949.71011	487149.840434	Ikke spesifisert	2.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6481950.55775	487147.218402	Fjell	22.66	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
17	6481957.48871	487125.6774	Fjell	18.43	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
18	6481957.71496	487107.283261	Fjell	11.04	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
19	6481946.71291	487107.777936	Fjell	19.88	Bolt		Terrengmålt	14	0
20	6481926.8628	487108.083102	Fjell	28.01	Bolt		Terrengmålt	14	0
21	6481899.478	487113.794709	Fjell	34.06	Bolt		Terrengmålt	14	0
22	6481865.6218	487116.978761	Fjell	29.53	Bolt		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1881/0

Bruksnavn	NYGÅRDSVEIEN 57	Beregnet areal	10 555.0
Etablert dato	07.06.1978	Historisk oppgitt areal	10 629.6
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TERJE HOVATN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	ENGENE	1/3
BENNY BIRGITTE AASEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
ODDNY HOVATN FOSSELIE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
GJ - Grensejustering	09.09.1994		P63/113	
GJ - Grensejustering	09.09.1994		P63/113	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	07.06.1978			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	17.04.1997	10 555.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.9.2026

23	6481839.57512	487130.800097	Fjell	30.87	Bolt		Terrengmålt	14	0
24	6481811.07759	487119.059488	Ikke spesifisert	22.3	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Blandalen boligområde

Arkivsak: 07/1184
Arkivkode: REG 2116r6

Vedtatt i Arendal bystyre: 28.02.2008, sak 37/08
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 01.10.07, sist endret 23.01.2014

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.02.2014, sak 2014/857
Kort beskrivelse: Legge til rette for adkomst fra offentlig veg til planlagt bolig sørvest for planområdet.

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 De deler av planområdet som omfattes av plan- og bygningslovens § 25 (1985) skal disponeres til følgende formål:

Byggeområder - § 25 1. ledd nr. 1:	*boliger m/tilh. Anlegg*	*B*
Trafikkområder - § 251. ledd nr. 3:	*kjøreveier*	*Tk*
	fortau	*Tg*
	annen veigrunn	-
Spesialområder - § 25 1. ledd nr. 6:	*friluftsområde*	*Sf*
	privat vei	*Sv*
	frisiktsone ved vei	-
	område for renovasjon og post	*Sr*
Fellesområder - § 25 1. ledd nr. 7	*felles parkering*	*Fp*
	felles gårdsplass	*Fa*
	sandlekeplass	*Fl*
	felles grøntanlegg	*Fg*

1.3 De deler av planområdet som omfattes av plan- og bygningslovens § 12-5 (2008) skal disponeres til følgende formål (jfr mindre endring for del av reguleringsplan for Blandalen boligområde – kartutsnitt datert 23.01.14):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, ledd nr 2:		
	Kjøreveg	*o_K1, K2*
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	*o_A1–o_A2*
Grønnstruktur - § 12-5, ledd nr 3:		
	Grønnstruktur	*G1 – G2*

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan og planeringsplan skal sendes inn til kommunen sammen med planer for tekniske anlegg. Utomhusplanen skal vise hvordan tomtene skal opparbeides og hvordan felles grøntanlegg skal tilrettelegges for lek og opphold. Planeringsplan skal vise inngrep og utfylling, forstøtningsmurer mv. med eksakte planeringshøyder og arealer. Områdene skal ha god teknisk og miljømessig standard. Kommunen kan stille krav til tiltak og utførelse.

2.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein).

2.3 Fyllingsskråninger skal jordsettes og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.4 Støyskjerm langs fylkesveien mot som vist på plankartet skal ha en høyde på minst 1,2 meter over fylkesveiens nivå.

2.5 Fellesordninger for post og innsamling av renovasjon skal etableres som vist på kartet. Innsamlingsbeholdere skal plasseres i bod eller halvtekke.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områdene skal disponeres til konsentrert småhusbebyggelse (4- og 6-mannsboliger), til sammen inn til 40 boenheter.

3.2 Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrenser og med den møneretning som er vist. Høydeplasseringen (gulv i 1. etasje) er angitt på plankartet. Høydeplasseringen kan justeres +/- 0,5 meter ved utsetting, for å oppnå best mulig tilpasning til omgivelser og ferdig opparbeidet terreng. Maks tillatt mønehøyde er angitt i kotehøyde på plankartet.

3.3 Boder, sykkelstativer (evt. med halvtekker) skal vises på situasjonsplanen ved søknad om tillatelse til tiltak for boligene.

3.3 Samlet utnyttelse skal ikke overstige BRA = 3.900 m2

Balkonger, svalganger og åpne biloppstillingsplasser med tilhørende manøverplass medregnes ikke i bruksarealet.

3.4 Bebyggelsen skal ha en ensartet arkitektur mht til dimensjoner, taktype/-vinkel, vindusinndeling, materialbruk mv.

3.5 For hver boenhet innenfor området må det anlegges minst 1,5 biloppstillingsplasser, som vist på plankartet.

4 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE) (pbl 1985 § 25) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 2008 § 12-5)

4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Justeringer av høydeprofilet kan foretas i forbindelse med prosjektering av de tekniske anleggene.

4.2 Byggeplan for kryss med fylkesveien (Nygårdsveien) skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.3 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes/tilsås. Veifylling kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som offentlig trafikkområde på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.

4.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk norm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til biloppstillingsplass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt i avkjørselens senterlinje.

5 SPESIALOMRÅDER (pbl 1985 § 25) GRØNNSTRUKTUR (pbl 2008 § 12-5)

5.1 Områdene som er satt av til friluftsområde/grønnstruktur skal ikke opparbeides. Tynningshogst og forsiktig tilrettelegging av stier og tiltak i forbindelse med lek og opphold er tillatt. Sti i område for grønnstruktur G2 skal sikres med gjerde mot kjøreveg K2.

5.2 Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende veiers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt vegetasjonen ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Områdene er felles for følgende boliger:

Område	*P-plasser*	*Områder*
Fp1	10	B1 – B2
Fp2	12	B3 – B4
Fp3	16	B1 – B8
Fp4	23	B5 – B8
Sum p-plasser	61	
Fa1		B1 – B2
Fa2		B3 – B4
Fa3		B5 – B6
Fa4		B7 – B8
Fl1		B1 – B2
Fl2		B3 – B8
Fg1		B1 – B2
Fg2 – Fg5		B3 – B8

6.2 Parkeringsområder Fp1 – Fp4 skal ha asfaltdekke og gatebelysning. Parkeringsområde Fp3 skal avskjermes ett 1 – 1,5 meter høyt tett gjerde på toppen av skråningen/skjæringen mot tomtene Kongleveien 6 og 8.

6.3 Lek 1 skal inngjerdes som vist på plankartet.

6.4 Felles grøntanlegg skal tilrettelegges for lek og opphold. Tiltak som fremmer bruken av området i tråd med formålet – herunder felleshus - er tillatt.

7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Tomt, parkeringsplasser og andre fellesområder skal være skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Beplantning iflg. kravet i punkt 2.3 skal utføres samtidig med opparbeidelse av anleggene. Eventuell etappevis gjennomføring avtales særskilt med kommunen.

7.2 Støyskjerm langs fylkesveien skal være montert før boligene i område B1 – B2 tas i bruk.

7.3 Gjerde langs p-plass Fp3 (iflg. kravet i punkt 6.2) skal utføres samtidig med opparbeidelse av parkeringsplassen. Gjerde langs syd- og østsiden av lekeområde LEK 1 skal monteres samtidig med opparbeidelse av lekeplassen (jfr. punkt6.3).

7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert som vist på plankartet når første bolig tas i bruk.

7.5 Frisikt skal etableres samtidig med veianleggene.

7.6 Gjerde mellom sti i område G2 og kjøreveg K2 skal monteres samtidig som kjøreveg K2 anlegges.

Arendal, 12. mars 2008

Lisbet Rake Zeiffert
saksbehandler

Arendal kommune

Reguleringsbestemmelser for «Nygårdsveien»

Plankartets dato: 10.02.2025 Siste rev: 08.12.2025
Bestemmelsenes dato: 10.12.2025

PlanID: 42032023-14

Arkivsak: 23/22552

1. Generelt

1.1 Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på plankartets tre vertikalnivåer

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens §12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1110 – Boligbebyggelse	B1 – B2
1510 - Energianlegg	EA
1542 - Avløpsanlegg	AV
1550 - Renovasjonsanlegg	RA1
1600 - Uteoppholdsareal	f_UTE
1610 – Lekeareal	f_LEK
1119 – Garasjeanlegg for boligbebyggelse	f_BGF
1800 – Felleshus/ sykkelparkering	f-KBA
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	KV1
2012 - Fortau	FO1 – FO2
2018 – Annen veigrunn – tekniske anlegg	AVT 1 – 3
2019 - Annen veigrunn – grøntanlegg	AVG
2082 - Parkeringsplasser	PP

1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

§12-6 Hensynssoner	
Frisiktsone	H140
Faresone høyspenningsanlegg	H370
Bevaring kulturmiljø	H570

1.4 Innenfor planområdet avsettes bestemmelsesområder etter plan- og bygningslovens § 12-7:

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1 - #3

2. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg med opptil 20 boenheter innenfor B2, og med parkeringsanlegg under bakken, innenfor f_BGF.

Innenfor B1 tillater planen inntil 4 boenheter.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Byggegrenser

- Boligbygg skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankartet for felt B1 og B2. Svalganger, rømningstrapper, balkonger og terrasser kan stikke utenfor byggegrensene iht særskilte punkter under pkt. 4.1.

3.2 Materialbruk

- Ytterkledning på boligbygg skal være ikke-reflekterende og i hovedsak av tre og/eller annet naturmateriale.
- Bygningsfasader skal brytes opp gjennom arkitektoniske virkemidler som farge, form og/eller volum slik at store ensformige fasader unngås.
- Tak skal være i ikke-reflekterende materiale og/eller grønne tak (tak med vegetasjon på).
- Terrengmurer skal være i naturstein.

3.2 Tekniske anlegg på tak

- skal utgjøre maks 10 % av total takflate.
- tillates oppført inntil 1,5 meter over maks bygningshøyde, men ikke høyere enn kote + 72,0 moh.
- skal plasseres minst 1 m inn fra fasadeliv.
- skal utformes og plasseres slik at de inngår i en helhetlig og god arkitektonisk løsning for både tak og takterrasser.

4. Bestemmelser til arealformål (§ 12-5)

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 B1 – Boligbebyggelse

- Innenfor B1 tillates opptil 4 boenheter. Garasje kan oppføres utenfor byggegrense, inn til 1m fra eiendomsgrensen.
- Terrenget utenfor byggegrensen kan fylles opp til veinivå mot vest.
- Utfylling i terrenget er ikke tillatt utenfor byggegrensen i øst og nord.

4.1.2 B2 – Boligbebyggelse

- Innenfor B2 tillates et leilighetsbygg med maks 20 boenheter.
- Svalganger kan stikke opptil 1,5 m utenfor byggegrenser i øst. Svalgangene skal ha takoverbygg.
- Balkong på maks 6 m² pr leilighet, som er del av svalgang, kan stikke opptil 2,0 m utenfor byggegrensen mot øst.
- Rømningstrapper kan stikke opptil 5 m utenfor byggegrenser i øst.
- Balkong mot vest eller sydvest skal være minst 10 m² pr boenhet. Disse kan stikke opptil 2,5 m utenfor byggegrensen.
- Trapp-/heishus og ventilasjonsanlegg skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.
- Terrengbearbeiding, trapper i terrenget og murer med maks høyde 2,0 m tillates utenfor byggegrensen, men ikke innenfor hensynssone H570.
- Det tillates forstøtningsmur på opp til 2,0 m i plangrensen mot øst utenfor B2. Det tillates ikke utfylling eller bearbeiding av terreng utenfor plangrensen.

4.1.3. f_BGF - Garasjeanlegg under bakken

- Parkeringskravet er 1,25 p-plasser pr boenhet. P-kjeller skal ha plass til minst 90 % av parkeringskravet for biler og være felles for beboere i B2. Parkeringsdekningen skal ikke overstige 1,25 plasser pr boenhet.

4.1.4. F_RA1 - Renovasjon

- Nedgravd renovasjonsanlegg, ev. bakkecontainere etableres innenfor f_RA1. Anlegget skal være iht Agder Renovasjons retningslinjer og godkjennes av kommunen. Anlegget er felles for beboere innenfor «Blandalen 2» og «Nygårdsveien».
- Det tillates støttemur på inntil 1m høyde langs del av formålsgrensen i øst og nord.
- Det tillates nødvendig støttemur mot fortau o_FO2.
- Støttemurer skal være i naturstein.
- Arealet skal asfalteres og ha en maks kote på k=+57,0.
- Renovasjonsanlegg/bakkecontainere/støttemur skal ikke komme i konflikt med frisiktsone.

4.1.5 F_UTE – takterrasse

- Takterrassen skal være på min. 60 m².
- Takterrassen er felles uteoppholdsareal for beboere i B2.
- Inntil 50 % av takterrassens areal kan overdekkes med lette konstruksjoner, som pergola eller tilsvarende. Denne konstruksjonen kan maks gå til kote +71,0.

4.1.6 F_LEK – Lek og uteopphold

- Utomhusplan datert 02.09.2025 skal være førende for opparbeiding av F_LEK. Arealene er felles lek- og uteoppholdsareal for beboere i B2.
- Maks høyde for f_LEK er k=+54,5
- Arealet skal opparbeides som leke- og uteoppholdsareal. Utstyr skal være iht. utomhusplan (datert 02.09.2025) eller tilsvarende. Minst ett lekeapparat skal ha universell utforming.
- Ved høydeforskjeller over 3 m skal terrenget ha jordskråninger eller trappes vha natursteinsmurer på maks 1,5 m. Jordskråninger kan ha maks helning 1:1,5.
- Det skal være trappeforbindelse mellom f_LEK1 og nivået til «Blandalen 2». Trappen skal være i naturmateriale.
- Innenfor #2 kan plassering av gangvei og lekearealer justeres ift utomhusplanen.
- Langs Nygårdsveien, mellom gangvei i #2 og fellesbygg i #1, skal det sikres minst 60 cm jorddybde for større trær. Her skal plantes busker og trær som skjermer utearealene f_LEK for innsyn og vind. Minst 3 trær.
- Det tillates ikke gummigranulat.

4.1.7 EA - Energianlegg - Trafo (§ 12-5 nr. 3)

- EA er satt av til trafo for energiforsyning til området.

4.1.8 AV - Avløpsanlegg - Pumpestasjon (§ 12-5 nr. 3)

- Innenfor VA anlegges pumpestasjon.
- Ved brannvannsuttak etablert i kjøreareal, skal kummen være overkjørbar.
- Fordrøyningsmagasin skal etableres iht VA-plan datert 24.05.25 og VA-rammeplan 20.08.25.

4.1.9 F_KBA - Kombinert bebyggelse og anlegg – felleshus og sykkelparkering (§ 12-5 nr. 1)

- Innenfor f_KBA skal etableres felleshus og innendørs sykkelparkering iht pkt 4.3 om bestemmelsesområder.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 KV1 og FO1 – Privat kjørevei og fortau

- KV1 skal bygges med 4 m reguleringsbredde.
- Fortau FO1 skal ha 2,5 m bredde.

- Fra FO1 skal det være kobling mot gangvei innenfor #2 og mot gangvei mellom #1 og 3, over sideareal AVT1.

4.2.2 PP – Parkeringsplass

- Innenfor PP skal opparbeides parkeringsplass for opptil 2 biler.
- Terrengstøttemur på maks 2,5 m høyde tillates innenfor formålet.

4.2.3 Sykkelparkering

- Det skal etableres minst 1,5 sykkelparkeringsplass pr boenhet.
- Innendørs sykkelparkering skal etableres innenfor bestemmelsesområdet #3.
- Utendørs sykkelparkering etableres langs gangveien #2.
- Det skal være lademulighet for alle sykkelparkeringsplassene.

4.2.4 Oppstillingsplass for brannbil

- Nord for, og inntil PP opparbeides et 7x12 m² stort areal for oppstilling av brannbil med stige. Adkomstveien til B2 benyttes som manøvreringsareal.
- Gangvei innenfor #2 anlegges slik at denne kan benyttes som kjørevei og oppstillingsplass for brannbil.

4.3 Bestemmelsesområde #1 - #3 (§ 12-7 nr. 10)

- Innenfor #1 skal etableres felleshus i maks 1. etasje, med funksjoner som møteplass, festlokale o.lign ev. med overnattingsrom for besøkende. Bygget skal kun være for felles bruk. Det tillates ikke etablering av boenhet i felleshuset.
  Felleshuset skal være på minst 30 m² BRA, ha maks gesimshøyde =k+59,5 og takvinkel på minst 5 grader. Taket skal helle mot nord.
- Mellom fellesbygg og sykkelparkeringsbygg (#3) skal det være felles trapp fra innkjøringsnivå for p-kjeller og opp til felleshus og lek-/uteareal f_LEK, samt gangforbindelse til fortau/vei (FO1/KV1)
- Innenfor #2 skal det opparbeides universelt utformet gangvei på min 3,0 m bredde, fra heis-/trapperom i leilighetsbygget i B2 til fortau FO1. Det skal også etableres gangvei/ trapp opp til «Blandalen 2» og arealer med lekeutstyr.
- Gangveien innenfor #2, mellom FO1 og leilighetsbygget i B2, skal kunne benyttes som kjørevei ved brannutrykning.
- Innenfor #3 skal etableres bygg for innendørs sykkelparkering i maks 1 etasje. Takvinkel skal være minst 5 grader. Maks gesimshøyde mot nord = k+ 55,5
- Taket over felleshus og sykkelparkeringsbygg (# 1 og #3) skal være pulttak. Taket skal helle mot nord. Takene på de to bygningsdelene skal fysisk knyttes sammen.
- Taket over felleshus og sykkelparkeringsbygg skal være minst 70% grønt tak (tak med vegetasjon på).

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisiktsone H140

- I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veinivå.

5.2 Bevaring kulturmiljø H570

- Innenfor sonen skal gamle steinmurer/hustufter bevares.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før det gis igangsettingstillatelse til veianlegg

- skal det utarbeides en beskrivelse av tiltak for å forhindre forurensning av bekk øst for planområdet i hele anleggsperioden. Planen skal beskrive nødvendige tiltak for å sikre bekkens vannkvalitet, herunder tiltak mot avrenning, erosjon og uhellsutslipp. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.
- skal det foreligge en godkjent plan for adkomst i anleggsperioden for andre beboere nord for planområdet, renovasjonsbil o.a.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til nytt leilighetsbygg innenfor felt B2

- skal tekniske planer for vei, vann og overvannshåndtering være godkjent av kommunal VA-avdeling.
- skal tiltak på Nygårdsveien (innenfor plangrensen), samt fortau og tilhørende frisiktsoner være ferdig etablert.
- skal det sendes inn en plan for massehåndtering. I denne må det redegjøres for håndtering av ev. overskuddsmasser fra utbyggingen. For ev. overskuddsmasser som ikke skal brukes i prosjektet, må det redegjøres for massemengder, massetyper, gjenbrukspotensial og planlagt transportvei/destinasjon

6.3 Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for boenheter innenfor B2

- skal KV1 og FO1 være ferdig etablert.
- skal sykkelparkering samt p-kjeller med adkomst være ferdig opparbeidet.
- f_LEK skal være ferdig etablert iht bestemmelser og utomhusplan datert 04.11.2024 senest etter første sommer.
- skal takterrasse være tilgjengelig og ferdigstilt i tråd med pkt.4.1.5.
- skal det være etablert renovasjonsanlegg innenfor f_RA1.
- skal felleshus innenfor #1 og gangvei/kjørevei innenfor #2 være etablert.

6.4 Før det gis ferdigattest

- skal f_LEK være ferdig etablert iht bestemmelser og utomhusplan datert 02.09.2025.

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	192	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nygårdsveien 68, 4844 Arendal					Dato:	01.10.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Grønnstruktur Boligbebyggelse Støy *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2116r6	Det meste av eiendommen er uregulert. Blandalen boligområde *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	28.02.2008

Formål:
Privat vei *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Nygårdsveien - Arendal kommune 

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

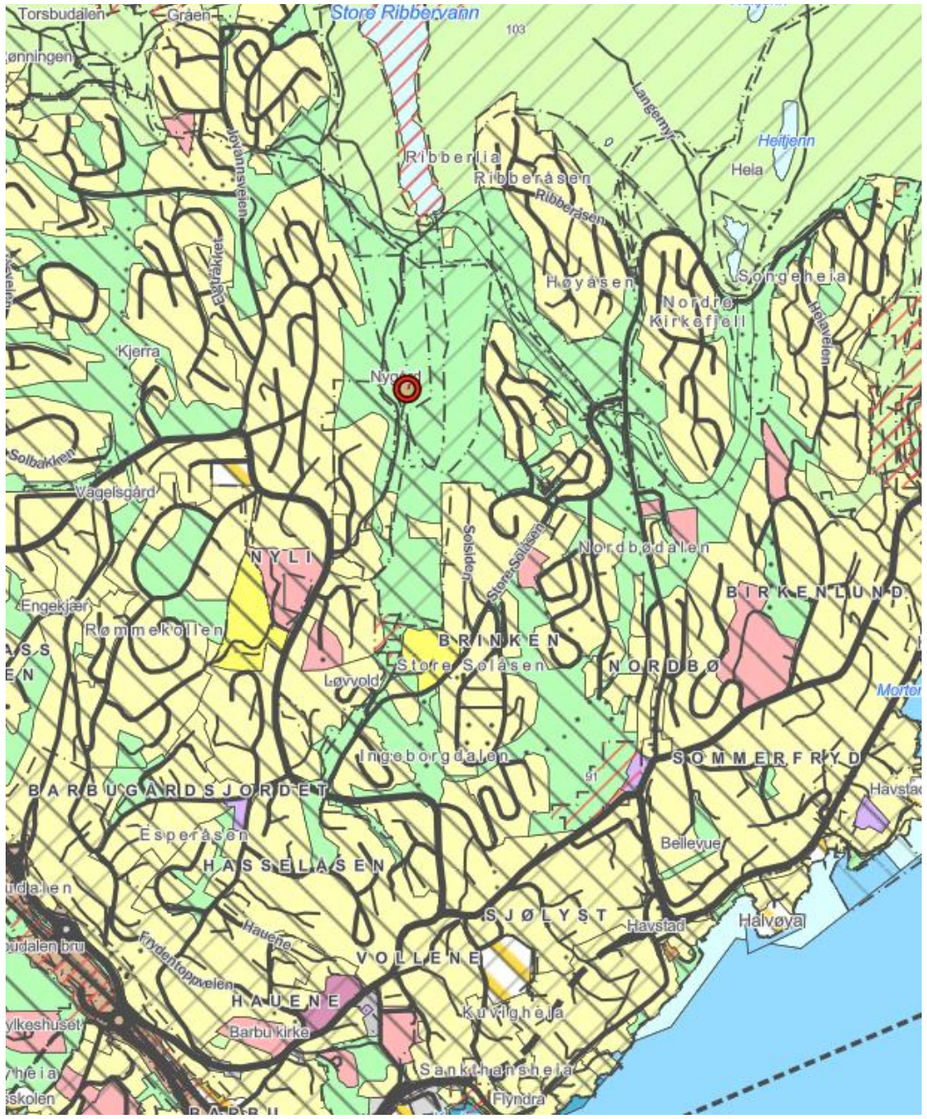
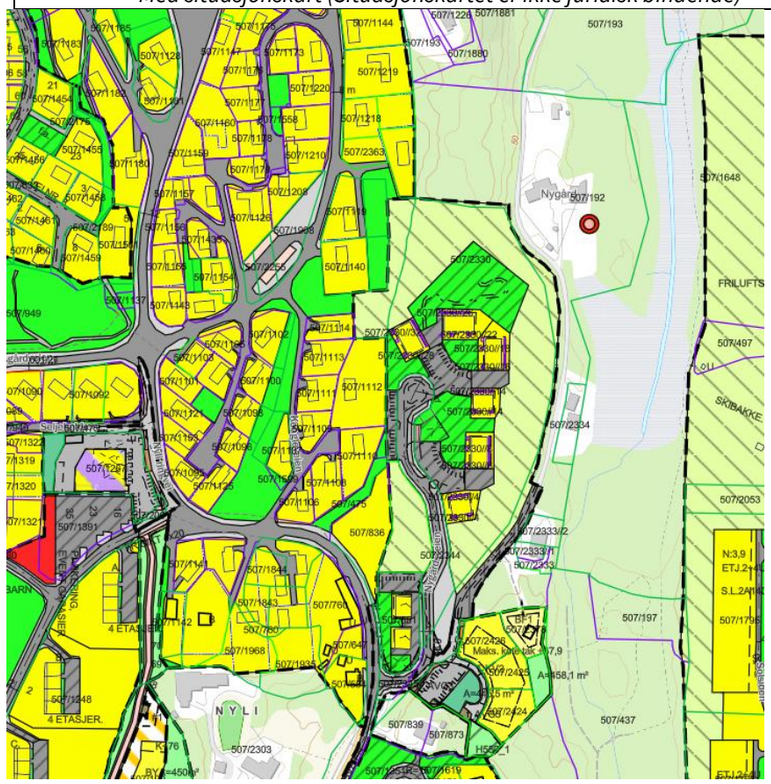


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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



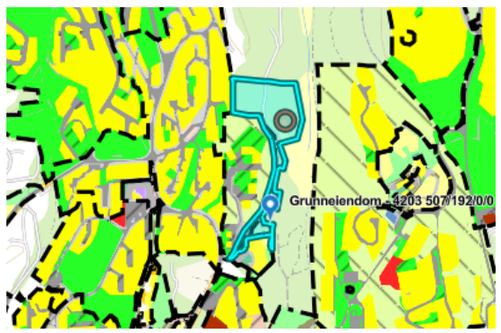


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

RØRLEGGERFIRMA NILSEN & CO AS
Att: Sørvåg Kristoffer
Industriveien 24
4879 GRIMSTAD

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
NVCK2027	GID 507/192	20235699	Trond Reinum	Arendal, 05.05.23

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen507/192 - Nygårdsveien 68

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 507/192 - Nygårdsveien 68 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	192	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nygårdsveien 68, 4844 Arendal					Dato:	01.10.2026 EM
Beregnet areal:	24 296 m^2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	**x**	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
	Ja	**x**	Nei	Ferdigmelding VA (kun ferdigstilt vannmåler)			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

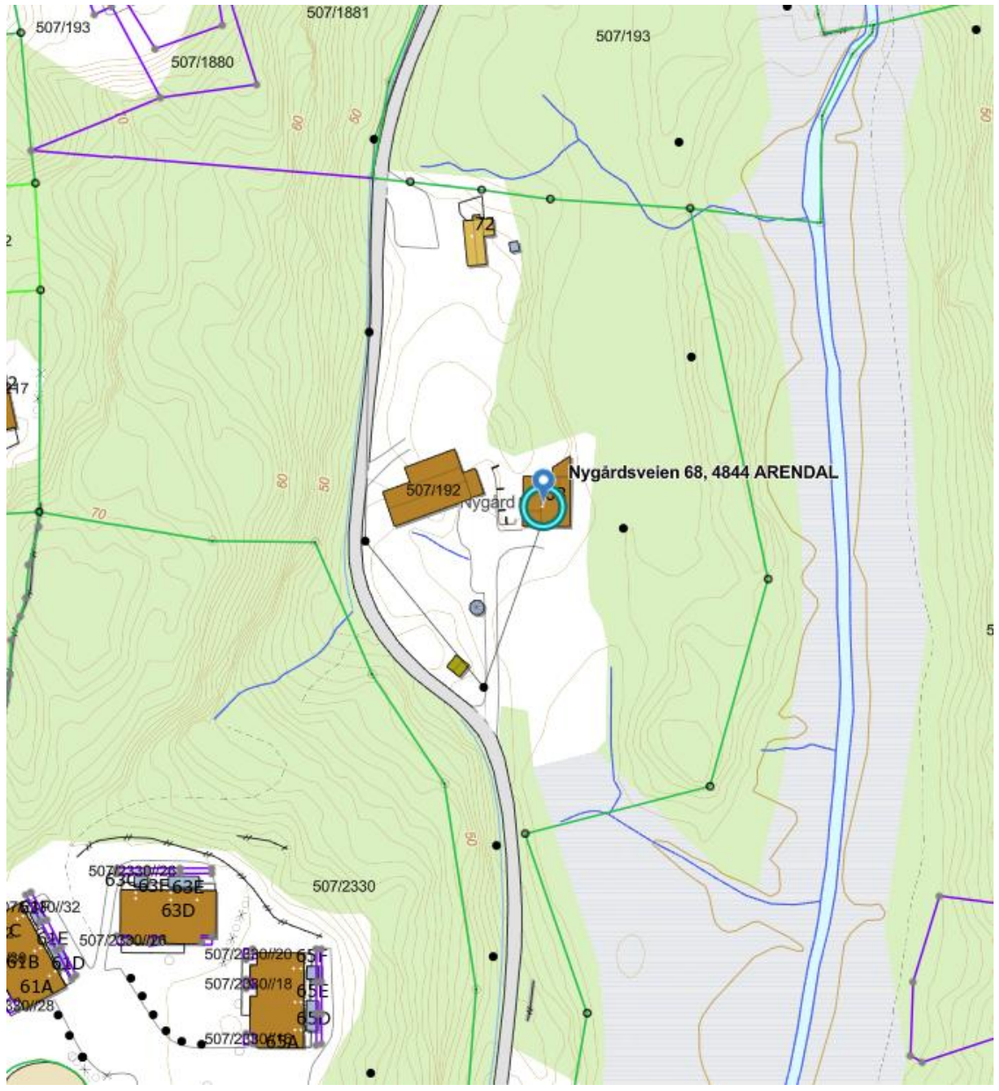
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 16 370,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 523,-

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

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

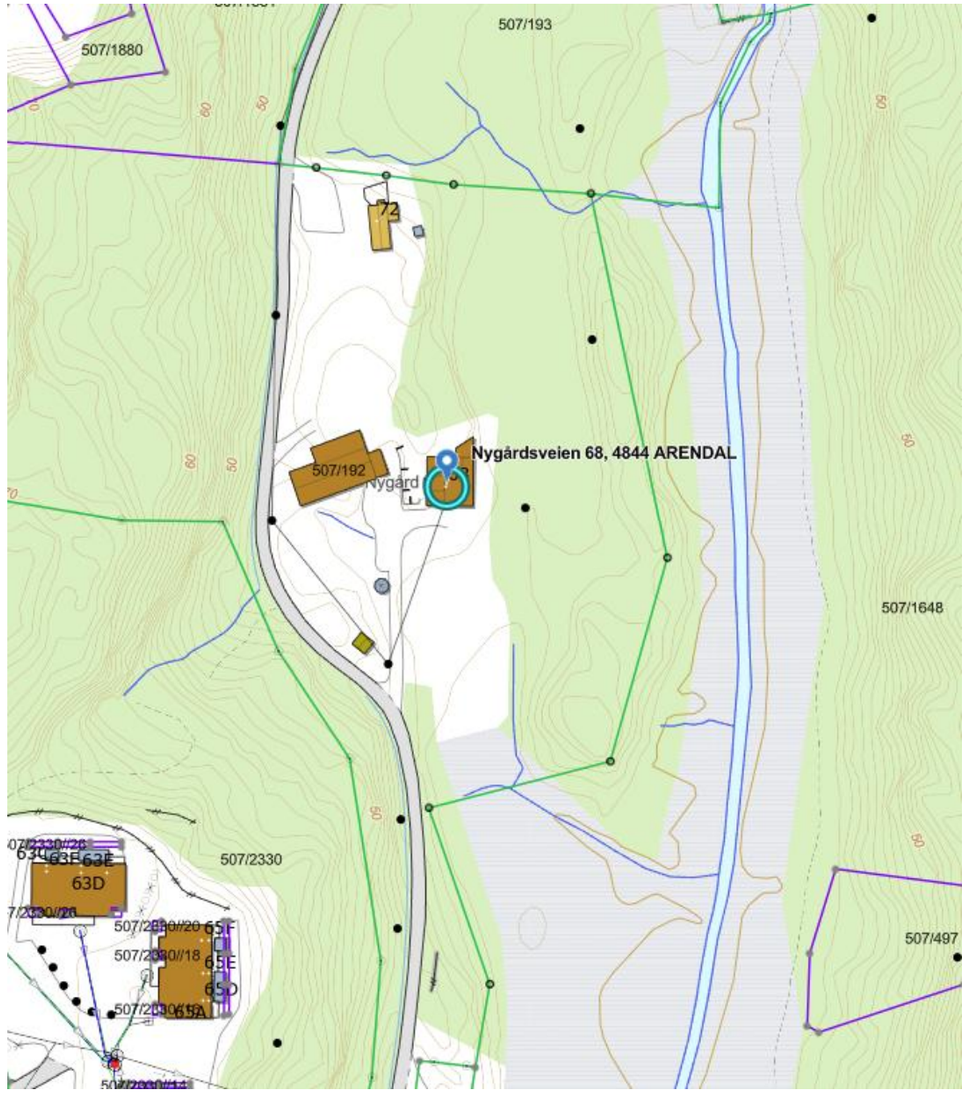
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



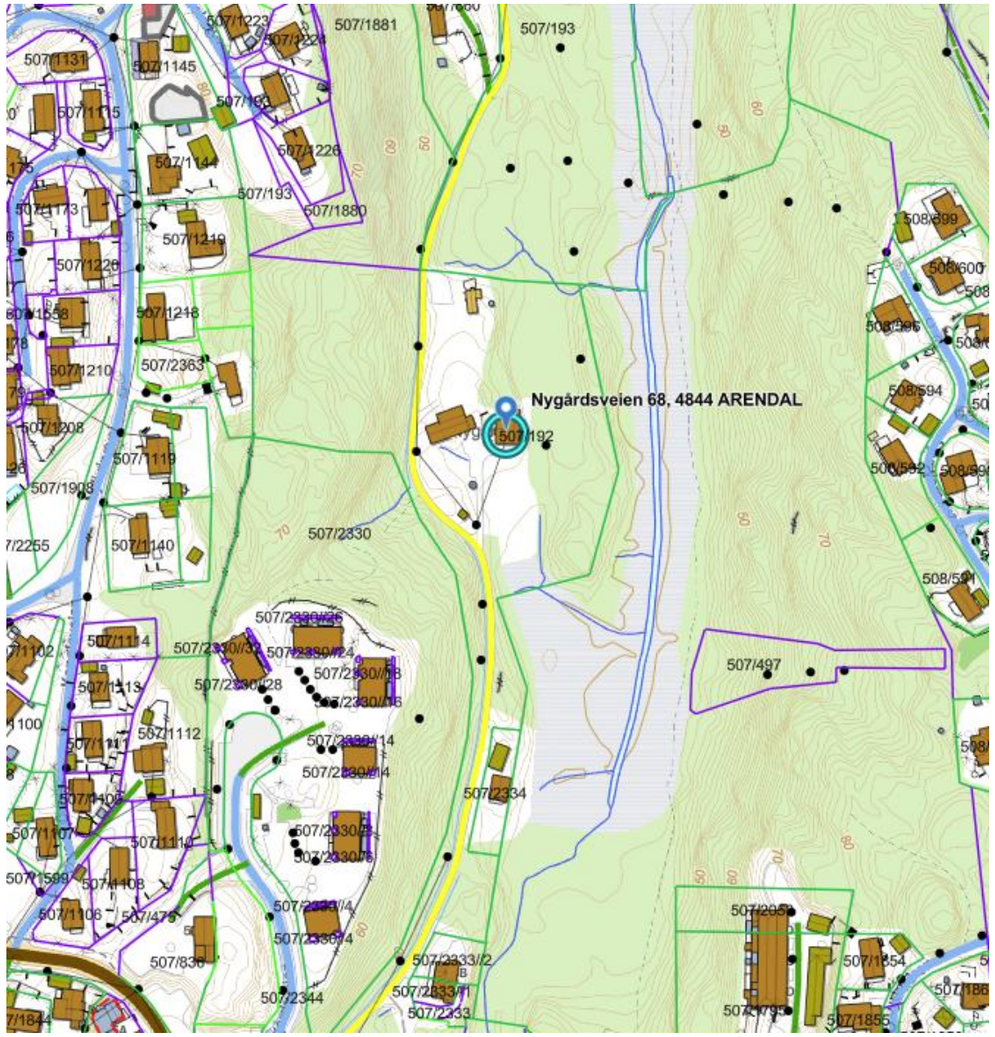
Kartet er ikke målestokkholdig

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

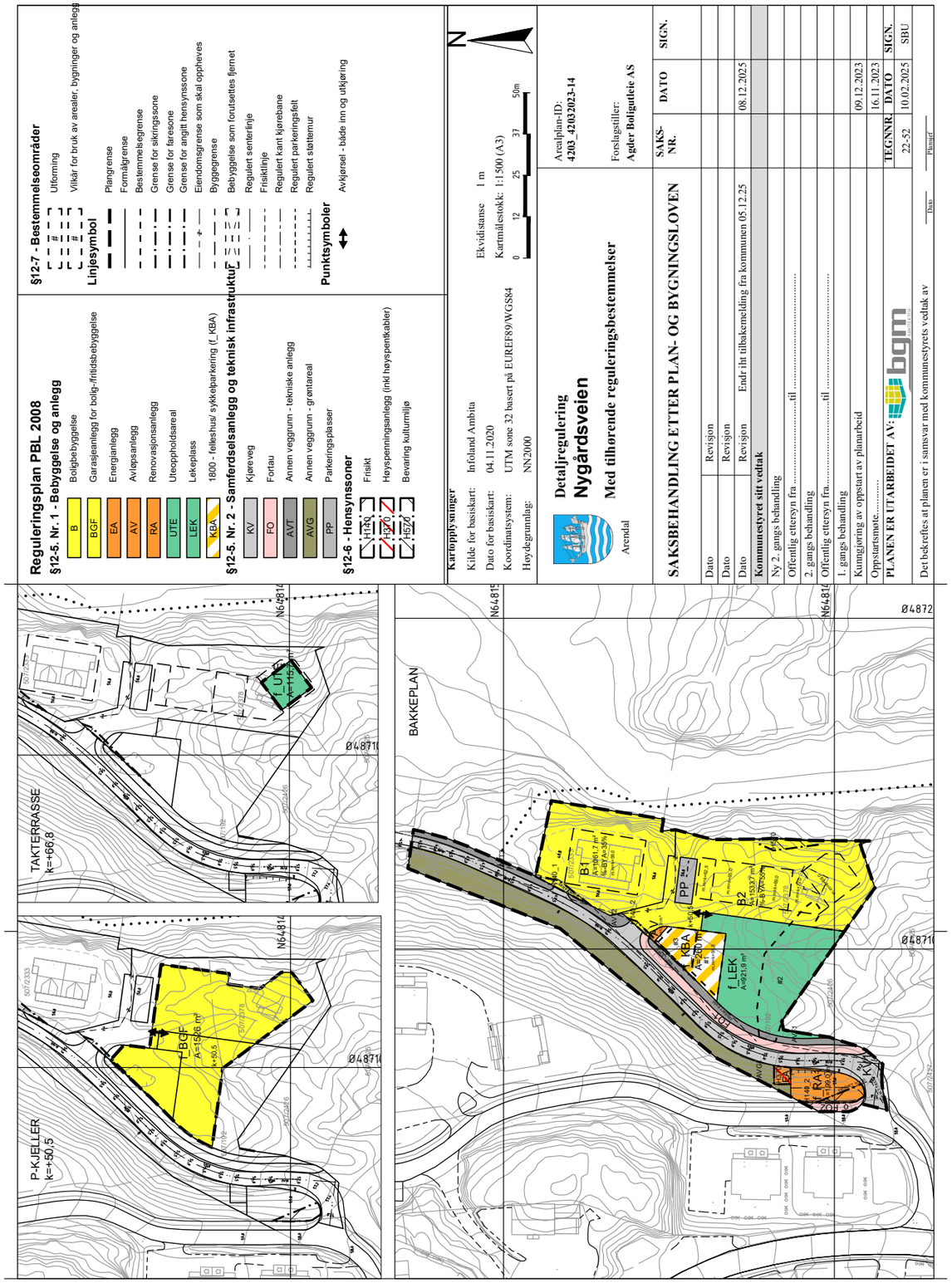


Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/4320/36
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:55

DAGBOKFØRT
07 JUN 78 04320
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Skjøte

Arendal kommune skjøter/~~bortfester~~ herved til
Barbra Oland Andersen, Nygårdsveien 56, Arendal
fødselsnr.: 16-06-10, [redacted] en parsell av kommunens
eiendom matr. nr. 193 Barbu krets til ~~opprettelse av bxxx~~
~~bxxxxx~~ i følge konduktørforretning av 9. desember 1977
har parsellen et areal av 10.732,0 m², og har fått matr. nr.
1881 Barbu krets, Nygårdsveien 57, Arendal

For tomten betales kjøpesum/~~festeavgift~~ stor kr. 42.928,- Videre betales tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. å erlegge kontant mot skjøte.

Særskilt vilkår for festetomter.

Festeavgiften betales sammen med eiendomsskattens 2. termin til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra
Den årlige festeavgift og inntil 1 — ett — års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til
og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet borteelge ved tvangsauksjon.

Vanlige vilkår:

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel Barbra Oland Andersen
som eiendommens senere eiere.

~~Tomten må bebygges hurtigst mulig og senest innen ett år fra skjøtets utstedelse, ellers faller tomten tilbake til kommunen.~~ Det betinges videre at kjøperen/festeren retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen, og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for kjøperens/festerens regning.

Spesielle vilkår:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Kjøperen/festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av ....9. desember 1977.....

.....

ARENDAL KOMMUNE, 20. januar 1978

Ørnulf G. Christensen
Ordfører (sign)

Per Tellander
Rådmann (sign)

Som kjøper/fester vedtar jeg skjøtet.

Arendal, 11. januar 1978

Barbra Oland Andersen
Barbra Oland Andersen (sign)

Som festerens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Mitt fødselsnr. er:.....

Arendal,

.....

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Barbra Oland Andersen og hustru .....
har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 21 år.

1. John H. Solie (sign) Adr.: Arendal Født: 5.5.1939
2. Eli-Ann Hammarstrøm (sign) Adr.: Hisøy Født: 15.9.1941

Rett kopi bekreftes.

Tove Duus

Skjøte[1)]

Innsenders navn
Agderbygg Tomteselskapet AS
Adresse
Gyldenløves gate 99
Postnr. 4614 Poststed Kristiansand
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 852 600 012 Ref.nr.

Doknr: 633628 Tinglyst: 11.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	507	2378			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

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

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 2.100.000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
230442 [redacted]	Terje Hovatn	1/3
310537 [redacted]	Benny Birgitte Aasen	1/3
27.03.45 [redacted]	Oddny Hovatn Fosselie	1/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
852 600 012	Agderbygg Tomteselskapet AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rett til vedlikehold av vann- og avløpsledninger tilhørende gnr 507 bnr 192 tildeles gnr 507 bnr 2378
Gnr 507 bnr 2378 tildeles nødvendige veiretter over gnr 507 bnr 192 for all planlagt bebyggelse på gnr 507 bnr 2378.
Vedlikehold av vei over gnr 507 bnr 192 til gnr 507 bnr 2333 og bnr 2378, deles likt på hver eiendom.

Dato	Utstedereps underskrift
27.06.2016	Terje Hovatn Benny Birgitte Aasen Oddny Hovatn Fosselie.

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
27/6-16	Arendal

Utstedørs underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Terje Hovatn Benny Birgitte Aasen. Oddny Hovatn Fosselie.	TERJE HOVATN. BENNY BIRGITTE AASEN. ODDNY HOVATN FOSSELIE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Ingvild Jørgensen	INGVILD JØRGENSEN
Adresse 4608 KRISTIANSAND	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anne Sofie K. Førde	ANNE SOFIE K. FØRDE
Adresse ~~ANNE SOFIE~~ 4700 VENNESLA	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Ref. nr: 961168

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
~~Agder Boligutleie AS~~ Arendal kommune	Doknr: 777578 Tinglyst: 19.07.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: ~~Bliksåsen 25~~ Postboks 123	
Postnummer: ~~4820~~ 4891 Poststed: ~~Froland~~ Grimstad	
Fødselsnr./Org.nr. ~~920798705~~ 940 49 3021 Ref.nr. 961168	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hovatn Terje	230442[redacted]
Aasen, Benny Birgitte	310537[redacted]
Fosselie, Oddny Hovatn	270345[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	507	192		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	507	2378		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
06-03-2023	Oddny Hovatn Fosselie. Terje Hovatn Benny Birgitte Aasen.

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til å legge Vannledninger og vedlikeholde disse i skravert område ihht skisse vedlagt.

Rett til å elektriske kabler, fiberkabler og vedlikeholde disse i skravert område ihht skisse vedlagt.

Veirett i skravert område ihht skisse vedlagt.

Rettighetene gjelder også for fremtidige utskilte parseller fra 507/2378

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

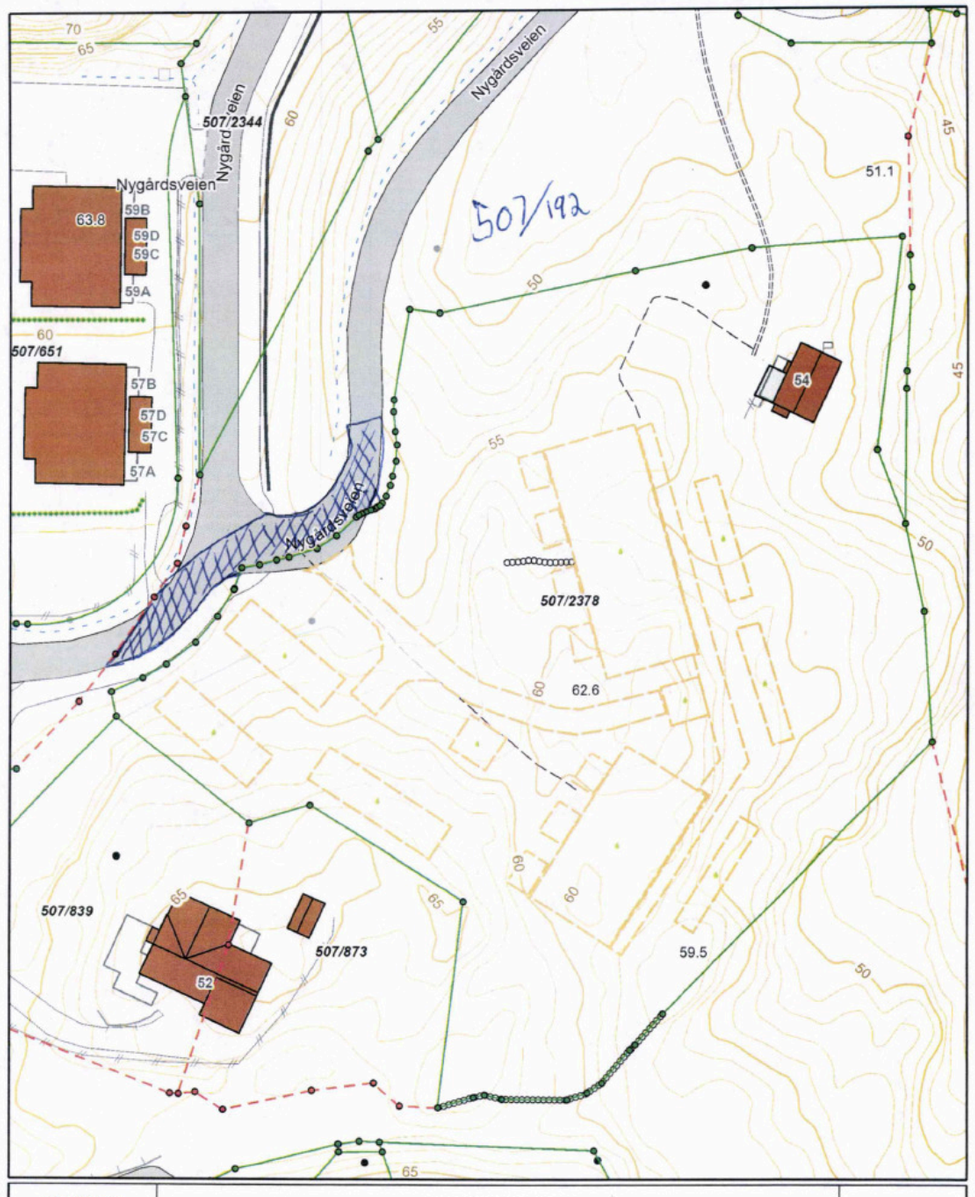
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Arendal 06.03.2023	Cathrine Hovden Tosseli. Terje Håvard Benny Birgitte Aasen.

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



ARENDALSKART

ARENDAL KOMMUNE

Dato: 06.03.2023

Sign:

0 31 m

Målestokk: 1: 625

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

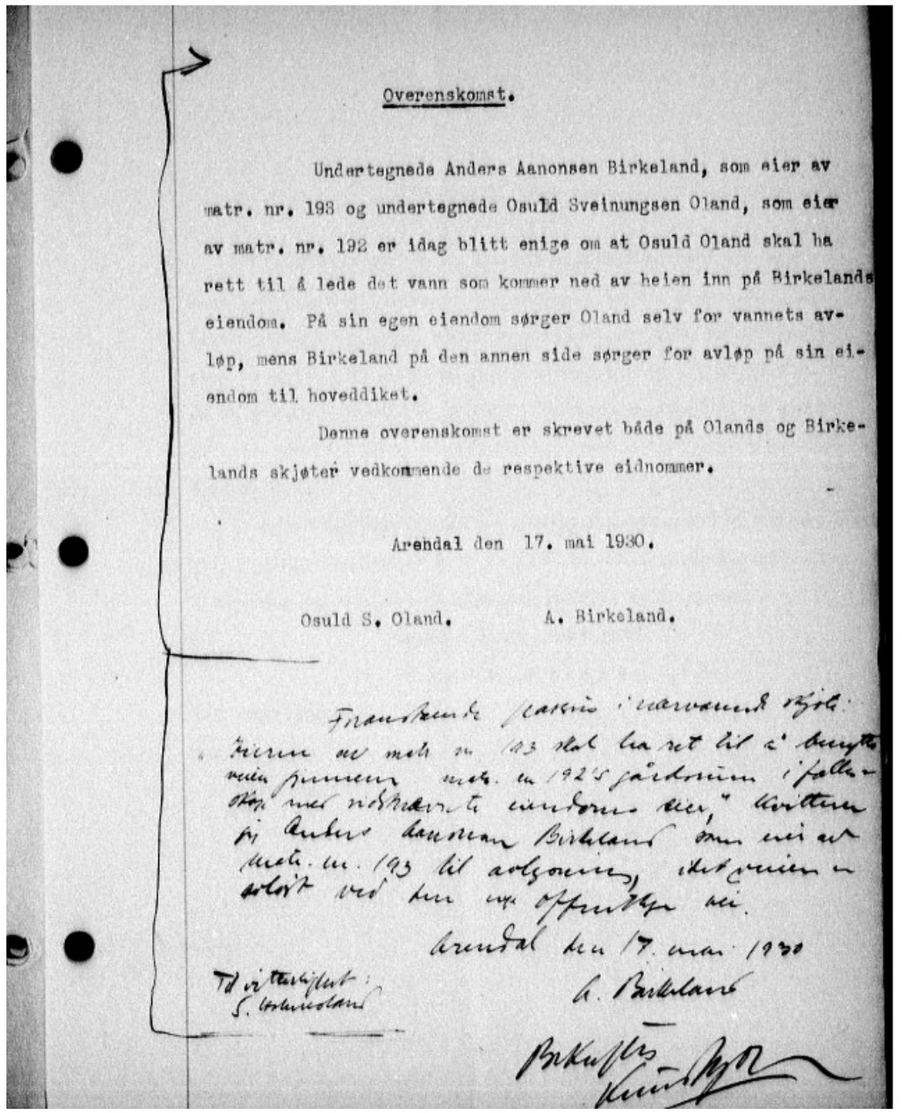
PANTEBOK FOR ARENDAL BY, NR. 15 – FOL. 189A-189B NR. 3

AVSKRIFT AV OVERENSKOMST DATERT 21. MAI 1907 TINGLYST 22. APRIL1908

(Fol. 189a) «Overenskomst. Undertegnede interessenter i en sænkning af Rebuvandene og udtapning af tilliggende myrer paa gaardene Rebuli og Nygaard i Arendal by, Nedenes amt, har os imellem indgaaet følgende overenskomst: 1. Arbeidet udføres i overensstemmelse med den af landbrugsingeniør Bretteville under (fol. 189b) 16de mai 1907 udarbeidede plan. – Med hensyn til vedligehold skal vi og senere eiere af vore i anlæggene interesserede eiendomme være underkastet de forskrifter, som herom er udfærdiget af det offentlige, og hvormed vi er gjort bekjendt. I den anledning bliver nærværende pasues af overenskomsten at thinglæse og anmærke i panteregistret paa hver enkelt af de interesserede eiendommes foliums. 2. I de med sænkningen og udtapningen forbundne udgifter deltager enhver af os i forhold til den nytte enhver skjønnes at faa af foretagendet. Fordelingen af udgifterne efter denne bestemmelse sker enten ved mindelig overenskomst eller i mangel deraf ved lovligt skjøn, som bestemt i vasdragsloven af 1ste juli 1887. Paa samme maade bestemmes den godtgjørelse eller skadeserstatning, som nogen af os maatte kræve for skade eller ulemper, arbeidet muligens vil komme til at foraarsage paa jord eller eiendomsherligheder. – 3. Til arbeidets udførelse søges om et bidrag som gave af offentlige midler; erholdes et saadant, stiller vi os solidarisk ansvarlige for, at arbeidet bliver planmæssigt udført inden en af landbrugsdirektøren fastsat tidsfrist og under en af ham godkjendt kontrol. – 4. Som formand, der har at ordne alt fornødent til sagens fremme i overensstemmelse med foranstaaende, fungerer Osuld Svenningsen Nygaard. Nygaard den 21de mai 1907. Osuld Sveningsen Nygaard. Anton Thomassen. – ».
https://media.digitalarkivet.no/view/17775/190

PANTEBOK FOR ARENDAL BY, NR. 26 – FOL. 80A

UTDRAG AV OVERENSKOMST DATERT 17. MAI 1930 TINGLYST 24. MAI 1930



Overenskomst.

Undertegnede Anders Aanonsen Birkeland, som eier av matr. nr. 193 og undertegnede Osuld Sveinungsen Oland, som eier av matr. nr. 192 er idag blitt enige om at Osuld Oland skal ha rett til å lede det vann som kommer ned av heien inn på Birkelands eiendom. På sin egen eiendom sørger Oland selv for vannets avløp, mens Birkeland på den annen side sørger for avløp på sin eiendom til hoveddiket.

Denne overenskomst er skrevet både på Olands og Birkelands skjøter vedkommende de respektive eidnommer.

Arendal den 17. mai 1930.

Osuld S. Oland. A. Birkeland.

Foranstående passus i nærværende skjøte:
Eieren av matr nr 193 skal ha ret til å benytte veien gjennem matr. nr 192's gårdsrum i fællesskap med sidstnævnte eiendoms eier,» kvitterer jeg undertegnede Anders Aanonsen Birkeland som eier av matr. nr. 193 til avlysning, idet veien er avløst ved den nye offentlige vei.
Arendal den 17. mai 1930.
A. Birkeland

Til vitterlighet:
S. Wennesland

Bekreftes
Knudtzon.

Kun avskrift av det som er håndskrevet: «Foranstående passus i nærværende skjøte: «Eieren av matr, nr 193 skal ha ret til å benytte veien gjennem matr. nr 192's gårdsrum i fællesskap med sidstnævnte eiendoms eier», kvitterer jeg Anders Aanonsen Birkeland som eier av matr. nr. 193 til avlysning, idet veien er avløst ved den nye offentlige vei.
Arendal den 17. mai 1930.
Til vitterlighet: A. Birkeland
S. Wennesland Bekreftes
Knudtzon».

https://media.digitalarkivet.no/view/17786/80

Arendal kommune

Saksprotokoll

Politisk behandling, offentlig ettersyn - Detaljregulering: Nygårdsveien - Nyli

Arkivsak-dok.	23/22552
Saksbehandler	Mari Skjåk Astad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Kommuneplanutvalget	21.01.2026	26/2

Kommunedirektørens forslag til vedtak
Arendal kommuneplanutvalg vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 å legge forslag til detaljregulering for Nygårdsveien, Nyli, med plankart datert 08.12.2025 og bestemmelser datert 10.12.2025, ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 21.01.2026 sak 26/2

Møtebehandling
Befaring foretatt.

Votering
Kommunedirektøren sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommuneplanutvalget vedtak
Arendal kommuneplanutvalg vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 å legge forslag til detaljregulering for Nygårdsveien, Nyli, med plankart datert 08.12.2025 og bestemmelser datert 10.12.2025, ut til offentlig ettersyn.

ARENDAL KOMMUNE
Arealplaner

Saksframlegg

Arkivsak-dok.	PLAN-23/00145-44
Saksbehandler	Mari Skjåk Astad

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	21.01.2026

Politisk behandling, offentlig ettersyn - Detaljregulering: Nygårdsveien - Nyli

Kommunedirektørens forslag til vedtak
Arendal kommuneplanutvalg vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 å legge forslag til detaljregulering for Nygårdsveien, Nyli, med plankart datert 08.12.2025 og bestemmelser datert 10.12.2025, ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg
Vedlegg 1: Plankart
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3: Planbeskrivelse
Vedlegg 4: Utomhusplan datert 02.09.2025
Vedlegg 5: VA-rammeplan
Vedlegg 6: ROS-analyse
Vedlegg 7: Samlede innspill til oppstart

Sammendrag
BGM Arkitekter AS har på vegne av Agder Boligutleie AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Nygårdsveien, Nyli. Planforslaget legger til rette for etablering av et leilighetsbygg med inntil 20 boenheter samt omregulering av eksisterende tomannsbolig til fire boenheter.

Planområdet ligger på Nyli med grei nærhet til kollektivtilbud, skole, barnehage, dagligvare og friluftsområder. Planforslaget legger opp til et større leilighetsbygg som bryter med den øvrige bebyggelsen i nærområdet, og planforslaget vil medføre en stor endring av terrenget i området. Samtidig inkluderer forslaget felles uteoppholdsarealer, forbedret adkomstvei og tilpasning til eksisterende fylling fra Blandalen 2. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett vil gi en positiv utvikling av området og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn (Fakta)
Planområdet ligger øst på Nyli ved adkomstveien til Ribbervanna og omfatter deler av eiendommene gnr./bnr. 507/192, 2333, 2378 og 2426. Området er ca. 6,2 daa og består i dag av én tomannsbolig og ubebygd areal. Deler av området overlapper med reguleringsplan for Blandalen 2 i sør.

Området har god tilgjengelighet til sentrum og tjenester, samt nærhet til grønt- og friluftsområder. I forbindelse med utbyggingen av tre flermannsboliger med tilhørende uteområde i Blandalen 2, ble det etablert en relativt stor fylling mot nord. Et viktig mål med planforslaget er å tilpasse nytt leilighetsbygg og uteareal slik at fyllingen blir integrert i området på en god måte.

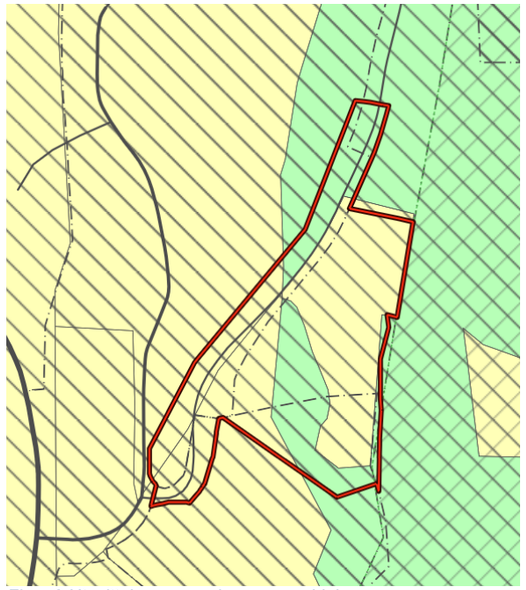


Figur 1 Oversiktskart. Planområdet er markert med rødt.



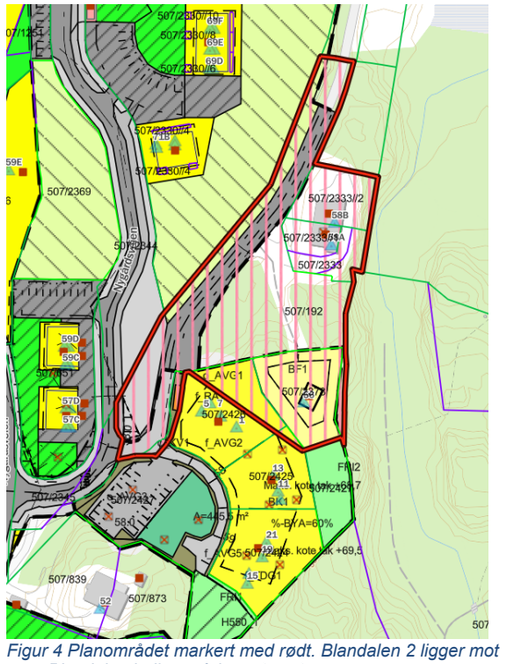
Figur 2 Flyfoto som viser planområdet.

I kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt til boligformål, med mindre arealer avsatt til LNF. Området er omfattet av hensynssone støy (markert med diagonale linjer). Øst for planområdet er et område omfattet av hensynssone friluftsliv (markert med kryssende linjer).



Figur 3 Utsnitt, kommuneplanens arealdel

Planområdet er i hovedsak uregulert, men deler av planområdet overlapper med gjeldende reguleringsplaner for Blandalen boligområde og Blandalen 2:



Figur 4 Planområdet markert med rødt. Blandalen 2 ligger mot sør, Blandalen boligområde mot vest.

Planforslaget
BGM Arkitekter AS har på vegne av Agder Boligutleie AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Nygårdsveien, Nyli.

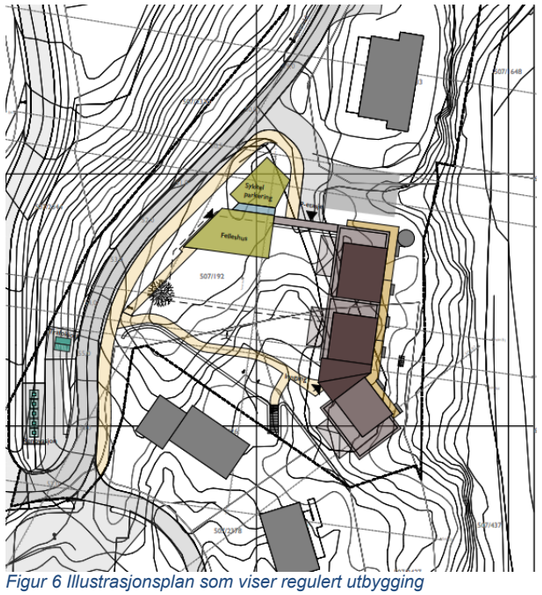
Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og infrastruktur. Det reguleres også hensynssone for bevaring av et mindre kulturmiljø med registrert hustuft.

Planforslaget åpner for et leilighetsbygg med inntil 20 boenheter på område B2, med parkeringskjeller og felles uteoppholdsareal på lokk. Det etableres felleshus og innendørs sykkelparkering. På område B1 åpnes det for inntil fire boenheter.

Veien gjennom planområdet foreslås hevet og utbedret for bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet. Terrengtilpasning og parkeringskjeller med uteareal på lokk vil bidra til å integrere eksisterende fylling fra Blandalen 2 og knytte boligområdene sammen.



Figur 5 Modellfoto, oversiktsbilde sett fra vest



Figur 6 Illustrasjonsplan som viser regulert utbygging

Innkomne merknader med kommentarer
Oppstart av planarbeidet ble varslet i desember 2023. I varselet ble det beskrevet muligheten for et leilighetsbygg med inntil 40 boenheter. Det kom inn seks innspill; seks fra offentlige etater og ett fra en nabo i nærområdet. Alle innspillene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren under. Forslagsstiller har også gitt sine kommentarer til innspillene i planbeskrivelsen. Innspillene i sin helhet ligger vedlagt saken (se vedlegg 7). I det videre planarbeidet er prosjektets omfang redusert fra inntil 40 til inntil 20 boenheter, noe som reduserer belastning på området.

Østre Agder Brannvesen, 24.01.2024
Bygg må plasseres og utformes slik at rednings- og slokkeinnsats er ivaretatt. Brannvesenets kjørevei og adkomstmuligheter må bli vurdert og ivaretatt.

> *Kommunedirektørens kommentarer:*
> Det er sikret to oppstillingsplasser for brannbil slik at både sørlige og nordlige del av bygget nås. Vei til området utbedres. TEK17 sikrer at bygg prosjekteres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann.

Agder fylkeskommune, 26.01.2024
Anbefaler kommunen å vurdere i hvilken grad den sosiale infrastruktur i nærområdet er velegnet for et nytt leilighetsbygg med opptil 40 boenheter.

Avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har ikke kjennskap til noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, men skriver at det er nødvendig med en befaring i felt for å vurdere det nærmere.

Kommunedirektørens kommentarer:
- *Antall boenheter i leilighetsbygget er halvert, og det foreslås nå et leilighetsbygg med 20 boenheter.*
- *Området vurderes å ha gode kvaliteter for ulike aldersgrupper.*
- *Barneantallet går ned på Moltemyr. Moltemyr skole vurderes lagt ned, og elevene fra området vil da gå på Birkenlund, Stinta eller Myra. Det er flere barnehager med tilfredsstillende avstand til planområdet.*
- *Leilighetsbygget får uteområder rett utenfor døra som innbyr til sosial aktivitet mellom beboerne. Veien til området utbedres slik at den blir mindre bratt.*
- *Området ligger i gåavstand til Bymarka med turmuligheter. Arendal sentrum med tilgjengelige tilbud og tjenester ligger ca. 1,7 km unna, og kan nås med buss, sykkel og gange.*
- *Fylkeskommunens kulturminneavdeling gjorde arkeologiske registreringer i planområdet i august 2024. Det ble ikke påvist noen automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, men en tuft ble registrert øst i området. Murene er regulert med hensynssone H570.*

Glitre Nett AS, 18.12.2023
Planforslaget må ta hensyn til bestående energianlegg og nye energianlegg. Det må påregnes at det må etableres en ny nettstasjon i planområdet, og det bes om at det må reguleres plass til ny nettstasjon i planområdet. I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.

> *Kommunedirektørens kommentar:*
> *Det er regulert inn et område for energianlegg.*

Norges vassdrags- og energidirektorat, 04.01.2024
NVE spiller inn at deres kartbaserte veileder gås igjennom og brukes i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

> *Kommunedirektørens kommentar:*
> *Planbeskrivelsen redegjør for at NVEs fagområder er vurdert i planarbeidet.*

Statsforvalteren i Agder, 26.01.2024
Anbefaler at lekearealet samles og at dersom utearealet legges på lokk bør det gis bestemmelser som muliggjør og sikrer vegetasjon som kan skjerme for sol, innsyn og dempe vind.

Anbefaler at det bør vurderes krav til universell utforming av boligene.

Viser til planfaglige tema som må vurderes og redegjøres for i planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentarer:
- *Leke/uteoppholdsareal er samlet og ligger på lokk.*
- *Utomhusplan datert 02.09.2025 (se vedlegg 4) skal være førende for opparbeiding av leke/uteområdet. Her er vist plantekasser og noen trær. Omkringliggende bebyggelse vil kunne bidra til skjerming av sol og vind.*
- *Det er planlagt for et leilighetsbygg med heis og tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan. Kommunedirektøren ønsker ikke å stille strengere krav enn TEK17 her.*
- *Planfaglige tema er vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen.*

Kystverket, 15.09.2023
Kystverket har ingen merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til etterretning.

Berit Dahl, Nygårdsveien 65 A, gnr/bnr 507/2330, 29.12.2023
40 boenheter virker altfor stort. En boligblokk med 4-5 etasjer vil i sterk grad bryte visuelt med omliggende bebyggelse og vil forringe utsikten for boliger i området. Lekeareal må anlegges i harmoni med eksisterende grøntareal og ikke spise av eksiterende grøntareal.

Biltrafikken vil øke betraktelig. 500 meter til bussholdeplass inviterer til å bruke bil fremfor bussen. Veien inn mot Ribbervann er mye brukt for utfart, og veien vil trolig måtte utbedres. Utkjørselen til hovedveien kan bli en flaskehals og må eventuelt utvides for å gi plass til biler på vei inn og ut, og for trafikksikkerhet til forgjengere og skolebarn.

Hvor skal brøytebilen snu? Avstand til renovasjonsområde vil kunne medføre at den enkelte ikke vil føle ansvar for hvordan avfallsstasjonene blir seende ut.

Det må sikres at grunnen under veien er stabil og tåler den økte trafikken, og at det ikke påvirker terrenget mellom veien og skråningen nedenfor Nygårdsveien 71.

Kommunedirektørens kommentarer:
- *Antall boenheter i leilighetsbygget er halvert, og det foreslås nå et leilighetsbygg med 20 boenheter.*
- *Selv om et leilighetsbygg på 4-5 etasjer ikke umiddelbart passer inn i området, vurderes det at bygget vil tilpasses området med materialer og høydeutforming, og at påvirkningen det får på landskap og omgivelser er akseptable. Se nærmere vurdering i saksfremlegget.*
- *Veien inn til leilighetsbygget vil utbedres slik at den blir bredere og mindre bratt.*
- *Avkjørsel til hovedveien vurderes tilstrekkelig for økningen i bruk som utbyggingen vil medføre.*
- *Brøytebil og andre større kjøretøy vil kunne manøvrere på området nord for leilighetsbygget.*
- *Det er fjellgrunn i planområdet, og området vurderes som stabilt.*

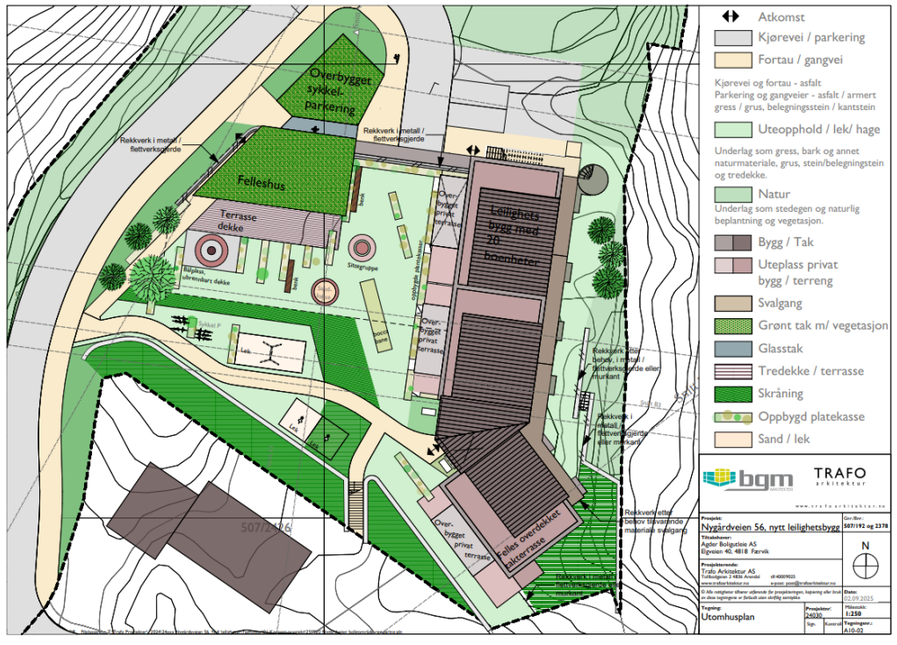
Kommunedirektørens vurderinger
Kommuneplanens føringer
Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting i sentrumsnære områder og langs kollektivakser, samt utvikling av varierte boligformer med fellesfunksjoner. Arealbruken samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel.

Området ligger innenfor hensynssone støy (H290), men støy vurderes ikke som en utfordring her.

Barn og unges oppvekstsvilkår
Planområdet brukes i liten grad av barn i dag. Planforslaget legger til rette for et samlet og tilrettelagt felles leke- og uteoppholdsareal på lokk, rett utenfor leilighetsbygget. Planområdet ligger i tillegg i nærheten av eksisterende lekeområder (Blandalen 2) og friluftsområder.

Skolevei
Skoleveien til Moltemyr skole vurderes som trafikksikker, med fortau og gang-/sykkelvei. Eventuelle endringer i skolestruktur er under politisk behandling.

Uteoppholdsareal og sosiale møteplasser
Hoveddelen av det regulerte uteområdet ligger på lokk over parkeringskjelleren. Uteområdet skal tilrettelegges som en felles møteplass for beboere i alle aldre, med plen, beplantning, sittemøbler, leke- og aktivitetsutstyr som vist i utomhusplan datert 02.09.25 (se bilde under) eller tilsvarende. Området skal ikke gjerdes inn annet enn der det er behov pga. tekniske krav. Det er også regulert inn et felleshus som innbyr til sosiale møteplasser, samt en felles takterrasse på minimum 60 m2 på taket.



Figur 7 Utomhusplan datert 02.09.25 skal være førende for opparbeiding av leke-/uteområdet.

Friluftsliv
Planområdet har nærhet til verdifulle friluftsområder og turstier mot Ribbervanna og Bymarka. Planforslaget påvirker ikke eksisterende stinett eller friluftsområder negativt.

Veien forbi planområdet brukes av turfolk som skal inn til Ribbervanna og videre ut i Bymarka. Planforslaget vil medføre mer trafikk langs den første delen av veien, men utbedrer også veien slik at den blir mer trafikksikker. Flere beboere i området vil gi mer liv i området og langs veien, som vil være positivt for opplevelsen av turen inn mot Ribbervanna.

Landskapsvirkninger og tilpasninger til omgivelsene
Denne delen av Nyli er preget av mindre og lettere bebyggelse med eneboliger og flermannsboliger, og et større leilighetsbygg passer ikke umiddelbart inn her. Samtidig finner man blokkbebyggelse på Solsiden vest for planområdet, og flere høyere blokker noe lenger vest på Nyli. Det er også i senere tid regulert inn flere leilighetsbygg på denne delen av Nyli, blant annet på Nyli gård mot sørvest og ved Løvold lenger sør.

Reguleringsplanen sikrer at leilighetsbygget trappes ned i høyden fra sør til nord slik at det følger terrenget i området. Leilighetsbygget legges lengst mot øst i planområdet slik at det begrenser den negative påvirkningen bygget vil ha på omgivelsene.

Selv om leilighetsbygget representerer et større volum enn eksisterende bebyggelse i nærområdet, vurderes tiltaket som akseptabelt tilpasset terreng og omkringliggende bebyggelse. Fjernvirkninger vurderes som begrensede.

Sol/skygge
Området er skyggefullt, særlig på vinterstid når både bebyggelse, vegetasjon og terreng skyggelegger området store deler av dagen. Sol- og skyggeanalyser viser at planområdet vil ha tilfredsstillende solforhold for uteoppholdsarealer og boliger i sommerhalvåret. Felles takterrasse vil ha gode solforhold.

Arkitektur og estetikk
Reguleringsbestemmelsene stiller krav til materialbruk og oppdeling av fasader for å sikre god arkitektonisk kvalitet.

Landbruk
Planområdet berører ikke dyrkbar mark eller landbruksinteresser.

Universell utforming
Planforslaget legger til rette for universell tilgjengelighet til boliger, utearealer og fellesfunksjoner.

Tilpasning til terreng
Planforslaget innebærer terrengendringer, særlig knyttet til vei og parkeringskjeller. Endringene vurderes å gi bedre trafikksikkerhet og en mer helhetlig tilpasning til eksisterende fylling fra Blandalen 2 (se bilder under). For øvrig stiller planen strenge krav til terrenginngrep, med klare begrensninger for utfylling, murhøyder og inngrep utenfor plangrensen.



Figur 8 Øverst: Foto av eksisterende fylling fra utbyggingen i Blandalen 2 (mot sør). Nederst: Illustrasjoner av leilighetsbygg med uteområde som skal tilpasses fyllingen slik at den blir en helhetlig del av et sammenhengende boområde fra sør til nord.

Kulturminner og -miljø
Det er registrert én ikke-fredet hustuft innenfor planområdet. Denne er sikret gjennom hensynssone i planen.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Planområdet er et delvis bearbeidet område med bebyggelse, steinfylling og skog, samt en vegetasjonsskråning med blandingsskog vest for veien KV1.

Området er ikke kartlagt etter kartleggingsinstruksene (MI). Det er heller ikke gjort en faglig kartlegging av naturverdier i område i forbindelse med planarbeidet. Naturbase og Artsdatabanken (Artskart) viser ingen registrerte sjeldne eller trua arter eller naturtyper. Det er ikke registrert fremmedarter innenfor planområdet.

Ifølge planbeskrivelsen er det ikke vernede trær eller store betydningsfulle trær i området. I forbindelse med utbedring av veien vil det måtte felles to til tre middels store løvtrær i skråningen vest for veien. Trærne er ifølge regulant ikke eiketrær.

Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for beslutningsgrunnlaget i saken, jamfør naturmangfoldloven § 8. Det er ikke påvist ukjente eller uavklarte naturverdier som gjør at føre-var-prinsippet tilsier ytterligere undersøkelser. Planforslaget medfører ingen negativ påvirkning på naturmangfoldet, og planen vurderes å være forenlig med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12.

Vannmiljø
Overvann skal håndteres lokalt. Det er foreslått bestemmelser som sikrer tiltak mot forurensning av nærliggende bekk i anleggsperioden.

Klima
Planforslaget vil medføre økte klimagassutslipp som følge av endring av arealbruk fra natur til byggeområde, energibruk i anleggs- og driftsfasen og økt trafikkmengde.

Planforslaget legger opp til boliger med sentral beliggenhet med gode muligheter for at buss, sykkel og gange blir transportmiddel for daglige gjøremål.

Teknisk infrastruktur
Planforslaget sikrer tilfredsstillende løsninger for brannsikkerhet, vann og avløp, vei, parkering, renovasjon og kollektivtilgjengelighet. Innendørs sykkelparkering etableres i eget bygg innenfor bestemmelsesområde #3, mens utendørs sykkelparkering etableres langs gangvei innenfor #2, med lademulighet på alle plasser. Renovasjon er regulert innenfor f_RA1 og utformet i samråd med Agder Renovasjon. Renovasjonsløsningen innebærer rygging, men vurderes som akseptabel i dette tilfellet.

Grunnforholdene består i hovedsak av fjell.

ROS
Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse som ikke avdekker forhold som tilsier at området er uegnet for utbygging. Se vedlegg 6.

Driftsmessige konsekvenser
Planforslaget medfører ingen driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Alternative løsninger
Alternativ 1
Kommuneplanutvalget sender planforslaget tilbake for revisjon, med ønske om et lavere og mindre leilighetsbygg som er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Kommunedirektøren antar at dette kan medføre færre boenheter og mindre rom for utvikling av tilhørende infrastruktur.

Alternativ 2
Kommuneplanutvalget sender planforslaget tilbake for ny revisjon og deretter ny førstegangsbehandling.

Her må kommuneplanutvalget angi hvilke endringer som er ønsket.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett vil gi en positiv utvikling av området og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Arendal kommuneplanutvalg vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 å legge forslag til detaljregulering for Nygårdsveien, Nyli, med plankart datert 08.12.2025 og bestemmelser datert 10.12.2025, ut til offentlig ettersyn.

Nygårdsveien 68

Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	20 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	8 min 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	22 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal komm...	23 min

«Sentralt, gangavstand til bysentrum»

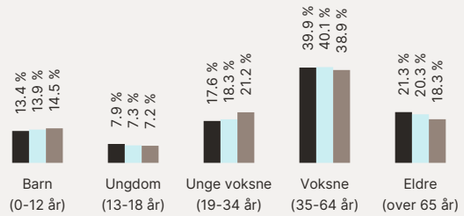
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-5 år) 60 barn	12 min 1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 ... 32 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

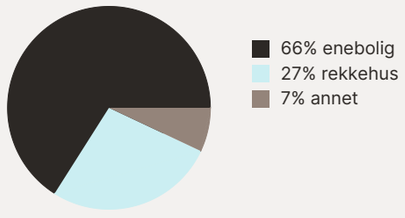
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Nyli gård Ballspill, sandvolleyball	13 min 0.9 km	
Ørnekrokenløkka Ballspill	16 min 1.4 km	
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min	
MOVA Arendal Sentrum	8 min	

Boligmasse



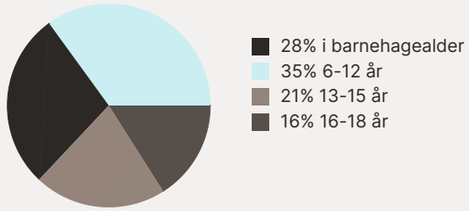
«Har bodd her i 13 år rolig og ikke langt til butikk ,postkontor og byen. Alle som bor her er veldig rolig og veldig lett å bli kjent kjent med. Mange barn i alle alder.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

ALTI Arena	9 min
Boots apotek Arendal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



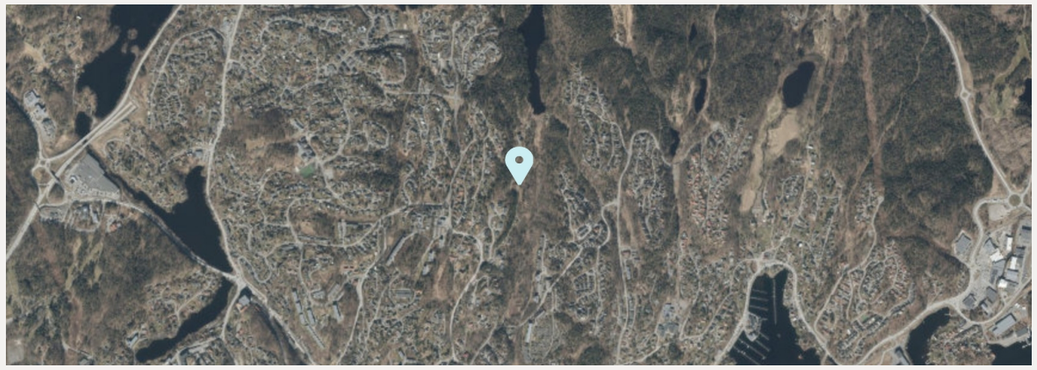
Familiesammensetning

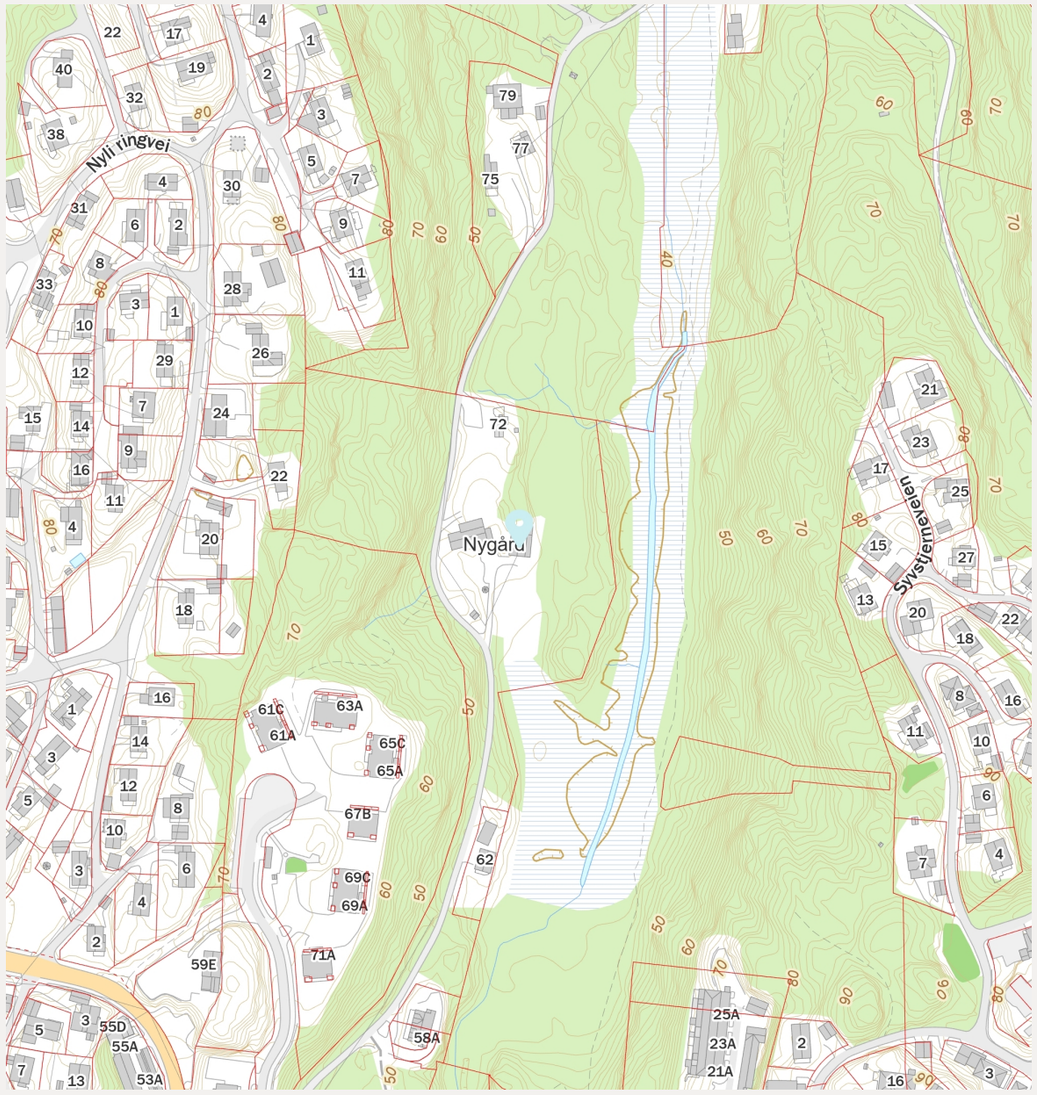


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nygårdsveien 68

Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	20 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	8 min 3.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	22 min

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal komm...	23 min

«Sentralt, gangavstand til bysentrum»

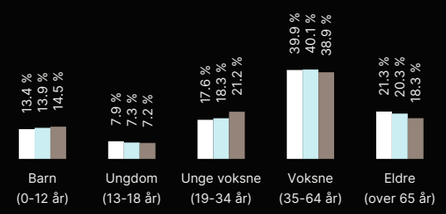
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-5 år) 60 barn	12 min 1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 ... 32 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND · ADVOKATFORENINGEN · EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av

& MEGLERHUSET & PARTNERS

har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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.

FORBRUKERRÅDET Norges Eiendomsmeglerforbund EIENDOM NORGE Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260350
Adresse: Nygårdsveien 68, 4844 ARENDAL
Betegnelse: GNR 507, BNR 192 i Arendal kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 09.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET & PARTNERS

partners.no