Rylliksten 16

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Ryllikstien 16

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

40

Plantegning

44

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ryllikstien 16

En innholdsrik, frittliggende enebolig med 4 soverom og 2 bad, beliggende på en stor, høytliggende og usjenert tomt på hele 5 264 m².

Eiendommen har en flott beliggenhet på en kolle i et etablert og barnevennlig boligområde på Nedenes. Den pent opparbeidede og terrasserte tomten byr på rikelig med plass til lek, aktiviteter og hyggelige uteområder. Her bor du fredelig og tilbaketrukket med god plass rundt deg.

Beliggenheten er både attraktiv og sentral, med kort vei til buss, barnehage, dagligvarebutikk, flotte turområder og sjøen. Det er gode forbindelser til både Arendal og Grimstad, og Stoa handelsområde ligger kun ca. 5 minutter unna med bil.

En flott eiendom som kombinerer privatliv, romslige utearealer og nærhet til hverdagens fasiliteter – perfekt for familien som ønsker god plass både inne og ute!

Ryllikstien 16

Prisantydning	4 190 000
Omkostninger	106 100
Totalpris	4 296 100

Bruksareal	229,0 m²
BRA-I	208,0 m²
BRA-E	21,0 m²
TBA	62,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	5 264 m²
Byggeår	1964



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Kjeller: Gang, bod, bad, soverom, omkledningsrom og krypkjeller.
Halvplan: Entré, gang, soverom og vaskerom.
1.etasje: Gang, bad, to soverom, kjøkken, stue/spisestue og peisestue.

BRA 229,0 m²

BRA-I 208,0 m²

BRA-E 21,0 m²

TBA 62,0 m²





Velkommen til Ryllikstien 16! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Oversiktsbilde av boligen og nærliggende område.



Flott beliggenhet på romslig tomt, høyt og frittliggende i etablert og barnevennlig boligområde.



Pent opparbeidet uteplass med skifer belagt stein, beplantinger, stein peis og pergola.



Hyggelig uteplass med god møbleringsmulighter.







Terrasse med god plass til utemøbler for hyggelige sammenkomster ute.





Fin uteplass med gode møbleringsmulighter og trappe adkomst til terrasse.



Store plenarealer perfekt for lek og aktiviteter.







Delvis overbygget terrasse med skiferstein.



Gode møbleringsmulighter og inngang til stue.



Lettstelt og overbygget inngangsparti.



Velkommen inn - flott entre med god plass til å sette fra se jakker og sko.



Lys og fin gang med innebygd skyvedørsgarderobe med speil dører og god plass for oppbevaring.



Lys og åpen stue med god plass til sofa og spisebord.



Store vindusflater som sliper inn rikelig med naturlig lys og varmepumpe.







God plass til spisebord i stuen.





Innbydende og flott både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



Utgang til balkong fra stuen.



Lyst og åpent med to peisovner og varmepumpe.







Sjøglimt fra stua.



Kjøkken med god skap og benkeplass og benkeplate i heltre.



Integrert stekeovn, platetopp







Flott peisestue med skiferflis på gulv. Lyst og trivelig med mye vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Åpen peis som gir god varme og hyggelig atmosfære på kalde dager.



Soverom 1.





Soverom 2.



Innebygd skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse.



Soverom 3.



Vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Hovedbad med baderomsinnredning fra Foss bad med vegghengt servantinnredning, speilskap med overlys og dusjnisje.



Dusjnijse med innebygd hylle og frostet glassvegg.



Vegghengt toalett, høyskap og varmekabler i gulv.



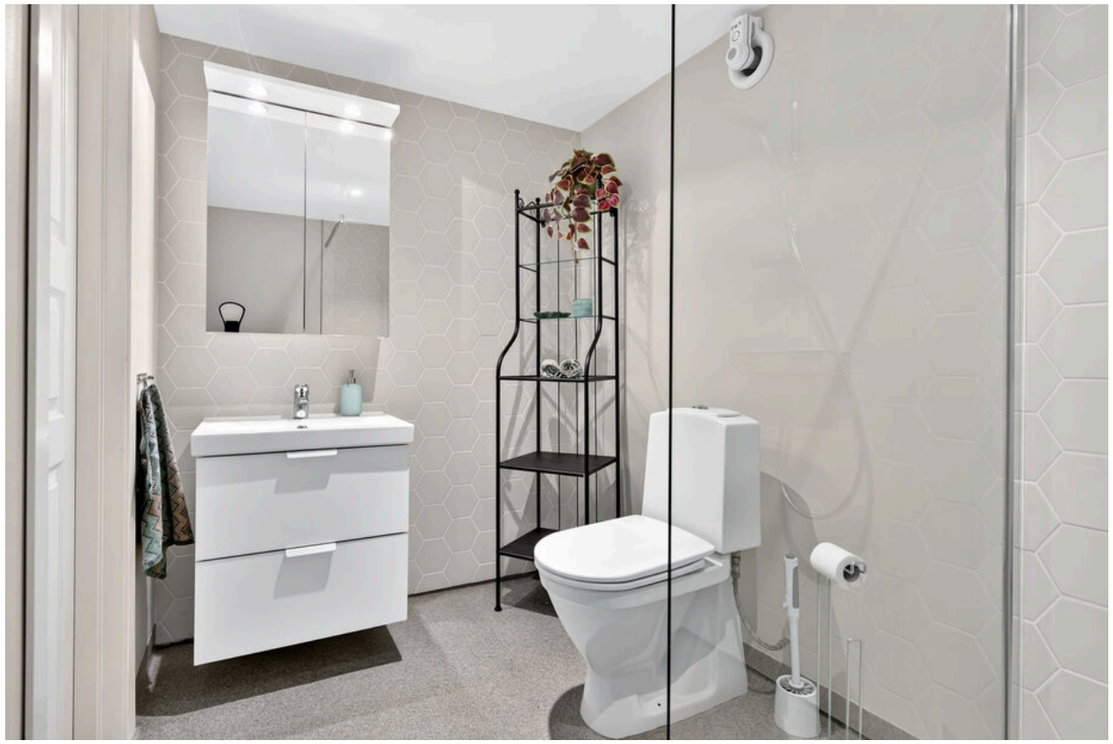
Kjeller etasje med god plass til oppbevaring og adkomst til 1. etasje via trapp.



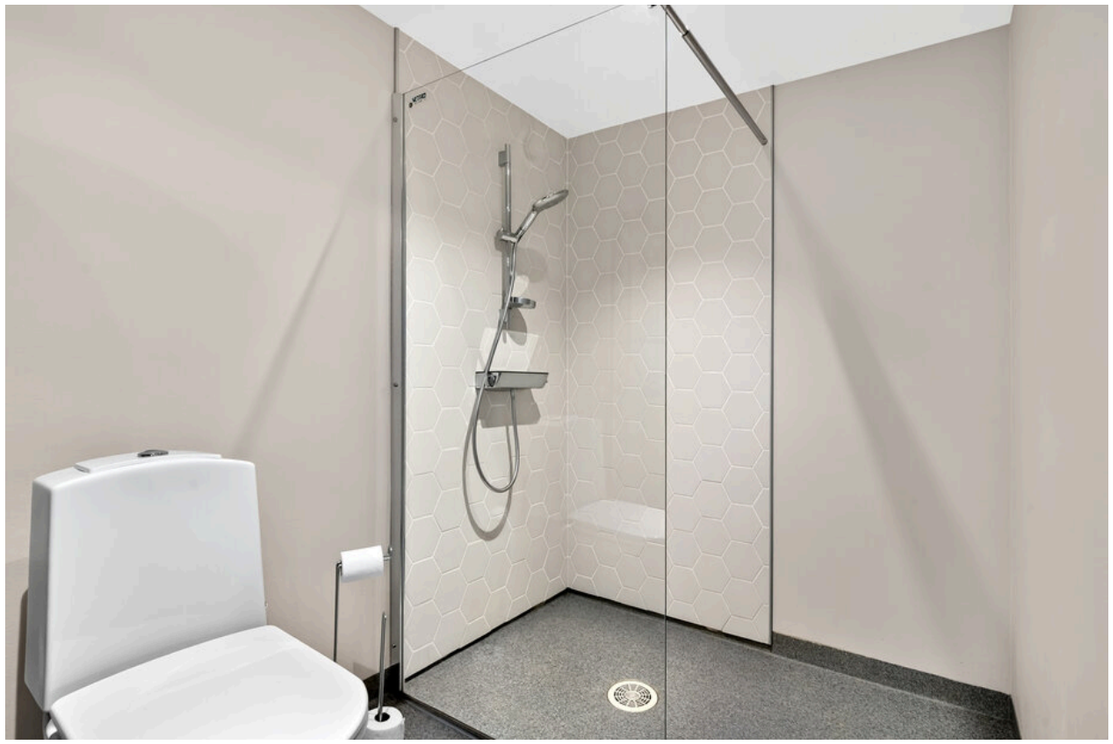
Peisovn på soverom.



Soverom 4 - god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.



Bad med vegghengt servantinnredning, speilskap med overlys, gulvstående toalett og dusj.



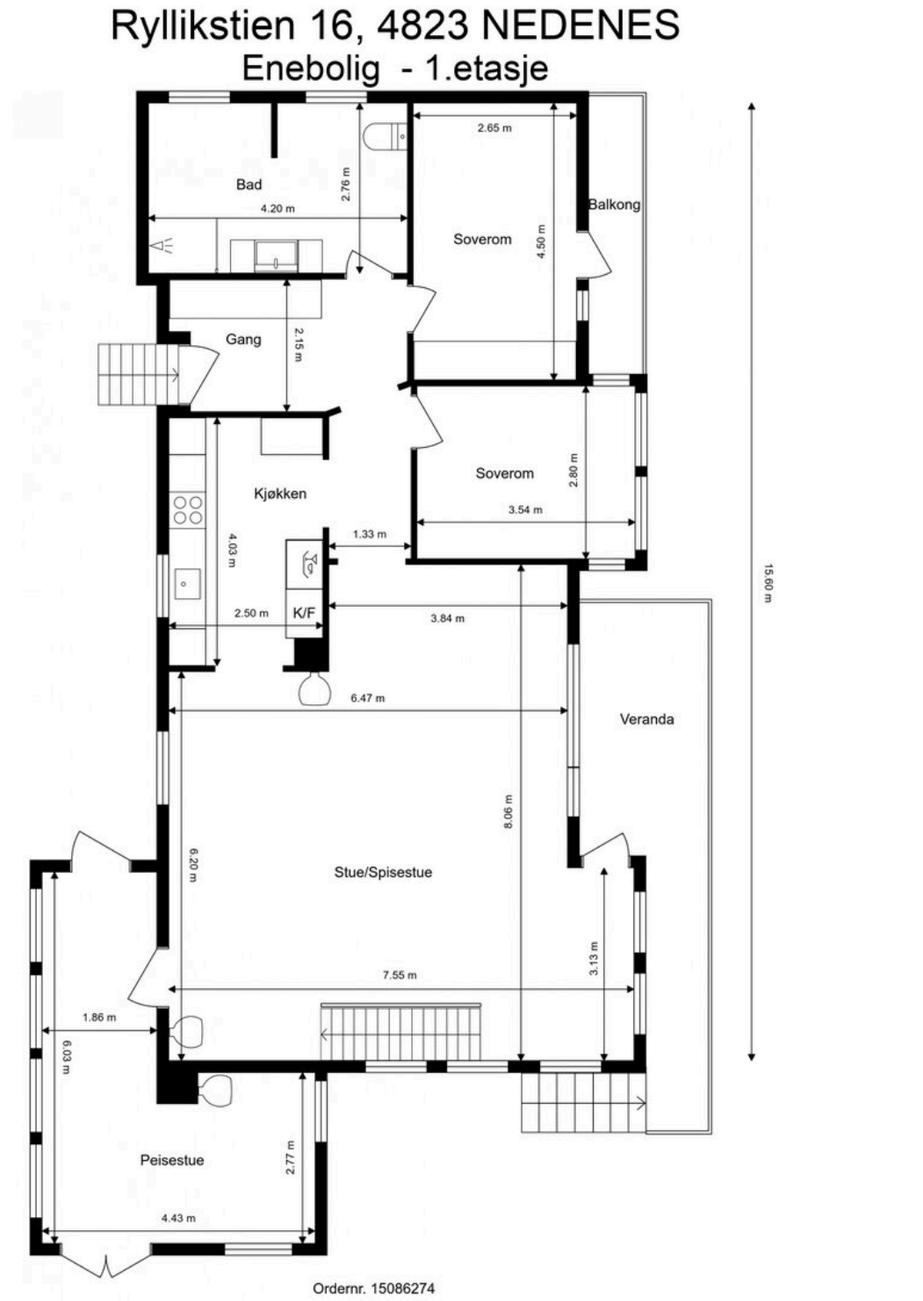
Egne notater Ryllikstien 16

Beliggenhet

Flott beliggenhet på en romslig og høytliggende tomt i et etablert boligområde. Eiendommen ligger fritt og usjenert til på en kolle, med en pent opparbeidet og terrassert tomt rundt bebyggelsen. Tomten er dels skrånende i front og gir eiendommen en fin og naturlig beliggenhet.

Her bor du med kort vei til buss, barnehage og dagligvarebutikk, samt flere flotte tur- og friområder og sjøen. Det er gode kommunikasjonsmuligheter både mot Arendal og Grimstad, og Stoa handelsområde ligger kun ca. 5 minutter unna med bil.

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.

Plantegning - 1. etasje.

Enebolig - Halvplan



Ordernr. 15086274

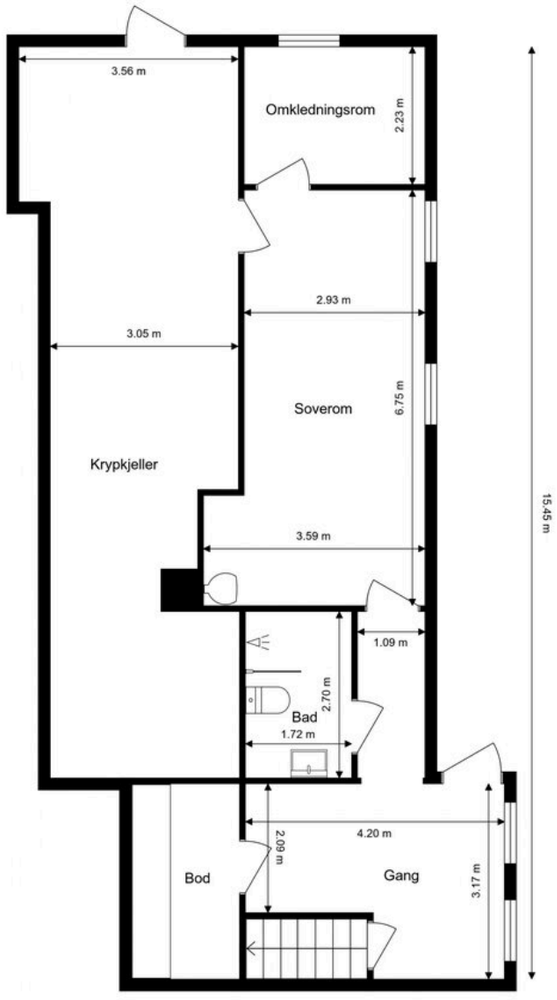
Anticimex

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.

Plantegning - Halvplan.

Ryllikstien 16, 4823 NEDENES

Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15086274

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.

Plantegning - Kjeller.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 229,0 m²

- BRA-i: 208,0 m²
- BRA-e: 21,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 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
En innholdsrik og frittliggende enebolig med en flott, høytliggende og usjenert beliggenhet på Nedenes. Boligen ble opprinnelig oppført i 1964 og har et internt bruksareal på 208 m², fordelt over flere plan. Eiendommen ligger på en romslig, eiet tomt på hele 5 264,6 m² i et etablert og barnevennlig boligområde.

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med fire soverom, to bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue og egen peisestue. Kjøkken og bad i hovedetasjen ble ifølge eier oppgradert i 2018. De ulike oppholdsrommene gir god plass til både familieliv og sosiale sammenkomster, samtidig som boligen byr på flere muligheter for å trekke seg tilbake.

Boligen har en kombinasjon av oppgraderte og eldre bygningsdeler. I utkastet til tilstandsrapporten er det ikke registrert TG3-avvik, men det er påvist flere TG2-avvik og forhold som krever nærmere oppfølging. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i den endelige tilstandsrapporten.

Eiendommen ligger flott til på en kolle med en pent opparbeidet og terrassert tomt. Uteområdene består blant annet av plenarealer, gruslagt innkjørsel, bruddskifer og flere hyggelige uteplasser. Den store tomten gir rikelig med plass til lek, aktiviteter og hageglede. Eiendommen har også frittstående garasje med tilhørende carport.

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
Garasje fra 2018 med tilhørende carport. Leddport med automatisk åpner.

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

Våtrom
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2026
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skiftet toalett. Toalett som henger der nå er nav sitt og blir byttet før salg.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Utført av firma nav forholder seg til
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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 Ved peis i stue og utestue har det vært fukt.
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 2021
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skiftet papp og pipehatt rundt den ene.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Rosa blikk
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
8 Er det utført arbeid med drenering? Ja
8.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
8.1.2 Årstall 2020
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Vegg ved vaskerom og langside ved bad oppe: drenering
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Lars Thorbjørnsen graving og transport
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja
Beskriv feilen og omfanget Nytt sikringsskap oppe. Skiftet hovedsikring på loft.
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2022
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skiftet sikringsskap oppe og skiftet hovedsikring på loft.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Arendal elektro
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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 En flis på badet er sprekt, ukjent årsak.
18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja
Beskriv feilen eller endringen Lagt på ny papp og pipehette på ene pipa.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 33 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1.etasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Våtrom - Bad kjeller:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Våtrom - Vaskerom halvplan:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Vannrør fra oppgradering i 2018 er tilkoblet eksisterende røropplegg fra ukjent årstall. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens 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. Store deler av røropplegget er synlig i krypkjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter), hvor deler av røropplegget er fra eldre årgang med ukjent årstall, 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. Store deler av røropplegget er synlig i krypkjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- 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. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Varmepumper: På bakgrunn av varmepumpens 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:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er å etablere ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (utført i omkledningsrom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 83,4 prosent, ved 15,7 celsius med duggpunkt på 13,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

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 avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
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 er utført fuktmåling med egnet instrument i overliggende etasjeskille. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 18.0 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes til å være medvirkende årsaker.

Inntrengning av varm og fuktig uteluft i krypkjelleren i sommerhalvåret kan også bidra til økt fuktighet og kondens på kjøligere overflater. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
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 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.
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.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l): Misfarging observeres stedvis i takkonstruksjonen, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 11,2 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
- Kontroll av diffusjonssperre: 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 tegn til pågående fuktpåvirkning på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperresjikt når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon, oppbygning og materialbruk: Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser tegn til pågående fuktpåvirkning på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter gnagere er observert. 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.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller i overliggende etasjeskille/himling i krypkjeller. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Enkelte punkteringer av vinduer observeres. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
- Ytterdører og omramming: Terrassedører og ytterdører: Dørene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Dørvrider og lås mangler på terrassedør i stue/spisestue. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet og sikkerhet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

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:

Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.
Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.
Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer.
Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.
Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak deler av ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.
Deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes.
Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten.
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.

Andre byggverk - Frittstående garasje:

- Fundament, grunnmur og gulv mot grunn: Det er registrert terrengutglidning på én side av garasjen, hvor deler av gulvkonstruksjonen mangler tilstrekkelig understøttelse. Forholdet medfører risiko for videre setninger og bevegelser i gulvkonstruksjonen, og kan over tid føre til skader eller svekkelse av konstruksjoner. Det anbefales å utbedre terrenget og etablere tilfredsstillende og varig understøttelse av gulvkonstruksjonen. Omfanget av nødvendige tiltak bør vurderes nærmere av fagkyndig.

Utvendig trapp - Inkl. støpte flater:

- Utvendig trapp: Utvendige trapper og støpte flater belagt med bruddskifer: Det er stedvis registrert sprekker og løse bruddskifer i overflaten. Forholdene kan medføre videre utvikling av sprekker og løse/skadde skiferheller. Det anbefales å utbedre registrerte sprekker og feste eller erstatte løs bruddskifer. Omfanget av nødvendige tiltak bør vurderes nærmere.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det er stedvis registrert riss og enkelte sprekkdannelser i overflaten på grunnmuren, samt avskalling av maling/murpuss. Eksakt årsak til sprekkdannelsene er ukjent, men forholdet kan blant annet være forbundet med setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjonen og/eller bevegelser i grunnen. Avskalling av maling/murpuss kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Sprekker bør tettes fra utsiden, og avskallinger og slitt maling/murpuss bør utbedres for å begrense fuktinntrenging og redusere risikoen for frostsprengning og videre negativ utvikling. Det anbefales samtidig videre overvåking av sprekkdannelsene, slik at eventuelle endringer kan registreres og ytterligere utbedringstiltak iverksettes ved behov.

Balkonger - / Veranda:

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

Det er stedvis registrert sprekker og løse bruddskifer i overflaten. Forholdene kan medføre videre utvikling av sprekker og løse/skadde skiferheller.
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.

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.
Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.
Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.
Det vurderes at deler av 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.
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 tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Yttertak:

- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra uinnredet kaldtloft. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbygningen basert på redusert ventilering (se punkt "Ventilasjon, oppbygning og materialbruk" under avsnitt om Loft - uinnredet/kaldtloft). Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygning er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre at konstruksjonen fungerer som tiltenkt og at det ikke foreligger skader som følge av forholdet.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger 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 komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- 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.

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

Byggemåte
Bolig oppført i 1964. Grunnmur av betong og betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedører og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet.
5264,60 kvm.
Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, støpte flater med bruddskifer, terrasse på terreng og plenareal. Frittstående garasje med carport.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 06.04.1976. Ferdigattest gjelder for tilbygg.

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 er avvik mellom godkjente byggningstegninger og dagens innredning og utforming av eiendommen. Det er foretatt flere fasadeendringer, herunder flytting og fjerning av vinduer, oppføring av balkong og tilbygg ved inngangspartiet. Det er i tillegg innredet en peisestue.

Dette er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. 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. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom og kjellerstue.

Takstmannens kommentar:
Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?
Nei. På byggetegningene er rommene benevnt som «klær», «mat» og «bod» i dag benyttet som henholdsvis gang, vaskerom og soverom (halvplan/tilbygg). Videre er deler av kjelleren, som på byggetegningene er benevnt som «kjeller» (uinnredet), i dag innredet og benyttes blant annet som bad og soverom (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre. Det er registrert utbygning/nye deler av boligen som ikke fremkommer på byggetegningene. Dette gjelder peisestue 1.etasje. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en utbygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig utbygning), eller at fremlagte tegninger ikke er de siste tegningene som gjelder for boligen. Forholdet må undersøkes videre.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 190 000,-

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

104 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 316 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 23 804,- 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.

Eiendomsskatt
7789,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 082 799,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 331 197,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt 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 Fremtind forsikring med polisenr. AS-70.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse Lekeplass, veg, renovasjon. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Rylliktunet.
I 2015 ble det fremmet forslag om oppføring av to firemannsboliger på tomten. Per dags dato er byggearbeidet ikke igangsatt.

Ta kontakt med Arendal kommune ved spørsmål.

Offentlige planer
Ingen kjente.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras 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. 530165, tgl. 12.03.2018 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 530165, tgl. 12.03.2018 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannledning

Dnr. 530165, tgl. 12.03.2018 - Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om kloakkledning

Dnr. 714790, tgl. 02.05.2018 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 714790, tgl. 02.05.2018 - Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 714790, tgl. 02.05.2018 - Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Boplikt
Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør
Toalett og badekar på badet i 1 etasje medfølger ikke da dette er eid av NAV. Det vil bli byttet toalett før salg.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
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 Roger Nordheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ryllikstien 16.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 428, bnr. 194 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260341.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 5 555,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 124 275,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Avsatt utbetaling til eksternt oppgjørsforetak
3 215,00

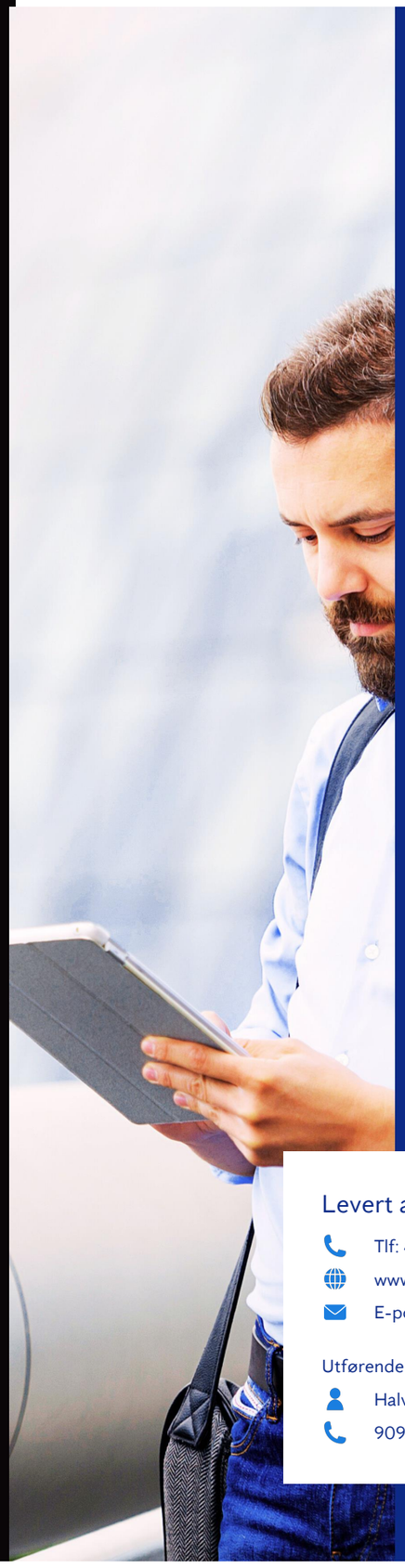
Utlegg er summert til kr. 3 215,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 127 490,-.

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 Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Ryllikstien 16
4823 NEDENES
Gnr./Bnr.: 428/194
Arendal kommune

Rapportdato: 19.10.2026
Befaringsdato: 24.09.2026
Referansenummer: 15086274

Areal

Enebolig
Bruksareal: 208 m² (BRA-i: 208 m²)
Frittstående garasje
Bruksareal: 21 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 229 m² (BRA-i: 208 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

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

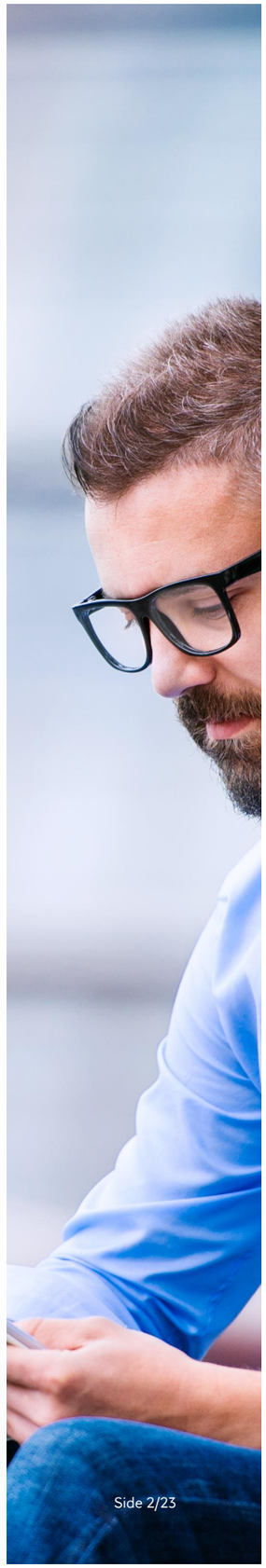
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	24.09.2026
Referansenummer	15086274
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0341
Hjemmelshaver/selger	Maria Nordheim
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Maria Nordheim
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	19.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ryllikstien 16
Postnummer/sted	4823 NEDENES
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	428/194
Tomt	Eiet tomt: 5265 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1964	Ca. 1973 (halvplan)	
Frittstående garasje	2018		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, støpte flater med bruddskifer, terrasse på terreng og plenareal. Frittstående garasje med carport.

Byggemåte
Bolig oppført i 1964. Grunnmur av betong og betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedører og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

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

Boligen inneholder
Kjeller: Gang, bod, bad, soverom, omkledningsrom og krypkjeller.
Halvplan: Entré, gang, soverom og vaskerom.
1.etasje: Gang, bad, to soverom, kjøkken, stue/spisestue og peisestue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
Våtrom - Bad kjeller		Vannrør	10	
Våtrom - Vaskerom halvplan		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Varmepumper	11	
Andre rom - 1.etasje		Ventilasjon	11	
Rom under terreng		Overflate vegg	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	13	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	15	
		Borebiller	15	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	17	
Balkonger - / Veranda		Helhetsvurdering	17	
Utvendig trapp - Inkl. støpte flater		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	
Andre byggverk - Frittstående garasje		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	19	

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)
Kjeller	62			62	
	Gang, bod, bad, soverom, omkledningsrom og krypkjeller.				
Halvplan	18			18	45
	Entré, gang, soverom og vaskerom.				Terrasse.
1.etasje	128			128	17
	Gang, bad, to soverom, kjøkken, stue/spisestue og peisestue.				Balkong (4m2) og veranda (13m2).
SUM	208			208	62
	Total bruksareal: 208 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		21		21	
SUM		21		21	
	Total bruksareal: 21 m²				

Kommentar til arealmålingen

Det gjøres oppmerksom på at deler av bod og krypkjeller i kjelleretasjen ikke er måleverdig som bruksareal på grunn av lav takhøyde. Arealet er vanskelig å måle helt nøyaktig, blant annet som følge av ujevn grunn og varierende høyder i krypkjelleren. Det kan derfor forekomme mindre avvik i det oppgitte arealet.

Det gjøres oppmerksom på at kun deler av det opparbeidede utearealet er medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA). Dette gjelder veranda og balkong (på plantegning), samt terrasse i trekonstruksjon på fremsiden av boligen. Arealet er medtatt etter en skjønnsmessig vurdering av bruken av utearealet.

Carport er ikke medtatt i arealoppmålingen. Carporten er oppmålt til ca. 20 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 signert og datert 07.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning for boligen, datert 09.05.1963 og for tilbygg (nåværende entré, gang, vaskerom og bad / halvplan), datert 16.02.1973.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg, datert 06.04.1976.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge eier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge eier er det ikke utført arbeider på våtrom 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

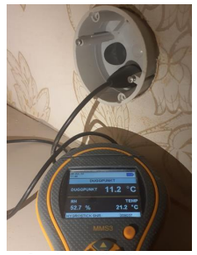
Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom oppgradert i 2018 (ifølge eier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Ventil i vindu.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater vegger	Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Se punkt "overflater vegger".
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (utført fra gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 52,7 prosent, ved 21,2 celsius med duggpunkt på 11,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Bad kjeller

Baderom oppgradert i 2018 (ifølge eier). Oppgraderingen omfatter ikke vannrør, som er av ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Belegg, fliser og malte flater på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger mot dusjsone er av mur og gulv mot grunn er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Vaskerom halvplan

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg og tapetserte veggflater. Malt panel i himling. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken oppgradert i 2018 (ifølge eier), med oppgradering av innredning, hvitevarer og deler av røropplegget. Overflater er av ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Fritthengende ventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrør fra oppgradering i 2018 er tilkoblet eksisterende røropplegg fra ukjent årstall. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system fra 2018. Vannrør av kobber fra ukjent årstall. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i krypkjeller. Vanninntaksrør i kobber fra ukjent årstall. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør av plast, nyeste del av røropplegget er fra 2018, mens deler av rørene er av eldre årgang med ukjent alder. Varmtvannsbereder på 198L fra 2005 er plassert i krypkjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2010 er plassert i stue/spisestue.

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

Innvendig stoppekran

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens 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. Store deler av røropplegget er synlig i krypkjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter), hvor deler av røropplegget er fra eldre årgang med ukjent årstall, 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. Store deler av røropplegget er synlig i krypkjeller. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	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. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmepumper	På bakgrunn av varmepumpens 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 fliser og parkett. Veggflater med malte flater og murpuss. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er å etablere ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Rom under terreng

Halvplan
Gulvflater belagt med fliser og laminat. Veggflater med malte flater og malte panelplater. Malt panel og takplater i himling. Glatt innerdør til soverom og glassdør til gang (1. etasje). Naturlig ventilasjon via ventiler.

Kjeller
Gulvflater belagt med fliser, synlig støpt gulv og teppe. Veggflater med malt panel, murpuss og teglstein. Himlingsflater med malt og ubehandlet panel. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Krypkjeller er vurdert under eget avsnitt.

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

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (utført i omkledningsrom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 83,4 prosent, ved 15,7 celsius med duggpunkt på 13,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke med nedfellbar trapp fra gang 1. etasje. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Taktro av heltre-bord. Lufteventil i gavlvegg.

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

Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis i takkonstruksjonen, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 11,2 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Kontroll av diffusjonssperre	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 tegn til pågående fuktpåvirkning på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperresjikt når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser tegn til pågående fuktpåvirkning på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere er observert. 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.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

To piper fra byggeår med ildsteder plassert på soverom i kjeller samt i stue/spisestue og peisestue 1. etasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.

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

Tilstand

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. Rekkverkshøyden på rekkverk mot trappeåpning er lavere enn 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen og rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om det oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Kjeller
Støpt gulv mot grunn med dels tilfarergulv/opplektet gulv.

Halvplan
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner og dels støpt gulv mot grunn.

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.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Kjeller, halvplan og 1.etasje	
TG 1	Kjeller, halvplan og 1.etasje	Kjeller: på soverom og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. Halvplan: på soverom og i entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. 1.etasje: på begge soverom, stue/spisestue og peisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Inngang til krypkjeller via dør i kjeller og dør i grunnmur. Grunn av fjell og stein/pukk. Grunnmur av betong og betongstein. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Synlige vann og avløpsrør (vurdert under avsnitt om tekniske anlegg). Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 2	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 avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». 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 er utført fuktmåling med egnet instrument i overliggende etasjeskille. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 18.0 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes til å være medvirkende årsaker. Inntrengning av varm og fuktig uteluft i krypkjelleren i sommerhalvåret kan også bidra til økt fuktighet og kondens på kjøligere overflater. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. 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 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. 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.



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling med pigg i etasjeskille

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller i overliggende etasjeskille/himling i krypkjeller. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende 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: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak deler av ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten.
	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

Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra byggeår - 2012.
Terrassedører og ytterdører med karmer av tre og tolags glass fra 1974 - 1991.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Enkelte punkteringer av vinduer observeres. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
	Ytterdører og omramming	Terrassedører og ytterdører: Dørene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Dørvrider og lås mangler på terrassedør i stue/spisestue. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet og sikkerhet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2018 (ifølge eier). Undertak fra 2018 (ifølge eier), av sutaksplater og papp. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)	
TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra uinnredet kaldtloft. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbygningen basert på redusert ventilering (se punkt "Ventilasjon, oppbygning og materialbruk" under avsnitt om Loft - uinnredet/kaldtloft). Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygning er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre at konstruksjonen fungerer som tiltenkt og at det ikke foreligger skader som følge av forholdet.

Balkonger

Utgang fra soverom 1. etasje til balkong. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde 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: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger - / Veranda

Utgang fra stue/spisestue til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner, gulvoverflate belagt med bruddskifer. Rekkverk av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er stedvis registrert sprekker og løse bruddskifer i overflaten. Forholdene kan medføre videre utvikling av sprekker og løse/skadde skiferheller.
	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.
HMS	Rekkverkshøyde 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: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5cm og vertikale åpninger større enn 10cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Terrasse ved fremsiden av boligen. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegg av tre. Gulvoverflate belagt med terrassebord.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS | Rekkverkshøyde 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:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5cm.

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.

Utvendig trapp - Inkl. støpte flater

Utvendige trapper og støpte flater, de fleste trappene og støpte flatene er belagt med bruddskifer. Stedvis rekkverk i metall.

TG 2 | Utvendig trapp | Utvendige trapper og støpte flater belagt med bruddskifer:
Det er stedvis registrert sprekker og løse bruddskifer i overflaten. Forholdene kan medføre videre utvikling av sprekker og løse/skadde skiferheller. Det anbefales å utbedre registrerte sprekker og feste eller erstatte løs bruddskifer. Omfanget av nødvendige tiltak bør vurderes nærmere.

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:
Trappene har rekkverk på kun en side.
Rekkverkshøyder er under 1,0 meter.
Rekkverkene har horisontale åpninger større enn 5cm og vertikale åpninger større enn 10cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong og betongstein.
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2 | Grunnmur og fundament | Det er stedvis registrert riss og enkelte sprekkdannelser i overflaten på grunnmuren, samt avskalling av maling/murpuss. Eksakt årsak til sprekkdannelsene er ukjent, men forholdet kan blant annet være forbundet med setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjonen og/eller bevegelser i grunnen. Avskalling av maling/murpuss kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Sprekker bør tettes fra utsiden, og avskallinger og slitt maling/murpuss bør utbedres for å begrense fuktinntrenging og redusere risikoen for frostsprengning og videre negativ utvikling. Det anbefales samtidig videre overvåking av sprekkdannelsene, slik at eventuelle endringer kan registreres og ytterligere utbedringstiltak iverksettes ved behov.

Drenering

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeår og dels fra 2020 ved halvplan (ifølge eier).

TG 2 | 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. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det vurderes at deler av 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.

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 tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Stikkledninger og tanker

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

TG 2 | Utvendige vannledninger | Utvendige vannledninger 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 komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

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.

Andre byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje fra 2018 (ifølge eier). Støpt plate på mark med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med asfaltpapp. Elektrisk garasjeport.

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

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

TG 2 | Fundament, grunnmur og gulv mot grunn | Det er registrert terrengutglidning på én side av garasjen, hvor deler av gulvkonstruksjonen mangler tilstrekkelig understøttelse. Forholdet medfører risiko for videre setninger og bevegelser i gulvkonstruksjonen, og kan over tid føre til skader eller svekkelse av konstruksjoner. Det anbefales å utbedre terrenget og etablere tilfredsstillende og varig understøttelse av gulvkonstruksjonen. Omfanget av nødvendige tiltak bør vurderes nærmere av fagkyndig.

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):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 13.09.2024, og har referansenummer S1100491. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i sikringsskap og på begge bad. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for kjøkkenutstyr. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré halvplan og i gang kjeller.
Anlegget er sikret med automatsikringer og skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

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

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på 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?

Nei. På byggetegningene er rommene benevnt som «klær», «mat» og «bod» i dag benyttet som henholdsvis gang, vaskerom og soverom (halvplan/tilbygg). Videre er deler av kjelleren, som på byggetegningene er benevnt som «kjeller» (uinnredet), i dag innredet og benyttes blant annet som bad og soverom (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Det er registrert utbygning/nye deler av boligen som ikke fremkommer på byggetegningene. Dette gjelder peisestue 1.etasje. Det er derfor ikke samsvar mellom fremlagte byggetegninger og dagens arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en utbygging som mangler nødvendig godkjenning hos kommunen (mulig ulovlig utbygning), eller at fremlagte tegninger ikke er de siste tegningene som gjelder for boligen. Forholdet må undersøkes videre.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

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:

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Septiktank, 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: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Ryllikstien 16, 4823 NEDENES

07 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ryllikstien 16	Ryllikstien 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Thorbjørnsen, Maria

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet toalett. Toalett som henger der nå er nav sitt og blir byttet før salg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av firma nav forholder seg til

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Ved peis i stue og utestue har det vært fukt.

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet papp og pipehatt rundt den ene.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rosa blikk

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vegg ved vaskerom og langside ved bad oppe: drenering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lars Thorbjørnsen graving og transport

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Nytt sikringsskap oppe.
Skiftet hovedsikring på loft.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet sikringsskap oppe og skiftet hovedsikring på loft.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arendal 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

En flis på badet er sprekt, ukjent årsak.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Lagt på ny papp og pipehette på ene pipa.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget 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

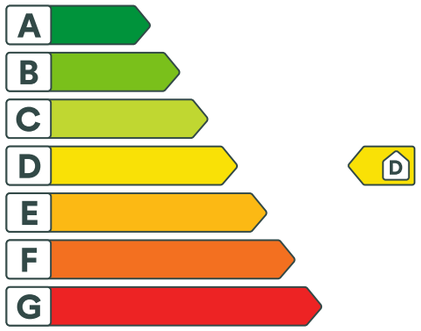
Forsikringsnummer 43733191

enova

Energiattest

D

Adresse **Ryllikstien 16, 4823 NEDENES**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368536**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166935393**
Gårdsnummer **428**	Bruksnummer **194**
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

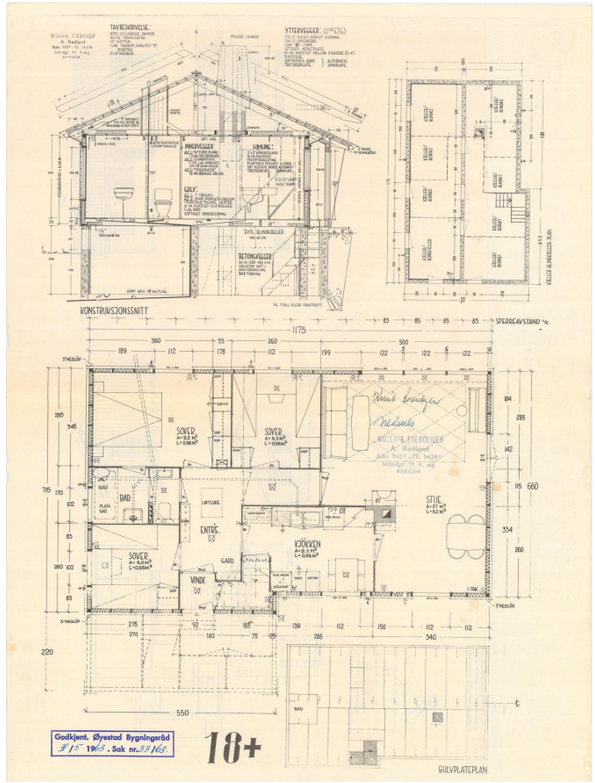
Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

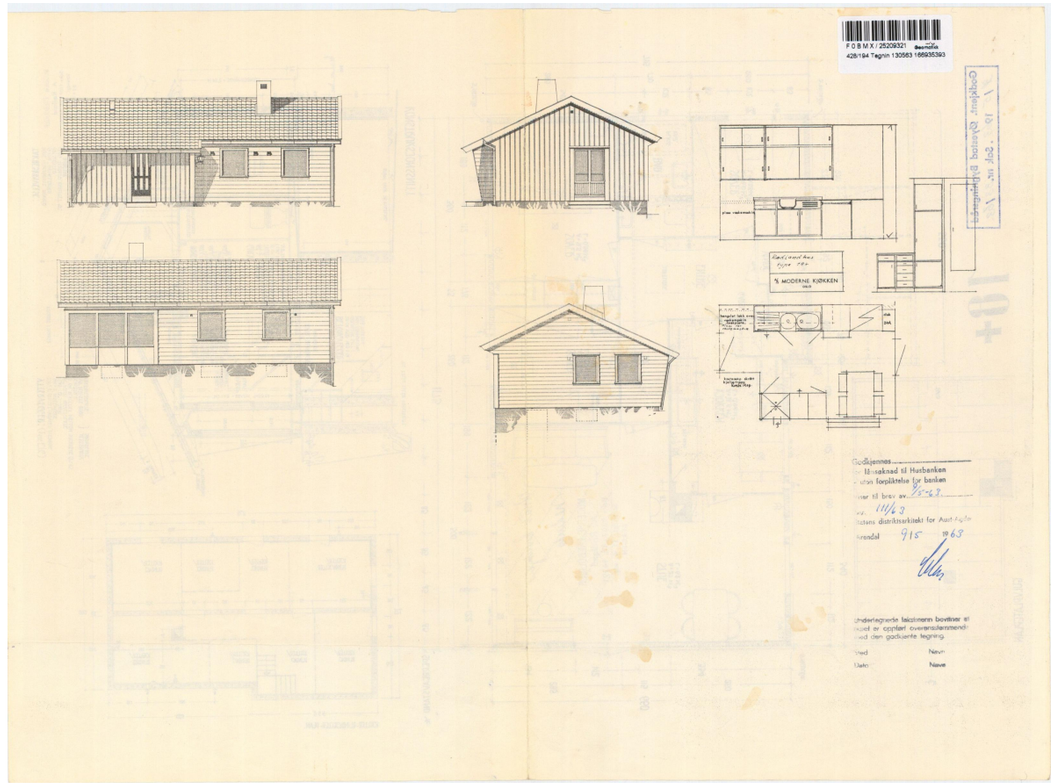
Grunnlag for energikarakteren

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.

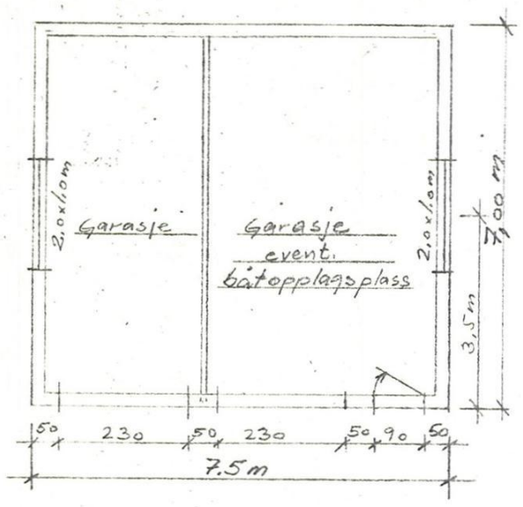
Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

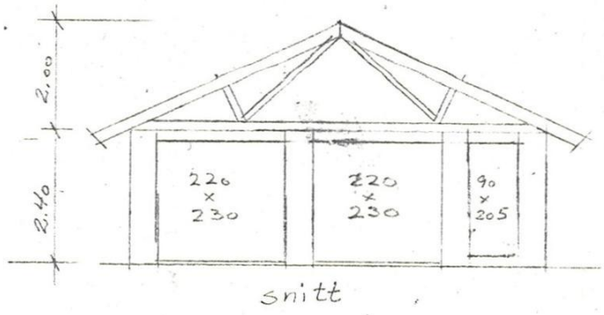
kWh/m² per år **225,09**





88

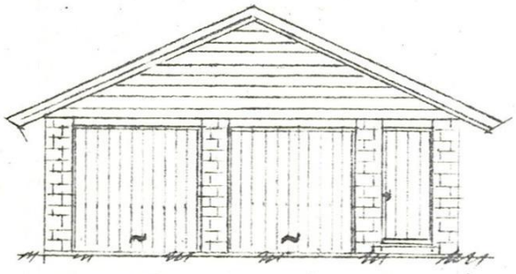




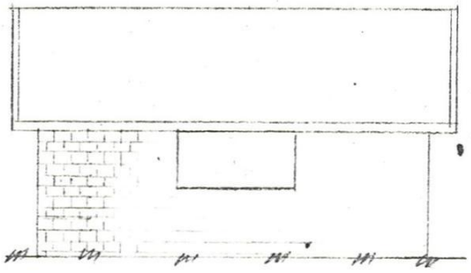
snitt

F O B N 0 / 25209324 Geomatikk
428/194 Tegnin 260669

Forslag til Garasjer.
Knut Lorentzen,
Nedenes.



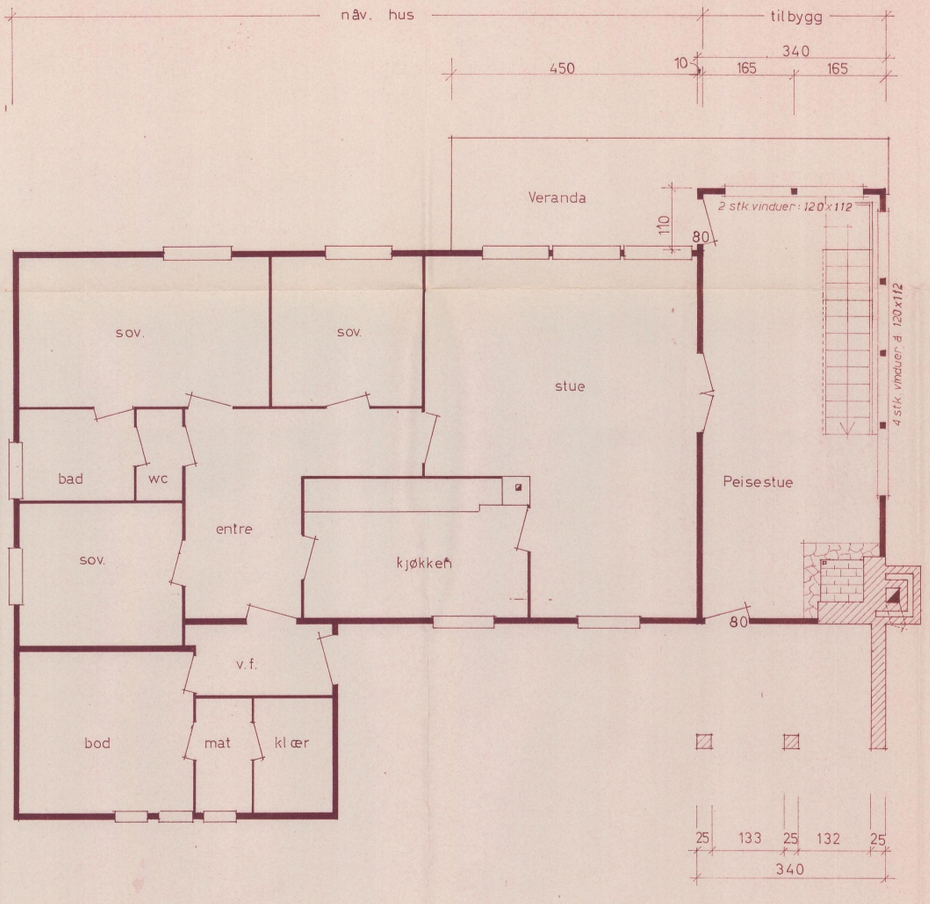
Fasade mot gårdsplass



M= 1:100

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/6 1969. Sak nr. 177/69

25/6-69
A. Gl.



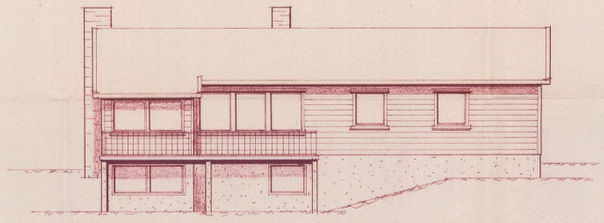
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
16/12 1973. Sak nr. 35/173

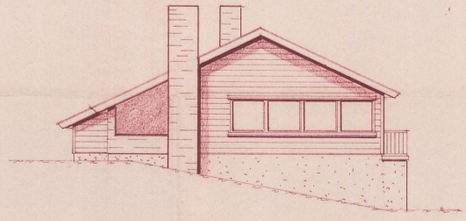
F O B N 2 / 25209326 Geomatikk
428/194 Tegnin 060273 166935393

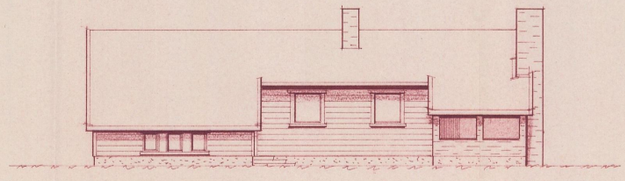
KNUT LORENTZEN, NEDENES.	Målestokk 1:50	Tegn. 1973
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Tilbygg til enebolig		
	Erstattet av:	

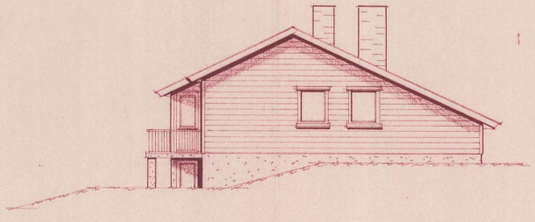
A/S Tenfjord A/S

89



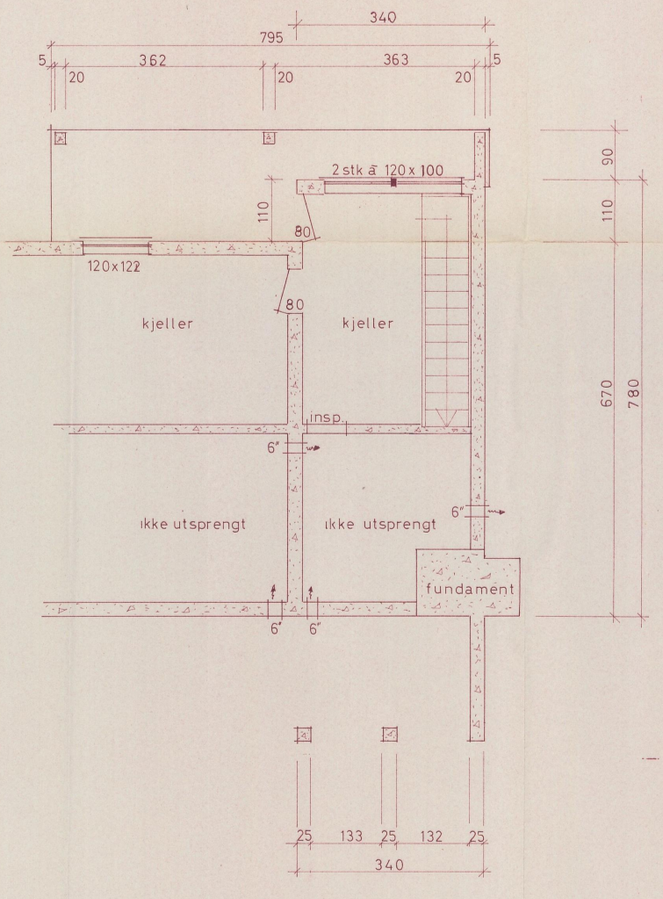


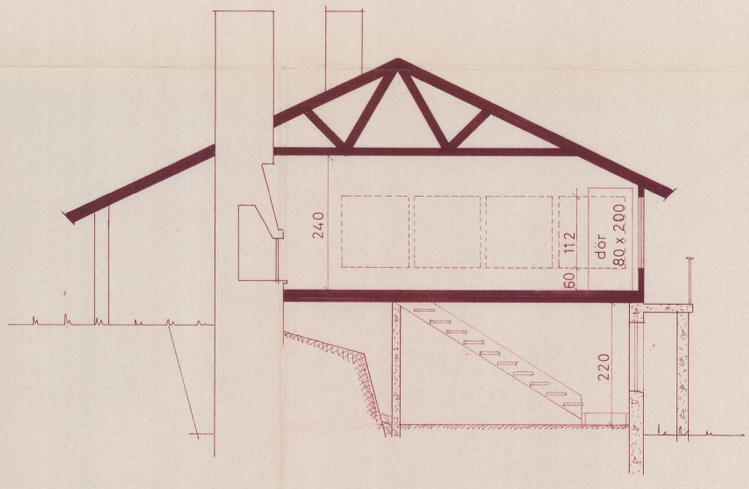




KNUT LORENTZEN NEDENES	Målestokk 1:100	Tegn. 1973 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
fasader		
	Erstattet av:	

A.S Tanhuse A.S





KNUT LORENTZEN NEDENES	Målestokk 1:50	Tegn. 1973 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
plan av kjeller snitt		
	Erstattet av:	

A.S Tanhuse A.S

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ringveien 4, Vestre Nedenes		28	194	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Enebolig	6.2-73	dato 16.2-73 sak 35/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Knut Lorentzen,	Nedenes.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Knut Lorentzen,	Nedenes.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Knut Lorentzen,	Nedenes.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 6.4-1976.

A. E. Tengs.
bygningssjefen

Åge Isdal.
ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Arnt Christian Autzen Bringsverd
Ryllikveien 4
4823 NEDENES

Dato: 23.04.2018
Vår ref: 18/5406-2
Deres ref:
Arkivkode: 428/194
Saksbeh.: Ann-Iren Trommestad
Tlf.

Vedrørende din sak - 428/194 - Ryllikveien 4 - Oppføring av bygning

Viser til mottatt dokument den 13. april 2018.

Du må registrere bygget selv i kartet. Informasjon om dette finner du på hjemmesiden:
https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/bygge-rive-eller-endre/ferdigattest-og-brukstillatelse/

Ta kontakt dersom du har spørsmål.

Med hilsen

Ann-Iren Trommestad
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Arendal kommune
Byggesak (S)

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Thomas Flaten Opsahl	BYGG-25/01806 oppgis ved alle henvendelser		17.10.2025

Tilbakemelding - 428/194 - Ryllikstien 16 - bruksendring , terrengingrep, bod, gjerde og støttemur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	428 / 194 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Roger Nordheim

Viser til Teams-møte i dag og bekrefter samtidig fysisk møte torsdag 23.10 klokka 12. Jeg møter dere ved resepsjonen på kultur- og rådhuset.

Nedenfor er noen kommentarer i til samtalen i dag:

Utnyttelsesgrad

Samlet bebygd areal kan ikke overskride 15 %. I etterkant av møtet ser jeg av plankartet at «tomtearealet» man tok utgangspunkt i var 2798 m2, som gir maksimalt bebygd areal på 420 m2.

Byggegrense mot fylkesvei

Stiplet linje på østsiden av boligen utgjør byggegrense mot fylkesvei. Det kan ikke oppføres bod større enn 15 m2 utenfor denne byggegrensen uten at det kreves dispensasjon.

Unntak fra søknadsplikt

Vilkårene fra unntak fra søknadsplikt følger av § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse - Direktoratet for byggkvalitet. Veiledningsteksten gir mye tilleggsinformasjon. Merk at tiltakene i tillegg må være i tråd med plangrunnlaget (f.eks. utnyttelsesgrad og byggegrense mot fylkesvei).

Bod/garasje – SAK10 § 4-1 bokstav a

«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.»

Forstøtningsmur – SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 6:

«mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m»

Fylling/planering – SAK10 § 4-1 bokstav e nr. 7:

«mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m»

Kommunens kartverktøy: Eiendomsinformasjon og kart - Arendal kommune

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Thomas Flaten Opsahl
Byggesaksbehandler
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Roger Nordheim

Matrikkelrapport **MAT0001** **Samlet rapport for matrikkelenhet** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 428
Bruksnummer: 194

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.09.2026 kl. 10:23
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KNATTEN
Etableringsdato: 20.04.1963
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 428 / 194	5 264,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080181	NORDHEIM ROGER		Ryllikstien 16 4823 NEDENES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		080181	NORDHEIM ROGER		Ryllikstien 16 4823 NEDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6473912	482240		3 181,3 m2	
2	Teig	Nei	6473959	482177		1 874,7 m2	
3	Teig	Nei	6473981	482123		208,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	20.04.1963				
Skylddeling	P2/12____				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 28/6	-1 090	
		Mottaker	0920 - 28/194	1 090	

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	16.03.2020			teigkjet	18.03.2020
Oppmålingsforretning	20/101				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 428/194	0	
		Berørt	4203 - 428/227	0	
		Berørt	4203 - 428/230	0	
		Berørt	4203 - 428/260	0	
		Berørt	4203 - 428/290	0	
		Berørt	4203 - 428/351	0	
		Berørt	4203 - 428/361	0	
		Berørt	4203 - 428/986	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.03.2018			0906spj	12.03.2018
Oppmålingsforretning	18/2032				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 428/183	0	
		Berørt	0906 - 428/194	0	
		Berørt	0906 - 428/196	0	
		Berørt	0906 - 600/420	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 428/194 0906 - 428/194		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.03.2018	Tinglyst	14.03.2018	0906spj	07.03.2018
Oppmålingsforretning	18/2032				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 428/194	-1 045,3	
		Avgiver	0906 - 428/584	-110	
		Mottaker	0906 - 428/989	1 155,3	
		Berørt	0906 - 428/227	0	
		Berørt	0906 - 428/986	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.03.2018	Tinglyst	14.03.2018	0906spj	07.03.2018
Oppmålingsforretning	18/2032				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 428/194	-1 013,1	
		Mottaker	0906 - 428/988	1 013,1	
		Berørt	0906 - 428/365	0	
		Berørt	0906 - 428/584	0	
		Berørt	0906 - 600/420	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	05.03.2018	Tinglyst	05.03.2018	0906spj	05.03.2018
Sammenslåing	18/2032				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 428/204	-6 284,4	
		Mottaker	0906 - 428/194	6 284,4	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 428/194 0920 - 28/194		
	Var 920 - 28/194/0/0				

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ryllikstien	48901	16			Grunnkrets	4102	Nedenes	Nei
						Stemmekrets:	8	Nedenes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
				6473919	482226	Postnr.område:	4823	NEDENES	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 935 393
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6473919 Øst: 482226
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

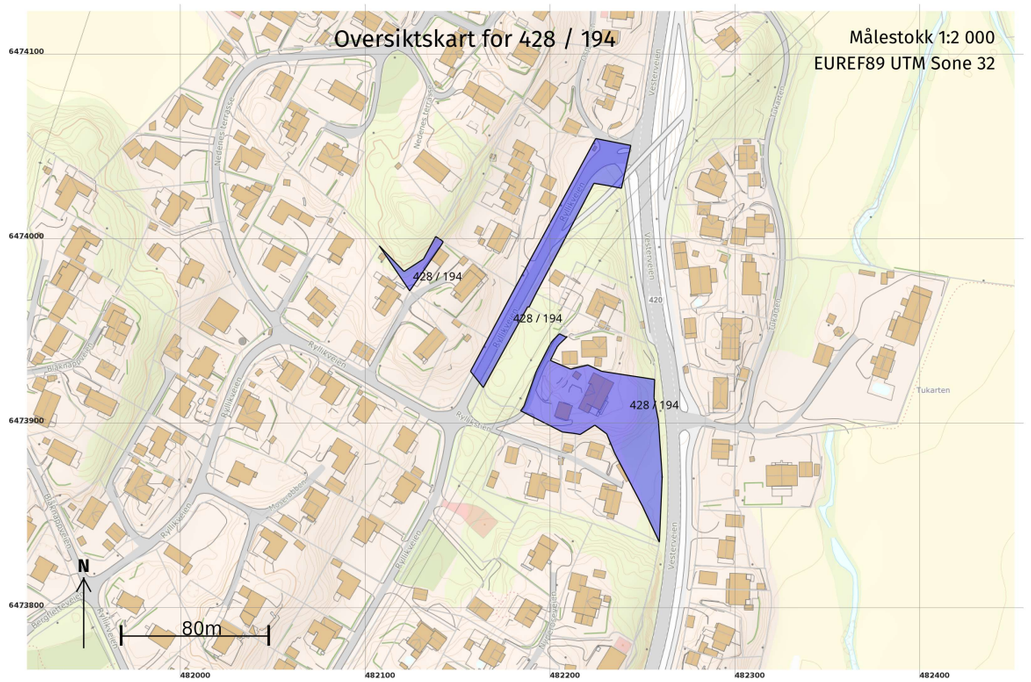
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	167	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	167	Avløp:		Tatt i bruk:		01.01.1963
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	125	0	125	0	0	0
U01	0	42	0	42	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48901 Ryllikstien 16	H0101	Bolig	167	0		0	0	428/194



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.03.2018			0906spj	07.03.2018
Oppmålingsforretning	18/2032	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 428/194	0	
		Berørt	0906 - 428/365	0	
		Berørt	0906 - 428/366	0	
		Berørt	0906 - 428/584	0	
		Berørt	0906 - 600/420	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.07.2013			0906spj	25.09.2013
Oppmålingsforretning	2013/5540	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 428/204	0	
		Berørt	0906 - 428/194	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.07.2013			0906spj	25.09.2013
Oppmålingsforretning	2013/5540	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 428/204	0	
		Berørt	0906 - 428/183	0	
		Berørt	0906 - 428/194	0	
		Berørt	0906 - 428/196	0	
		Berørt	0906 - 428/227	0	
		Berørt	0906 - 428/260	0	
		Berørt	0906 - 428/365	0	
		Berørt	0906 - 428/584	0	

Bygningsnr: 300 713 812
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6473908 Øst: 482207
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	43	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt:		01.04.2018
Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Igangsettingstillatelse:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:		
Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	43	43	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	428/194

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	211081	BRINGSVERD ARNT C ROSÅSEN		Grovikveien 68 4635 KRISTIANSAND S

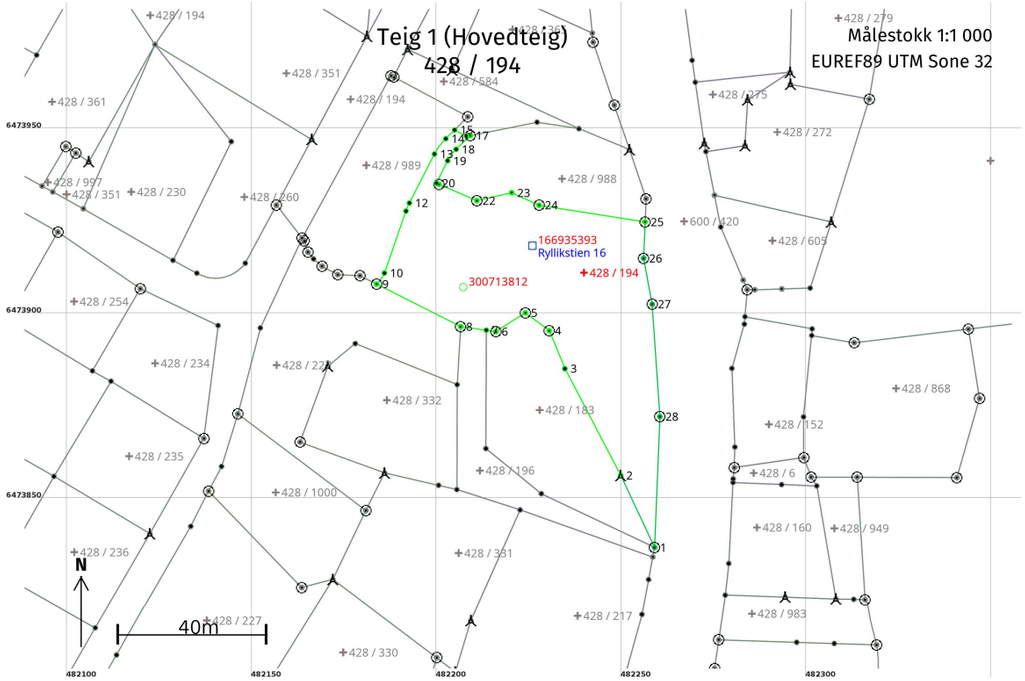
Areal og koordinater

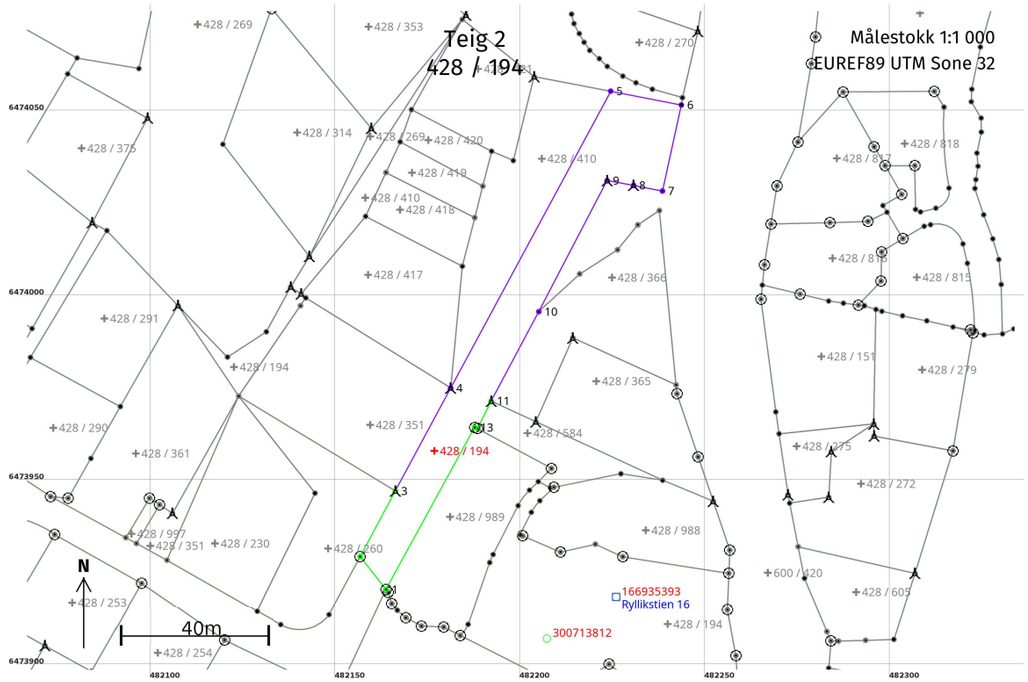
Areal: 3 181,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6473912 **Øst:** 482240

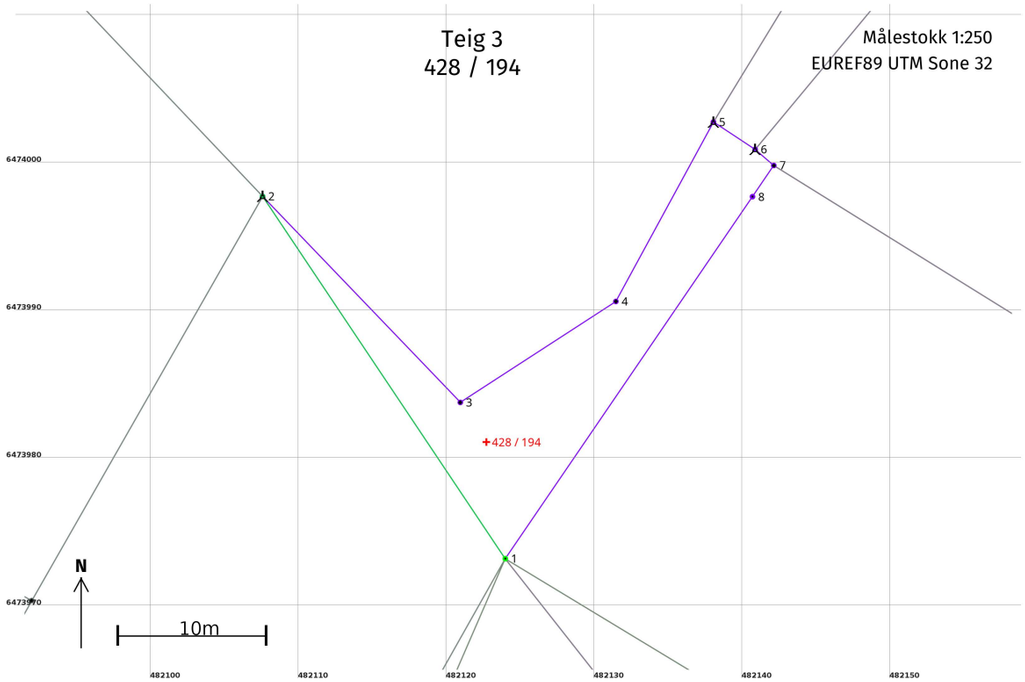
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473837,42	482259,04	Fjell 21,54	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6473856,91	482249,87	Fjell 32,54	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6473885,75	482234,79	Umerket 11,08		11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
4	6473896,00	482230,57	Fjell 8,09	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
5	6473900,84	482224,09	Fjell 9,43	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
6	6473895,76	482216,14	Fjell 2,61	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
7	6473896,13	482213,56	Umerket 7,00		69 Beregnet	10	
8	6473897,12	482206,63	Fjell 25,49	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
9	6473908,61	482183,88	Fjell 3,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-10,00
10	6473911,61	482186,02	Umerket 17,72		18 Tatt fra plan	10	
11	6473928,35	482191,84	Umerket 2,34		18 Tatt fra plan	10	15,00
12	6473930,50	482192,76	Umerket 14,88		18 Tatt fra plan	10	
13	6473943,75	482199,53	Umerket 5,19		18 Tatt fra plan	10	16,50





Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6473947,91	482202,59	Umerket 3,34		18 Tatt fra plan	10	
15	6473950,24	482204,98	Umerket 3,70		18 Tatt fra plan	10	
16	6473948,54	482208,27	Fjell 0,94	Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
17	6473948,71	482209,19	Fjell 5,28	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
18	6473945,05	482205,39	Umerket 3,89		18 Tatt fra plan	10	-12,50
19	6473941,93	482203,09	Umerket 6,81		18 Tatt fra plan	10	
20	6473935,85	482200,03	Umerket 0,78		69 Beregnet	10	
21	6473935,55	482200,75	Fjell 11,13	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
22	6473931,16	482210,98	Fjell 9,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
23	6473933,30	482220,41	Murhjørne 8,15		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
24	6473929,91	482227,82	Fjell 28,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
25	6473925,41	482256,46	Fjell 9,85	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
26	6473915,57	482256,07	Fjell 12,63	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
27	6473903,15	482258,38	Fjell 30,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
28	6473872,77	482260,46	Jord 35,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



Areal og koordinater

Areal: 1 874,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6473959 **Øst:** 482177

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473921,04	482163,79	Fjell 11,31	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6473929,95	482156,83	Fjell 20,15	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6473947,71	482166,34	Fjell 31,62	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6473975,58	482181,28	91,22	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6474055,89	482224,54	19,45	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6474052,16	482243,63	23,84	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6474028,87	482238,53	7,94	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6474030,41	482230,74	7,26	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
9	6474031,69	482223,59	39,98	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
10	6473996,23	482205,12	27,41	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
11	6473972,03	482192,25	Fjell 8,30	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6473964,60	482188,54	Fjell 0,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6473964,92	482187,77	Fjell 50,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Areal og koordinater

Areal: 208,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6473981 **Øst:** 482123

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473973,36	482124,00	29,49	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6473997,87	482107,60	Fjell 19,31	Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6473983,93	482120,96	12,53	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6473990,76	482131,47	13,81	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6474002,90	482138,06	3,37	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6474001,05	482140,88	1,67	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6473999,96	482142,14	2,55	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6473997,85	482140,70	29,64	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	428	Bnr.:	194	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Rylliktien 16, 4823 Nedenes					Dato:	22.09.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062013-30	Rylliktunet *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	31.03.2016

Formål:
Frittliggende småhusbebyggelse Lekeplass, veg, renovasjon *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

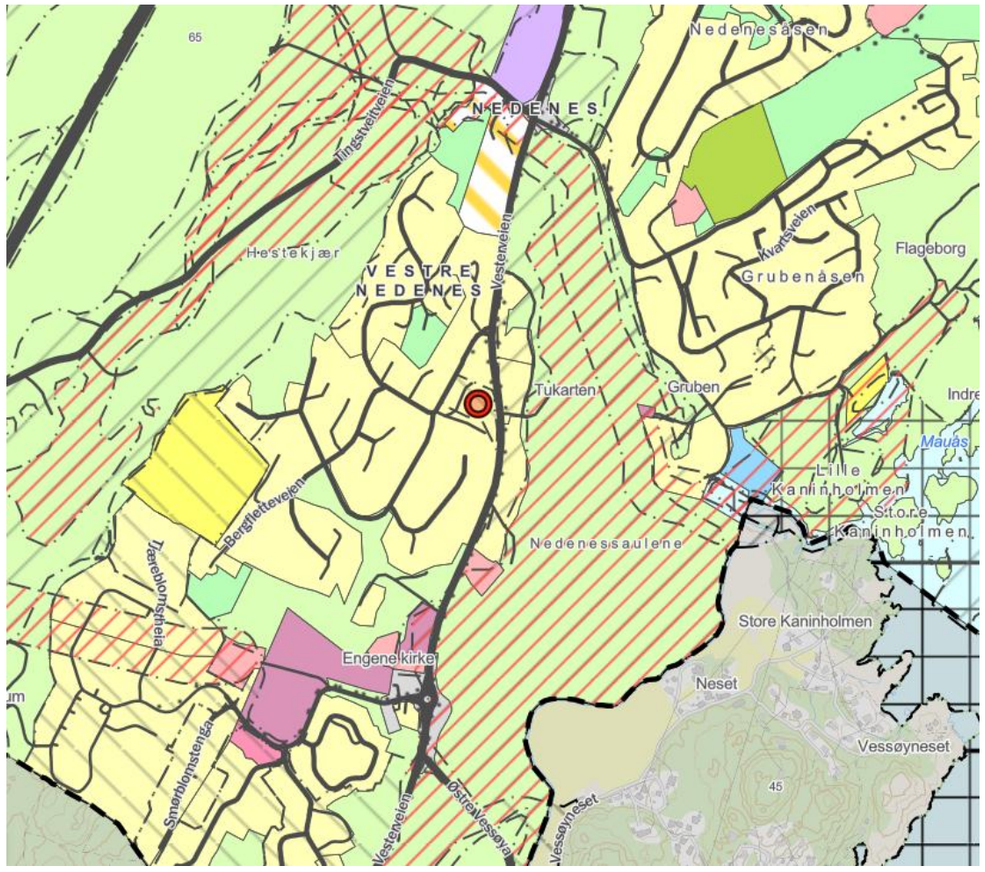


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

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



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

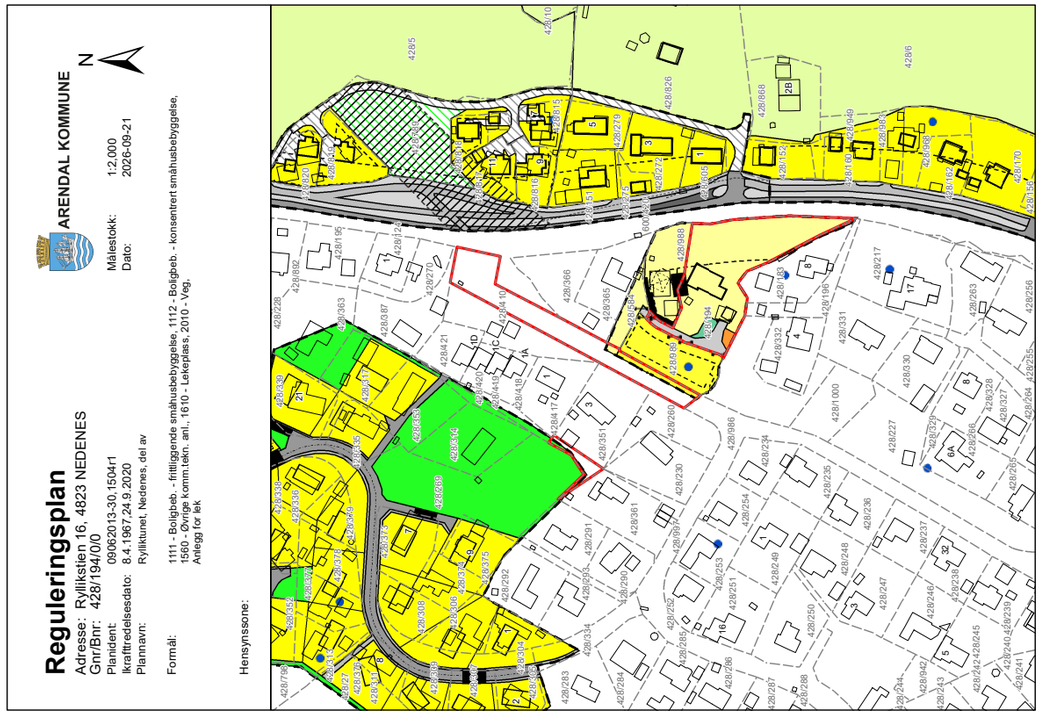
Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss

noyaktighet

- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Område for gartneri
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1610 - Lekeplass
- 2010 - Veg



25.6.2015
6.8.2015
12.8.2015
31.8.2015
29.9.2015

Beskrivelse til reguleringsplan for Rylliktunet



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR RYLLIKTUNET,
Nedenes, Arendal kommune.

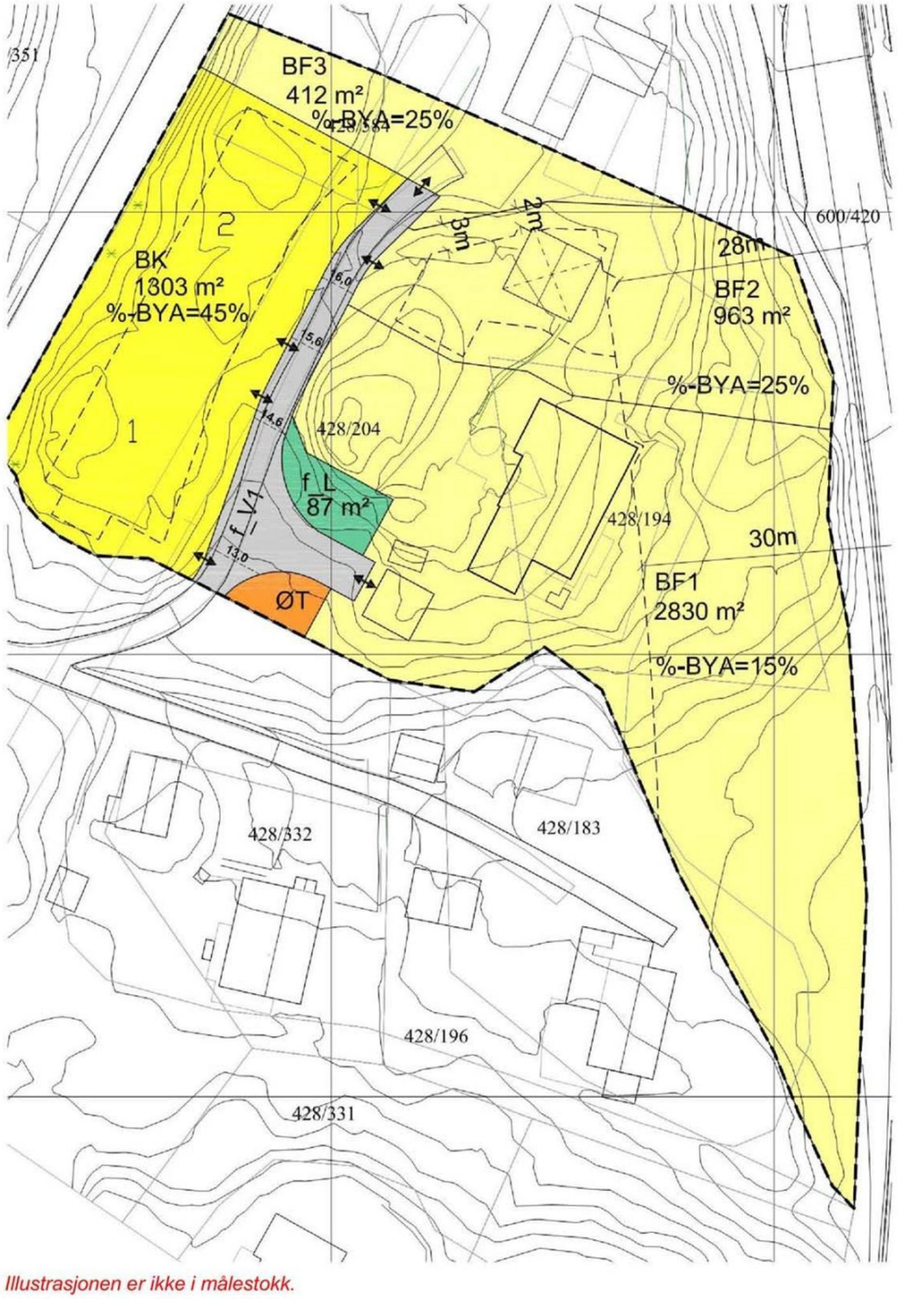
BESKRIVELSE OG BESTEMMELSER.
Reguleringsplanforslag til boligområde.

Innhold:

Reguleringsplankart	s. 3
Tanker om utnyttelse og formål med planen	s. 4
Områdets bruk i dag	s. 6
Kultur- og Naturlandskapet	s. 6
Barn og unge i planen og Arealer for fellesskap	s. 6
Adkomst og dimensjonering av interne veier i planområdet	s. 8
Energieffektivisering, eventuelt passivhusstandard	s. 8
Forholdet til kommuneplan, reguleringsplan og andre planer	s.8
Bebyggelsen	s.11
Opplysninger om eierforhold, planlegger, arkitekt og utbygger.	s.11
Melding om påbegynt planarbeid – merknader og kommentarer.	s.11
Korrespondanse med kommunen	s.12
Risiko og sårbarhetsanalyse.	s.12
Arealtabell over formålene i planen	s.14
Reguleringsplankart	s.15
Forslag til bestemmelser til reguleringsplanen.	s.16
Illustrasjoner.	s.18

Som vedlegg til heftet følger:
Reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert 25.6.2015, sist revidert 29.9.2015
Kopi av innkomne merknader til melding om påbegynt planarbeid.
Referat oppstartsmøte, datert 12.6.2013

Utarbeidet for Grunneier av gnr/bnr 428/194, 428/204 og 428/584

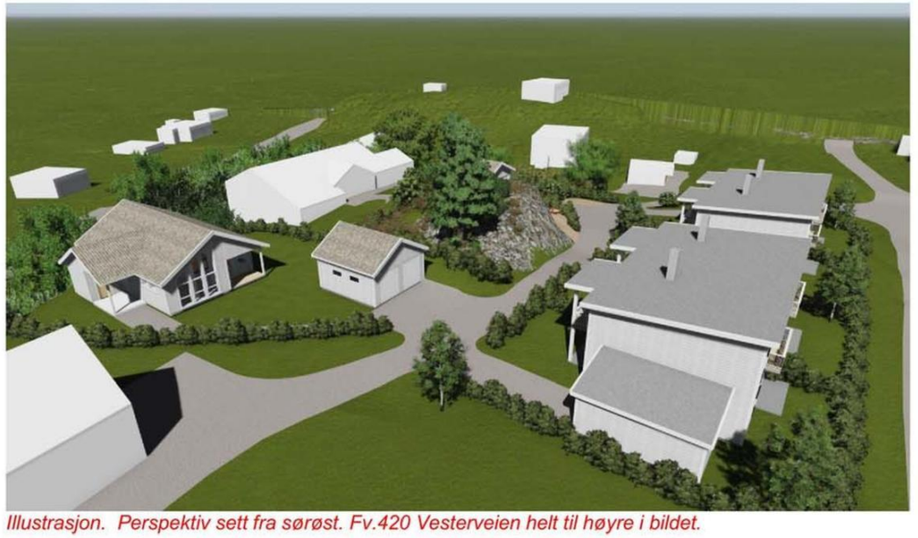


Illustrasjonen er ikke i målestokk.

TANKER OM UTNYTTELSE OG FORMÅLET MED PLANEN

Tanken er å skape et område, legge til rette for små familieboliger i et sentralt område av Nedenes. På området er i dag står det en stor enebolig med en stor tomt, bestående av flere Gnr/Bnr. Tomta ligger meget sentralt og barnevennlig i forhold til trafikksikker skolevei og adkomst til sentrumsnære aktiviteter uten å måtte krysse sterkt trafikkert vei. Sammen med eksisterende boliger vil området henvende seg til familier. Type bebyggelse og utforming av tomannsboligene og eneboligen er i utgangspunktet rettet mot unge førstegangs etablerende.

Vi tenker oss moderne leiligheter med et fasadepreg der byggene i seg selv tar opp dagens byggestil samtidig som de tilpasses omgivelsenes bebyggelsesmønster, eller det fremhevende bygningsmiljøet.
Vi foreslår derfor to tomannsboliger og en enebolig med et lite fellesareal litt sør i planen. Fellesarealet vil egne seg til lek, spesielt for de minste, og felles samling mellom nye boliger og eksisterende boliger. Bebyggelsen vil være en konsentrering av leiligheter ikke langt fra sentrum av Nedenes, med kort vei til kollektivtrafikk mot Arendal og Grimstad, og ligger ikke langt fra etablerte forretninger, skole etc.



Illustrasjon. Perspektiv sett fra sørøst. Fv.420 Vesterveien helt til høyre i bildet.

Formålet med planen er å bygge ut eiendommen som allerede ligger i kommuneplanen avsatt til boligformål. Vi vet at det er politisk enighet om å bygge flere leilighetsbygg, og mindre eneboliger for en stund. Når vi vet at området også ligger like til fylkesvei 420, med gode bussforbindelser til Arendal sentrum, og også til Grimstad, vil vi mene at prosjektet ligger i kollektivaksen mellom Arendal og Grimstad, som er satsingsområde for utbygging og fortetting.

Tomta har en topografi og form som gjør den godt egnet til å skape et koselig lite boligområde med et fellesområde/lek sør i området. Området er så stort at det vil gi plass til en lokal lekeplass. Området er også solrikt.
Beliggenheten til fellesarealet/lek ligger slik til at gangtrafikken til leilighetsbyggene kanaliseres forbi området. Dette fører da til at beboerne i området har mulighet for å skape en arena for fellesskap, i det mange må til og fra leilighet via fellesområdene.
Foreldre med barn ved sandkassen, mens andre henter avisen, eller kommer hjem fra jobb, kan skape fine kontakter.



Illustrasjon: Bildet viser uteoppholdsareal og boliger omkring



Illustrasjon: området sett fra vest

OMRÅDETS BRUK I DAG
Området er i dag, deler av det en del av en stor eneboligtomt, mens deler ligger brakk. I kommuneplanen er hele området avsatt til boligformål. Tvers gjennom området går det i dag en høyspentlinje. Denne forutsettes lagt i grunnen før en evt. Bygging tillates/iverksettes.

KULTUR OG NATURLANDSKAPET
Området har ikke historisk, estetisk eller driftsmessig noen verdi i kulturhistorisk sammenheng slik som forholdene er i dag.

BARN OG UNGE I PLANEN OG AREALER FOR FELLESSKAP
Bestemmelsene til planen vil legge føringer og gi rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av fellesområdet/lekeplass. Se bestemmelsene § 4.2
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er lagt til grunn for den endelige utformingen av planen og fellesarealene. Det er mange gode intensjoner og tanker som gjør seg gjeldende når vi ser mulighetene et slikt område har. At lekeområdet kan ligge inn til bebyggelsen med lett adkomst fra alle leilighetene og at lekeområdet har en størrelse som gjør det mulig å opparbeide sitteplasser, og sandkasse vil kunne gi planområdet det lille ekstra.



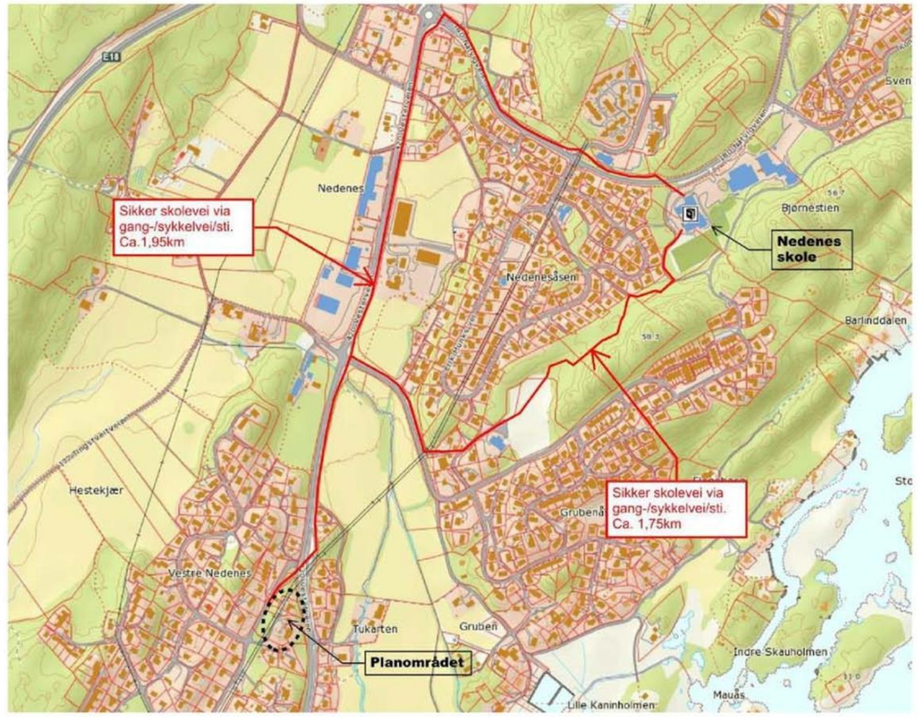
Illustrasjon som viser lekearealet (L) sett fra øst.

Videre er det også i nær tilknytning til planområdet en større lekeplass og en balløkke med ballvegg. Se illustrasjon neste side.



Illustrasjon som viser nærliggende lekearealer

Det er sikker skolevei i form av boligstrøk med gangveiovergang over fylkesvei 420, fortau/gang- og sykkelvei langs fylkesveien 420 og videre langs Natvigveien. Det er gang og sykkelvei mot Fevik i Grimstad kommune. Videre er det fra rundkjøringen ca. 1 km (avstanden er målt ved hjelp av Arendal kommunes kartside) lenger nord sikker vei til skolen og idrettsanlegg, samt menighetshus/kirke.



ADKOMST OG DIMENSJONERING AV INTERNE VEIER I PLANOMRÅDET.
Adkomsten til overordnet vegnett skjer til en eksisterende boliggate Ryllikveien som munner ut på fylkesvei 420, med en godkjent kryssløsning. Inne i planområdet er det lagt opp til en privat veiadkomst til de 5 nye boligene samt 2 eksisterende.

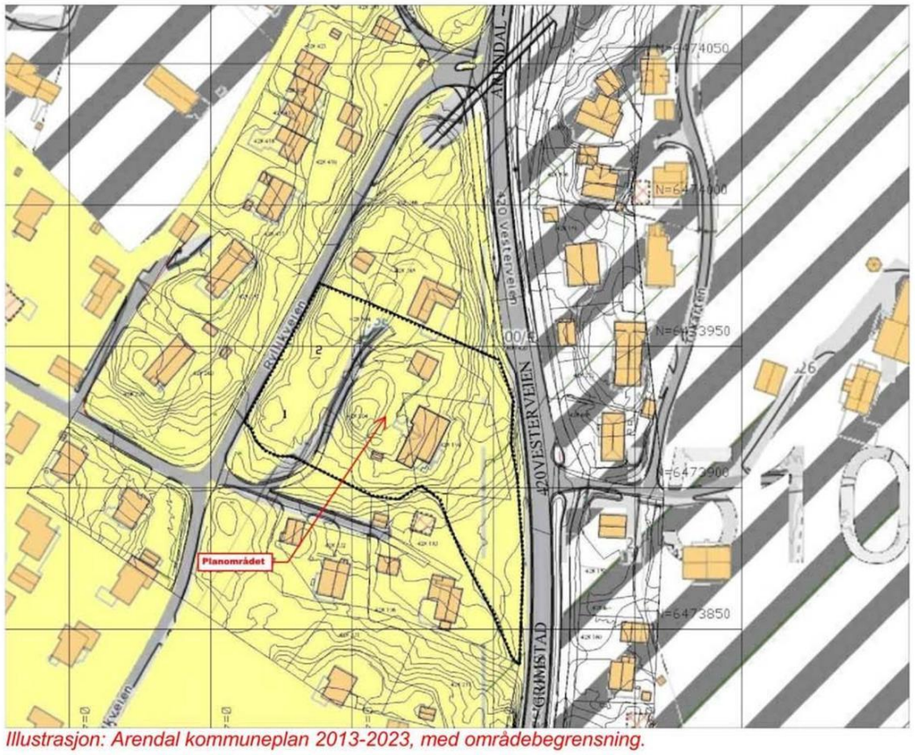
Det er tidligere nevnt trafikksikker gangadkomster til Nedenes sentrum og til kollektiv trafikale muligheter. Det er også trafikksikker adkomster til skole og sentrumsfasiliteter som finnes i sentrum av Nedenes.

Leilighetene har parkeringsdekning, etter kommunens retningslinjer, på egen eiendom. 2 stk. pr. boenhet.

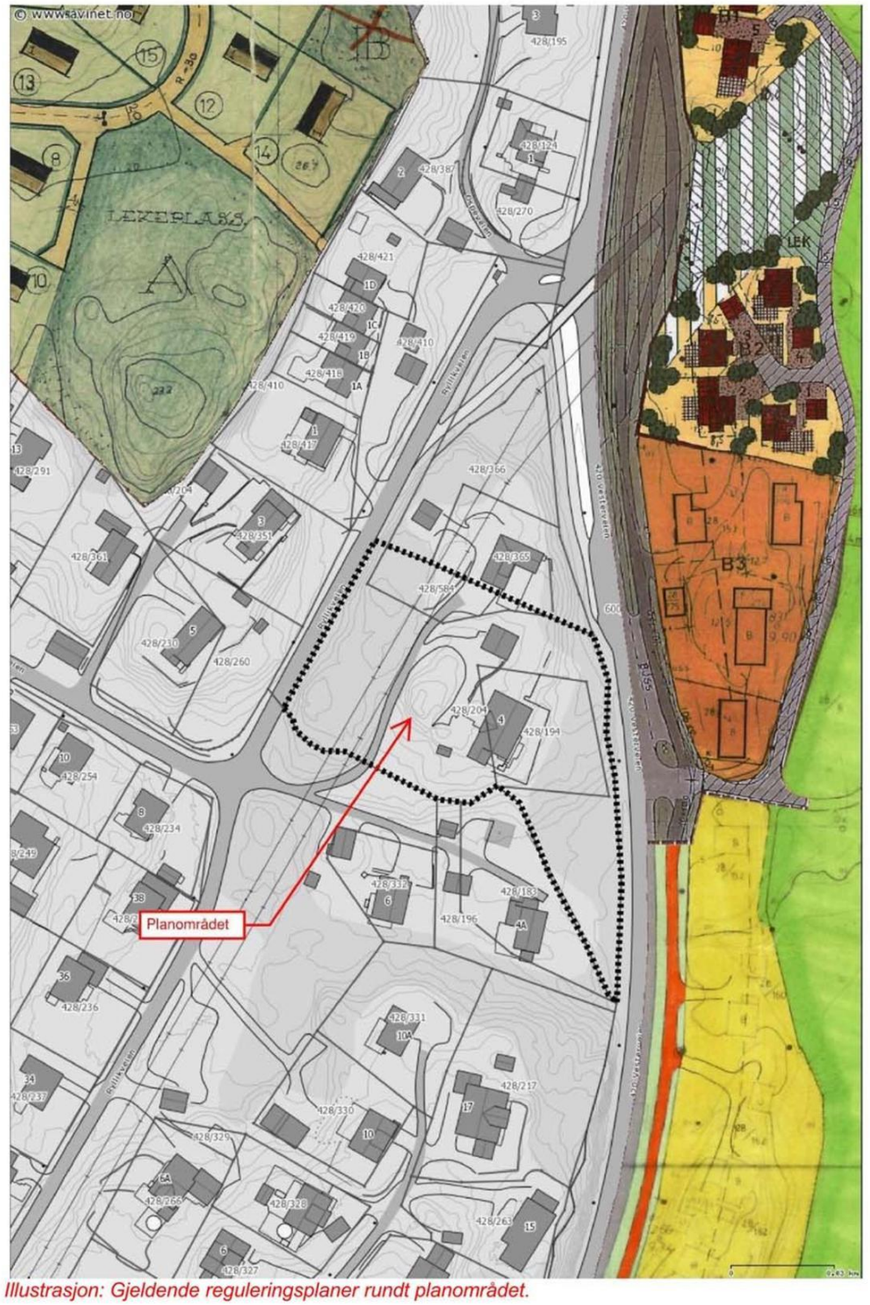
ENERGIEFFEKTIVISERING, EVENTUELT PASSIVHUSSTANDARD
Det er ikke tatt stilling til energieffektive tiltak ut over tek 10 sine krav, og tiltakshaver ser for seg at de krav myndighetene stiller til enhver tid blir det som legges til rette med hensyn til slike tiltak. Inntil nye krav blir realisert, forholder tiltakshaverne seg til Tek 10 og dens minimumskrav mht. energieffektivisering.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN OG ANDRE PLANER
Hele planområdet ligger i kommuneplanen avsatt til boligformål.
Det er avholdt forhåndskonferanse med kommunen som er enige med tiltakshaver mht. en avgrensing av boligformål og andre formål. Nedenfor vises dagens forhold mht. planer.

Områdebegrensningen er i ettertid minsket fra tidligere utsendt melding om påbegynt planarbeid.



Illustrasjon: Arendal kommuneplan 2013-2023, med områdebegrensning.



Illustrasjon: Gjeldende reguleringsplaner rundt planområdet.

BEBYGGELSEN
Om vi ser på reguleringsplanen og våre intensjoner har vi som mål at bebyggelsen skal styres, med det menes at de eksteriørmessige formene på bebyggelsen skal ha en enhetlig form mht. takvinkel, byggenes bredde og lengde, taktekking, kledning, vindusutforming og rekkverk. Dette vil skape en harmoni og ro i området.
Vi foreslår i planforslaget to nye tomannsboliger samt en enebolig i tillegg til eksisterende enebolig..

Boligene vil få gode uteplasser på terrasser og på terrenget utenfor sin egen bolig.
Boligene planlegges som familieboliger.

OPPLYSNINGER OM EIERFORHOLD, AKTUELL PLANLEGGER/ARKITEKT OG UTBYGGER
Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS er engasjert av Arnt Christian Bringsverd som utbygger og grunneier for gnr/bnr 428/194, 428/204 og 428/584, til å stå for utarbeiding av reguleringsplan og arkitektur for gjeldende område.

MELDING OM PÅBEGYNT PLANARBEID
Det ble avholdt et oppstartmøte med kommunen 12.6.2013 der kommunens representanter var til stede sammen med utbygger/grunneier. Møtereferatet er utarbeidet av kommunen og finnes i kommunens arkiv.

Det ble meldt påbegynt planarbeid i brev datert 3.12.2013 samt en ny melding 24.1.2014, hvor en klargjorde områdebegrensningen i forhold til tidligere utsendt kart og tekstdel, til fylkeskommunale og kommunale organ, naboer og berørte grunneiere, samt i annonsetekst sendt Agderposten. Annonsen sto på trykk 6.12.2013. Frist for uttalelsene merknader satt til 17.1.2014

Det er innkommet 5 merknader, 4 fra offentlige organ og 1 fra nabo til planområdet.
Våre kommentarer står i *kursiv.*

Statens vegvesen, datert 24.02.2014
Viser til vedlagt kommentarer.
Vedrørende byggegrense:
Vi mener det her er sterke argumenter for å kunne dispensere fra en byggegrense på 50m.
Det er stor høydeforskjell fra Fylkesvei og nærmeste nye bolig. Topp gulv på bolig i BF2 er tiltenkt og ligge på kote. 16,1. Fylkesveien ligger «i området ved BF2» på ca. kote 7,3, dvs. en høydeforskjell på 8,8m. Byggegrensen er satt til 30m fra fylkesvei, foruten et lite hjørne i BF2 som er 28m fra senter vei. Det vil si at tiltenkt bolig i BF2 vil ligge lengre vekk fra fylkesvei enn boligene nord og sør for BF2. Statens Vegvesen har i mail 12.8.2015 sagt: «For den tekniske gjennomføringen av evt. framtidig behov, mener vi at byggegrensen du har skissert er ok.» De mener videre at når det gjelder støy/luft er det noe mer usikkert. Det vil bli utarbeidet en støyvurdering for bolig i BF2. Det er også tatt med som et rekkefølgekrav i bestemmelsene at det den skal foreligge før det evt. gis tillatelse til igangsetting for byggverk i BF2.
Vedrørende Eiendomsgrenser:
Planavgrensningen er som nevnt lagt i eiendomsgrensen, slik at dette ikke vil berøre areal som tilhører fylkeskommunen.
Vedrørende avkjørsel/kryss:
Områdebegrensningen er etter melding om påbegynt planarbeid endret, slik at dette ikke omfatter krysset mot fylkesvei 420.

Vedrørende skolevei:
Vi viser til planbeskrivelsen under kapittelet BARN OG UNGE I PLANEN OG AREALER FOR FELLESSKAP s.6

Fylkesmannen pr. mail datert 24.1.2014
Viser til vedlagt kommentarer.
Støy:
Viser til våre kommentarer til Statens Vegvesen, og mener det bør være unødvendig med en Støyvurdering.
Lanskapsestetikk/trygg skolevei/universell utforming/ROS analyse.
Vi viser til beskrivelsen.
Naturmangfoldloven §7
Området ligger gult(bolig) i kommuneplanen. Allerede et etablert boligområdet i et veldig begrenset området .

Aust-Agder fylkeskommune pr. mail datert 22.1.2014.
Planfaglig vurdering og kulturminnevern har ingen kommentarer.

Arendal kommune-kommunalteknikk pr. mail datert 22.1.2014.
Vi viser til plan og beskrivelse

K. A. Birkeland, Ryllikveien 3 og G. Rustekaas, Ryllikveien 5 - datert 10.1.2014
Viser til vedlagt kommentarer.
Prosjektet er nå redusert kraftig i omfang i forhold til melding om påbegynt planarbeid.
Fra 16 til 5 enheter. Slik at det ikke blir nærheten av den fortettingen de frykter.
Vi kan heller ikke se at det planen berører disse mht. sol, utsikt, innsyn etc.
Det vil også bli mellom 30 og 40m mellom nærmeste bygg i planen til gjeldende naboer, i tillegg med en vei i mellom.

KORRESPONDANSE MED KOMMUNE
Der er avholdt oppstartmøte med kommunen. Referat skrevet av kommunen finnes i kommunens arkiv, men er også lagt ved beskrivelsen. Det er videre mailet med kommunen i forbindelse med melding om påbegynt planarbeid, og kommunen har svart at dette er OK.

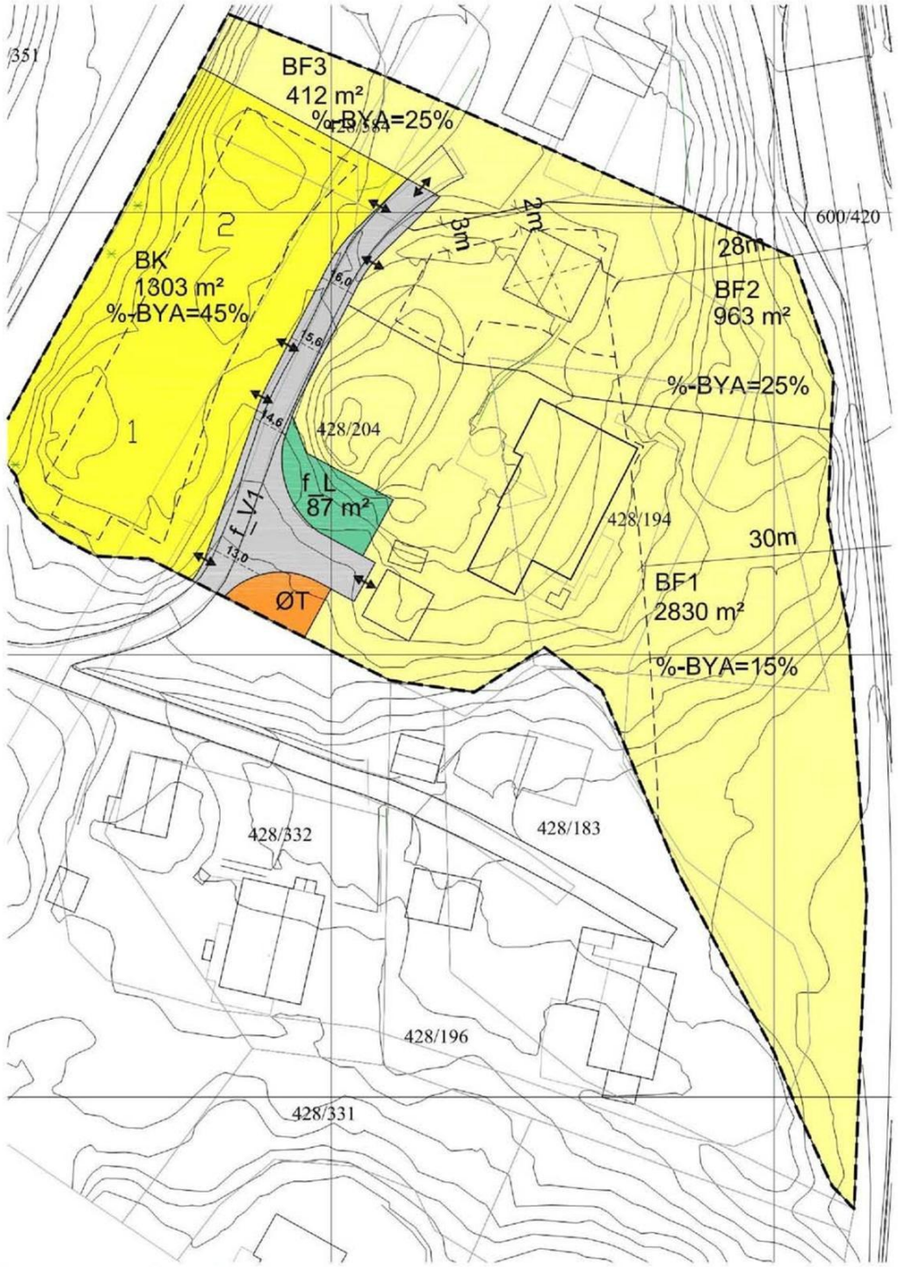
RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE.
Beredskapsavdelingen har forlangt at det utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse for dette prosjektet. Se de neste to sider:
I tillegg til risiko og sårbarhetsvurderingen under, vil vi bemerke at det skal utarbeides en støyvurdering i forbindelse med detaljprosjektering med hensyn til den ene nye boligen som ligger nærmest fylkesvei 420. Det er stor høydeforskjell mellom veien og ny bolig, og sannsynligheten for at det må gjøres store tiltak mht. støy er derfor liten.

I brev fra statens vegvesen ber en redegjøre for sikker skolevei.
Det er overgang over fylkesvei 420, og videre gang og sykkelvei like inn til Nedenes sentrum, med butikker og sentrumsfasiliteter. Videre er det gang og sykkelvei/fortau til skole og idrettsaktiviteter. Se for øvrig tidligere i beskrivelsen i kapittelet: B*arn og unge i planen og arealer for fellesskap.*

	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Forutsetter at bygg blir bygget med radonmatter i grunnen
	Annet (angi)		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende *transportårer*, utgjøre en risiko for området?	x	
	-hendelser på veg	x	
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende *virksomheter* (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	x	.
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester *spesielle* ulemper for området:		
	-elektrisitet	x	
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning	x	
	-renovasjon/spillvann	x	
	Går det høyspentlinjer ved/gjennom området:		Er tiltenkt lagt i grunn
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det *spesielle* farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:	X	
	-til skole/barnehage?		Se beskr. ovenfor
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?		Se beskr. ovenfor
	-til forretning etc.?		Se beskr. ovenfor
	-til busstopp?		Se beskr. ovenfor
	Brannberedskap		
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		I følge kommunen er det tilstrekkelig Vannforsyning, 50 l/s
	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		Brannbil kan komme via hoved adkomsten til

			planområdet, og langs Ryllikveien.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	x	
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	x	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	-annet (angi)	x	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	4205,4
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1303,4
Lekeplass	87,4
Øvrige kommunaltekniske anlegg	50,7
Sum areal denne kategori:	5647
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Veg	307,7
Sum areal denne kategori:	307,7
Totalt alle kategorier	5954,7



Illustrasjonen er ikke i målestokk.

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN RYLLIKTUNET, NEDENES, ARENDAL KOMMUNE.

1. GENERELT

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven til:

- Bebyggelse og anlegg, § 12-5, 1
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Lekeplass (L)
Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØT)

-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. § 12-5, 2
Veg (V)

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BOLIGBEBYGGELSE GENERELT

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn, minimum 1 m fra tomtegrense under forutsetning at byggene ikke overskride 15 m2.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Areal mellom garasje og vei kan regnes som biloppstillingsplass dersom det er minimum 5 m mellom veikant og garasje.
- Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpassinger av bolig på de enkelte tomtene.
- Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 0,5m. Mønehøyde kan justeres iht. eventuelle avvik på TG.
- Innenfor delområde BK skal bebyggelsen bygges som enhetlig bebyggelse.
- Alle boenheter skal være gjennomgående slik at alle enheter sikres en "stille side" hvor $L_{den} \leq 55$ dB. Minimum 1 soverom per boenhet planlegges mot stille side. Alle boenheter må ha balansert mekanisk ventilasjon.

2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK

- I området kan det bygges to 2 manns boliger i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Byggene skal bygges med flatt tak eller pulttak med takvinkel ikke mer enn 15 grader.
- BYA=45%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.
- Innenfor BK kan tomtedeling foretas.

Bolig i område BK

	TG	TM
1	14,8	21,8
2	16,0	23,0

2.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF3

- BF1 er eksisterende bebyggelse. BYA= 15%
- BF2 tillates det oppført en ny enebolig. BYA=25%
- BF3 er eksisterende bebyggelse. BYA=25%
- Boligene i BF2 skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.
-

Bolig i område BF2

TG	TM
16,1	21,8

2.13 Lekeplasser (L)
Området skal brukes til lekeplass og er felles for alle innenfor boligområdet samt Gnr/Bnr – 428/365
Lekeplassen skal inneholde minst 3 lekeapparater og en sittebenk.
Det skal være tilstrekkelig sikring mellom f_L og f_V1/BF1 i form av rekkverk/vegetasjon.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg

- Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder
- Adkomsten til planområdet og Vei V1 skal være privat og være adkomst for boligene i planområdet og Gnr/Bnr – 428/365, og vedlikeholdes privat.
- Kommunaltekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, skal legges hovedsakelig i veiene.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 VA- plan
VA - plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

4.2 Lekeplassene.
Lekeplass L skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene BK tas i bruk.

4.3 Slokkevann
Gjeldende krav til slokkevann skal være godkjent av Brann- og feiertjenesten i Arendal kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

4.5 Høyspentlinje
Eksisterende høyspentlinje må legges ned i grunnen før første bolig tas i bruk.

Grimstad 25.6.15. MB / Grimstad 6.8.15. MB / Grimstad 12.8.15. MB
Grimstad 31.8.15. MB / Grimstad 29.9.2015 MB

ILLUSTRASJONER



Perspektiv sett fra vest



Perspektiv sett fra øst



Perspektiv sett sør



Perspektiv sett fra nord

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINSPLAN FOR DEL AV NEDENES,
GNR. 28, BNR. 5 I ØYESTAD KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplassering og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette, etter bygningsrådets skjønn, ikke er til ulempe for omliggende tomter eller området som helhet. Angitte byggelinjer eller byggeflukt mot gate skal holdes.

§ 2.

Bygningene skal oppføres med det etasjeantall som er vist på planen. Takvinkelen skal være 22,5 grader, og høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes hus og 6,5 m hvor det tillates underetasje. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. På flatt terreng skal grunnmurhøyde ikke overstige 0,5 m.
Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 5 hus.

§ 3.

Der terrenget gir anledning til det, kan byggenes underetasje innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i kap. 44 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
Det tillates ikke bygget boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal anmeldes sammen og fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Frittstående garasjer eller uthus av tre i en etasje og med grunnflate inntil 35 m², kan med bygningsrådets samtykke oppføres i nabogrense. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler, materialer og farger.

§ 7.

Gjerder i samme byggeflukt skal ha enhetlig utførelse og ikke være høyere enn 90 cm.
Flettverksgjerder bør unngås og erstattes med levende hegn, naturstein eller andre naturmaterialer.

§ 8.

Etter bestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 9.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for reguleringsplan for Rylliktunet

Arkivsak: 2013/4843
Arkivkode: 09062013-30

Vedtatt i Arendal bystyre: 31.03.2016, PS 47/16
Plankartets dato: 25.06.2015, sist endret 03.03.2020

Mindre endring, administrativt vedtak 24.09.2020, sak 19/5198
Kort beskrivelse: Mindre endring av formålsgrense og byggegrense for BF2. Hjemlet oppføring av hagestue i § 2.1. Angitt bestemmelse for oppføring av garasje vinkelrett på veg for BF2 i § 2.3.

1. GENERELT

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven til:

Bebyggelse og anlegg,§ 12-5, 1
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Lekeplass (L)
Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.§ 12-5, 2
Veg (V)

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utvendige boder/hagestuer skal plasseres på privat tomtegrunn, minimum 1 m fra tomtegrense under forutsetning at byggene ikke overskride 15 m2.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Areal mellom garasje og vei kan regnes som biloppstillingsplass dersom det er minimum 5 m mellom veikant og garasje.
- Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpassinger av bolig på de enkelte tomtene.
- Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 0,5m. Mønehøyde kan justeres iht. eventuelle avvik på TG.

- Innenfor delområde BK skal bebyggelsen bygges som enhetlig bebyggelse.
- Alle boenheter skal være gjennomgående slik at alle enheter sikres en "stille side" hvor Lden :5 55 dB. Minimum 1 soverom per boenhet planlegges mot stille side. Alle boenheter må ha balansert mekanisk ventilasjon.

2.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK

- I området kan det bygges to 2 manns boliger i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Byggene skal bygges med flatt tak eller pulttak med takvinkel ikke mer enn 15 grader.
- BYA=45%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.
- Innenfor BK kan tomtedeling foretas.

Bolig i område BK
TG TM
1 14,8 21,8
2 16,0 23,0

2.3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF1 -BF3

- BF1 er eksisterende bebyggelse. BYA= 15%
- BF2 tillates det oppført en ny enebolig. BYA=25%. Garasje/carport vinkelrett med vei (f_V1) skal oppføres minst 5m fra nærmeste vegkant.
- BF3 er eksisterende bebyggelse. BYA=25%
- Boligene i BF2 skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

Bolig i område BF2
TG TM
16,1 21,8

2.4 Lekeplasser (L)
Området skal brukes til lekeplass og er felles for alle innenfor boligområdet samt Gnr/Bnr - 428/365 Lekeplassen skal inneholde minst 3 lekeapparater og en sittebenk. Det skal være tilstrekkelig sikring mellom f_L og f_ V1/BF1 i form av rekkverk/vegetasjon.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg

- Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder
- Adkomsten til planområdet og Vei V1 skal være privat og være adkomst for boligene i planområdet og Gnr/Bnr - 428/365, og vedlikeholdes privat.
- Kommunaltekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, skal legges hovedsakelig i veiene.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 VA- plan
VA - plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

4.2 Lekeplassene.
Lekeplass L skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene BK tas i bruk.

4.3 Slokkevann
Gjeldende krav til slokkevann skal være godkjent av Brann- og feiertjenesten i Arendal kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

4.5 Høyspentlinje
Eksisterende høyspentlinje må legges ned i grunnen før første bolig tas i bruk.

Arendal 31.03.2016

Barbro Olsen
saksbehandler

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN RYLLIKTUNET, NEDENES, ARENDAL KOMMUNE.

1. GENERELT

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven til:

- Bebyggelse og anlegg, § 12-5, 1
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Lekeplass (L)
Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØT)

-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. § 12-5, 2
Veg (V)

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BOLIGBEBYGGELSE GENERELT
Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn, minimum 1 m fra tomtegrense under forutsetning at byggene ikke overskride 15 m2.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Areal mellom garasje og vei kan regnes som biloppstillingsplass dersom det er minimum 5 m mellom veikant og garasje.
- Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpassinger av bolig på de enkelte tomtene.
- Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 0,5m. Mønehøyde kan justeres iht. eventuelle avvik på TG.
- Innenfor delområde BK skal bebyggelsen bygges som enhetlig bebyggelse.
- Alle boenheter skal være gjennomgående slik at alle enheter sikres en ”stille side” hvor $L_{den} \leq 55$ dB. Minimum 1 soverom per boenhet planlegges mot stille side. Alle boenheter må ha balansert mekanisk ventilasjon.

2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK

- I området kan det bygges to 2 manns boliger i to etasjer, med til sammen 4 boenheter.
- Byggene skal bygges med flatt tak eller pulttak med takvinkel ikke mer enn 15 grader.
- BYA=45%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.
- Innenfor BK kan tomtedeling foretas.

Bolig i område BK

	TG	TM
1	14,8	21,8
2	16,0	23,0

2.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF3

- BF1 er eksisterende bebyggelse. BYA= 15%
- BF2 tillates det oppført en ny enebolig. BYA=25%
- BF3 er eksisterende bebyggelse. BYA=25%
- Boligene i BF2 skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.
-

Bolig i område BF2

TG	TM
16,1	21,8

2.13 Lekeplasser (L)
Området skal brukes til lekeplass og er felles for alle innenfor boligområdet samt Gnr/Bnr – 428/365
Lekeplassen skal inneholde minst 3 lekeapparater og en sittebenk.
Det skal være tilstrekkelig sikring mellom f_L og f_V1/BF1 i form av rekkverk/vegetasjon.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
3.1 Veg

- Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder
- Adkomsten til planområdet og Vei V1 skal være privat og være adkomst for boligene i planområdet og Gnr/Bnr – 428/365, og vedlikeholdes privat.
- Kommunaltekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, skal legges hovedsakelig i veiene.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER
4.1 VA- plan
VA - plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

4.2 Lekeplassene.
Lekeplass L skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene BK tas i bruk.

4.3 Slokkevann
Gjeldende krav til slokkevann skal være godkjent av Brann- og feiertjenesten i Arendal kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

4.5 Høyspentlinje
Eksisterende høyspentlinje må legges ned i grunnen før første bolig tas i bruk.

Grimstad 25.6.15. MB / Grimstad 6.8.15. MB / Grimstad 12.8.15. MB
Grimstad 31.8.15. MB / Grimstad 29.9.2015 MB

Kommunedelplan

Adresse: Rylliksti en 16, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/194/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

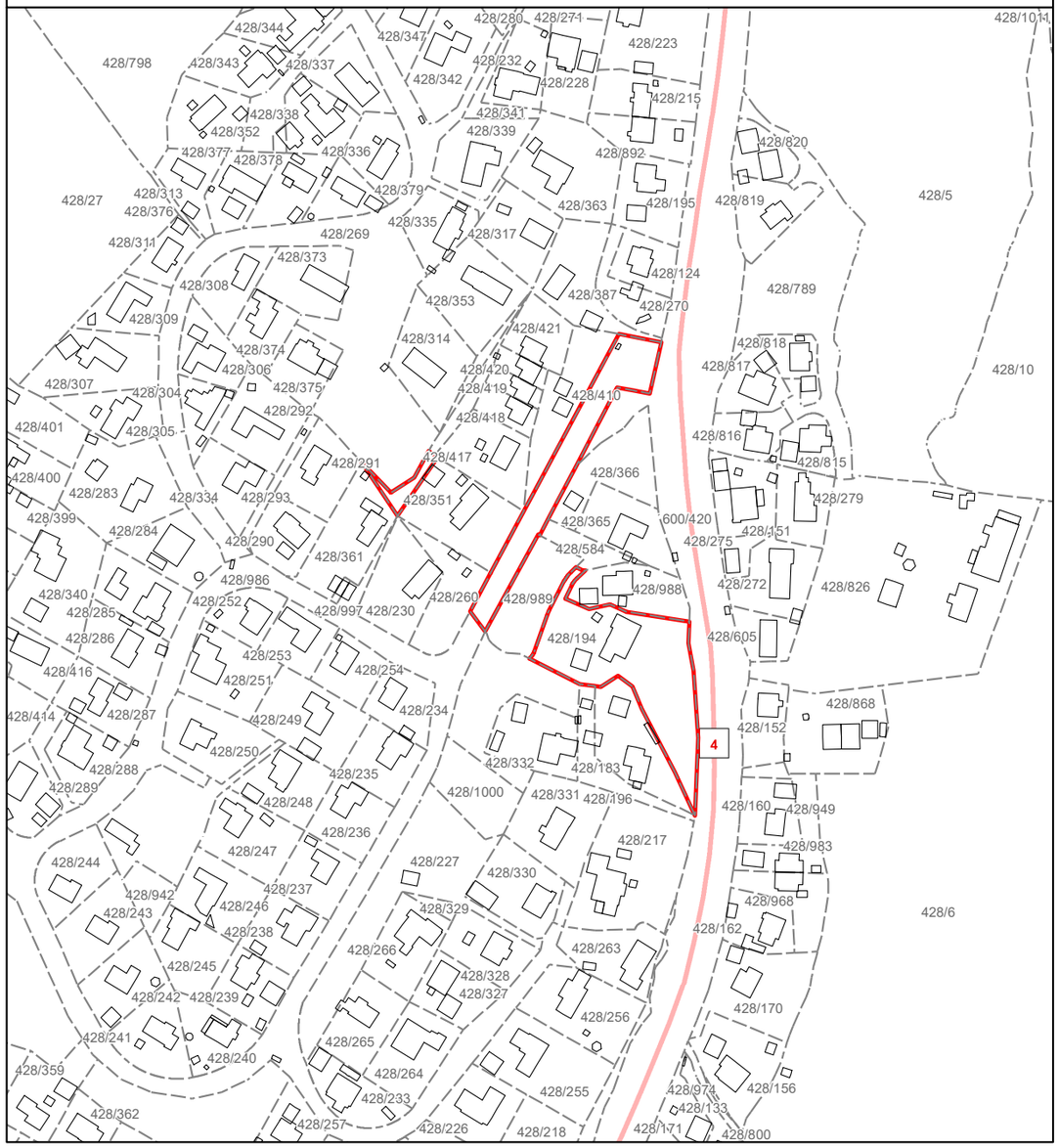
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-09-21

N



ARENDAL KOMMUNE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

- Eksist
- Framtidig

Hovedruter

Status

- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

- Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

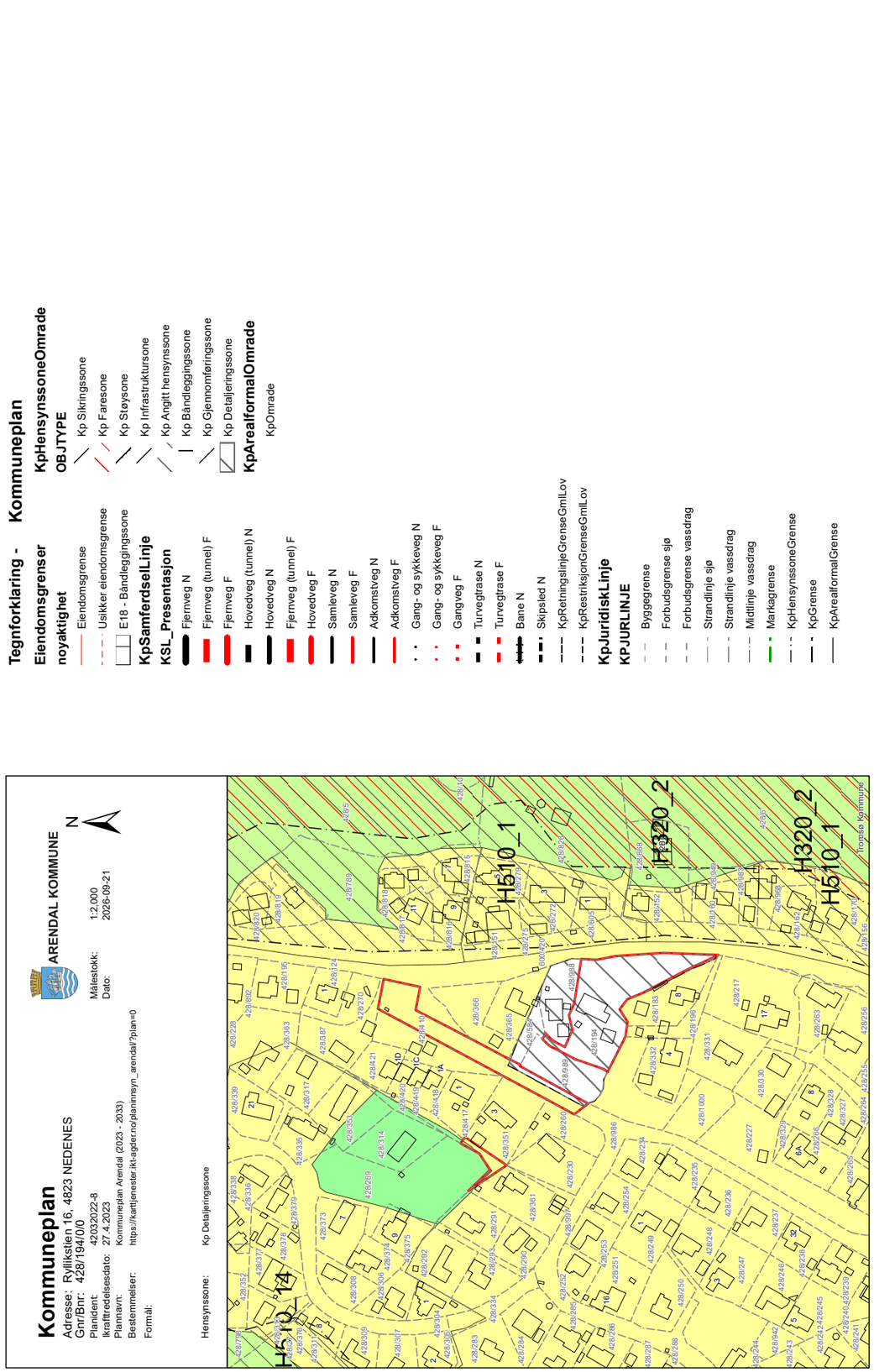
- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
-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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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



Ref 961168

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~
940 493 021
Statens kartverk

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Arnt Christian Bringsverd	Doknr: 530165 Tinglyst: 12.03.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Ryllikveien 4	
Postnummer: 4823 / Poststed: Nedenes	
Fødselsnr./Org.nr.: 211081[redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Arnt Christian Bringsverd	211081[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	428	194		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	428	988, 989, 365		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
05.03.2018	Arnt Christian Bringsverd

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det gis veirett over eksisterende vei på gnr/bnr. 428/194 for inntil 6 enheter/boliger.
Det gis også rettighet til vann og kloakk-ledninger til de samme 6 enheter/boliger. VA-ledninger skal legges i grøft under veien der eksisterende vann og avløpsledning er plassert.
Rettighetene gjelder for gnr/bnr. 428/988, 428/989, 428/365.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

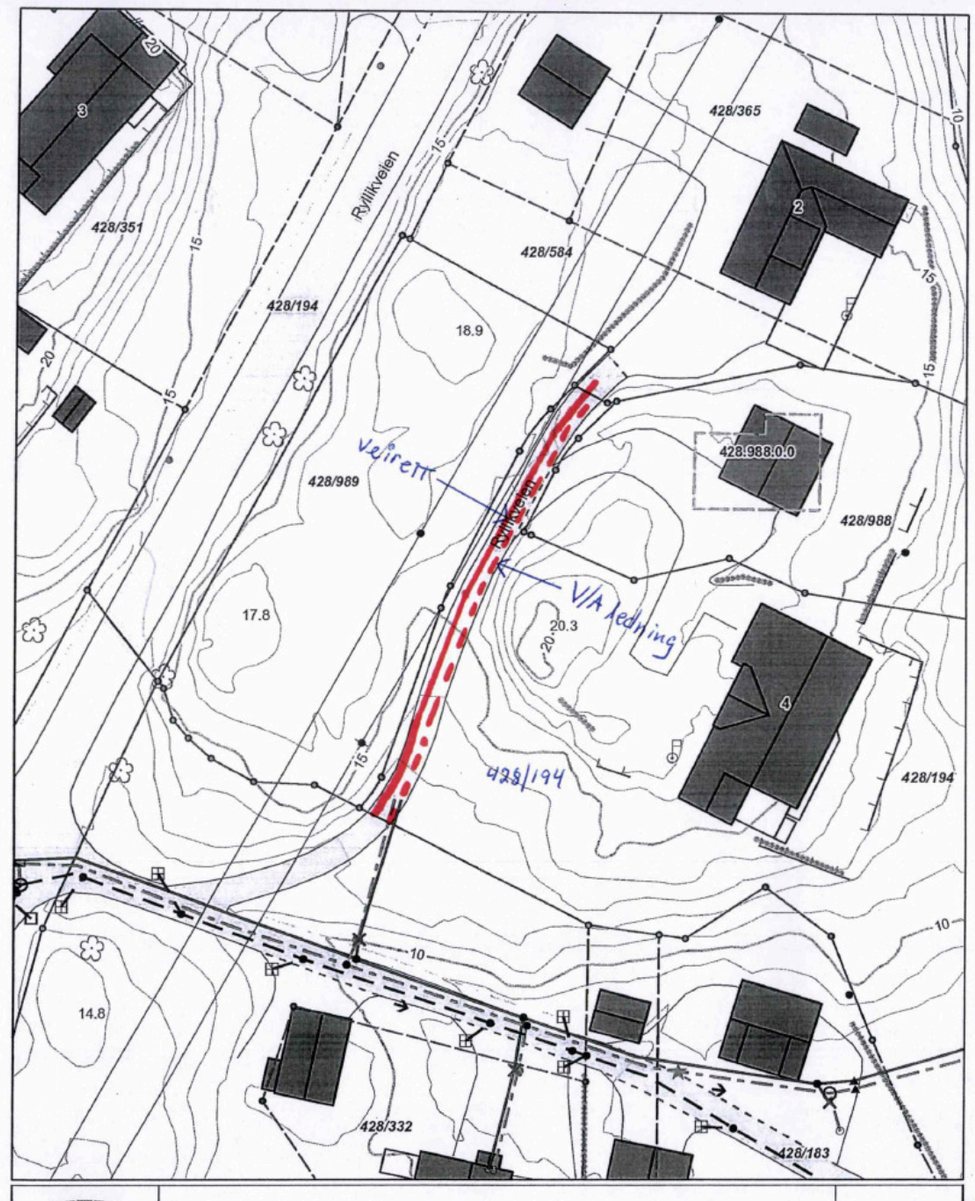
6. Underskrifter

Sted og dato: Arendal 05.03.2018

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

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: **Kartveket 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 skal den stedfestes, og bør 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



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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Arendal kommune	
Adresse: Postboks 123	
Postnummer: 4891 / Poststed: Grimstad	
Fødselsnr./Org.nr.: 940493021 / Ref.nr.: 961168	

Doknr: 714790 Tinglyst: 02.05.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kjell Andersen	020649[redacted]
Agnes Samuelsen	241053[redacted]
Leif Robert Andersen	160557[redacted]
Turid Johnsen	030961[redacted]

x) se nede

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	428	227		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	428	194		
0906	Arendal	428	988		
0906	Arendal	428	989		
0906	Arendal	428	365		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

x) Lars Olav Andersen 070348[redacted]
Ruth Andersen 100818[redacted]

Leif R Andersen Turid Johnsen Agnes Samuelsen

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21/3-18	Kjell Andersen Ruth Andersen L.O. Thue

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det gis veirett over eksisterende vei på gnr./bnr. 428/227 for inntil 7 enheter/boliger.
Det gis også rettighet til vann- og avløpsledninger til de samme 7 enheter/boliger. V/A ledninger skal legges i grøft der eksisterende vann og avløpsledninger er plassert.
Rettighetene gjelder for gnr/bnr, 428/194, 428/988, 428/989, 428/365.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

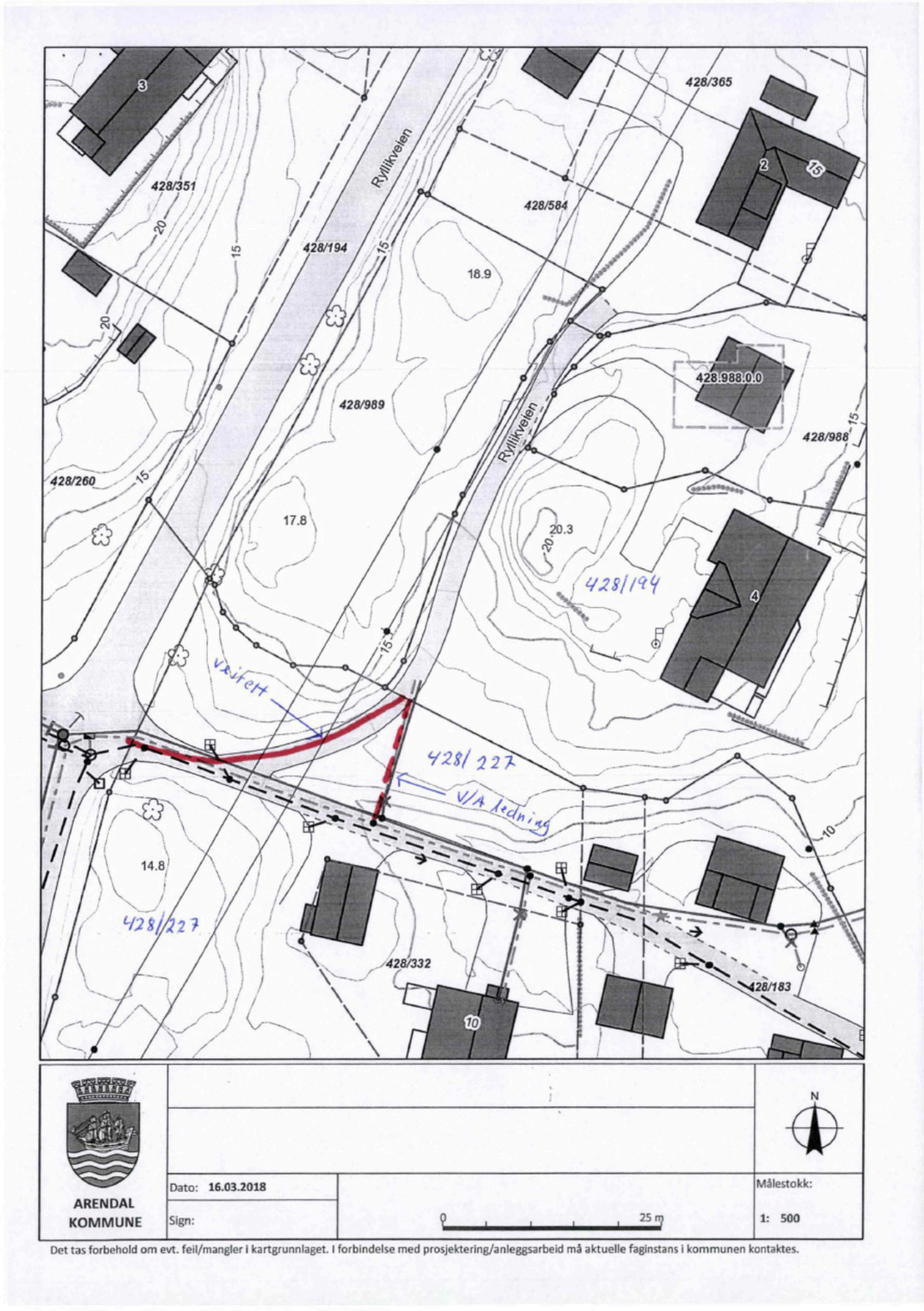
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nedenes 21/3-18	Kjell Andersen Ruth Andersen Leif R Andersen Turid Johnsen Agnes Samuelsen L.O. Thue

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 skal den stedfestes, og bør 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



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

Ryllikstien 16

Nabolaget Nedenes - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vestre Nedenes Linje 100, N100, 101, N101	4 min 0.4 km
Bråstad stasjon Linje R50	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	44 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 10.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

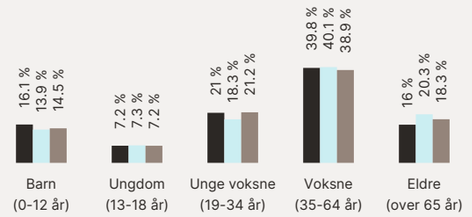
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min 1.1 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 19 barn	16 min 1.4 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nedenes	10 min
Rema 1000 Nedenes PostNord	17 min 1.5 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. Buss

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

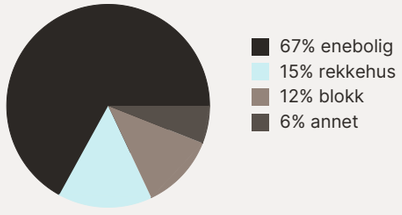
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Vestre Nedenes - Balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Nedenes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	14 min 1.2 km
SKY Fitness Fevik	5 min
Friskis & Svettis Arendal	9 min

Boligmasse



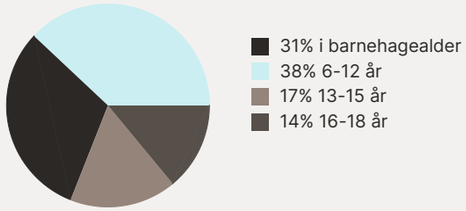
«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent

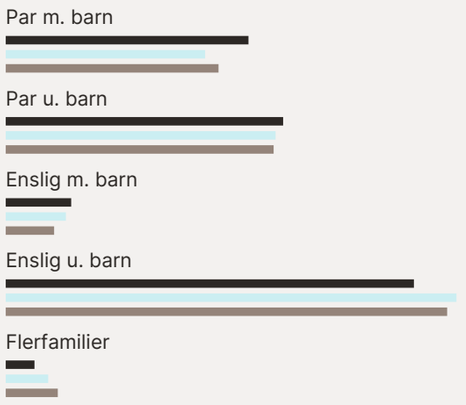
Varer/Tjenester

Fevik Senter	6 min
Apotek 1 Nedenes	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

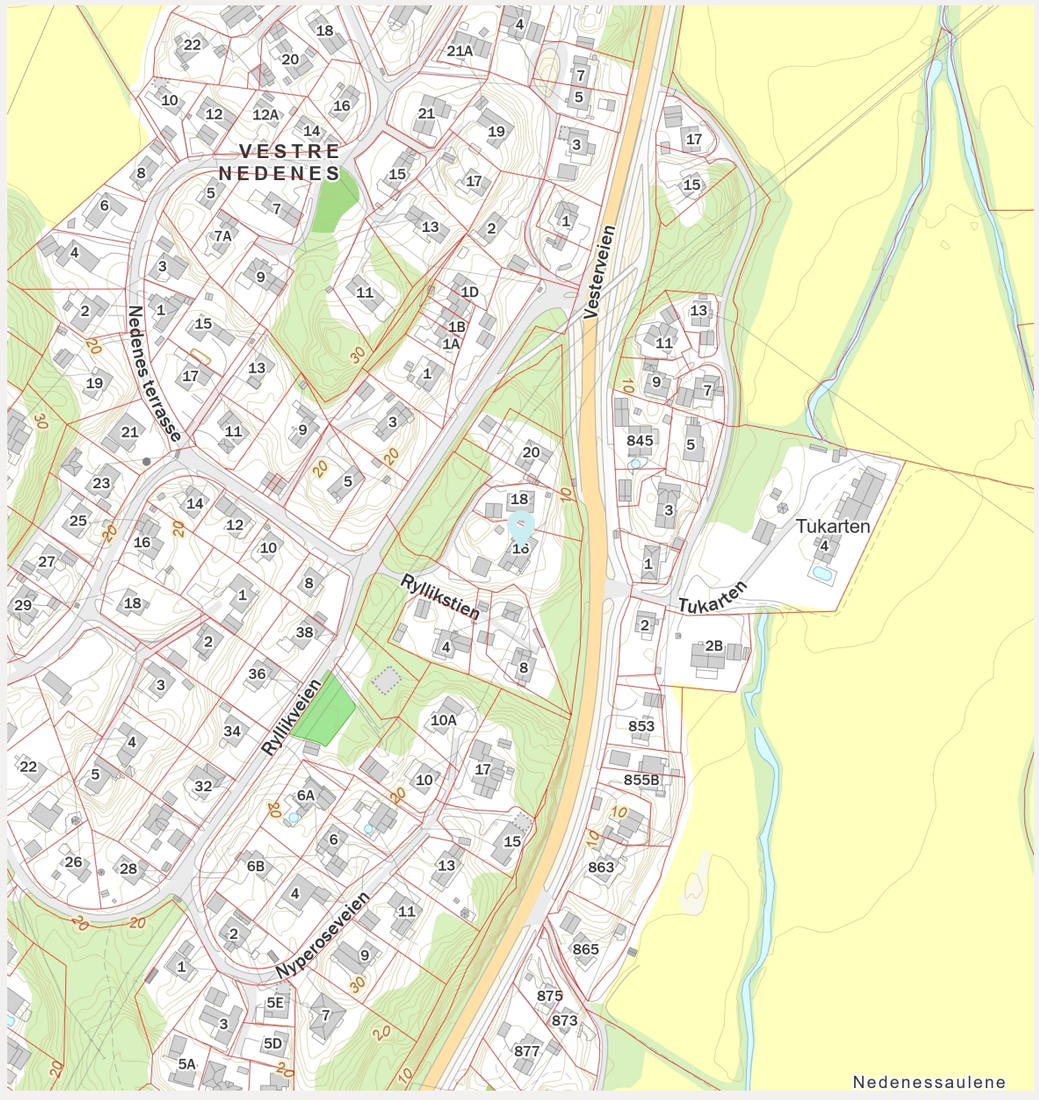


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

Rylliksti en 16

Nabolaget Nedenes - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vestre Nedenes Linje 100, N100, 101, N101	4 min 0.4 km
Bråstad stasjon Linje R50	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	44 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 10.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

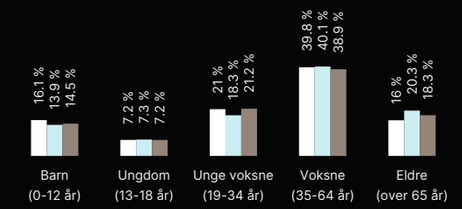
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min 1.1 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 19 barn	16 min 1.4 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nedenes	10 min
Rema 1000 Nedenes PostNord	17 min 1.5 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

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.

Egne notater Rylliksti en 16



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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: 40260341
Adresse: Rylliksтien 16, 4823 NEDENES
Betegnelse: GNR 428, BNR 194 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 14.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no